


N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14.07.23	Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 17.10.2022 (K-V-0714-22-BBP) zu o.g. Beteiligung aufrecht. Die Änderungen (Stand: 27.06.2023) wurden berücksichtigt.	Zur Kenntnis genommen
2	Deutsche Bahn	17.07.23	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509, E-Mail: zrwd@deutschebahn.com</p> <p>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.</p> <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis ist in den Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Pflanzungen sind auf der westlichen Seite des Plangebiets nicht geplant. Die bestehende Hecke ist als Biotop geschützt. Neupflanzungen finden nur im östlichen Bereich und auf den geplanten Parkplätzen statt. Der Bahnbetrieb ist hiervon nicht betroffen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.“</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Ein Zaun wird errichtet.</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsprüfung wurde nicht durchgeführt. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	
3	Stadtverwaltung Gaildorf	17.07.23	Gegen das Bebauungsplanverfahren haben wir keine Einwendungen.	Zur Kenntnis genommen
4	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	17.07.23	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben, sofern in Bezug auf den Lebensmittelmarkt auf die Belange des örtlichen Lebensmittelhandwerks Rücksicht genommen wird, z. B. durch ein eingeschränktes Back- und Wurstwarensortiment sowie eingeschränkte Vorkassenzonen.	Zur Kenntnis genommen. Bereits in der letzten Abwägung wurde die Berücksichtigung örtlichen Lebensmittelhandwerks klargestellt.
5	IHK	17.07.23	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis genommen.
6	Gemeinde Rosengarten	25.07.23	Die Gemeinde Rosengarten bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und teilt mit, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis genommen.
7	Gemeinde Obersontheim	31.07.23	Seitens der Gemeinde Obersontheim werden keine Einwände vorgebracht.	Zur Kenntnis genommen.
8	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	31.07.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-04716 vom 10.11.2022 sowie die Ziffer 3.2 (Geotechnik) der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Stand: 27.06.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Zur Kenntnis genommen.
9	Privatperson	02.08.23	<p>Mein Einspruch betrifft in o.g. Bebauungsplan die Entwässerung des Niederschlagswassers im M-Gebiet über den bestehenden Mischwasserkanal im Klingenbergweg.</p> <p>M.E. verläuft dieser Kanal anschließend in die Bretzinger Straße. Hier kommt es dann im Bereich der Kreuzung Bretzinger Straße/Niederwiesen bei Starkregen zum Überlauf der Kanalisation über die in der Anlage gekennzeichneten Schächte und dann weiter auf mein Grundstück Bretzinger Str.33.</p> <p>Wird nun zusätzlich Niederschlagswasser hierüber abgeleitet ohne die Kanalisation anzupassen bzw. zu vergrößern, steigt die Gefahr der Überschwemmung meines Grundstückes erheblich.</p>	<p>Das Niederschlagswasser des Sondergebietes wird nach Norden in den bestehenden Regenwasserkanal, der zum Regenrückhaltebecken (RRB) fließt, angeschlossen. Die Entlastung des RRB erfolgt in den Wassergraben auf der westl. Seite der Bahnlinie.</p> <p>Das Niederschlagswasser von den 3 geplanten Mischgebietsbauplätzen wird an den vorhandenen Kanal in Richtung</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Sollte hier keine Änderung oder Abhilfe erfolgen, werden Folgekosten für Schäden an meinem Grundstück bzw. Haus der Gemeinde in Rechnung gestellt.</p> 	<p>Klingenweg angeschlossen. Dieser fließt zur alten Kläranlage - RÜB. Die Entlastung bei Starkregen erfolgt direkt in den Klingenbach (unterhalb der Ortslage). Für die Bauplätze sind zusätzlich noch Zisternen mit einem Rückhaltevolumen geplant, dass sich nach jedem Regenereignis wieder selbst entleert. Im Bereich der Bretzinger Straße 33 wird aus dem geplanten Gebiet kein Regenwasser direkt in die Kanalisation eingeleitet. Bei extremen Regenereignissen kann es im Bereich Bretzinger Straße 33, da im Tiefpunkt gelegen, zu Überlastungen aus anderen Gebietszuflüssen und Zuflüssen von Oberflächenwasser kommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
10	Regionalverband Heilbronn - Franken	02.08.23	<p>Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Wir freuen uns, dass mit der Planung die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs zur Sicherung der Grundversorgung an einem Standort gelingt, der nahe am Wohnsiedlungskörper gelegen ist. Konzentrationsgebot und Integrationsgebot werden als eingehalten beurteilt. Die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot, was gutachterlich untermauert ist, ist unstrittig.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	Zur Kenntnis genommen.
11	Bauernverband	03.08.23	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum aktuellen Planungsstand weiterhin keine Bedenken. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.	Zur Kenntnis genommen.
12	Stadtwerke Schwäbisch Hall	03.08.23	Seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall bestehen bezüglich des Entwurf des Bebauungsplanes Straßenäcker in Michelbach keine Bedenken. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 20.10.2022.	Zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke werden rechtzeitig bzgl. der Erschließung beteiligt.
13	Ericsson Services GmbH	14.08.23	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.	Zur Kenntnis genommen.
14.1	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Es wird die fachgutachterliche Einschätzung geteilt, dass mit den planexternen Ausgleichsmaßnahmen und deren Umsetzung grundsätzlich eine Kompensation der Eingriffe mit einer Beanspruchung von 1,6 ha, überwiegend Wiesen- und Ackerflächen, im Zuge des Bebauungsplans erreicht wird.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind über einen des öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde abzuschließen. Ein Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags wird nachgereicht. Vor Abschluss ist es notwendig, den im Umweltbericht dargestellten Oberbodenauftrag M3 ähnlich wie die Maßnahmen M1 und M2 ausführlicher und mit einem Lageplan darzustellen.</p> <p>Zum Ausgleich der Eingriffe im Zuge des Bebauungsplans in Höhe von 89.158 Ökopunkten ist die Pflanzung einer Feldhecke mit einem südexponierten 3 m</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Michelbach stimmt dem Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages zu.</p> <p>Die Oberbodenmaßnahme M3 wird ausführlicher dargestellt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>breiten Gras-Kraut-Saum einschließlich 4 flacher Steinhäufen auf dem Flstk. 290 mit einer Länge von 155m und 10m Breite mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten umzusetzen (Ausgleichsmaßnahme M1, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m). Vorhandene Ausfälle sind zu ersetzen und die Aufwuchspflege in den ersten 3 Jahren durch geeignete Sicherungs- und Schutzmaßnahmen (Rückhaltung der Bodenfeuchte usw.) sicherzustellen. Spätere Pflegemaßnahmen sind an ökologischen Grundsätzen auszurichten.</p> <p>Die südlich angrenzende Ackerfläche ist mit einer Fläche von 5.000 m² mit dem Zielzustand einer artenreichen Magerwiese unter PV-Modulen zu extensivieren. Dafür ist der Acker auszuhagern, mit einer standorttypischen, gebietsheimischen Blühwiesenmischung neu einzusäen und anschließend wie die FFH-Mähwiese zu pflegen bzw. zu bewirtschaften (Ausgleichsmaßnahme M2, 65.000 Ökopunkte werden erreicht mit der Bewertung der Magerwiese unter PV-Modulen im Zielzustand mit 17 Ökopunkten). <u>Nach Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde liegt keine Genehmigung für die erwähnte PV-Anlage auf dem o. g. Flst. vor, zumal sich diese im Landschaftsschutzgebiet "Westabhang der Limpurger Berge" befinden würde.</u> Im Übrigen wäre für eine PV-Anlage auch ein entsprechender Ausgleich nach §§ 14 ff. BNatSchG erforderlich.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme M3 mit Oberbodenauftrag dient der Verbesserung der Bodenfunktionen und erreicht insg. 27.200 Ökopunkte. <u>Die Maßnahme bedarf vor Durchführung eines (ergebnisoffenen, naturschutz- und baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Bitte reichen Sie den Antrag rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahme ein. Der Antragsvordruck wird als Anlage beigefügt.</u></p> <p>Das Konzept zur Neuanlage (mit Saatgut der benachbarten FFH-Mähwiesenfläche, Schröpfschnitte zur Aushagerung, usw.) und Pflege (2-schürige Mahd, Abräumen des Mahdguts, keine Düngung; keine Pestizide und Insektizide, 1. Mahd bei Blüte der Obergräser) der Mähwiese auf dem Flstk. 441 auf der Gemarkung Michelbach im LSG mit einer Größe von 0,42 ha ist vollständig umzusetzen (Ausgleichsmaßnahme M4). Es sind in jedem Jahr 10 % der Fläche rotierend als Altgrasstreifen überjährig stehen zu lassen. Dem Eingriff wird eine Fläche von 200 m² Mähwiese zugeordnet, die mit 1.600 Ökopunkte erreicht.</p> <p>Die im Umweltbericht auf S. 21 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 sind zur Minderung der Eingriffe vollständig umzusetzen.</p>	<p>Der Schreibfehler wird korrigiert, es handelt sich hierbei ausschließlich um eine Extensivierung und nicht um PV-Module. Der Text wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Antrag wird entsprechend frühzeitig erarbeitet und eingereicht.</p> <p>Der Hinweis zum „rotierenden“ Altgrasstreifen wird ergänzt.</p>

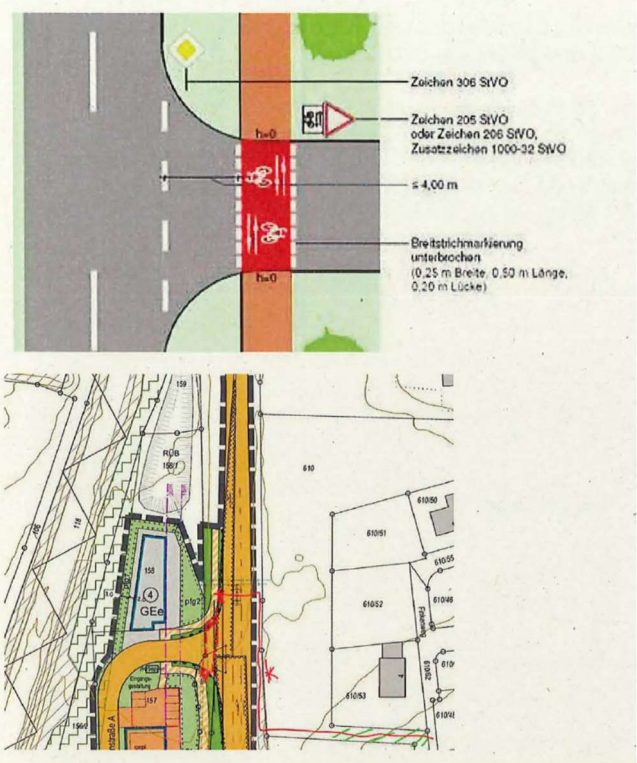
N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
14.2	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Baurechtsbehörde: Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Durchsicht sind allerdings folgende Punkte aufgefallen:</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Unter Art der baulichen Nutzung, Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde folgende Festsetzung eingefügt: <i>„Die Lkw-Andienung des Einzelhändlers innerhalb der Sondergebietsfläche darf nur zur Nachtzeit bedient werden, wenn diese so eingehaust wird, dass ein Lkw vollständig darunter Platz findet. Die Öffnungszeiten des großflächigen Einzelhandels sind auf den Tageszeitraum zu beschränken.“</i></p> <p>Der eingefügte Absatz gehört nicht unter die Art der baulichen Nutzung und ist deshalb an anderer Stelle aufzunehmen.</p> <p><i>„Im S01-Gebiet liegt die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bei 369m ü.NN und beim S02-Gebiet 370 m ü.NN. Die First- und Traufhöhe bezieht sich im S01/S02-Gebiet auf die EFH. Von der Festsetzung kann maximal um ± 0,5m abgewichen werden. Die Höchstgrenzen der Firsthöhen und Traufhöhen sind im Lageplan eingetragen.“</i></p> <p>Bezüglich Punkt 2.3.1 empfehlen wir stattdessen folgende Formulierung: Im SO1 wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) auf 369 m ü.NN und im SO2 auf 370 m ü.NN festgesetzt.</p> <div data-bbox="672 1045 1433 1308" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></p> <p>2.2.3 Dacheindeckung und -farbe § 74(1) LBO</p> <p>Im MI-Bereich sind für die Dacheindeckung nicht stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Im SO-Bereich hat die Dacheindeckung ohne reflektierende und spiegelnde Materialien zu erfolgen.</p> <p>Dachbegrünungen und Dachbekiesungen sind zulässig. Die Dachfarbe ist in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit auszugestalten. Photovoltaik-In-Dach-Lösungen sind zulässig. Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden sind zulässig. Zulässig sind nur Anlagen mit einem Reflexionsgrad, der dem jeweils aktuellen Stand der Technik entspricht (möglichst geringer Reflexionsgrad). Die Farbwahl der Module hat sich an die Farbtöne der Dacheindeckung anzupassen.</p> </div> <p>Der markierte Satz unter Ziffer 2.2.3 ist als Festsetzung unzulässig. Eine Festsetzung, die auf den aktuellen Stand der Technik verweist, ist nicht möglich.</p> <p><i>„Bei Glasscheiben über 4m' sind zur Reduzierung von Durchsichten Schutzmaßnahmen wie Birdstripes (Klebestreifen im Linienmuster alle 10 cm) oder</i></p>	<p>Der eingefügte Absatz wird in das Kapitel 2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen verschoben.</p> <p>Die Formulierung wird übernommen.</p> <p>Die Festsetzung wird angepasst.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><i>wirkungsvolle Mustermarkierungen (z.B. Punktraster mit einem Deckungsgrad von mindestens 25 %) anzubringen.</i> <i>Zusätzlich ist pro Baufeld im SO-Bereich maximal zwei Sonderfarben im Sinne der Corporate Identity des jeweiligen Nutzers zur untergeordneten Fassadengestaltung zulässig. Die Sonderfarben sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.“</i> Unter Ziffer 2.3 werden Schutzmaßnahmen zur Reduzierung von Durchsichten bei Glasscheiben über 4m² sowie Sonderfarben unter Bezugnahme auf das spätere Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Dieser Punkt ist nicht Bestandteil der baurechtlichen Prüfung und die Planung/Umsetzung kann nicht durchgesetzt werden. Außerdem entspricht die Festsetzung nicht dem Gebot der sachlichen Rechtfertigung (Erforderlichkeit).</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) des Einzelhandelsmarktes ebenfalls noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 i. V. m. 18.6.2 Anlage 1 UVPG erforderlich ist. Ob hierbei erhebliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit den entsprechenden Konsequenzen (öffentliches Baugenehmigungsverfahren etc.) durchgeführt werden muss, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt, während ein anderer Teil bisher nicht überplant ist. Der Bebauungsplan ist somit in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser 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>Die Festsetzung zur Reduzierung der Durchsichten wird herausgenommen. Der Bezug zum Baugenehmigungsverfahren wird herausgenommen. An der Festlegung der 2 Sonderfarben wird aus städtebaulichen Gründen festgehalten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen Eine UVP-Vorprüfung lag während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan bei.</p> <p>Der Wunsch bzgl. der FNP-Änderung wurde der federführend agierenden Stadt Schwäbisch Hall mitgeteilt.</p>
14.3	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Immissionsschutzbehörde Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine überarbeitete Geräuschimmissionsprognose (B21534_SIS_02 vom 20.03.2023) zur Prognose von Verkehrsgeräuschen sowie zur Untersuchung der nächtlichen Lkw-Andienung des Lebensmittelmarktes erstellt. Darüber hinaus wurde eine durch das LSC Lichttechnik & Straßenausstattung Consult erstellte gutachterliche Stellungnahme G34/2023 vom 19.06.2023 zur Frage der Blend- und Störwirkung durch die installierte, westlich bestehende Photovoltaikanlage vorgelegt.</p>	

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Der gutachterlichen Stellungnahme zur Blend- und Störwirkung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage kann entnommen werden, dass es an der Westfassade zwar zur Blendung kommen kann aber die gemäß Anhang 2 der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zulässigen täglichen und jährlichen Lichtimmissionszeiten deutlich unterschritten werden.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes wird zu den nachfolgend aufgeführten Punkten wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Bei der Durchsicht der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die Ergebnisse zu den Gewerbegeräuschen (Untersuchung der nächtlichen Lkw-Andienung) im Textteil (siehe Nr. 8.2 der Prognose) den Ergebnissen in den Rasterlärmkarten (Anhang 21 und 22) widersprechen: Gemäß Nr. 8.2 der Prognose ist eine nächtliche Lkw-Andienung (ohne Lärmschutzmaßnahmen) mit dem südlich angrenzenden Mischgebiet und dem östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht nicht verträglich. Jedoch kann dem 2. Abschnitt unter Nr. 8.2 der Prognose entnommen werden, dass durch eine Einhausung des Anlieferbereichs (entsprechende Ausführung siehe Prognose) eine zur Nachtzeit immissionsverträgliche Lkw-Andienung möglich wäre.</p> <p>Diese Aussage im Textteil widerspricht jedoch den Ergebnissen in den Anhängen 21 und 22 (Rasterlärmkarten lauteste volle Nachtstunde bei eingehauster Lkw-Andienung des Lebensmittelmarktes). Wie den Anhängen 21 und 22 entnommen werden kann, wird der im Mischgebiet zulässige nächtliche Immissionsrichtwert in den Baufeldern 2 und 3 des Plangebiets (MI) auch bei einer entsprechenden Einhausung nicht nur geringfügig überschritten. Aufgrund der hier geschilderten Situation bestehen seitens des Immissionsschutzes Bedenken gegen den Nachtbetrieb des Lebensmittelmarktes (insbesondere Lkw-Andienung und Haustechnik).</p> <p>2. Darüber hinaus sollte aufgrund der gegebenen Richtwertannäherung (neben der Rasterlärmkartenberechnung) eine Einzelpunktberechnung für den maßgeblichen Immissionsort im bestehenden, östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet durchgeführt werden (betrifft: Gewerbelärm).</p> <p>3. Wir weisen darauf hin, dass für den Betrieb des Lebensmittelmarktes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine auf das tatsächliche, konkrete Bauvorhaben bezogene Geräuschimmissionsprognose vorzulegen ist.</p>	<p>Schreiben rw Bauphysik vom 14.12.2023: „Tatsächlich widersprechend die Aussagen im Gutachten auf den ersten Blick den Rasterlärmkarten. Dies liegt darin begründet, dass zunächst eine nächtliche Andienung ohne sonstige Emittenten berechnet wurde (vgl. Stellungnahme S21543_SIS_01 vom 10.10.2022). Im Nachgang wurde noch eine in Position und Art unbestimmte Haustechnik mitberücksichtigt, die für einen immissionsverträglichen Betrieb vorsorglich im Nordwestbereich der Dachfläche positioniert werden sollte. Wichtig ist, wie auch das Landratsamt schreibt, dass die Immissionsverträglichkeit des Einzelhändlers (insbesondere bei einem Betrieb in den Nachtstunden) geprüft werden muss. Dies stellt die eine grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen aus Sicht rw Bauphysik jedoch nicht infrage. Die Rasterlärmkarten mit Aufnahme der vom LRA angemerkten Einzelpunkte wurden im Gutachten ausgetauscht.“</p> <p>Eine auf das tatsächliche, konkrete Bauvorhaben bezogene Geräuschimmissionsprognose wird zum Bauantrag vorgelegt.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>4. Wie der Geräuschimmissionsprognose sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen entnommen werden kann, sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (betrifft: Verkehrsgeräusche) passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 dimensioniert werden. Bezüglich diesen hier genannten "maßgeblichen Außenlärmpegeln" empfehlen wir unter Nr. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Anhänge 7 bis 12 der Geräuschimmissionsprognose zu verweisen.</p>	<p>Nr. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird um den Hinweis ergänzt.</p>
14.4	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: Entwässerung . Konventionelle Trennsysteme mit reiner Ableitung sind wenig geeignet, den Wasserkreislauf ortsnah zu schließen und werden in Neubaugebieten nur in begründeten Einzelfällen akzeptiert, falls eine Versickerung nicht möglich ist. Zum Nachweis ist der kf-Wert zu ermitteln. Auch Rigolensysteme sind zu prüfen. Das wasserwirtschaftliche Ziel ist, eine nachhaltige und naturnahe Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Die oberirdischen und offenen Elemente der zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind bevorzugt in die Planung zu integrieren. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p>	<p>Die Anregung wird an den Erschließungsplaner weitergeben.</p>
14.5	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Landwirtschaftsbehörde Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 25.11.2022 zum o.g. B-Plan-Entwurf. Da sich seither keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, erhalten wir diese aufrecht. Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
14.6	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan "Straßenäcker" in Michelbach an der Bilz nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
14.7	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Untere Straßenbaubehörde Gegen den o.g. Bebauungsplan erheben wir von hier aus keine Einwendungen. Der Bebauungsplan "Straßenäcker" befindet sich an einer Landesstraße (L 1055). Die straßenrechtliche Beurteilung der Bauleitplanung an Bundes- und Landesstraßen fällt in den Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. 47.2 Außenstelle Ellwangen. Eine Stellungnahme durch das Landratsamt Schwäbisch Hall - Straßenbauamt – ist deshalb nicht erforderlich.</p>	Zur Kenntnis genommen
14.8	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	<p>Amt für Mobilität Wir haben keine Anregungen oder Bedenken bezüglich der o. g. Planung.</p> <p>Radverkehr: Auch wenn in der Abwägungstabelle steht Die Radwegquerung wird unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit mit einer möglichst kurzen Querung in Abstimmung mit dem RPS entsprechend dem Vorschlag optimiert.</p> <p>.... sollten doch im Lageplan (BPlan) die Verkehrsflächen richtig eingezeichnet werden, bevor dieser rechtskräftig wird. Daher bitte ich darum, die notwendige Furt für Radfahrende korrekt einzuzichnen. Hintergrund ist, dass von dem Straßenbegleitgrün ein paar qm entfallen und für die Herstellung einer Furt versiegelt werden müssen. Es soll vermieden werden, dass es hinterher heißt, eine solche Lösung sei nicht möglich, weil sie dem BPlan nicht entspricht.</p> <p>Die Furt ist dringend erforderlich, da die Radverbindung weiter nach Westen führt. Der Umweg in die Einmündung hinein ist nicht zeitgemäß und nicht zumutbar für den Radverkehr der nicht das Plangebiet zum Ziel hat. Es wird auf Blatt 9.3.-1 der Musterlösungen für den Radverkehr in Baden-Württemberg verwiesen. Im Plan unten angedeutet: rot markierte Flächen, die als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr festgesetzt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Die neue mit dem Regierungspräsidium abgestimmte Fuß- und Radwegführung wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			 <p>In der Begründung wurde (immerhin) ein Satz aufgenommen zur Fuß- und Radwegeanbindung. Darin heißt es, dass eine Querungshilfe in die Planung aufgenommen wurde.</p> <p>Auch die Querungshilfe kommt an einer straßenbegleitenden Grünfläche an. Hier sollte wie oben an der Radwegfurt die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr eingezeichnet werden.</p> <p>Weißt die Querungshilfe die erforderliche Länge und Breite für den Radverkehr nach den Musterlösungen für den Radverkehr in BW auf? Im Plan ist diese nicht vermasst. Falls die Breite nicht stimmt (> 2,50), kann eventuell die Straße nicht entsprechend ausgebaut werden, wenn der BPlan dies nicht hergibt. Alternativ kann bei geringerer Breite eine gesonderte langgestreckte Aufstellfläche für Radfahrende nach Musterlösungsblatt 9.5-12 gewählt werden.</p>	

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Die geplante Querungshilfe liegt nicht an der Stelle, an der Fußweg vom Finkenweg an der Landesstraße ankommt. Dort ist ein Anschlussweg für Fußgänger und Radfahrer parallel zur Landesstraße erforderlich. Der Geltungsbereich des BPlans sollte entsprechend erweitert werden.</p> <p>Falls dies nicht möglich ist, sollte sich die Gemeinde verpflichten, dieses erforderliche Gehwegstück (* im Plan) verkehrssicher zu errichten .</p> <p>Hinweis: Aus dem Luftbild sieht man, dass das grün schraffierte Teilstück des Weges nichtasphaltiert ist. Dies wäre als Geh- und Radweg auszubauen. Daher wird eine funktionierende, verkehrssichere, alle Verkehrsarten ausreichendberücksichtigende und vollständige Straßenplanung als Grundlage für den BPlan für erforderlich gehalten. Es wird gebeten zu prüfen, ob die erforderlichen Anpassungen in der Straßenplanung durch den BPlan in dieser Form abgedeckt sind oder ob die Straßenplanung im BPlan übernommen werden muss, damit die erforderlichen Flächen gesichert sind.</p>	
14.9	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.08.23	Der Stellungnahme lag das Formular „Antrag auf naturschutzfachliche und Genehmigung zur Durchführung einer Auffüllung“ bei.	Der Antrag ist rechtzeitig beim Bau- und Umweltamt einzureichen. Siehe Stellungnahme 14.1 zu Maßnahme M3
15	Telekom	18.08.23	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 Betrieb Harald Kudras vom 08.11.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Telekommunikationslinien wurden in den Lageplan übernommen. Die Telekom wird bei der Bauausführung beteiligt.
16.1	RP Stuttgart	04.09.23	<p>Raumordnung</p> <p>Vorab möchten wir uns bei Ihnen für die gewährte Fristverlängerung bedanken. Die vorgelegte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan, weisen wir nochmals darauf hin, dass der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern ist. Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist. Wir begrüßen die angeregte Änderung des MI 2 in ein GEE. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass es dort unter „Sondergebiet § 9 (1) 24 BauGB“ und nicht „BauNVO“ lauten muss. Dies sollte noch redaktionell korrigiert werden.</p>	<p>Es ist Wunsch der Gemeinde, dass das Verfahren zeitnah gestartet wird.</p> <p>Die Textstelle wird angepasst.</p>
16.2	RP Stuttgart	04.09.23	<p>Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Die Gemeinde Michelbach an der Bilz beabsichtigt, ein Mischgebiet am nördlichen Ortsrand auszuweisen. Die Erschließung des Plangebiets soll über eine neue Zufahrt zur L 1055 mit Linksabbiegespur außerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen. Bezüglich des Anschlusses hat die Gemeinde bereits Kontakt zum</p>	Zur Kenntnis genommen

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Baureferat Ost aufgenommen. Konkrete Unterlagen zur Planung des Anschlusses liegen dem Baureferat weiterhin nicht vor.</p> <p>Das Baureferat verweist auf die vorherige Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 02.11.2022. Die Auflagen, nachfolgend kursiv dargestellt, sind weiterhin zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. Dies gilt ebenso für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist im schriftlichen Teil und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Die Gemeinde plant den Abstand von 20m für die Herstellung von Stellplätzen zu unterschreiten. Die aktuelle Planung sieht einen Abstand von teilweise nur 15m zur Landesstraße vor.</i> • <i>Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Baureferat Ost, kann einer Unterschreitung des Anbauverbots nur zugestimmt werden, wenn der Abstand der Stellplätze zur Landesstraße mindestens 15m beträgt. Hierfür muss dem Baureferat Ost eine schriftliche Begründung vorgelegt werden. Die Zustimmung wird grundsätzlich nur widerruflich erteilt.</i> • <i>Die Planung für den Straßenanschluss einschließlich der erforderlichen Sichtfelder ist frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abzustimmen. Die Einmündung ist nach RAL 2012 auszubilden. Hierfür ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die geplante Einmündung vorzulegen. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen.</i> • <i>Die erforderlichen Sichtfelder der Erschließungsstraße in die Landesstraße 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 Landesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.</i> • <i>Auf Grundlage der abgestimmten Pläne müssen Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an den Landesstraßen abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Gemeinde zu tragen.</i> • <i>Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche</i> 	<p>Dem Baureferat Ost wurde mit Mail vom 21.06.2023 eine Begründung vorgelegt. Die Ausnahme wurde unter Angabe von Bedingungen mit Mail vom 05.07.2023 bestätigt.</p> <p>Die Planung für den Straßenanschluss wurde im 1. Halbjahr 2024 durch das Ingenieurbüro Bürgel, Herr Gehring, abgestimmt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><i>Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Verursacher her-zustellen und zu unterhalten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</i> • <i>Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.</i> • <i>Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.</i> • <i>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird.</i> 	<p>Der geplante Werbepylon ist im Lageplan gekennzeichnet. Die Werbeanlagen sind in den Örtlichen Bauvorschriften reglementiert.</p>
16.3	RP Stuttgart	04.09.23	<p>Abteilung 5 – Umwelt Naturschutz: Durch die im Planentwurf vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ergeben sich aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht keine wesentlichen Neuerungen. Daher verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.11.2022.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 17.11.2022 wurde hinsichtlich Mähwiese, Biotopverbund und Artenschutzrechtlichen Anregungen abgehandelt und berücksichtigt.</p>
17	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Abteilung 2, Immobilienmanagement	15.09.23	<p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
18	Gemeinde Michelbach an der Bilz	03.07.24	<p>Aufgrund der äußeren Bedingungen hat sich im Frühjahr 2024 ein Investorenwechsel für den Einzelhandelsbetrieb ergeben. Die neue Investorenplanung ist zu berücksichtigen.</p> <p>Auch konnte im Rahmen der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Bürgel eine neue Fuß- und Radwegplanung erstellt werden. Auch diese wurde im Bebauungsplan eingearbeitet.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird angepasst.</p>