

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zeilwiesen – SO Hotel“ Nr. 2015-02

**Vorlage zur Ortschaftsratssitzung am 21.09.2017
 zum Bau- und Planungsausschuss am 25.09.2017
 zur Gemeinderatssitzung am 11.10.2017**

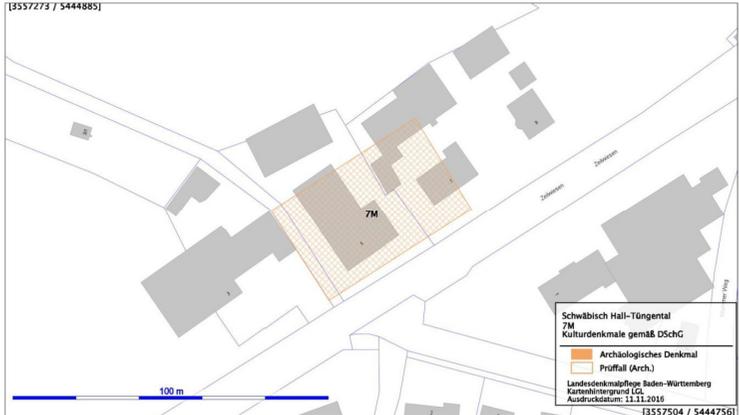
Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10.2016 bis 04.11.2016

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 21.10.2016	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. terranets bw GmbH vom 25.10.2016	<p>In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von diesem Bebauungsplanverfahren nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terranets bw GmbH entnehmen können, verlaufen südwestlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Hohenloheleitung DN 400 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.</p> <p>Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p> <p>Anlagen 2 Übersichtspläne</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.10.2016	<p>Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zutreffend. Durch die geplanten baulichen Anlagen wird eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschritten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
4. Unitymedia BW GmbH vom 26.10.2016	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.
5. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 27.10.2016	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme.
6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.10.2016	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzieh-	Die Telekommunikationslinien verlaufen entlang der Landesstraße 2218 (Zeilwiesen); im Süden randlich innerhalb des Geltungsbereichs. Weiterhin besteht ein Anschluss des Gebäudes Zeilwiesen Nr. 5. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>fahrzeugen 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.</p> <p>Anlage</p> <p>1 Plan</p>	
<p>7. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 07.11.2016</p>	<p>Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Heilbronn- hat den im Betreff genannten Bebauungsplan geprüft und äußert zu der Aufstellung keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Planungen des Landesbetriebes und landeseigene Grundstücke des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 09.11.2016</p>	<p>Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 kommen wir zu folgender Einschätzung:</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Es sind keine regionalplanerischen Festlegungen betroffen. Wir tragen daher weder Bedenken noch Anregungen vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>9. Eisenbahn-Bundesamt vom 09.11.2016</p>	<p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Schwäbisch Hall „Zeilwiesen – Sondergebiet Hotel“, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Landratsamt Schwäbisch Hall Vermessungsamt vom 11.11.2016</p>	<p>Zum Bebauungsplan „Zeilwiesen- Sondergebiet Hotel, Nr. 2015-02 in Schwäbisch Hall-Veinau“ hat das Vermessungsamt keine Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH vom 15.11.2016</p>	<p>Vorhandene und geplante Anlagen liegen im Baubereich und sind in beiliegendem Lageplan dargestellt.</p> <p>Erläuterungen und Hinweise</p> <p><u>Besondere Hinweise:</u></p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1. Seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall bestehen bezüglich des Bebauungsplans „Zeilwiesen – Sondergebiet Hotel, Nummer 2015-02“ keine Bedenken.</p> <p>2. Die bestehenden Gebäude sind derzeit mit Strom und Wasser voll erschlossen. Wir bitten um Rücksprache, falls Anschlussänderungen oder Leistungserhöhungen geplant sind. Als Ansprechpartner von Seiten der Stadtwerke Schwäbisch Hall benennen wir Herrn Häfele, Telefon 0791/401-217 (Strom).</p> <p>3. Im Bebauungsplanbereich liegen Wasserversorgungsleitungen. Bitte weisen Sie hier im Bebauungsplan ein Leitungsrecht aus, so dass die Lage der Wasserleitung ebenso im Bebauungsplan ersichtlich ist.</p> <p>Anlage Mehrspartenbestandsplan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Leitungsrecht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>12. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 16.11.2016</p>	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanverfahrens werden keine Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg betroffen.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie den Übersichtslageplan unserer Versorgungsanlagen im Bereich SHA-Veinau.</p> <p>Anlagen Anschreiben_mit NOW-Übersichtslageplan.pdf</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 16.11.2016</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – und der Denkmalpflege zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Zeilwiesen - Sondergebiet Hotel, Nr. 2015-02". Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr Abteilung 4 meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Denkmalpflege</p> <p>Im Geltungsraum zum Bebauungsplan „Zeilwiesen – Sondergebiet Hotel“ in Veinau werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich einer abgegangenen Ziegelhütte (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 7M) berührt. Zur Abgrenzung des archäologischen Relevanzgebiets wird auf die nachstehende Kartierung verwiesen.</p>  <p>In Veinau bestand im 19. Jahrhundert im Bereich Zeilwiesen 5/7 eine Ziegelhütte. Im ausgewiesenen Bereich ist demnach gegebenenfalls mit dem Vorhandensein archäologischer Funde und Befunde zu der lokal bedeutsamen Wirtschaftseinrichtung zu rechnen. Der wissenschaftlichen Dokumentation vorhandener archäologischer Relikte kommt gegebenenfalls öffentliche Bedeutung zu. Wir bitten deshalb zunächst um nachrichtliche Übernahme der mitgeteilten Belange in die Planungsunterlagen.</p> <p>Aufgrund der sich außerhalb dieser archäologischen Relevanzflächen konzentrierenden Planungsabsichten können nach gegenwärtigem Planungsstand Bedenken zurückgestellt werden. Aus vorgenannten Gründen ist jedoch die weitere frühzeitige Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) für den Fall erforderlich, dass innerhalb der mitgeteilten archäologischen Relevanzflächen der abgegangenen Ziegelhütte Bodeneingriffe notwendig werden.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Das archäologische Denkmal wird nachrichtlich in den Planteil übernommen und ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Um Berücksichtigung wird gebeten.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Gerhard Schneider, Telefon 0711 904 45 169, gerhard.schneider@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 03.11.2015 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx)</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das archäologische Denkmal wird nachrichtlich in den Planteil übernommen und ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Regierungspräsidium Stuttgart Außenstelle Ellwangen Referat Straßenbau vom 17.11.2016</p>	<p>Der Bebauungsplan „Zeilwiesen – Sondergebiet Hotel“ befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD/E). Die straßenrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben an Landesstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt obliegt dem Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung Schwäbisch Hall.</p> <p>Eine Stellungnahme seitens des Baureferats Ost wird daher nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Netze BW GmbH vom 17.11.2016</p>	<p>Im Bereich des og. Bebauungsplans unterhalten wir keine el. Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>16. Regierungspräsidium Freiburg vom 21.11.2016</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Abgabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:</p> <p>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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.</p> <p>Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <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 (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Stadt Schwäbisch Hall Stadtbetriebe vom 21.11.2016</p>	<p>Die im Bebauungsplan aufgezeigten Erweiterungsbauten sind über die Bestandsleitungen gemäß der gültigen Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Schwäbisch Hall zu entwässern. Auf eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser ist zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Die Entwässerung im Trennsystem wird im Textteil festgesetzt.</p>
<p>18. TransnetBW GmbH vom 21.11.2016</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen eingesehen und mit unsrer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkung vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht notwendig.	Kenntnisnahme.
<p>19. Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V. vom 21.11.2016</p> <p>Ergänzende Stellungnahme vom 24.02.2017</p>	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich keine Bedenken im Grundsatz.</p> <p>Allerdings geben wir zu bedenken, dass der geplante Standort, für eine Nutzung als Hotelbetrieb bzw. der Unterbringung von Übernachtungsgästen, ungeeignet ist, da sowohl die Immissions-, als auch Abstandsgrenzwerte zum benachbarten, bereits bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Schweinemast, nicht einzuhalten wären. Ggf. wäre ein eigenständiges Geruchsgutachten einzuholen.</p> <p>Mit der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren verbleiben wir.</p> <p>Ich beziehe mich auf unsere Stellungnahme vom 21.11.2016. Diese möchten wir zur Vermeidung etwaiger Missverständnisse konkretisieren.</p> <p>Auf Grund von einer Entfernung von ca. 75m zwischen einem großen landwirtschaftlichen Betrieb und dem südlichen, an der Straße gelegenen Baufensters, sehen wir vor allem in diesem Bereich ein immissionsrechtliches Konfliktpotential, sofern an dieser Stelle eine Bebauung erfolgen sollte, die zur Beherbergung von Menschen dient.</p> <p>Für die im nördlichen Bereich der vorhandenen Bebauung liegenden Baufenster sehen wir weniger Konfliktpotential, da auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung als Gastronomie- und Wohngebäude für den südlich liegenden Landwirt weniger Schutzansprüche bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits bestehenden Hotel- und Gastronomiebetrieb. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebs inkl. Betriebswohnhaus geschaffen und damit die Zukunftsfähigkeit gesichert werden. Ein weiteres Heranrücken mit schutzbedürftigen Nutzungen ist nicht geplant. Mitarbeiter und Gäste des Gasthofes sind den Geruchsimmissionen nicht ständig, sondern im Wesentlichen nur bei Aufenthalt im Freien ausgesetzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen. Eine abschließende Konfliktlösung kann im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen.</p> <p>Das angesprochene Baufenster wird im Zuge der Entwurfsfortschreibung in eine „Fläche für Nebenanlagen“ umgewandelt. Eine Beherbergung von Menschen soll hier nicht erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>20. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 23.11.2016</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 17. Oktober 2016 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o. g. Bebauungsplan liegen uns zur Zeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>21. Landratsamt Schwäbisch Hall vom 23.11.2016</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans „Zeilwiesen, Sondergebiet Hotel, Nr. 2015-02“ in Schwäbisch Hall, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Zustimmung. Das Vorhaben wurde sehr gut untersucht (Gehölzbeurteilung). Die Versiegelung ist auszugleichen.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Entwässerung im Ortsteil erfolgt im Trennsystem. Bei den neuen Baugebieten ist die Entwässerung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich der Altstandort (AS) „Tankstelle Veinau-Nord“ (Objekt-Nr. 572). Auf das beigefügte Stammdatenblatt vom 05.03.2008 wird verwiesen.</p> <p>Es wird empfohlen, den Altstandort im Bebauungsplan darzustellen und entsprechend zu beschreiben.</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Nach unserem Kenntnisstand verläuft quer durch den Planbereich die Trinkwasserfallleitung vom WT Ramsbach über Veinau nach Breitenstein der Stadtwerke Schwäbisch Hall. Die Leitung sollte in die Planunterlagen übernommen und ein entsprechender Schutzstreifen ausgewiesen werden.</p> <p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden grundsätzliche Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde im weiteren Verfahren erstellt und entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Entwässerung im Trennsystem wird im Textteil festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Der Altstandort wird nachrichtlich in den Planteil übernommen und ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Ein Leitungsrecht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Siehe dazu auch Stellungnahme 11 der Stadtwerke Schwäbisch Hall vom 15.11.2016.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Durch den geringen Verlust der landwirtschaftlichen Grünflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 1 eingestuft sind, werden landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt. Dies kann jedoch aufgrund der geringen Bedeutung der dortigen Grünlandflächen für die Landwirtschaft zurückgestellt werden.</p> <p>Bezüglich Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen verweisen wir jedoch auf § 15 (6) NatSchG. 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 Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p> <p>Im geplanten Sondergebiet Hotel ist mit erhöhten Immissionswerten aus der vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen.</p> <p>An den bestehenden Gebäuden Scheune Nr. 3 mit Schuppen und Gast Nr. 5 mit Schuppen im geplanten Sondergebiet ermittelten wir mit Gerda 3, einem EDV-Programm zur Abschätzung der Immissionen aus der o. g. Tierhaltung, Werte von 19 % Geruchsstunden pro Jahr. In diesem Bereich im geplanten Sondergebiet bestehen daher Bedenken gegenüber der Ausweisung als Sondergebiet, da im geplanten Sondergebiet die Immissionswerte von 10 % bzw. 15 % (Übergang zum unverplanten Außenbereich) deutlich überschritten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen befinden sich innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das westlichste Baufenster wird im Zuge der Entwurfsfortschreibung in eine „Fläche für Nebenanlagen“ umgewandelt. Eine Beherbergung von Menschen soll hier nicht erfolgen.</p> <p>Die vorhandene Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Tierhaltung und Wohnbebauung stellt sich planungsrechtlich als Gemengelage gem. § 34 (1) BauGB dar. Auf Grund des hier greifenden Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ergibt sich ein Schutzniveau vergleichbar eines ausgewiesenen Dorfgebiets bzw. eines faktischen Dorfgebiets mit Immissionswerten von 0,15 (bzw. eine Geruchshäufigkeit von 15% der Jahresstunden) gem. Nr. 3.1 GIRL. Bei Randlage zum Außenbereich kann sich die Zumutbarkeitsschwelle auf einen Immissionswert von bis zu 0,20 (bzw. eine Geruchshäufigkeit von 20% der Jahresstunden) erhöhen. Die vorhandenen Werte liegen innerhalb dieser Grenzen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Am geplanten Wohnhaus und am Naturbadeteich im nördlichen Bereich des geplanten Sondergebiets ist nach Gerda 3 in 10-15 % der Jahresstunden mit Geruchsstunden zu rechnen. Hier bestehen keine Bedenken bezüglich der Immissionen.</p> <p>Wir schlagen daher vor die bestehenden Gebäude Zeilwiesen Nr. 3 und 5 jeweils mit den nördlich liegenden Schuppen, welche bisher schon zum Innenbereich eines Dorfgebiets zählen, aus dem Sondergebiet heraus zu nehmen. So könnte im Anschluss an den bestehenden Innenbereich das Sondergebiet mit den o. g. Nutzungen Wohnhaus etc. entstehen.</p> <p>Auch eine Satzung zur Abrundung des Innenbereichs mit Einbeziehung der geplanten Nutzungen Wohnhaus etc. wäre aus unserer Sicht denkbar.</p> <p>Alternativ bestünden von unserer Seite aus keine Bedenken gegenüber einer Genehmigung des geplanten Wohnhauses, des geplanten Geräteschuppens und des Wellnessbereiches nach § 35 Abs. 2 BauGB. Auch das Wohnhaus bzw. die Pferdeführanlage der Antragsteller [REDACTED], SHA-Hessental, Bauverzeichnis – [REDACTED], Bauverzeichnis – [REDACTED] wurden nach unserer Kenntnis im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Der Geltungsbereich wird entsprechend dem zugrunde liegenden Gesamtkonzept beibehalten, um für den Betrieb eine einheitliche und eindeutige Beurteilungsgrundlage als Basis zu haben.</p> <p>Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist seitens des Planungsträgers nicht erwünscht, da der Festsetzungskatalog gem. § 9 (1) BauGB ausgeschöpft werden soll um eine harmonische städtebauliche Entwicklung und ausreichende Steuerung zu gewährleisten.</p> <p>Eine Genehmigung nach § 35 (2) BauGB würden öffentliche Belange beeinträchtigen, da das Erweiterungsvorhaben gem. § 35 (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Diese sind als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für das Gesamtkonzept des Landgasthofs geschaffen werden und kein Präzedenzfall entstehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zumutbar sind nach der VDI-Richtlinie 3894 i.V.m. der Geruchsimmisionsrichtlinie im Wohn-/Mischgebiet 10 % und im Dorfgebiet 15 %. Sowohl für den Übergang vom Dorfgebiet zum Außenbereich als auch von der geschlossenen Wohnbebauung zum Außenbereich werden, wiederum nach Prüfung des Einzelfalls, Zwischenwerte für vertretbar gehalten; Dorfgebiet zum Außenbereich bis 20 %, Wohnbebauung zum Außenbereich bis 15%.</p> <p>Gebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiete) wie nach unserer Einschätzung nach ein Hotel, das auch Familienfeiern wie Hochzeiten und andere Feiern ausrichtet sind zwar keine Kurgebiete, wo noch niedrigere Immissionswerte festgelegt werden, sie können jedoch wie Wohngebiete behandelt werden, siehe auch Geruchsimmisionsrichtlinie Nr. 3.1 und Nr. 5.</p> <p><u>Amt für Straßenbau und Nahverkehr:</u></p> <p>Zu o.g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwendungen.</p> <p>Anlagen:</p> <p>1 Stammdatenblatt Altlasten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorhandene Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Tierhaltung und Wohnbebauung stellt sich planungsrechtlich als Gemengelage gem. § 34 (1) BauGB dar. Auf Grund des hier greifenden Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ergibt sich ein Schutzniveau vergleichbar eines ausgewiesenen Dorfgebiets bzw. eines faktischen Dorfgebiets mit Immissionswerten von 0,15 (bzw. eine Geruchshäufigkeit von 15% der Jahresstunden) gem. Nr. 3.1 GIRL. Bei Randlage zum Außenbereich kann sich die Zumutbarkeitsschwelle auf einen Immissionswert von bis zu 0,20 (bzw. eine Geruchshäufigkeit von 20% der Jahresstunden) erhöhen.</p> <p>Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits bestehenden Hotel- und Gastronomiebetrieb. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebs inkl. Betriebswohnhaus geschaffen und damit die Zukunftsfähigkeit gesichert werden. Ein weiteres Heranrücken mit schutzbedürftigen Nutzungen ist nicht geplant. Mitarbeiter und Gäste des Gasthofes sind den Geruchsimmisionen nicht ständig, sondern im Wesentlichen bei Aufenthalt im Freien ausgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>22. Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e.V. vom 28.11.2016</p>	<p>Im Namen der anerkannten, uns angeschlossenen Naturschutzvereine sowie von NABU- und BUND-Landesverband B.-W. äußern wir uns zu dem Vorhaben im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes wie folgt:</p> <p>Gegen das Vorhaben gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, nördlich der geplanten Gebäude ist erkennbar, dass auf den Baumbestand soweit wie möglich Rücksicht genommen wird. Auf eine fachlich korrekte Behandlung der in die Baugruben hineinreichenden Wurzeln ist zu achten.</p> <p>Unklar ist allerdings, was mit den Bäumen südlich des im Westen geplanten Gebäudes geschieht, weil diese vom Gutachten nicht erfasst wurden. Diese Bäume sollten unbedingt erhalten bleiben. Bitte informieren Sie uns.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben und ist durch Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert. Die zu fallenden Bäume sind auf Seite 3 der artenschutzrechtlichen Gehölzuntersuchung gekennzeichnet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Für gut würden wir es finden, wenn am Nordrand des Grundstückes die bestehenden Bäume mit weiteren Heckensträuchern unterpflanzt werden würden.	Kenntnisnahme. Siehe dazu die Beschreibung der geplanten Biotoptypen der Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Seite 11 ff.
23. Zweckverband Biberwasserversorgungsgruppe vom 29.11.2016	Aus Sicht des Zweckverbands Biberwasserversorgungsgruppe (BWVG) stehen dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Zeilwiesen – Sondergebiet Hotel, Nr. 2015-02“, in Schwäbisch Hall Veinau keine Einwände entgegen. Wir bitten jedoch um rechtzeitige Beteiligung im Rahmen des Verfahrens hinsichtlich möglicherweise betroffener Leitungen der BWVG.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Gefertigt:

Schwäbisch Hall, 23.08.2017

Käser Ingenieure GbR