



ABSTATT

IM SCHOZACHTAL

Gemeinde und Gemarkung

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„RAUHECK-DEBOLDSÄCKER I“ 2.ÄNDERUNG

08125001_0835_109_02_RE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Änderung (Textteil) ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 15.12.2020/
19.01.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Abwägung und Verfahrensvermerke ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 20.04.2021/a/eka

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Textteiländerung
Anlage 2 Begründung
2.1 Abwägung

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Geändert wird der Textteil des seit dem 11.04.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Rauheck-Deboldsäcker – 1. Änderung (08125001_0835_109_01). Der räumliche Geltungsbereich und die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bleiben unverändert und weiterhin gültig.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen werden wie folgt in Ziffer 1.1 ergänzt:

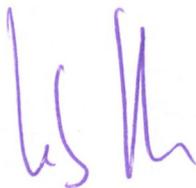
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 19.01.2021
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2021 bis 05.03.2021
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch email vom 02.02.2021
Frist zur Stellungnahme bis 12.03.2021
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 20.04.2021 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 21.04.2021



Der Bürgermeister



5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 23.04.2021

6. **In Kraft getreten**

am 23.04.2021

Zur Beurkundung:

Abstatt, den 26.04.2021



Der Bürgermeister



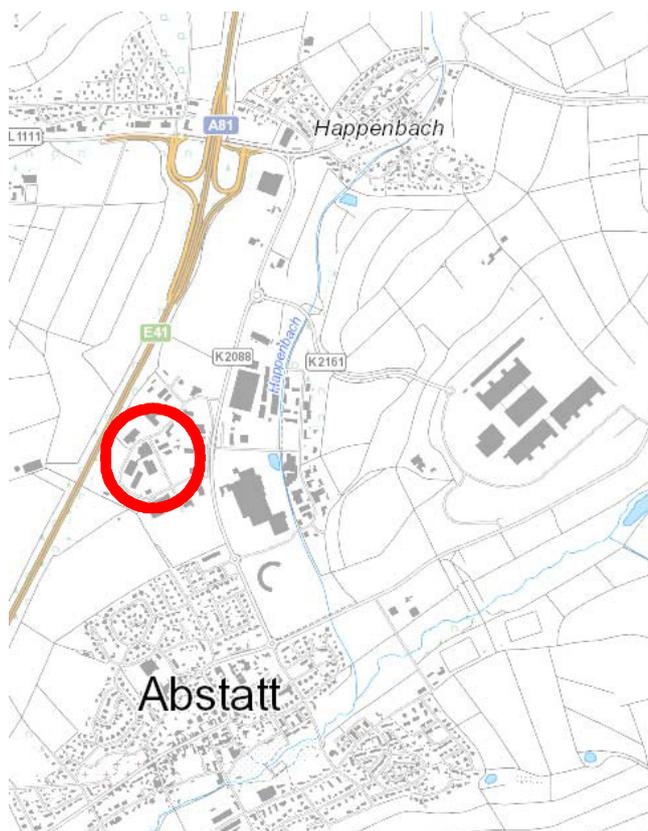
Im Plangebiet sind zwei Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels vorhanden, die die einzige Versorgungsmöglichkeit für Abstatt darstellen. Beide Betriebe planen eine Verlagerung an günstigere Standorte. Der Cap-Markt soll in der Ortsmitte neben dem Rathaus seinen neuen Standort finden, für Aldi ist ein Standort am Kreisverkehr zum Wohngebiet Überrauck und den gewerblichen Flächen Seeacker vorgesehen.

Da die bestehenden Baugenehmigungen im Gewerbegebiet theoretisch weiter in Kraft bleiben, wird im Plangebiet zentrenrelevanter Einzelhandel (inkl. nahversorgungsrelevantem Sortiment) ausgeschlossen. Das ist auch sinnvoll, denn zum einen haben die Verlagerungswünsche gezeigt, dass die Standorte nicht optimal sind, zum zweiten ist es schon im Interesse des Grundstückseigentümers (Aldi), dass keine weitere Konkurrenz in Abstatt entsteht (es sind daher von dieser Seite aus keine Entschädigungsansprüche zu erwarten), zum dritten ist es im Interesse der Gemeinde, wenigstens eine Grundversorgung am Ort zu sichern und zum vierten ist es sinnvoll die wenigen gewerblich nutzbaren Flächen auch für produzierende Betriebe zu sichern, die ansonsten auf dem Grundstücksmarkt keine Chancen hätten. Es entspricht auch dem Ziel des EZH-Konzepts der GVV Schozach-Bottwartal: Vorhandenen Lebensmittelmärkte sollen in der Gemeinde Abstatt aus der dezentralen Gewerbegebietslage näher an den Ortskern verlagert werden.

Da die Grundzüge der Planung in keinsten Weise betroffen sind und das Vorhaben der Innenentwicklung (Verlagerung des Lebensmittelmarktes) dient, konnte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Planänderung im Textteil nicht.

Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.



Während der Offenlage und der Behördenbeteiligung eingegangene Anregungen:

Von Seiten der **Öffentlichkeit** gingen keine Anregungen oder Stellungnahmen ein.

Bei den **Behörden** hatten keine Anregungen:

Syna GmbH vom 10.03.2021

Landratsamt Heilbronn vom 09.03.2021, Az.: 2021- 100014-BL

Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 04.03.2021

Gemeinde Ilsfeld vom 11.02.2021

Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal vom 11.02.2021

Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 09.02.2021, Az.: II-mo-fi

Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südwest vom 08.02.2021:

Gemeinde Untergruppenbach vom 09.02.2021:

Zweckverband Schozachwasserversorgungsgruppe vom 08.02.2021:

Regierungspräsidium Stuttgart Referat 42 vom 10.02.2021

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.02.2021:

Vodafone BW GmbH vom 03.03.2021:

Anregungen gingen ein von:

BUND Regionalverband Heilbronn-Franken E-Mail vom 10.03.2021:

Stellungnahme: Wir begrüßen die Verlagerung des CAP-Markts aus der dezentralen Gewerbegebietslage in die Ortsmitte. Die Verlagerung des ALDI-Marktes sehen wir in Bezug auf die geplante Fläche kritisch. Näheres führen wir in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan SEEACKER I - 2. ÄNDERUNG vom 10. März 2021 aus, die Sie in der Anlage zu dieser Mail beigefügt erhalten.

Abwägung: Kenntnisnahme, dass die Verlagerungen insgesamt als unkritisch eingestuft werden und keine Anregungen zu dem Ausschluss der Einzelnutzungen im bestehenden Gewerbegebiet bestehen.

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 09.03.2021, Az.: 2511 // 21-01291:

Stellungnahme: 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. Rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine.

Beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine.

Stellungnahme 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 ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Löss, lössführender Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz hatten keine

Anregungen: Aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert

Abwägung: Kenntnisnahme

Regionalverband Heilbronn-Franken Schreiben vom 11.03.2021, Az.: 7-2-3-2:

Stellungnahme: Zu der Planung hat eine umfangreiche Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und uns stattgefunden. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf den am 19.02.2021 zwischen der Gemeinde Abstatt, der Fa. Aldi und uns geschlossenen städtebaulichen Vertrag zu nachfolgender folgender Einschätzung: Durch die Planung wird den regionalplanerischen Zielfestlegungen zum Einzelhandel nach den Plansätzen 2.4.3.2. Rechnung getragen. Wir begrüßen mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Verfahren „Seeacker 1- 2. Änderung“ den geplanten Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel und bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Abwägung: Kenntnisnahme der positiven Stellungnahme.

Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 11.03.2021, Az.: RPS21-2434-206/2/1:

Stellungnahme: Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Stellungnahme Raumordnung: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus begrüßen wir im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans "Seeacker 1 - 2. Änderung" den festgesetzten Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel.

Abwägung: Kenntnisnahme der positiven Stellungnahme.