



Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Erneute Öffentliche Auslegung (Anschreiben vom 24.07.2020, Frist 28.08.2020)

	Träger öffentlicher Belange	Umwelt- bezog.	Stellung. vom	Hinweise Anregungen Bedenken	
01	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Raumordnung	X	29.07.2020		
02	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	X	03.08.2020	Hinweis	
03	Regionalverband Heilbronn-Franken	X	20.08.2020		
04	LRA – Bau- und Umweltamt	X	28.08.2020	Hinweis	
05	Stadt Crailsheim, Untere Verkehrsbehörde				
06	Stadt Crailsheim, Stadtbrandmeister				
07	Eisenbahn-Bundesamt Stuttgart	X	28.07.2020	Hinweis	
08	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	X	27.08.2020	Hinweis	
09	Stadtwerke Crailsheim	X	28.07.2020	Hinweis	
10	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	X	31.07.2020		
11	Zweckverband Nordostwasserversorgung NOW	X	29.07.2020		
12	Bundesnetzagentur				
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	X	26.08.2020	Hinweis	
14	unitymedia kabel bw	X	30.07.2020		
15	Gemeindeverwaltung Frankenhardt				
16	Gemeindeverwaltung Satteldorf				
17	Gemeindeverwaltung Stimpfach	X	27.07.2020		
18	Stadtverwaltung Ilshofen				
19	Schwäbischer Albverein e. V.				

kWB=keine weitere Beteiligung erforderlich; nb=nicht berührt/betroffen

Öffentliche Auslegung vom 27.07.2020 bis 28.08.2020

Es wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bürgerschaft vorgebracht.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

02-Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.08.2020:

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-01855 vom 01.04.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme vom 01.04.2019:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 24.04.2018 (Az. 2511 // 18-03000) sowie Ziffer II.H des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 05.03.2019) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Stellungnahme vom 24.04.2018:

Geotechnik

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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten 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 Verbreitungsbereich von quartären Terrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 01.04.2019 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits wie folgt behandelt:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden in den Textteil, Abschnitt II (Hinweise), Punkte E (Geotechnik) und F (Baugrund) übernommen.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

03-Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.08.2020:

wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken und mit Verweis auf unsere Stellungnahmen vom 26.04.2018 und vom 20.03.2019 kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.

Da durch die Planung weiterhin keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Im Übrigen halten wir unsere Stellungnahme vom 20.03.2019 unverändert aufrecht.

Stellungnahme vom 20.03.2019:

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 26.04.2018 hierbei zu folgender Einschätzung.

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Der Mindest-Bruttowohndichtewert laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.4.0, von 60 EW/ha wird nunmehr dargelegt und erfüllt. Ein konkreter Bedarfsnachweis erfolgt nach wie vor nicht.

Stellungnahme vom 26.04.2018:

Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, regen wir an, in der Begründung bilanzierend auf den gemeindlichen Bedarf an Wohnbauflächen und den Umgang mit dem wohnungsbaurelevanten Innenpotential einzugehen. Zudem sollten im weiteren Verfahren die Mindest-Bruttowohndichtewerte laut Plansatz 2.4.0 Berücksichtigung finden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die Stellungnahme vom 20.03.2019 wurde unter Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan (Flächenbilanz und Bedarfsnachweis) ein Bedarfsnachweis erbracht.

Die Stellungnahme vom 20.03.2019 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits wie folgt behandelt:

Kenntnisnahme. Die natürlichen Erholungsvoraussetzungen werden durch die Bebauung des Grundstückes nicht beeinträchtigt, da das Grundstück auch bisher schon als Acker genutzt wurde und keine eigene Erholungsfunktion besaß. Regional bedeutsame Kulturdenkmale sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Zusammenfassend kann man sagen, dass das Vorbehaltsgebiet Erholung nicht beeinträchtigt wird.

Kenntnisnahme. Aussagen zum Bedarf sind auf Ebene des FNP zu treffen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB handelt, kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 b BauGB).

Der Anregung wird gefolgt. Die Mindestbruttowohndichte für Mittelzentren von 60 EW /ha laut Plansatz 2.4.0. wird eingehalten. Dies wurde in der Begründung unter Punkt 4 „Flächenbilanz“ dargelegt.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

04-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 28.08.2020:

Untere Naturschutzbehörde:

Auf unsere Stellungnahme vom 23.04.2019 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 23.04.2019:

Untere Naturschutzbehörde:

Auf eine intensive Begrünung der Baugrundstücke wird hingewiesen, um den Übergang zu den östlich gelegenen Grundstücken und den weiteren Verlauf des Stadtrandes/Hauptfriedhof/im Norden Firma Bosch harmonisch zu gestalten. Der Übergang zum Krekelberg sollte wie ein grünes Band erscheinen und somit eine natürliche Grenze der Stadterweiterung darstellen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 23.04.2019 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits wie folgt behandelt:

Wird zur Kenntnis genommen.

Begrünungsmaßnahmen wurden in Form von extensiver Dachbegrünung auf Flach- und Pultdächern, Pflanzgeboten für die Anpflanzung von Bäumen, die Begrünung von Carportwänden und die Einfriedung mittels Hecken, im Bebauungsplan festgesetzt.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

07 - Eisenbahn-Bundesamt Stuttgart vom 28.07.2020:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,
- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte der Stellungnahme vom 28.07.2020 wurden bereit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme vom 27.02.2019) vorgebracht und wie folgt behandelt:

Wird zur Kenntnis genommen.

Flächen für den Bahnbetrieb sowie Bahnanlagen werden durch die Planung nicht berührt.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

08 – Deutsche Bahn AG vom 27.08.2020:

..
Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. ¶

¶
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. ¶

¶
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. ¶

¶
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. ¶

..
Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. ¶

Im Randbereich ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) geplant. ¶

Ein kontrollierter Überlauf darf nicht zur Gleisseite (Böschungskrone/Hangrutsch) erfolgen. ¶

¶
Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. ¶

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben bezüglich Abwässer und Oberflächenwässer werden erfüllt.

Die Inhalte zu Emissionen, der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte, Beleuchtungsanlagen und Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen wurden bereit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme vom 08.03.2019) vorgebracht und wie folgt behandelt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung befindet sich zwischen 45 bis 70 m Abstand zu den bestehenden Bahnanlagen. Von unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist nicht auszugehen.

Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Anordnung der Carports an der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 1607/1 in einer Höhe nach Westen von 3 m und nach Osten von 5 m sind die Beleuchtungsanlagen der Parkplätze weitgehend zum Bahngelände hin abgeschirmt und durch die Tiefgarage sind Blendwirkungen eher unwahrscheinlich.

Wird zur Kenntnis genommen. Das Flst. Nr. 1607/1 befindet sich nicht im Grenzbereich der Bahnanlage. Es befindet sich noch das Flst Nr. 1608/1 dazwischen. Dieses befindet sich nicht im Abgrenzungsbereich des Bauungsplans.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

09 – Stadtwerke Crailsheim vom 28.07.2020:

Abteilung Strom (320/Mögel/29.07.2020)

Eine niederspannungsseitige Versorgung zum Bestandsnetz ist möglich. Um einen Ringschluss herzustellen müssen evtl. private Leitungsrechte ermöglicht werden.

Abteilung Wasser + Gas (343/Kretschmaier/28.07.2020)

Durch Verlängerung der Enden der Gas- und Wasser-VL bei Gebäude Sandgrubenstraße 26 kann eine Erschließung des gepl. Baugebietes mit Gas und Wasser-VL PE Da 110 erfolgen. Die erforderlichen Hydranten werden in einem Abstand von ca. 80 m eingebaut und mit Hinweistafeln versehen. Der im Wasserversorgungsnetz vorherrschende mittlere statische Versorgungsdruck beträgt ca. 4,1 bar. Unter Hinzuziehung der umliegenden U-Hydranten in der Andreas-Embhardt-Straße und Sandgrubenstraße ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte der Stellungnahme vom 28.07.2020 wurden bereit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme vom 15.04.2019) vorgebracht und wie folgt behandelt:

Abteilung Strom

Wird zur Kenntnis genommen.

Abteilung Wasser + Gas

Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

13 – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.08.2020:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.

Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden.

Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich

Bei einem Ausbau des Neubaugebietes durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien- – Reihen- – Doppel- – Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Versorgung vorsehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.

Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird an das Ressort 9 – Tiefbau weitergeleitet.

Bebauungsplan „Westlich Sandgrubenstraße“ Nr. 87

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.

Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.