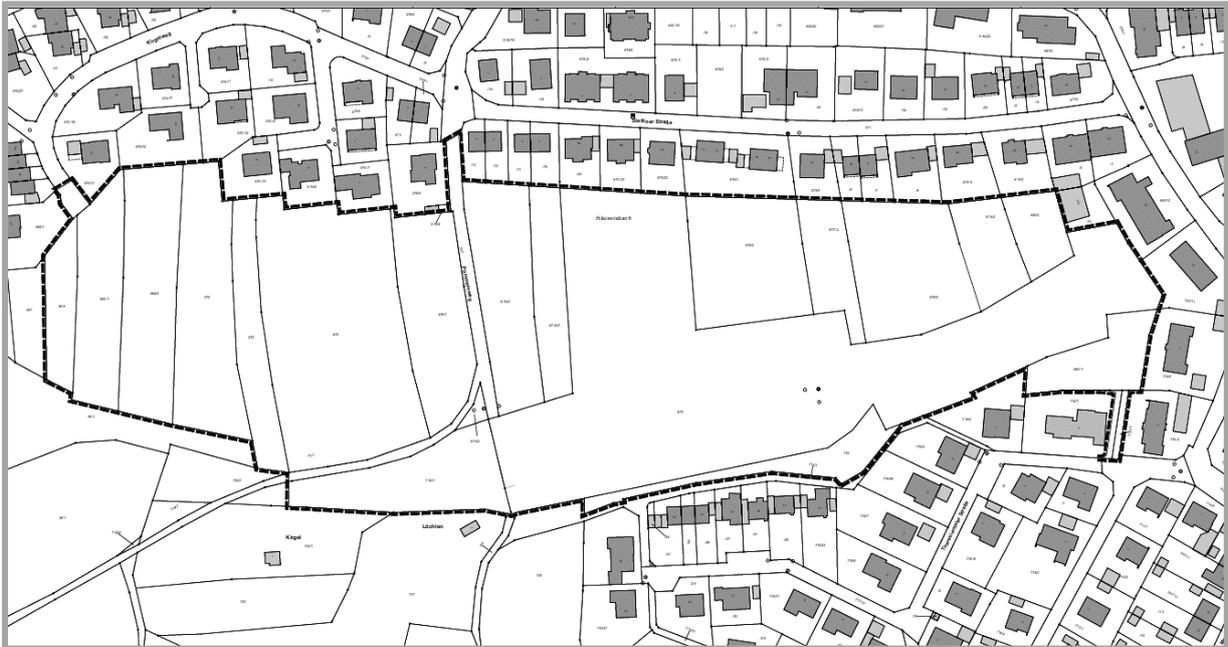


Amtliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Häusersbach III“ in Gaildorf

Der Gemeinderat der Stadt Gaildorf hat am 29. März 2023 in öffentlicher Sitzung die Auslegung des Bebauungsplans „Häusersbach III“ zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Abs. 1 LBO gebilligt und beschlossen, die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu beauftragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 568, 569/1, 569/4, 570, 570/1 (Teilfläche), 572, 574, 576/1, 567/2, 730/1 (Teilfläche), 730 (Teilfläche), 673, 715, 715/3 (Teilfläche), 684/1, 715/38, 715/1 (Teilfläche), 683/13, 680/2, 679/2, 678/2, 677/2, 675/2, 673/21 und 670/2 der Gemarkung Gaildorf, mit einer Fläche von ca. 6 ha. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der im Lageplan des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen vom 16. Dezember 2020 dargestellte Geltungsbereich, siehe nachfolgendes Bild.



Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum. Die Stadt Gaildorf kann privaten Interessenten derzeit weder in der Kernstadt noch in den Stadtteilen Grundstücke zu Zwecken der Wohnbebauung zum Kauf anbieten. Im Bereich der Kernstadt lässt der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan noch wenige Erschließungsmaßnahmen zu, im Besonderen im Gewann „Häusersbach III“. Dort kann eine Quartiersentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum erfolgen.

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 27.10.2021 / 29.06.2022 / 29.03.2023 im Maßstab 1:500 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung mit Umweltbericht vom 27.10.2021 / 29.06.2022 / 29.03.2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen als Anlage 1, der Bewertungsplan zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 27.10.2021 / 29.06.2022 / 29.03.2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, als Anlage 2, die artenschutzrechtliche Prüfung vom 10.10.2021 des Büro Visual Ökologie als Anlage 3, der Lageplan zur

Ersatzmaßnahmen E1 „Anlegung der neuen FFH-Mähwiesen“ vom 29.06.2022 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen als Anlage 4, die Ersatzmaßnahme E2 „Beschreibung Ökokontomaßnahmenkomplex“ vom 29.03.2023 des Büros StadtLandFluss als Anlage 5 und die Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung vom 27.04.2022 des Büros für Ingenieurgeologie, Dipl.-Ing. BFI Zeiser GmbH & Co. KG als Anlage 6 beigelegt.

Der Bebauungsplan „Häusersbach III“ mit seinen beigelegten Unterlagen wird in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023 im Rathaus Gaildorf, Schloss-Straße 20, 74405 Gaildorf, Bauamt Zimmer 8 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs werden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Bauamtes unter der Tel. 07971 253-129 oder Email an werner.weller@gaildorf.de während der allgemeinen Dienststunden möglich. Während der Auslegungsfrist sind die Unterlagen zur Bauleitplanung auch im Internet unter

<https://www.gaildorf.de/de/leben/bauen-wohnen/ueberblick-1>

einsehbar. Fragen zu den Planunterlagen können während der Auslegungsfrist telefonisch, per E-mail oder beim Termin gestellt werden.

Dienststunden:

**Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und einsehbar:

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themen
Umweltbericht	LKP Ingenieure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</i> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Mähwiesen und Biotope unterliegen den gesetzlichen Schutzvorgaben und sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen; - Häusersbach nur temporär wasserführend und nur bedingt als natürliches Gewässer ausgeprägt; - Gehölzbesatz stark ausgedünnt; - Hecken als Lebensraum für verschiedene Tierarten wertvoll, Ausprägung hat Aufwertungspotenzial; - Konflikte für Fledermäuse, viele Brutvogelarten und Insekten konnten ausgeschlossen werden, da potenzielle Habitate nicht genutzt wurden bzw. weniger essentiell waren als erwartet; - Vorkommen von Reptilien gegeben, allerdings werden deren Habitate im Zuge der Planung erhalten; ggf. müssen in der Bauzeit Schutzmaßnahmen getroffen werden; - Für den Verlust weniger Brutvogelhabitate sind CEF-Maßnahmen durch das

		<p>Aufhängen entsprechender Nistmöglichkeiten vorzusehen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Hecken- und Wiesenstrukturen zu erwarten. <p>▪ <i>Boden / Fläche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt mittlere bis gute Qualität des Bodens; aber Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung; - alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt sowie im Wasserkreislauf; - insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 4,30 ha Fläche zu erwarten; - zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung; - erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten. <p>▪ <i>Wasser</i></p> <p><i>Oberflächenwasser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Oberflächenwassers; - geringe Vorbelastungen durch bestehende Versiegelung und intensive landwirtschaftliche Nutzung im gesamten Plangebiet. <p><i>Grundwasser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist als mittel einzuschätzen, da Deckschichten vorhanden sind, Grundwasserspiegel aber evtl. anstehend; - durch die Planung erhält Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken; - wirksame Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser liegt bei maximal 2,97 ha Fläche; <p>▪ <i>Klima / Luft</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; dadurch geringe Empfindlichkeit der Luftqualität; - neues Baugebiet ergibt eine gewisse Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen; - insgesamt nur mäßige Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; - Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; - aufgrund bestehender Struktur und Geländeneigung insgesamt mittlere Bedeutung für Kalt- und Frischluftproduktion; - wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht betroffen;
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Häusersbach als wichtige Frischluftschneise bleibt erhalten und wird gesichert; - Planungsraum ist gut durchlüftet und thermisch wenig belastet; - keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. <p>▪ <i>Landschaftsbild / Erholung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dadurch, dass Siedlung im Bereich der Tallage abgerundet wird, fällt die zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Siedlung relativ gering aus; - neu zu schaffende Bebauung wird bei entsprechender Eingrünung und Erhalt der wesentlichen grünordnerischen Elemente keine wesentlich Fernwirkung entfalten und die anthropogene Überformung der Landschaft ist nicht zusätzlich spürbar; - durch wirkungsvolle Eingrünung als endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich kann hier positive Entwicklung erfolgen; - keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. - Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen werden nicht wesentlich negativ beeinträchtigt; - Plangebiet selbst ist nur bedingt von Bedeutung für Erholungszwecke; Wegeverbindungen zur Erholungsinfrastruktur werden ebenso wie Blickbeziehungen und Naherholungswert erhalten; <p>▪ <i>Mensch</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der bestehenden Wohngebiete; dafür Reduzierung der landwirtschaftlichen Emissionen im Bereich des zukünftigen Wohngebietes; - keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehenden Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten. <p>▪ <i>Kultur- und Sachgüter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine vorhanden <p>▪ <i>Wechselwirkungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
<p>Relevanzprüfung, Fauna und Flora, spezielle artenschutzrechtlich Prüfung</p>	<p>Visual Ökologie Landschaftsplanung und Naturschutz Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann</p>	<p><i>Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Fledermäuse</i> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Konflikte bzgl. FFH-Richtlinie festzustellen ▪ <i>Zauneidechsen</i> <ul style="list-style-type: none"> - 2 Reviere in der Hecke westlich des Pommernwegs; Durch die Maßnahmen können Konflikte vermieden werden. ▪ <i>Insekten</i> <ul style="list-style-type: none"> - Konflikte sind ausgeschlossen ▪ <i>Amphibien</i>

		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Habitate vorhanden ▪ <i>Pflanzen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Kein geeigneter Standort / Keine Konflikte - <p><i>Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>FFH-Mähwiesen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgewiesene FFH-Mähwiesen und Bestätigung zusätzlichen Flächen, die der Qualität einer FFH-Mähwiese entsprechen.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	<p>Landratsamt Schwäbisch Hall Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Untere Landwirtschaftsbehörde</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>CEF-Maßnahme / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Umsetzung der CEF-Maßnahmen; - Anregung zur Festsetzung einer zusätzlichen Ersatzmaßnahme E1 als Ausgleich der FFH-Mähwiese; - Verweis auf die Umsetzung des Monitoringkonzepts; - Anregung zur Aufwertung und Optimierung der Fläche mit Feuchthabitaten im Plangebiet als Teil der CEF-Maßnahme. ▪ <i>Entwässerung und Bodenschutzmaßnahmen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Bodenschutzkonzepts; - Hinweis auf die Erforderlichkeit der Berücksichtigung eines Erdmassenausgleichs und der Aufnahme der Hinweise zum Thema im Textteil; ▪ <i>Grundwasser</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Baugrunduntersuchung; ▪ <i>Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet;
Private Stellungnahmen	<i>Einwender 2</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Eingriff in die Natur</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf den großen Eingriff in die Natur, die durch die Ausstellung des Bebauungsplans erfolgt.

Während des Beteiligungszeitraumes können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder auch mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und die Bezeichnung des Bebauungsplanes enthalten. Die eingereichten Stellungnahmen werden dem Gemeinderat der Stadt Gaildorf zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Gaildorf,
gez. Zimmermann Bürgermeister