

## FNP-Änderung „Langäckerstraße“ Nr. E-2023-2F

### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 11.12.2023, Frist bis 19.01.2023)

|           | <b>Träger öffentlicher Belange</b>   | Stellung.<br>vom | Hinweise        |
|-----------|--|------------------|-----------------|
| <b>01</b> | Regierungspräsidium Stuttgart<br>Referat 21  | 19.01.2024       | <b>Hinweis</b>  |
| <b>02</b> | Regierungspräsidium Stuttgart<br>Straßenwesen und Verkehr  |                  |                 |
| <b>03</b> | Regierungspräsidium Freiburg<br>Landesamt für Geologie, Rohstoffe<br>und Bergbau<br>Abteilung 9 Geologie | 04.01.2024       | <b>Hinweis</b>  |
| <b>04</b> | Regionalverband Heilbronn-Franken  | 09.01.2024       | <b>Hinweis</b>  |
| <b>05</b> | Landratsamt Schwäbisch Hall<br>Bau- und Umweltamt  |                  |                 |
| <b>06</b> | Netze BW GmbH  | 14.12.2023       | <b>nein/kwB</b> |
| <b>07</b> | Stadtwerke Crailsheim GmbH   | 18.01.2024       | <b>Hinweis</b>  |
| <b>08</b> | Netzgesellschaft Ostwürttemberg<br>DonauRies GmbH  | 09.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>09</b> | Zweckverband<br>Wasserversorgung Jagstgruppe   | 12.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>10</b> | Zweckverband<br>Nordostwasserversorgung Crailsheim   | 12.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>11</b> | terraneis bw GmbH  | 18.12.2023       | <b>Hinweis</b>  |
| <b>12</b> | Deutsche Telekom Technik GmbH  | 18.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>13</b> | unitymedia<br>Kabel BW   | 16.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>14</b> | Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH  |                  |                 |
| <b>15</b> | Gemeindeverwaltung Kreßberg  | 16.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>16</b> | Gemeindeverwaltung Fichtenau   | 10.01.2024       | <b>nein/kwB</b> |
| <b>17</b> | Gemeindeverwaltung Obersontheim  |                  |                 |
| <b>18</b> | Gemeindeverwaltung Jagstzell   | 14.12.2023       | <b>nein</b>     |
| <b>19</b> | Gemeindeverwaltung Wallhausen  | 22.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>20</b> | Gemeindeverwaltung Bühlertann  |                  |                 |
| <b>21</b> | Gemeindeverwaltung Schnelldorf   |                  |                 |
| <b>22</b> | Stadtverwaltung Ilshofen   |                  |                 |
| <b>23</b> | Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst  |                  |                 |
| <b>24</b> | Stadtverwaltung Vellberg   |                  |                 |
| <b>25</b> | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft<br>Ellwangen, Bürgermeisteramt Ellwangen                             | 17.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>26</b> | Gemeindeverwaltungsverband<br>Oberes Bühlertal, Bürgermeisteramt Bühlerzell                              |                  |                 |
| <b>27</b> | Gemeindeverwaltungsverband<br>Ilshofen-Vellberg, Bürgermeisteramt Ilshofen                               |                  |                 |
| <b>28</b> | Gemeindeverwaltungsverband<br>Brettach/Jagst, Bürgermeisteramt Rot am See                                | 19.01.2024       | <b>nein</b>     |
| <b>29</b> | Gemeindeverwaltungsverband<br>Fichtenau, Bürgermeisteramt Fichtenau                                      |                  |                 |
| <b>30</b> | Geschäftsstelle Onolzheim  |                  |                 |

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich

**Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Bürgerschaft vorgebracht.**

Öffentliche Auslegung vom 11.12.2023 bis 19.01.2024

## 1.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 19.01.2024

| Stellungnahme   | Abwägung und Beschlussvorschlag   |
|---|---|
| <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Stellungnahmen zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren vom 14.06.2022 und 21.03.2023.</p> <p>Ergänzend dazu weisen wir darauf hin, dass in der Begründung Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB noch gänzlich fehlen. Wir gehen davon aus, dass das im weiteren Verfahren nachgeholt wird.</p> <p>Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer derzeit laufender Wohnbauflächenplanungen, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> | <p>Verweis auf 1.2 und 1.3</p> <p>Die Planung wurde entsprechend um die Erforderlichkeit der Planung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde so gefasst, dass es sich außerhalb der HQ<sub>100</sub> Flächen befindet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

## 1.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 21.03.2023 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan vom 20.02.2023 bis 24.03.2023)

| Stellungnahme  | Abwägung und Beschlussvorschlag  |
|--|--|
| <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Wir begrüßen, dass unsere Hinweise, insbesondere zur notwendigen Bruttowohndichte, beachtet wurden. Im Ergebnis können wir daher die Planung mittragen. Wir merken gleichwohl erneut an, dass entgegen der Begründung für Einfamilienhäuser der bereits großzügig angesetzte Wohneinheitenwert von 1,5 heranzuziehen ist.</p> <p>Daneben ist die Begründung dahingehend zu korrigieren, dass sie entgegen der Festsetzungen im Textteil für das WA2-Gebiet die maximalen Wohneinheiten auf zwei pro Haus behauptet.<sup>1</sup></p> <p>Vorsorglich geben wir noch zu Bedenken, dass der Ausgleich mit dem Bebauungsplan „Ellwanger Straße/Dr. Bareilles Straße“ nicht beliebig oft erfolgen kann.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:<br/>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> | <p>In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Berechnung zu Mehrfamilienhäusern, die von der Verwaltung getätigt werden, eher konservativ sind. So wurden zum Beispiel im Baugebiet „Heckenbühl“ statt der angenommenen 64 Wohneinheiten 80 Wohneinheiten hergestellt.</p> <p>Die Festsetzungen wurden angepasst.</p> <p>In der Begründung des FNPs wird das Baugebiet „Kalkwiesen Quartier“ als Ausgleich genannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde so gefasst, dass es sich außerhalb der HQ<sub>100</sub> Flächen befindet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

### 1.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 14.06.2022 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan vom 07.06.2022 bis 08.07.2022)

| Stellungnahme   | Abwägung und Beschlussvorschlag   |
|---|---|
| <p><b>Aus raumordnerischer Sicht</b> weisen wir auf Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken hin. Danach ist im Mittelzentrum Crailsheim eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha einzuhalten. Die in der Begründung zugrunde gelegten 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus halten wir für wenig realistisch. Unter Zugrundelegung eines – immer noch wohlwollenden - Durchschnittswerts von 1,5 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus und 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich bei 15 Einfamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern á 4 Wohneinheiten eine Dichte von 54 EW/ha. Die Planung sollte folglich verdichtet bzw. ein dichter beplantes Vorhaben angegeben werden, welches zum Ausgleich geeignet ist.</p> <p>Weiterhin haben wir in unserer Stellungnahme vom 16.08.2018 Ausführungen zur Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB gefordert. In der nunmehr vorgelegten Begründung wurde der Wohnbauflächenbedarf hinreichend dargelegt.</p> | <p>Die Stellungnahme wurde im Gemeinderat vom 02.02.2023 wie folgt behandelt:</p> <p><i>Zum Ausgleich der geringeren Dichte eignet sich unter anderem das Baugebiet „Ellwanger Straße/ Dr. Bareilles Straße“ Nr. A-2019-1B, welches 126 EW/ha aufweist. Die Berechnungen wurden in der Begründung angepasst</i></p> |

### 3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 04.01.2024

| Stellungnahme  | Abwägung und Beschlussvorschlag                |
|--|--|
| <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.</p> <p>Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann unter <a href="https://geogefahren.lgrb-bw.de/">https://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>Boden</b></p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/</a>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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.

Die im Folgenden erneut aufgeführten hydrogeologischen Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 04.07.2022 (LGRB-Az. 2511 // 22-02617) umfassen die Planfläche und sind weiterhin gültig:

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.1 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 09.01.2024

| Stellungnahme   | Abwägung und Beschlussvorschlag  |
|---|--|
| <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Die Fläche ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher sollten im weiteren Verfahren der Bedarf der neuen Wohnbaufläche in Onolzheim – auch im Zusammenhang mit dem zeitgleich geplanten Vorhaben „Grabgarten“ – hergeleitet werden und die gemäß Plansatz 2.4.0 für das Mittelzentrum Crailsheim erforderliche Mindest-Bruttowohnerdichte von 60 EW/ha dargelegt werden.</p> <p>Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Soweit beide Anforderungen erfüllt sind, stellen wir diese jedoch in Aussicht.</p> <p>In der Raumnutzungskarte (und auch im Flächennutzungsplan) ist südwestlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kläranlage dargestellt. Sofern die Anlage noch in Betrieb ist, gehen wir davon aus, dass mögliche Emissionen der Anlage mit Auswirkungen auf das neue Wohngebiet geprüft werden.</p> | <p>Die Entsprechende Erfordernis der Planaufstellung und ein Ausgleich der nicht erreichten Bruttowohndichte wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Klärbecken der Kläranlage werden bis Mai 2024 abgebaut und durch ein Pumpwerk ersetzt. Der eigentliche Klärbetrieb findet anschließend nicht mehr statt.</p> |

## 7.1 Stadtwerke Crailsheim GmbH

Stellungnahme vom 18.01.2024

| Stellungnahme  | Abwägung und Beschlussvorschlag                |
|--|--|
| <p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Die Stromversorgung im geplanten Bereich muss mittel- und niederspannungsseitig erschlossen werden. Die Stellfläche für die Ortsnetzstation wurde im Vorfeld am nördlichen Rand der Wendeplatte festgesetzt. An den Erschließungsstraßen bzw. Kreuzungen sind im Zuge der Ausbauplanung Standorte für Schaltschränke vorzuhalten. Die Einspeisung von selbsterzeugter elektrischer Energie ist begrenzt möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken ist zwingend erforderlich.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Das geplante Baugebiet kann vorbehaltlich der Straßenführung von der Siedlerstraße und von der Langäckerstraße im Ringsystem mit einer Wasser-VL DA 110 erschlossen werden. Die erforderlichen Hydranten werden in einem Abstand von ca. 80 m eingebaut und mit Hinweistafeln versehen. Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann gewährleistet werden. Der statische Wasserdruck beträgt im Mittel 4,0 bar.</p>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Gasversorgung:</u></p> <p>Eine Anbindung an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.</p>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |



|   |  |
|---|--|
| <p><u>Wärmeversorgung</u></p> <p>Ein Anschluss an bestehende Wärmenetze ist nicht möglich. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sind für das Gebiet keine kurzfristigen Neuplanungen für Wärmenetze auf Grund der geringen Wärmedichte vorgesehen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Breitbanderschließung</u></p> <p>Eine Breitbanderschließung ist über die in der Langäckerstraße verlegten Multirohre der Stadtwerke jederzeit möglich.</p>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |