



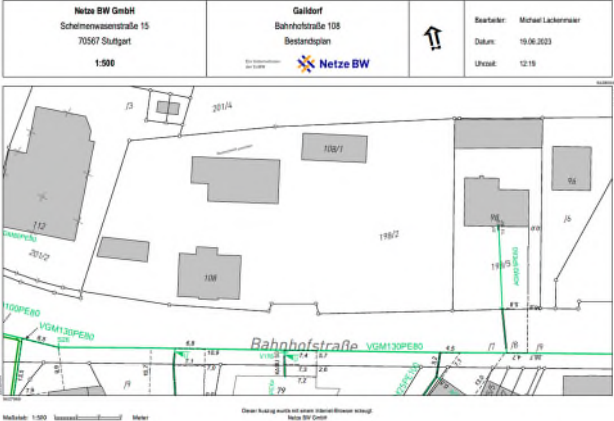
STADT : GAILDORF
STADTTEIL : GAILDORF
PROJEKT : VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE“
PROJ.-NR. : GA21071 - 627654

Seite- 1 -

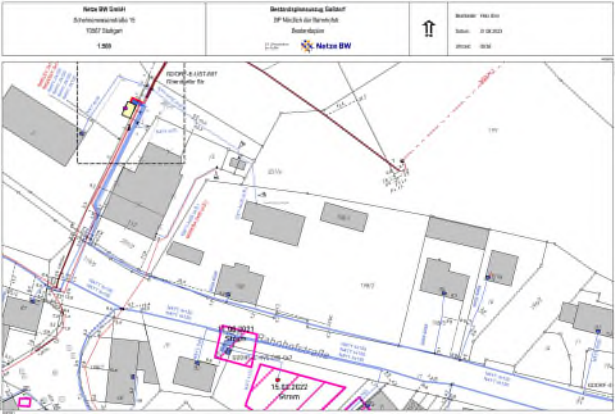
GRS: 27.09.2023

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN


NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	Vodafone West GmbH Düsseldorf, den 27.06.2023	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.06.2023. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer EG-64651 an.	Wird zur Kenntnis genommen. Da keine weitere Stellungnahme eingegangen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken vorliegen. Daher ist keine Abwägung erforderlich.	
2.	Netze BW – Gasversorgung Öhringen, den 30.06.2023	im Namen der NHF- Netzgesellschaft Heilbronn-Franken (Herr Roman Junghans) erhalten Sie die Nachfolgende Stellungnahme. Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Gasversorgung überprüft. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Versorgungsleitungen. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		 <p>Müssen im Zuge des Bauvorhabens Versorgungsleitungen umgelegt werden, muss eine Vereinbarung über die Kostentragung dieser Änderungsmaßnahmen vor Baubeginn getroffen werden. Aufgrund der vorhandenen dinglichen Sicherung bzw. Konzessionsvertrag unserer Anlagen, liegt die Kostentragung beim Verursacher/Bauherrn.</p> <p>Die entstehenden Gebäude können von der Bahnhofstraße mit Gas versorgt werden.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</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 Bebau-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Kostentragung lässt sich allerdings nicht im Rahmen des Bebauungsplans regeln. Diese wird aber entsprechend im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger festgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird den Bauherren übermittelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, eine Übernahme in den Bebauungsplan ist aber nicht erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>ungsplanes</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Damit sind die Belange der Netzt BW - Gas vollständig in der Planung berücksichtigt.</p>	
	<p>– Stromversorgung Ellwangen, den 31.08.2023</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</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 voraussichtlich 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>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bereich des bestehenden und planungsrechtlich nun zu sichernden Gehwegs. Daher ist durch die Bebauung keine Umverlegung bestehender Leitungen notwendig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung des genauen Bedarfs sowie die ggf. notwendige Netzerweiterung hat der Bauherr im Rahmen der Erschließungsplanungen durchzuführen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird den Bauherren übermittelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird den Bauherren übermittelt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> 	<p>Damit sind die Belange der Netze BW - Strom vollständig in der Planung berücksichtigt.</p>	
3.	<p>Regionalverband Heilbronn-Franken Heilbronn, den 17.07.2023</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Wir begrüßen die städtebauliche Neuordnung und wohnbauliche Nachnutzung mit verdichteten Wohnformen an diesem innenstadtnahen Standort. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung sowie zur Schaffung von Wohnraum geleistet. Die Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 wird erreicht.</p> <p>Die Planung von Wohnnutzung schafft zudem neue Voraussetzungen für die raumordnungsrechtliche</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Beurteilung des in der Nachbarschaft geplanten Einzelhandelsstandorts. Durch diese Planung wird die Festlegung eines Vorranggebiets für Einzelhandels-großprojekte der Grundversorgung im Zuge der Teil-fortschreibung Einzelhandel in diesem Bereich mög-lich.</p> <p>Wir 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. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Regionalverbandes Heilbronn-Franken vollständig in der Planung be-rücksichtigt.</p>	
4.	<p>Deutsche Telekom Technik Technikniederlassung Süd- west Heilbronn, den 21.07.2023</p>	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Tele- kom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungs- berechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deut- sche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevoll- mächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesiche- rung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erfor- derlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirkli- chung des Bauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikati- onslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		 <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Serviceunter folgender Rufnummer: 08003301903 in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bauherren werden in den weiteren Planungen informiert.</p> <p>Damit sind die Belange der Deutschen Telekom Technik vollständig in der Planung berücksichtigt.</p>	
5.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg, den 21.07.2023</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkund-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Ziffer 5.5 des Textteils enthalten.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>licher 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 LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) 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.</p> <p>Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung des LGRB statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in der Planung vollständig berücksichtigt.</p>	
6.	RP Stuttgart, den 25.07.2023	<p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die geplante Nachverdichtung zu Wohnzwecken wird vor dem Hintergrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB erforderlichen schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Das Regierungspräsidium plant im Zuge der B19 die Ortsumfahrung der Stadt Gaildorf. Die Planung der Ortsumfahrung ist durch die im Bebauungsplan dar-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>gestellten Pläne betroffen.</p> <p>Direkte Betroffenheit besteht in den folgenden Punkten:</p> <p>Für die im Bebauungsplan dargestellte Planung sind Ausgleichmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen wie dargestellt vorgesehen. Diese liegen im Bereich der künftigen Ortsumfahrung Gaildorf. Die Ortsumfahrung wird vom Knotenpunkt nördlich der Schlossbrücke nördlich des Kochers weiter nach Westen verlaufen. Wir schlagen vor, die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan auf die südliche Kocherseite zu verlegen.</p> <p>Der Bereich des Bebauungsplans könnte teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kochers liegen. Die Planung der Ortsumfahrung im Bereich von Gaildorf sieht 2 Querungen des Kochers vor. Bei der Planung der Ortsumfahrung wird auf genügend Retentionsraum geachtet. Dennoch lassen sich Änderungen im Wasserspiegel bei Hochwasser nicht gänzlich ausschließen. Wir bitten Sie, bei Ihrer Planung auf ausreichend Hochwasserschutz zu achten.</p> <p>Die folgenden Hinweise betreffen die Planung der Ortsumfahrung nicht direkt, könnten aber für Ihre weitere Planung von Bedeutung sein:</p> <p>DTV: Im Zuge der Planungen für die Ortsumfahrung wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen der verschiedenen Varianten auf die Stadt und die Knotenpunkte aufzeigt. In diesem Zusammenhang wurde im September 2022 die Verkehrsbelastung vor Ort erhoben. 2022 lag die Belastung im Verlauf der Bahnhofstraße bei 8.100 Kfz/24h (DTVw5) und der Schwerverkehrsanteil bei 600 SV/24h. Für den Prognosezeitraum 2035 wurde,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt keine alternativen Standorte für die CEF-Maßnahmen zur Verfügung stehen und diese bereits teilweise aufgestellt und aufgehängt wurden, bestehen derzeit keine Alternativen. Sollte die Ortsumfahrung Gaildorf umgesetzt werden, so müssten die Brutvogel- und Fledermauskästen entsprechend umgehängt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt derzeit nur in kleinen Bereichen im derzeitigen HQ-extrem. Dennoch wird auf eine Hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen. Hierzu wird auf Ziffer 5.7 des Textteils verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>je nach Verlauf der Trasse, eine Belastung in der Bahnhofstraße zwischen 9.100 Kfz/24h (DTVw5) mit 900 SV/24h und 3.600 Kfz/24h (DTVw5) mit 100 SV/24h ermittelt. Zum aktuellen Stand wird eine Variante verfolgt, die die höhere Belastung in der Bahnhofstraße bedeutet, dafür aber keinen Verkehr nördlich des Kochers im Bereich des Bebauungsplans vorsieht. Bei einer anderen Variante der Ortsumfahrung verlief die Trasse nördlich des Kochers.</p> <p>Lärm: Die entsprechende Verkehrsbelastung hat Auswirkungen auf die Lärmbelastung der Wohnbebauung im Bebauungsplan. Bei einer „kurzen“ Ortsumfahrung wäre mehr Verkehr und dadurch mehr Lärm auf der Bahnhofstraße. Bei einer „langen“ Variante wäre die Verkehrsbelastung und damit die Lärmbelastung auf der Bahnhofstraße geringer. Dafür würde nördlich des Kochers die Trasse verlaufen und entsprechende Lärmbelastung nördlich der Wohnbebauung bedeuten. Wir bitten dies zu beachten. Die endgültige Vorzugsvariante ist derzeit mit dem Bund noch nicht abgestimmt.</p> <p>Verkehr: Die dargestellte Bebauung sieht nach unserem Verständnis eine mittige Zufahrt aufs Gelände vor mit Abfahrt in eine Tiefgarage. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in die B19 ist am östlichen Ende des BPL dargestellt. Eine weitere Zu- und Ausfahrt ist westlich geplant mit Einmündung direkt in der Zufahrt in den Kreisverkehr. Das sehen wir als problematisch an. Die Ausfahrt aus der Bebauung in die B19 könnte nur in Richtung des Kreisverkehrs möglich sein. Mit Rückstau ist zu rechnen. Die Befahrbarkeit müsste ggf. mit Schlepplagen nachgewiesen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Lärmgutachten wurde durchgeführt und dieses als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt. In diesem Gutachten wird ein entsprechender Verkehrszuwachs über die nächsten Jahre eingerechnet, welcher sogar über den obenstehenden Werten liegt. Somit können auch zukünftige Entwicklungen der Verkehrssituation, zumindest über den Zeitraum bis 2035 hinaus berücksichtigt werden. Dennoch sollten die Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstraße bei den zukünftigen Planungen der Verkehrswege berücksichtigt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Schlepplagen werden im VEP entsprechend grafisch dargestellt. Zusätzlich werden die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung in der Begründung ergänzt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über drei Ein- und Ausfahrten. Die östlichste dient der Tiefgaragen-Zufahrt und die anderen beiden der Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen. Bei der hier genannten kritischen westlichen Zufahrt sind nur sieben Parkplätze erschlossen. Daher ist bei dieser geringen Menge an angeschlossenen Parkplätzen von keiner negativen Verkehrsbeeinflussung bzw. größerem Rückstau, insbesondere da nur ein „rechts rein –</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Die Stadt Gaildorf plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung auf einem aktuell ungenutzten Grundstück zu schaffen. Das Plangebiet grenzt an den Bebauungsplan „SO Ortseingang-West“ und den damit verbundenen geplanten Umbau des Knotenpunktes B 19/ Seestraße/ Bahnhofstraße in einen Kreisverkehr. Die Erschließung des Plangebiets ist über zwei Zufahrten zur B 19 geplant.</p> <p>Dem oben genannten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Bundesstraße sind frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abzustimmen. Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Bundesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Stadt als Veranlasser zu tragen.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder der Zufahrten auf die Bundesstraße sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmbe-</p>	<p>rechts raus“ möglich ist, auszugehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird der Straßenraum nicht direkt tangiert. Eine Abstimmung erfolgte auch bereits parallel im Rahmen der Kreisverkehrsplanung. Ggf. erforderliche Anpassungen der Gehwegflächen betreffen in erster Linie das Baugrundstück, werden aber dann mit dem RP Stuttgart abgestimmt.</p> <p>Da es sich bei den geplanten Zufahrten um Ein- und Ausfahrten von einem Privatgrundstück handelt und sich die Planung im Erschließungsbereich der Bundesstraße befindet, ist die Einzeichnung von Sichtfeldern im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird auf die Freihaltung der Sichtfelder hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung ist bereits in den Textteil Ziffer 1.12</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>rechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Karsten Grothe, Tel. 0711/90414242, Refrat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@s.bwl.de</p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege meldet Fehlanzeige</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>aufgenommen. Zusätzlich wird auf das Lärmgutachten als Anlage 3 verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart – Mobilität, Verkehr und Straße teilweise in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	
7.	Landratsamt Schwäbisch Hall, den 28.07.2023	<p>Aktenzeichen: 40.2-621.41</p> <p>zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ in Gaildorf, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.1	Untere Naturschutzbehörde:	<p>Mit dem geplanten Abriss der Gebäude und der bereits gefälltten Habitatbäume sind baubedingt die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie grundsätzlich Tötungen von Individuen planungsrelevanten Tierarten in der Wochenstuben- und Balzzeit sowie in der herbstlichen Zugzeit bis Anfang/Mitte November möglich, insbesondere der gebäude- und baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten.</p> <p>Fledermäuse wurden mit 2 nur unweit voneinander entfernten Detektoren über Kurzzeitphasen im Mai zur Zug- und Balzzeit sowie Ende Juni zu Beginn der Wochenstubenzeit und im Oktober bis Mitte November untersucht. Die Erhebungen im Mai und Ende Juni bis Anfang Juli zur Wochenstubenzeit zeigen intensive Häufigkeiten an Rufaufzeichnungen durch Zwergfledermäuse, Mückenfledermaus, Breitflügel-fledermaus und Mopsfledermaus an den Gebäuden sowie am Baumbestand mit einem Schwerpunkt der Jagdaktivitäten im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Ausflugsbeobachtungen erfolgten im Juli und Oktober zur Wochenstuben- und Balzzeit der Fledermäuse. Ausflüge von Zwergfledermäusen und Breitflügel-fledermaus am Wohnhaus und insbesondere auch an der Scheune mit Quartiernutzung durch den Großen Abendsegler zur Balzzeit Anfang Oktober sind vorhanden. Erst nach Ende der Zugzeit lassen die Nutzungen der Gebäude nach mit Nachweisen der Raufhautfledermaus und der Mopsfledermaus. Genutzte Winterquartiere sind an Gebäuden nachweislich auszuschließen.</p> <p>Auf dem Gelände im Geltungsbereich sind insg. 4 Gebäude mit habitatrelevanten Strukturen in der fachgutachterlichen Relevanzprüfung festgestellt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>worben. In der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Scheune mit dicht umstellten Gehölzen wurden für Fledermäuse geeignete Öffnungen bzw. Spalten im Dachbereich festgestellt. Dort wurden die Quartiernutzungen durch die Zwergfledermaus und für den Großen Abendsegler bestätigt sowie eine Zwischenquartiernutzung für die Rauhautfledermaus in der Zugzeit im Frühjahr und Herbst angenommen. Im Bereich einer Garage bestehen Unterkellerungen, Rolläden und Fenster, die mit ihren Öffnungen und Spalten Möglichkeiten zum Ein- und Ausfliegen planungsrelevanter Fledermausarten bieten, jedoch liegen von diesem Objekt keine Nutzungshinweise vor. Das Wohnhaus zur Straße mit Veranda zeigt eine starke Quartiernutzung durch Breitflügel- und Zwergfledermaus in der Wochenstubezeit und ist ein Zwischenquartier für die Rauhautfledermaus zu den Zugzeiten im Frühjahr und Herbst.</p> <p>Der Bewuchs mit Ranken von Efeu und Waldrebe ermöglichen auch gebäudebrütenden Vogelarten Nistgelegenheiten. Der vorgesehene Abbruch der Gebäude führt zu Zerstörung dieser Fortpflanzungsstätten.</p> <p>Von Seiten der UNB wird die fachgutachterliche Einschätzung geteilt, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen artenschutzrechtlichen Konflikt hinsichtlich der Rodung und den Abbruch der Gebäude sehr hoch ist und eine Störung nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann.</p> <p>In den abzureißenden Gebäudebereichen sind Vorkommen von Quartieren der Breitflügelfledermaus und andere gebäudequartierbewohnende Fledermausarten gutachterlich bestätigt, insbesondere für</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>die Scheune und das Wohnhaus. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG können daher v.a. während der Wochenstubenzeit und Balzzeit ausgelöst werden. Die entsprechend vorhandenen Baumhabitats mit (Mulm)-Höhlen und Spalten wurden bereits vollständig gefällt, so dass hier bereits potenzielle tatbestandliche Eingriffe nach BNatSchG vorgelegen haben. Eine vorherige Kontrolle der Höhlungen der Bäume hat trotz der Empfehlung des Gutachters zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Konflikte nicht stattgefunden. Es wurde bei möglicher Belegung der gefällten Baumhabitats sogar darauf hingewiesen, dass ggf. über eine artenschutzrechtliche Ausnahme für bestimmte Fledermausarten zu diskutieren ist, da ganzjährige Belegungen fachgutachterlich nicht verneint wurden.</p> <p>Durch Abriss der Scheune und des Wohnhauses kommt es zur dauerhaften Beschädigung und zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen Gebäudefledermausarten. Eine Tötung nachgewiesener gebäudebewohnender Fledermaus-Individuen im Zeitraum von Mitte/Ende März bis Anfang/Mitte November ist zu vermeiden, in dem der Abriss der Gebäude unbedingt außerhalb dieser Zeit durchzuführen ist. Falls dies nicht gewährleistet werden kann, so ist eine ökologische Umweltbaubegleitung durch Personen mit Fledermausexpertise einzusetzen.</p> <p>Für die Mückenfledermaus wurde gutachterlich eingeschätzt, dass diese bereits das Gebiet verlassen hat, da die funktional zusammenhängenden Habitatstrukturen von Habitatbäumen, Gehölzbestand und zugängliche Gebäudeöffnungen nach Fällung der Baumhabitats nicht mehr bestehen. Gleiche Ansprü-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Abbruch der Gebäude innerhalb der Wochenstubenzeit ist bereits unter Ziffer 1.10.1 aufgenommen und unzulässig. Dies entspricht den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Es wird auf Kapitel 7.1.3 der Anlage 2.1 zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>che und Verhalten kann ggf. auch für die Zwergfledermaus angenommen werden.</p> <p>Durch die bereits erfolgte Fällung zahlreicher Höhlenbäume und mit dem Abriss der Gebäudequartiere sind Vorkommen von Fledermäusen mit Habitatverlusten betroffen, die entsprechend über die gutachterlich genannten CEF-Maßnahmen auszugleichen sind. Die Standorte aller aufgeführten künstlichen Quartierhilfen bzw. Ersatzhabitats und alternative Kombinationen mit Bretterhabitats vom Typ Urbach (ersetzt 10 Kleinhöhlen oder 10 Flachkästen), also 30 Kleinhöhlen, 30 Spaltenhöhlen bzw. Flachkästen, 3 Großrundhöhlen, sind der UNB über Angabe der Hoch- und Rechtswerte mitzuteilen.</p> <p>Es ist ein Monitoring im 2., 4., 7. und 10. Jahr durchzuführen. Ein Bericht zu den Ergebnissen ist der UNB unaufgefordert mit dem jeweiligen Belegungszustand der Kästen mitzuteilen. Alle Rundhöhlenkästen sind 1x jährlich zwischen Dezember und Februar zu reinigen.</p> <p>Für den Verlust von Bruthabitats im Plangebiet sind als CEF-Maßnahme 5 Großraumhöhlen für Spechte, 10 mittelgroße Höhlen (jeweils 5 für Star und Kleiber) und 20 Kleinhöhlen mit Durchmessergrößen des Fluglochs von 32 mm und 26 mm exponiert an geeigneten Stellen anzubringen. Die Standorte aller aufgeführten Ersatzhabitats sind der UNB über die Angabe von Hoch- und Rechtswerten mitzuteilen.</p> <p>Es ist ein Monitoring im 2., 4., 7. und 10. Jahr durchzuführen. Ein Bericht zu den Ergebnissen ist der UNB unaufgefordert mit dem jeweiligen Belegungszustand der Kästen mitzuteilen. Alle Vogelnistkästen sind 1x jährlich zwischen Dezember und Februar zu reinigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Untere Naturschutzbehörde fast voll-</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.2	Untere Baurechtsbehörde:	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus baurechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und muss im „Parallelverfahren“ gemäß 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Einer Genehmigung durch das Landratsamt bedarf der Bebauungsplan nur dann, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Bzgl. der im Planbereich vorhandenen eingetragenen Kulturdenkmäler ist das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>ständig in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann in diesem Rahmen laut §13a Abs. 2 Nr. 2 „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; ... der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land wird im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Stellungnahme unter Ziffer 6 dieses Abwägungsvorschlages verwiesen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Untere Baurechtsbehörde teilweise in der Planung berücksichtigt.</p>	
7.3	Untere Immissionsschutzbehörde:	<p>Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B22447_SIS_02 vom 11.05.2023) erstellt. Die Prognose ermittelt die Gewerbelärmimmissionen sowie die Verkehrslärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung.</p> <p>Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen ergab die Untersuchung, dass durch den Betrieb des geplanten Edeka-Marktes die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Westfassade des geplanten Gebäudes D überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen vor den schutzbedürftigen Räumen an der Westfassade des geplanten Gebäudes D erforderlich.</p> <p>Auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm) werden im gesamten Plangebiet größtenteils überschritten. Zusätzlich wird an der Südfassade des geplanten Gebäudes A und an der Süd- und Westfassade des geplanten Gebäudes D der Schwellenpegel, oberhalb dessen gemäß Kooperationserlass Lärmaktionsplanung gesundes Wohnen nicht mehr gewährleistet ist, überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Falls Wohn- und Schlafräume an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude A und D nicht vermieden werden können, ist gemäß Prognose eine natürliche Belüftung über die lärmabgewandten Fassaden durch sog. „durchgestreckte Grundrisse“ zu gewährleisten. Alternativ können auch hier Prallscheiben errichtet werden.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei Umsetzung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an der geplanten Wohnbebauung sowie der späteren Umsetzung des der Prognose zugrunde gelegten Betriebs des Edeka-Marktes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bei der Durchsicht der vorgelegten Unterlagen sind uns jedoch die nachfolgenden Punkte aufgefallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In Bezug auf den im Dachgeschoss des Hauses 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>D geplanten Wintergarten weisen wir darauf hin, dass der Wintergarten nicht als Wohn-Wintergarten ausgeführt werden darf, da ansonsten ein schutzbedürftiger Raum entsteht (hiervon ausgenommen wäre ein Wohn-Wintergarten mit ausschließlich nicht offenbaren Fenstern).</p> <p>2. Wir weisen darauf hin, dass die auf S. 36 der Geräuschimmissionsprognose genannten „durchgestreckten Grundrisse“ der Wohn- und Schlafräume an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude A und D für gesundes Wohnen gemäß Kooperationserlass Lärmaktionsplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise nicht umgesetzt sind (z. B. Zimmer 2 im DG von Haus D, Zimmer im EG und OG von Haus D).</p> <p>Hinsichtlich des bisher geplanten Aufstellortes für die Wärmepumpe (nordwestliche Hausecke des Hauses B) verweisen wir auf den Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW (abrufbar unter: https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/10474) sowie den Schallrechner des Landesamts für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (abrufbar unter: http://lwpapp.webvte.de/#/einfuehrung).</p>	<p>Planung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Sofern die entsprechenden Grundrisse nicht als „durchgestreckte Grundrisse“ gewährleistet werden können, müssen die alternativen Schallschutzmaßnahmen ergriffen und deren Wirkung im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Untere Immissionsschutzbehörde in der Planung berücksichtigt.</p>	
7.4	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:	<p><u>Starkregengefahr</u></p> <p>Ein kommunales Starkregenrisikomanagement, insbesondere die Erstellung von Starkregengefahrenkarten, die Durchführung einer Risikoanalyse und die Aufstellung eines Kommunalen Handlungskonzepts nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Leitfaden) wird empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird unter Ziffer 5.7 des Textteils entsprechend hingewiesen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><u>Oberirdische Gewässer:</u> Bei extremen Hochwässern (HQ \ Extrem) können Teile des Plangebietes überflutet werden. Auf diese Hochwassergefährdung wird hiermit hingewiesen. Schadensersatzansprüche für Schäden am Bauwerk infolge von Hochwasser sind ausgeschlossen.</p> <p><u>Entwässerung</u> Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Eine Versickerung hat, aufgrund immer weiter fallenden Grundwasserständen, hier absoluten Vorrang.</p> <p>Die kleinräumige Wasserbilanz ist zu beachten und insbesondere oberirdische offene Elemente der zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung in die Planung zu integrieren. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse der an den Kocher angrenzenden Grundstücke ist eine Verpflichtung der Ableitung von Oberflächenwasser nicht möglich. Dennoch wird eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Sollte eine Ableitung in den Kocher nicht möglich sein, so ist im Rahmen des Baugesuchs eine adäquate Entwässerung nachzuweisen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist z.B. durch die flächendeckend verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen auch bereits berücksichtigt.</p> <p>Damit sind die Belange des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde teilweise in der Planung berücksichtigt.</p>	
7.5	Untere Landwirtschaftsbehörde:	<p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich, auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtli-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>chen Ausgleich dienen.</p> <p>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 Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Untere Landwirtschaftsbehörde in der Planung berücksichtigt.</p>	
7.6	Untere Flurneordnungs- und Vermessungsbehörde:	<p>Laufende oder geplante Flurneordnungsverfahren sind von dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“, Stadt Gaildorf, nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	
7.7	Untere Straßenbaubehörde:	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan erheben wir von hier aus keine Einwendungen. Der Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“ befindet sich an einer Bundesstraße (B 19). Die straßenrechtliche Beurteilung der Bauleitplanung an Bundes- und Landesstraßen fällt in den Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. 47.2 Außenstelle Ellwangen.</p> <p>Eine Stellungnahme durch das Landratsamt Schwäbisch Hall – Straßenbauamt — ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf Stellungnahme 6 verwiesen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.8	Amt für Mobilität:	<p>Nach Beteiligung der Kreis Verkehr GmbH bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p> <p>Radverkehr ist im Sinne einer nachhaltigen Mobilität und aus Klimaschutzgründen wichtig, auch bei der Neuplanung von Wohnanlagen. Hier gilt es den zukünftigen Bewohnern die Nutzung des Fahrrades besonders im Alltagsverkehr zu erleichtern.</p> <p>In Kap. 4.0 der Begründung ist der Mehrzweckstreifen in der Bahnhofsstraße erwähnt (es handelt sich um einen Radschutzstreifen) sowie der Geh- und Radweg auf der Straßensüdseite.</p> <p>Im Kapitel 5.4 der Begründung ist keine Aussage enthalten zur Anbindung an das Radverkehrsnetz. Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Radwegenetz ist grundsätzlich gegeben, auch wenn nördlich des Plangebietes noch Mängel in der Infrastruktur vorliegen. Dies sollte der Vollständigkeit halber ergänzt werden.</p> <p>Bei dem in Kap. 5.4 erwähnten Kreisverkehr sind Furten für Radfahrende nach den Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg einzuplanen. Bei der Zufahrt / Zufahren zu dem Gelände sind an der Radinfrastruktur Furten rot zu markieren.</p> <p>Es fehlen Aussagen zu unterirdischen und oberirdischen Fahrradabstellanlagen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Fahrradstellplätze im Untergeschoss ohne Treppen, mit Rampen erreichbar sind. Außerdem zeigt die Erfahrung, dass von Bewohnern häufig genutzte Räder meist oberirdisch abgestellt werden. Daher wird angeregt, dafür ausreichend oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten vorzusehen.</p> <p>In Sinne einer nachhaltigen Mobilität regen wir an zu</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>prüfen, ob Lademöglichkeiten für E-Autos in der Tiefgarage ermöglicht werden können, so dass alles Notwendige verlegt ist, wenn Bewohner eine Wallbox benötigen.</p> <p>Carsharing ist auch eine Form der nachhaltigen Mobilität, die zukünftig immer mehr Bedeutung gewinnen kann. Vielleicht kann die Planung Optionen vorsehen einen entsprechenden Standplatz freizuhalten und dann bei Bedarf herzustellen? Es gibt Wohnanlagen, in denen der Stellplatznachweis geringer ausfallen kann, wenn ein Carsharing Anbieter auf dem Anwesen einen Standort hat (z.B. könnte dann vielleicht der ein oder andere Zweitwagen nicht notwendig sein).</p> <p>Auch wenn im Bebauungsplan keine bis wenig Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, rege ich an dies als Hinweise oder in der Begründung festzuhalten, damit dies für das Baugenehmigungsverfahren dokumentiert ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich können bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen von den Vorhabenträgern Mobilitätskonzepte eingefordert und deren Inhalte über den Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB auch verbindlich gesichert werden. Diese Konzepte sind dann auch als Maßgabe für eine ggf. mögliche Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze heranzuziehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Amt für Mobilität in der Planung berücksichtigt.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 14.09.2023 - HP / Vo

LKP Ingenieure GbR
 Uhlandstraße 39
 73557 Mutlangen
 Telefon 07171 10447-0
 post@lkp-ingenieure.de
 www.lkp-ingenieure.de



In Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf