

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Hütten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

MI - Ortseingang Hütten

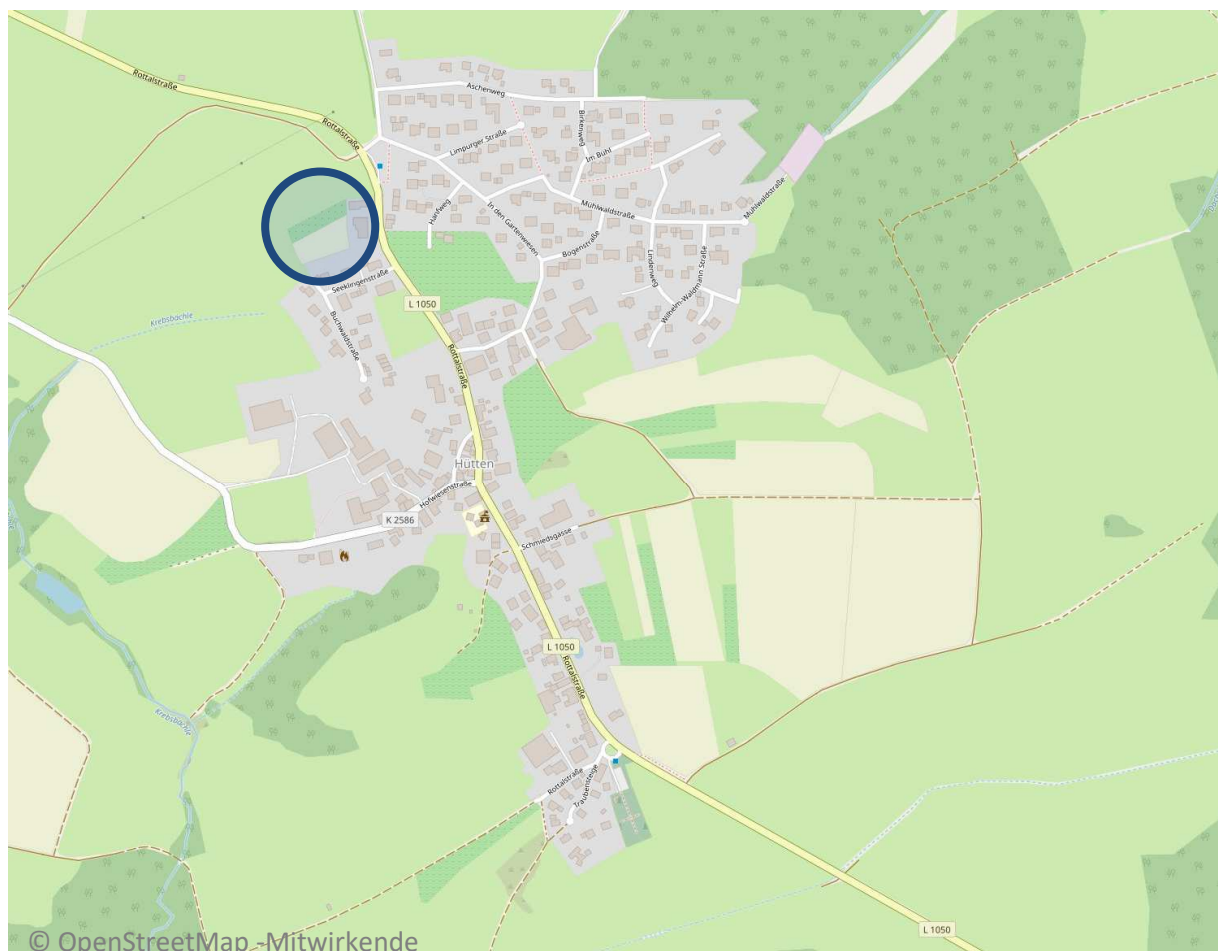
Entwurf

Begründung mit Nachtrag

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Hütten, westlich der Rottalstraße. Es umfasst das im Rahmen der Flurbereinigung „Hütten“ neu gebildete Flurstück Nr. 1008 mit der Bebauung Rottalstraße 151. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein bestehender Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung auf dem eigenen Grundstück. Da die Flächen aktuell dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde Mainhardt begrüßt die Erweiterung am bestehenden Firmenstandort und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.3 Planerische Vorgaben

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Fläche nicht überplant.

1.4 Momentane Nutzung

Die Flächen an der Rottalstraße sind mit einem Wohnhaus und mit einem gewerblich genutzten Nebengebäude bebaut. Die westlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein ca. 14 m breiter Wiesenstreifen mit Streuobstbestand.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht werden.

Entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen, sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine maximal zulässige Gebäudehöhe (HGP) bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Innerhalb des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im bauordnungsrechtlichen Sinn. Dies entspricht der bestehenden Bebauung entlang der Rottalstraße.

Die Festlegung der Baugrenzen als ein einzelnes Baufenster erlaubt eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Wo es verkehrlich und städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um das Befreiungserfordernis zu minimieren und die baurechtlich Verfahren zu entlasten, sind offene Stellplätze und sonstige

befestigte Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl als Obergrenze, wird eine übermäßige Versiegelung der Flächen verhindert.

Entlang der Rottalstraße sind entsprechend der umgebenden bestehenden Bebauung, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° – 45° zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind weitere Dachformen möglich.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die Einfriedungen entlang der privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen und Stützmauern gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Dies ist nach Abwägung der städtebaulichen Belange und der Verkehrssicherheit erforderlich. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Gebietsränder wird ein Pflanzgebot zur Eingrünung festgesetzt. Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas geleistet. Die bestehenden Obstgehölze werden mittels Pflanzbindung langfristig gesichert.

1.7 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

1.9 Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 63 Ar.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 31.01.2024/26.06.2024

anerkannt:

Gemeinde Mainhardt

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Damian Komor, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt.

Anlagen der Begründung:

- **Kurzbericht zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung**
gefertigt durch:
roosplan, Adenauerplatz 4, 71522 Backnang
- **Höhendarstellung**
gefertigt durch:
Planungsbüro Marlene Schorr, Am Bühl 14/1, 74545 Michelfeld

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Hütten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „MI - Ortseingang Hütten“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.03.2024 - 08.04.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
01. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 27.02.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
02. Netze BW GmbH vom 27.02.2024	Hütten liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW.	Kenntnisnahme.
03. Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 28.02.2024	Das betreffende Plangebiet liegt außerhalb des NOW-Verbandsgebietes.	Kenntnisnahme.
04. Gemeinde Michelfeld vom 04.03.2024	Belange der Gemeinde Michelfeld werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme.
05. Gemeinde Bretzfeld vom 07.03.2024	Die Gemeinde Bretzfeld ist in ihren Aufgaben durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt, es werden keine Anregungen/Bedenken vorgebracht. Von einer Beteiligung am weiteren Verfahren kann abgesehen werden.	Kenntnisnahme.
06. Gemeinde Michelfeld vom 07.03.2024	Der Zweckverband Biberwasserversorgungsgruppe hat in diesem Bereich keine Leitungen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
07. TransNet BW GmbH vom 07.03.2024	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MI – Ortseingang Hütten“ in Mainhardt, Hütten betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Diesbezüglich haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Im Umweltbericht sind derzeit noch keine konkreten Flächen für CEF- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sollten diese Flächen zukünftig innerhalb des Schutzstreifen einer unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden, muss eine erneute Beteiligung erfolgen, da es ansonsten zu vermeidbaren Konflikten kommen kann. Betrachten Sie die diese Stellungnahme dementsprechend als vorläufig – basierend auf der derzeitigen Informationslage.</p> <p>Wir bitten um die weitere Beteiligung an Ihrem Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
08. Landesforstverwaltung Baden-Württemberg vom 17.03.2024	<p>Innerhalb des Plangebietes des o. g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Ebenso ist eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen derzeit nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur dann erforderlich, wenn mögliche Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p> <p>Die zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Schwäbisch Hall erhält Kenntnis hiervon.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
09. Gemeinde Oberrot Vom 18.03.2024	<p>Aufgrund der Ermächtigung nach der Hauptsatzung teile ich Ihnen im Auftrag des Bürgermeisters mit, dass die Gemeinde Oberrot im Rahmen der Beteiligung keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Vorentwurf des BPL "MI - Ortseingang Hütten"; Mainhardt, Hütten der Gemeinde Mainhardt erhebt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
10. IHK Heilbronn-Franken vom 18.03.2024	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.
11. Handwerkskammer Heilbronn vom 21.03.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
12. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 25.03.2024	<p>Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein). 2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der geotechnische Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die unter Bodenschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (vgl. Nr. 19).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme.
13. Stadtwerke Schwäbisch Hall vom 25.03.2024	<p>Bezüglich des Bebauungsplans „MI – Ortseingang Hütten“ bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall und auch im Namen der Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot (emw) keine Bedenken.</p> <p>Die Stromversorgung ist, je nach Leistungsbedarf, aus dem Bestand möglich.</p>	Kenntnisnahme.
14. Bauernverband Schwäbisch Hall vom 02.04.2024	<p>Zum aktuellen Stand der Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.</p>	Kenntnisnahme.
15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 02.04.2024	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich.</p> <p>Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine digitale Ausfertigung des Bebauungsplans.</p>
16. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 02.04.2024	<p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
17. Vodafone West GmbH vom 02.04.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme.
18. Regierungspräsidium Stuttgart vom 08.04.2024	<p>Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt <u>nicht</u> um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Dass kein entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird aus der Begründung deutlich, wonach für den Flächennutzungsplan eine Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen soll. Wir bitten darum, das Formblatt zukünftig korrekt auszufüllen. Aufgrund der Angaben im Formblatt und dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aufgrund des frühen Planungsstandes ist uns eine weitergehende Prüfung nicht möglich. Grundsätzlich Bedenken bestehen aus unserer Sicht jedoch nicht. Nichtsdestotrotz empfehlen wir, einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Wenn Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden soll, so empfiehlt es sich, durch andere geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Agglomerationen im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu vermeiden.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und den darin enthaltenen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hinzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt. Das Formblatt wird im weiteren Verfahren korrekt ausgefüllt.</p> <p>Das Kreisplanungsamt Schwäbisch Hall ist bereits mit der Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Einzelhandel wird, mit Ausnahme des sog. Handwerkerprivilegs, ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme. Zur Verringerung oder Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse lässt die Gemeinde aktuell eine Starkregenrisikoanalyse und ein darauf aufbauendes Handlungskonzept erarbeiten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Mischgebiete setzen eine gleichwertige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe voraus. Es handelt sich im vorliegenden Fall also nicht um ein Wohnungsbauprojekt. Die Ziele zur Bruttowohndichte sind deshalb nicht anzuwenden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Wagner, Tel.: 0711-904-12116 Jasmin.Wagner@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200, Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine digitale Fassung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>19. Landratsamt Schwäbisch Hall vom 09.04.2024</p>	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlegen eines Umweltberichtes und einer vollständigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgen.</p> <p><u>Untere Baurechtsbehörde:</u> Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die grundsätzliche Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>1. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan und muss im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Einer Genehmigung durch das Landratsamt bedarf der Bebauungsplan nur dann, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>2. Geplant ist ein MI, das setzt auch eine gleichwertige Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe voraus. Die Durchmischung ist zwingend einzuhalten Die Immissionsverträglichkeit der Vorhaben ist im Zulassungsverfahren zu klären.</p> <p>3. Aus dem uns vorliegenden zeichnerischen Entwurf des B-Plans MI (Ortseingang Hütten) ist die Erschließung des neuen Bebauungsgebietes nicht dargestellt. Bisher wäre die Erschließung zwischen dem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude der Familie Mezger möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt als Teil 2 der Begründung den Unterlagen bei.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Kreisplanungsamt Schwäbisch Hall ist bereits mit der Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet ist eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Nach Aussage der Baurechtsbehörde ist das geplante Vorhaben in einem Mischgebiet genehmigungsfähig.</p> <p>Die Erschließung ist über die bestehende Grundstückszufahrt geplant.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="577 756 1321 895">4. Es wird empfohlen aus städtebaulichen Gründen <u>die maximale Länge der neu zu planenden Gebäude festzulegen</u>. Bei der <u>Gebäudehöhe</u> sollte differenzierter vorgegangen werden. Bisher konnte tatsächlich ein 3-geschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von 9 Metern erstellt werden.</p> 	<p data-bbox="1339 756 2078 868">Die Anregung wird teilweise aufgenommen. Die Planung sieht den Bau eines Gewerbegebäudes mit 25 m Länge und eine Erweiterungsoption um weitere 15 m vor. Die zulässige Gebäudelänge wird daher auf maximal 40 m beschränkt.</p> <p data-bbox="1339 911 2078 1161">Die Darstellung ist falsch und unterstellt, dass eine deutlich über die Bestandsbebauung ragende Neubebauung zulässig sei. Das bestehende Wohngebäude hat eine Firsthöhe von 494,32 m üNN und die bestehende Scheune eine Firsthöhe von 497,06 m ü NN. Gem. des Bebauungsplanentwurfs ist für die Neubebauung eine maximale Gebäudehöhe von 393,50 m üNN zulässig. Die maximal mögliche Gebäudehöhe im westlichen Plangebiet liegt also 0,82 m unterhalb der Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses „Rottalstraße 151“. (vgl. Anlage der Begründung „Höhendarstellung“)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>5. Dem Landratsamt lag 2023 bereits ein Baugesuch für ein gewerbliches Betriebsgebäude vor. Ob auf Grundlage dieser Planung im vorgesehenen Baufeld tatsächlich das gewerbliche Vorhaben und zusätzlich weitere Wohnhäuser/Gebäude realisiert werden können sollte abgeprüft werden.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u> <u>Starkregen Gefahr</u> Ein kommunales Starkregenrisikomanagement, insbesondere die Erstellung von Starkregengefahrenkarten, die Durchführung einer Risikoanalyse und die Aufstellung eines kommunalen Handlungskonzepts nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Leitfaden) wird empfohlen.</p> <p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u> Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen o.g. B-Plan erhoben.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche um zu nutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur und Vorbehaltsflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Wohnhäuser sind nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Zur Verringerung oder Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse lässt die Gemeinde aktuell eine Starkregenrisikoanalyse und ein darauf aufbauendes Handlungskonzept erarbeiten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens festgelegt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Untere Flurneordnungs- und Vermessungsbehörde:</u> Zu oben genannter Sache wird mitgeteilt, dass bzgl. der Flurbereinigung Mainhardt-Hütten keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Zustimmung nach § 34 FlurbG wird hiermit erteilt.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Der Flurbereinigungsplan und seine Nachträge sind unanfechtbar, die Ausführungsanordnung mit Wirkung vom 19.01.2024 (Eintritt des Neuen Rechtszustandes) ist erlassen. Bauliche Veränderungen an Grundstücken müssen der Flurbereinigungsbehörde nicht mehr angezeigt werden.</p> <p><u>Amt für Mobilität:</u> Auf der Ostseite der Straße befindet sich ein Gehweg. In der gesamten Ortsdurchfahrt ist auf der Westseite der Straße kein Gehweg. Das Verkehrsaufkommen ist nicht bekannt und daher kann nicht abgeleitet werden, ob beidseitige Gehwege erforderlich sind. Dies müsste geprüft werden. Es wird angeregt zu prüfen, ob ein 2 m breiter Streifen für einen potentiellen zukünftigen Gehweg auf der Westseite im BPlan gesichert werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan führt nicht zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens. Ein Gehweg auf der Westseite ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>20. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.04.2024</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Einwände/Anregungen:</p> <p>Im o. a. Plangebiet (Flst. Nr. 480) befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom zur Anbindung der benachbarten Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erweiterungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Zudem besteht für diese TK-Linien einen Mitbenutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir, die betroffenen Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Pflanzzwangs im Bebauungsplan werden diese TK-Linien beeinträchtigt. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Für die TK-Linie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein entsprechendes Leitungsrecht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>