

01-Regierungspräsidium Stuttgart vom 17.05.2019:

Wir weisen zunächst darauf hin, dass für die Berechnung der Bruttowohndichte die gesamte Fläche des Plangebiets von rund 2 ha maßgeblich ist.

Die Bruttowohndichte in dem Plangebiet unterschreitet weiterhin die in PS 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha. Derzeit errechnet sich, bei Annahme einer Belegungsdichte von 2,2 EW/Whg. und der Fläche des Plangebiets von rund 2 ha eine Siedlungsdichte von 48,4 EW/ha. Der parallel aufgestellte und an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Bauungsplan „Heckenbühl“ erreicht eine Mindest-Bruttowohndichte von rund 69 EW/ha. Hinsichtlich dieser Berechnung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum

Bauungsplan „Heckenbühl“ vom 17.05.2019. Der niedrigere Wert des vorliegenden Bauungsplans kann damit im Ergebnis gerade noch ausgeglichen werden.

Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung daher mitgetragen werden.

Der Anmerkung wird gefolgt. Die Kalkulation wurde dahingehend angepasst.

02/1-RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.05.2019:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen vom 09.05.2017 (Az. 2511 // 17-03789) und vom 18.04.2018 (Az. 2511 // 18-03118), das Abwägungsergebnis sowie die Ziffern II.E und II.F des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 21.02.2018) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Laut Abwägungsergebnis soll im Rahmen der Erschließungsplanung voraussichtlich ein ingenieurgeologisches Gutachten durch ein privates Ingenieurbüro erstellt werden. Wir bitten um die Übersendung des Gutachtens per E-Mail unter Angabe des o. g. Aktenzeichens an ableitung@prof.bwl.de. Nähere Informationen dazu können Sie unserem beigefügten Merkblatt entnehmen.

Stellungnahme vom 09.05.2017:

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Antragsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Begründungsgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Gmelins-Formation (Mittelkeuper, feiner, Gipskeuper).

Verfestungsercheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschiebung der Baugrunderigenschaften sowie ggf. von Stützgerüstabsenkung im Untergrund sollte von der Entschling technischer Versorgungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerungs) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Ausbrechung) und Quellen (bei Wiederbeachtung) des tonigen/tong-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische, Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden muss. Dem sollten die generellen Baugrunderhältnisse untersucht sowie abgemessene Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten dann die Notwendigkeit und der Umfang objektspezifischer Baugrunderkenntnisse gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschlossen werden.

Stellungnahme vom 18.04.2018:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 09.05.2017 (Az. 2511 // 17-03789), das Abwägungsergebnis sowie die Ziffern II.E und II.F des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 27.02.2018) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise sind in dem Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Entwässerungsfläche im angrenzenden Baugebiet „Heckenbühl“ ist nicht als Versickerungsfläche vorgesehen. Das Becken dient der Rückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung in die bestehende Kanalisation.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird voraussichtlich ein ingenieurgeologisches Gutachten durch ein privates Ingenieurbüro erstellt.

Abwägung siehe oben.

03/1-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 20.05.2019:

Untere Naturschutzbehörde:

Nach Abarbeitung der im Vorfeld der Planung vorgebrachten Einwände und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine Bedenken mehr vorgebracht.

Die Stadt Crailsheim hat bezüglich des Ausgleiches für die Feldhecken bereits Ausgleichsflächen vorgeschlagen. Die Heckten werden 1:1 ersetzt. Die Flächen werden derzeit zwischen der Stadt Crailsheim und der UNB abgestimmt.

Sobald die Flächen feststehen, ist die planexterne Ausgleichsmaßnahme über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft zu sichern.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde:

Entwässerung

Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung, wie z.B. Bemessungsregen, einzuleitende Wassermenge, Gestaltung Regenwasserklärung bzw. -pufferung, rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.

Die Ausgleichsflächen für die Feldhecken wurden mittlerweile mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt Schwäbisch Hall geschlossen.

Weitere Planungen, welche die Entwässerung betreffen, werden in der Folge mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abgestimmt.

03/2-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 20.05.2019:

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.

Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. im Rahmen von Verwendung von Restflächen als Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildblumenhotels, Trockenmauern, Streuobst, Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Im Plangebiet vorhandene wertvolle Kleinbiotope und Saumstrukturen wie Trockenmauern, etc. sollten zur Schonung des Außenbereichs, zur Erhalt der Arten und zur Verbesserung der Lebensqualität in den Wohngebieten erhalten bleiben und in ihrem Wert im Umweltbericht und den Bilanzierungen angerechnet werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. 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 umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstuktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Amt für Flurneuordnung und Vermessung:

Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen, laufende oder geplante Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Amt für Straßenbau und Nahverkehr

Da der Fuß- und Radweg Richtung Hirtenwiesen nach wie vor fest eingepplant ist, bestehen nach Abstimmung mit der KreisVerkehr GmbH keine Bedenken.

Die Ausgleichsflächen für die Feldhecken befinden sich aufgrund des Biotoptyps außerhalb des Plangebiets. Die Ausgleichsstandorte wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurde darauf geachtet, möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen bzw. sich auf die Randbereiche zu beschränken.