

## **BEBAUUNGSPLAN „MÜHLÄCKER, 1. ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG“ IN FICHTENBERG (PROJ.-NR.: 6592)**

Frühzeitige Beteiligung vom 06.08. bis 06.09.2021

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 10.12.2021

### **A.      Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Beteiligt wurden 10 Träger öffentlicher Belange.

#### **Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:**

- Wasserverband Fichtenberg – Rot, Fichtenberg
- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

#### **Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:**

- Keine

**A.1 Landratsamt Schwäbisch Hall**

Stellungnahme vom 01.09.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b></p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken. Die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Begründung und Textteil des Bebauungsplans unter B.9.1 und B.9.3.1 sind umzusetzen.</p> <p>Ein Hinweis zum Verbot von Schottergärten sollte aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Verbot von Schottergärten ist bereits im Kapitel P.14 der Planungsrechtlichen Festsetzungen als ‚Maßnahmen zur Gartengestaltung‘ aufgenommen.</p>
<p><b><u>Untere Baurechtsbehörde:</u></b></p> <p>Von Seiten der Baurechtsbehörde erfolgen folgende Hinweise:</p> <p>Ausweislich der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich die Änderungsabsicht des Verfahrens auf den Bereich „WA2“ und basiere auf einer bekundeten Bauabsicht. Der Bereich „WA2“ erstreckt sich nach den Plandarstellungen auf eine gegenüber den umliegenden Grundstücken größere Fläche auf mehreren „Buchgrundstücken“.</p> <p>Im Textteil sind hierbei Festsetzungen enthalten, die einen für eine allgemeine Bebauungsplanänderung/Erweiterung sehr großen Vorhabenbezug haben.</p> <p>Aufgrund der Grundlagen eines „allgemeinen“ Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch Probleme bei manchen Festsetzungen bzw. der Vereinbarkeit des/der Bauvorhaben.</p> <p>Nach Textteil P.3 Abs. 2 darf im WA 2 ein Lager-/Geräteschuppen mit einer maximalen Größe von 10 m x 14 m und Firsthöhe 8 m (...9 errichtet werden (...)).</p> <p>Aufgrund des vorausgegangenen Satzes zu Nebenanlagen in WA1</p>	

<p>ist hier wohl auch eine Nebenanlage in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemeint.</p> <p>Nach den neueren Kommentierungen und Erkenntnissen neuerer Bauverfahren könnten sich je nach tatsächlicher Bauabsicht hierbei Zulässigkeitskonflikte ergeben:</p> <p>Nebenanlagen müssen (wie auch Garagen und Stellplätze) dem im WA zulässigen Hauptzweck dienen und der Hauptnutzung untergeordnet sein (auch in Größe). Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Da die konkrete Nutzungsabsicht hier momentan nicht bekannt ist, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Gebäude, in denen Kraftfahrzeuge (und/oder zugehörige Anhänger) abgestellt sind, auch nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Nebenanlagen i.S. § 14 sondern Garagen im S. § 12 BauNVO darstellen. Analoge Anwendbarkeit von Festsetzungen für Nebenanlagen auf Garagen oder umgekehrt ist rechtlich nicht möglich.</p> <p>Die Beschränkung der Anzahl von Anlagenarten in einem Bebauungsplanbereich ist zudem nach der neueren Rechtsprechung i.d.R. nicht zulässig.</p> <p>Zur Klärung der weiteren Bebauungsplanausgestaltung empfehlen wir, zunächst den konkreten Nutzungs- und ggf. anteiligen Größenbedarf der Gebäudekonzeption zu klären.</p> <p>Ggf. besteht die Möglichkeit, die jeweilige Bauabsicht und die Zielsetzung der Gemeinde durch die „Positiv-Ausweisung“ abgegrenzter Flächen für Garagen Flächen für Nebenanlagen (vgl. 3 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB9) auszugestalten.</p>	<p>Die Anregungen des Baurechtsamtes werden aufgenommen und der Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass das Baufenster nach Nordwesten vergrößert wird um die Realisierung eines Garagengebäudes innerhalb des Baufensters zu ermöglichen. Die geplanten Festsetzungen für Nebenanlagen in dieser Fläche werden aufgehoben und durch die bisher für den restlichen Geltungsbereich geltenden ersetzt. Die Planänderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.</p>
<p><b><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></b></p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keinen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b></p> <p>Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

**A.2 Deutsche Telekom, Heilbronn**

Stellungnahme vom 17.08.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**A.3 Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg, Crailsheim**

Stellungnahme vom 10.08.2021

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die NOW-Fernwasserleitung DN 400 GG (aus druckempfindlichem Grauguss) sowie das parallel verlegte NOW-Fernmeldeerdkabel (im Kabelzugrohr Ad 110) vom Hochbehälter Kirkel zum Hochbehälter Fichtenberger Schanze.</p> <p>Im Bebauungsplan sind diese Versorgungsanlagen sowie der Schutzstreifen bereits lagerichtig dargestellt und mit einem Leitungsrecht ausgewiesen.</p> <p><b>Unter Einhaltung folgender Punkte stimmen wir der Bebauungsplanänderung zu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Im Schutzstreifenbereich unserer Versorgungsanlagen sind keine Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) zulässig.</li><li>2. Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt.</li><li>3. Bei Kreuzungen mit geplanten Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom usw.) ist die NOW-Leitungsschutzanweisung (siehe Anhang) zu beachten.</li></ol> <p>Anlage: Lageplan Leitungsschutzanweisung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Kapitel B.10.4 und P.13 „Leitungsrechte“ werden entsprechend ergänzt.</p>

**A.4 Netze BW, Öhringen**

Stellungnahme vom 10.08.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**A.5 Vodafone NRW GmbH, Kassel**

Stellungnahme vom 02.09.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.  Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.

**A.6 Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land, Gaildorf**

Stellungnahme vom 02.08.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die Belange des GVV Limpurger Land sind durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme.

**A.7 Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH, Ellwangen**

Stellungnahme vom 06.08.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Wir sind von dieser Planung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

**A.8 Terranets BW GmbH**

Stellungnahme vom 29.07.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur	

<p>für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	-----------------------

**B. Stellungnahmen von Privatpersonen**

- Keine

**C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer**

- Keine

**D. Zusammenfassung der Änderungen**

- Vergrößerung des geplanten Baufensters nach Nordwesten um die Realisierung eines Garagengebäudes innerhalb des Baufensters zu ermöglichen. Die geplanten Festsetzungen für Nebenanlagen in dieser Fläche werden aufgehoben und durch die bisher für den restlichen Geltungsbereich geltenden ersetzt. Die Planänderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. (siehe Stellungnahme A.1)
- Ergänzung der Kapitel B.10.4 und P.13 „Leitungsrechte“. (siehe Stellungnahme A.3)