

## **BEBAUUNGSPLAN „WOCHENENDHAUSGEBIET TÄSCHLE, 2. ÄNDERUNG“ IN LANGENBURG (PROJ.-NR.: 6607)**

Öffentliche Auslegung vom 08.07. bis 09.08.2021

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 12.04.2022

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

Beteiligt wurden 16 Träger öffentlicher Belange.

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

- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall
- Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg
- Gemeinde Blaufelden
- Stadt Gerabronn
- Stadt Künzelsau
- Gemeinde Mulfingen

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

- **Stadt Ilshofen**  
Stellungnahme vom 01.07.2021
- **Gemeinde Braunsbach**  
Stellungnahme vom 08.07.2021
- **Stadt Kirchberg**  
Stellungnahme vom 21.07.2021
- **Vodafone BW GmbH**  
Stellungnahme vom 30.07.2021

**A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde**

Stellungnahme vom 05.08.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b>. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstimmungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung.</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt z.T. in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. PS 3.2.1 Abs. 1, 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken bzw. in der zugehörigen Pufferzone und intensiviert die dortige Raumnutzung.</p> <p>Den in dem vorgenannten Plansatz festgelegten Belangen ist in der Planung bzw. Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Diesbezüglich verweisen wir auf den vom Regionalverband Heilbronn Franken in seiner Stellungnahme vom 05.08.2021 aufgezeigten Lösungsansatz.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b>                  Frau Cornelia Kästle                  Tel.: 0711/904-13207                  Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</b>                  Herr Karsten Grothe                  Tel. 0711/904-14224</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit dem Regionalverband wurde ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der die Baugrenzen und damit die Bebaubarkeit der Flächen innerhalb des Vorranggebietes und der Pufferzone regelt. Damit konnten die Anregungen des Regionalverbandes berücksichtigt werden. Da die Planung in ihren Grundzügen geändert wird, ist eine erneute Auslegung notwendig.</p>

<p>Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 5 Umwelt</b>          Frau Birgit Müller          Tel.: 0711/904-15117          Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b>          Herr Lucas Bilitsch          Tel.: 0711/904-45170          Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
--	--

**A.2 Regionalverband Heilbronn-Franken**  
 Stellungnahme vom 05.08./13.10.2021

Stellungnahme vom 05.08.2021	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Die Planung liegt teilweise im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Diese Vorranggebiete sind laut Plansatz darüber hinaus durch extensiv genutzte Pufferzonen vor indirekten Belastungseinflüssen zu schützen. Der überwiegende Teil der Planung liegt in dieser Pufferzone. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sollen vor einer Intensivierung der Raumnutzung bewahrt werden. Nutzungen, die mit den Funktionen dieser Vorranggebiete nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor; aufgrund der Bestandsituation und der weiterhin eher extensiven Nutzung wollen wir dem Gebiet eine angemessene Entwicklung jedoch nicht verwehren.</p> <p>Dies erfordert eine differenzierte Betrachtung, die eine Unterscheidung bezüglich des Maßes der Nutzung in den nachfolgend benannten Teilbereichen erforderlich macht.</p>	<p>Kenntnisnahme, s. u.</p> <p>Kenntnisnahme, s. u.</p>

<p>Die Flurstücke 522, 523, 520/1, 521/1 und 556/2 liegen überwiegend im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Um im Falle einer angestrebten baulichen Entwicklung diese in Richtung des Randes des Vorranggebiets zu lenken, ist sie auf diesen Flurstücken allenfalls jeweils im nördlichen Bereich der Flurstücke, soweit wie möglich an der Hangoberkante, denkbar. Dies ist durch überbaubare Flächen zu sichern. Es sollen nur bestehende Wochenendhäuser erweitert werden; den Neubau von Wochenendhäusern mit mehr als der bislang zulässigen Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> halten wir mit Blick auf das Ziel der Raumordnung innerhalb des Vorranggebiets für ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme, s. u.</p>
<p>Außerhalb des Vorranggebiets halten wir im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans die Festsetzung von überbaubaren Flächen für eine geeignete und notwendige Möglichkeit. Dadurch soll insbesondere der sensible Hangbereich im Süden der Planungsfläche geschützt werden. Die Flurstücke 529, 529/1, 529/2 sowie 556/5, 557/2, 558, 559/2 und 559/3 liegen überwiegend in dieser Pufferzone des Vorranggebiets. Dabei ist immer der Teil des Flurstücks gemeint, der innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegt. In diesem Bereich sind überbaubare Flächen für neue Wochenendhäuser ebenfalls nur jeweils im nördlichen Bereich des Flurstücks an der oberen Hangkante möglich. Bestehende Ferienhäuser, die nicht oben am Hang liegen, dürfen nur in Richtung Hangoberkante erweitert werden. Die Erweiterung der zulässigen Grundfläche auf 70 m<sup>2</sup> halten wir unter diesen Bedingungen für vorstellbar.</p>	<p>Kenntnisnahme, s. u.</p>
<p>Die Flurstücke 528/1, 528, 523/1 und 524/3 liegen außerhalb des Vorranggebiets und der zugehörigen Pufferzone. Hier ist eine bestimmte Verortung von überbaubaren Flächen aus raumordnerischer Sicht nicht unbedingt erforderlich, die zulässige Grundfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> tragen wir mit.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nach Überarbeitung der Planunterlagen in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken konnten die in der Stellungnahme eingebrachten Einwände schließlich ausgeräumt werden (siehe nachfolgend aufgeführte Stellungnahme vom 13.10.2021).</p>
<p>Wir bitten zudem darum, die Belange des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege in die Unterlagen aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass laut Raumnutzungskarte im Bereich</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zulässige Firsthöhe von bisher 4,20 m bleibt</p>

<p>des Planungsgebiets zwei Richtfunkstrecken gemäß Plansatz 4.1.7 als Ziel der Raumordnung gesichert werden. Sie sind von störender Bebauung freizuhalten.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>unverändert. Eine störende Bebauung kann daher ausgeschlossen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>Stellungnahme vom 13.10.2021</b></p>	<p><b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Vielen Dank für die informelle Beteiligung zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Täschle, 2. Änderung. Wir kommen mit Blick auf unsere Stellungnahmen vom 05.08.2021 und 20.09.2021 zu folgender Einschätzung.</p> <p>Dem aktuellen Planentwurf vom 30.09.2021 können wir zustimmen. Die von uns geforderten Rücknahmen wurden ausreichend umgesetzt. Im aktuellen Planentwurf vom 30.09.2021 wurde die Baugrenze auf den Flurstücken 520/1, 558, 559/2 sowie 559/3 nach Norden verschoben. Diese Planung ist damit mit dem Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Änderungen ist eine erneute Auslegung notwendig.</p>

**A.3 Landratsamt Schwäbisch Hall**

Stellungnahme vom 03.08.2021

<p><b>Stellungnahme</b></p>	<p><b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b></p>
<p><u><b>Untere Naturschutzbehörde:</b></u>                  Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Zweck der Änderung ist es den Spielraum für zeitgemäße Umbaumaßnahmen zu erhöhen. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.                  Die städtebauliche Konzeption als Wochenendhausgebiet soll nach den Erläuterungen im Plangebiet unverändert beibehalten werden.</p>	

<p>Es wird eingeschätzt, dass durch die mögliche Erweiterung der individuellen Wohnraumfläche die Nutzungsintensität in dem Plangebiet sich nicht wesentlich verändern wird. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planänderung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b><u>Untere Baurechtsbehörde:</u></b> Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></b> Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b> <u>Abfallwirtschaft/Altlasten</u> <b>Die Ziffer B.7.9 im Textteil ist wie folgt zu ändern:</b> Im Randbereich des Bebauungsplans liegt die Altablagerung AA „Tannenrain“, Objekt-Nr. 00336-000. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Kippe, auf die der Hausmüll durch die Bewohner zwischen den Jahren 1945 - 1955 selbst angeliefert wurde, und von oben in eine Mulde am Hang abgekippt wurde. Die maximale Mächtigkeit der Auffüllung liegt bei ca. 3 m. Aus der Historie geht hervor, dass es auf der Müllkippe auch tagelang gebrannt hat und Explosionen zu hören waren. Deshalb besteht der Verdacht, dass auch Munitionsreste zur Ablagerung kamen. Die Altablagerung wurde abschließend mit einer ca. 1 m mächtigen Schicht aus Erdaushub überdeckt. Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung ist mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen, die nach einer fachgerechten Deklaration einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen sind. Die Altablagerung ist gleichzeitig auch im Lageplan zu kennzeichnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Planteil in Form eines Lageplan lag zur ersten Öffentlichen Auslegung aufgrund der rein textlichen Änderung nicht vor. Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

<p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bächlingen der Stadt Langenburg (WSG-Nr. 127.041). Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung vom 05.03.1992 sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p><u>Untere Forstbehörde</u> Bei der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von 45 auf 70 m<sup>2</sup> erhöht werden. Da es sich hierbei nur um das Zulassen von Änderungen an bereits rechtmäßig bestehenden Gebäuden handelt, gibt es von Seiten der unteren Forstbehörde keine Einwände. Aufgrund der Lage der Häuser direkt am bzw. im Wald bitten wir darum, keine Neubebauung zuzulassen, da keine Gefahrenquelle neu geschaffen werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit dem Planteil zur erneuten Öffentlichen Auslegung sind die räumlichen Möglichkeiten für Neubauten in Abstimmung zwischen RV und Stadtverwaltung bereits deutlich reduziert worden. Zudem ist die Schaffung von u. U. einer neuen Gefahrenquelle durch Neubebauung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens.</p>

**A.4 Deutsche Telekom, Heilbronn**  
Stellungnahme vom 26.07.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlage der Telekom lediglich ein Hausanschluss zur Hausnummer 42 (siehe beigefügten Lageplan), der bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss.</p> <p>Bei einer Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom in-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>formieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände nach den geltenden Richtlinien sind zu beachten.</p> <p>Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p><b>Anlage</b> Lageplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	----------------------

**A.5 Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg, Crailsheim**  
Stellungnahme vom 20.07.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Im betreffenden Plangebiet in Langenburg befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Anlagen des Zweckverbandes Hohenloher Wasserversorgungsgruppe werden ebenfalls nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**A.6 Netze BW, Öhringen**  
Stellungnahme vom 27.07.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



<p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz 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>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Anlage</b> Lageplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

**B. Stellungnahmen von Privatpersonen**

Keine

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

<b>Änderungsvorschlag</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Um die raumordnerischen Konflikte zu lösen (siehe Stellungnahmen Regierungspräsidium Stuttgart und Regionalverband Heilbronn-Franken), ist die Erstellung eines Planteiles mit Baugrenzen notwendig.	Festsetzung von Baugrenze in einem Planteil, um die Flurstücke innerhalb der sensiblen Schutzgebiete von (neuer) Bebauung oder Gebäudeerweiterungen freizuhalten. Durch die Änderungen werden eine erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden notwendig.

**D. Zusammenfassung der Änderungen**

- Ergänzung der Auslegungsunterlagen um einen Planteil
- redaktionelle Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen
- eine erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden werden durchgeführt