

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 0213-04 „VEP Mühlweg“

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Stand 13.02.2025

Stand 15.05.2025

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Anregungen
10.	Landratsamt	

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
Beteiligte	
10. Landratsamt SHA / 15.05.2025	
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mühlweg“, in Schwäbisch Hall-Steinbach nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Dem Vorhaben im Innenbereich auf 2.000 m² mit der geplanten Nachverdichtung (Autohaus und Werkstatt mit Wohnquartier) und Durchgrünung sowie Entsiegelung wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.</p>	<p><u>Zustimmung zur Planung</u> Kenntnisnahme.</p>
Zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgte eine Relevanzprüfung mit Übersichtsbegehung am 22.11.2023 durch das Büros Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner (Anlage 1, 27.11.2023). Planungsrelevante Habitatstrukturen im Planbereich der Flurstücke 78/3 und 82 im Bereich Mühlweg 14 in Steinbach, Schwäbisch Hall wurden keine nachgewiesen. Folglich sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.	<p><u>Keine artenschutzrechtlichen Konflikte zur erwarten</u> Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Aufgrund der massiven Überschreitung der zulässigen Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet v. a. aufgrund des Jakobimarktes wird von der Ausweisung eines WA dringend abgeraten. Stattdessen empfehlen wir die Ausweisung eines Urbanen Gebietes. Unabhängig davon sollten Prallscheiben oder vergleichbare Maßnahmen im BPL festgeschrieben werden.</p>	<p><u>Bedenken</u> bezüglich der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), Vorschlag ein Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Bezüglich der bereits vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt. Entgegen den Ausführungen des Landratsamtes kommt es gemäß diesem Fachgutachten nur zu geringfügigen Überschreitungen der Lärmrichtwerte in der Zeit des Jakobimarktes, also nur an wenigen Tagen im Jahr für jeweils eine Stunde an diesen Tagen. An allen anderen Tagen des Jahres können die Richtwerte mit den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz</p>

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
	<p>eingehalten werden. Die Vorgaben zum Lärmschutz für die Tage des Jakobimarktes bzw. die Zumutbarkeit dieser geringfügigen Überschreitungen wurden auch in der Planung dargelegt, die Möglichkeit hier ein WA auszuweisen wurde insgesamt gutachterlich bestätigt. Wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erkennen ist, sind hier zudem vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, weshalb die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) aufgrund der fehlenden Nutzungsmischung nicht möglich ist. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung erfolgt daher nicht. Auch die Festsetzung von Prallschleichen ist hier aufgrund der nur geringfügigen Überschreitungen der Lärmrichtwerte und deren Zumutbarkeit für das gesamte Quartier am Mühlweg als unverhältnismäßig anzusehen und erfolgt nicht. Damit bleibt die Planung unverändert.</p>
<p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u></p>	
<p><u>Entwässerung</u> Das Dachwasser ist nach Rückhaltung, gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p>	<p><u>Empfehlung zur Abstimmung der Entwässerung mit dem Landratsamt</u> Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Auf die Stellungnahme vom 17.07.2024 wird verwiesen. Hinweis: Die Stellungnahme des Fachbereichs oberirdische Gewässer beim Landratsamt Schwäbisch Hall sowie die Abwägung dieser Belange vom 24.03.2025 wird im Folgenden <i>kursiv</i> dargestellt.</p>	<p><u>Verweis auf vorherige Stellungnahme</u> Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 17.07.2024</i> <u>Oberirdische Gewässer</u> <i>Hinweise:</i> 1. <i>Das Bauvorhaben befindet sich nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) außerhalb des rechtskräftigen</i></p>	<p><u>Hinweis zur Berücksichtigung der Hochwassersituation am Kocher und die Gefahr von Hochwasserschäden</u></p>

Nr. / Behörde / Datum / Stellungnahme	Bewertung und Behandlung der Stellungnahme
<p><i>(HQ100) Überschwemmungsgebietes (ÜSG) aber in einem Risikobereich (HQ—Extrem), mit einer Wasserspiegellage von 281,8 m ü. NHN. Teile des Planbereichs sind zugleich als sog. "geschützter Bereich" (schrattierte Fläche) ausgewiesen. Kommen besonders ungünstige Konstellationen zusammen, können Schutzeinrichtungen versagen und "geschützte Bereich" in seltenen Fällen auch bei einem NO100 überflutet werden. Die Wasserspiegellage beträgt in diesem Fall 280,8 m ü. NHN. Auf diese Hochwassergefährdung wird hiermit hingewiesen. Schadensersatzansprüche für Schäden am Bauwerk infolge von Hochwasser sind ausgeschlossen. Entsprechend § 78 b WHG wird empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.</i></p> <p><i>Hierfür können die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat und die Hinweise der wbw Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten eine Hilfestellung bieten.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme, ist bekannt und im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.</i></p>
<p>2. <i>Der Abstand zum Gewässer ist durch einen Gewässerrandstreifen, entsprechend § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG einzuhalten.</i></p>	<p><i>Planung liegt außerhalb des Gewässerrandstreifens</i> <i>Hinweis ist somit berücksichtigt.</i></p>
<p>3. <i>Am Damm dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden. Sind am Damm Änderungen vorgesehen, handelt es sich um einen Gewässerausbau nach § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Folglich bedürfen diese einer Planfeststellung/ Plangenehmigung nach § 68 WHG inkl. allgemeiner UVP-Vorprüfung gemäß Ziff. 13.13 Anlage 1 UVPG.</i></p>	<p><i>Änderungen am Ausbauzustand des Kochers bzw. den begrenzenden Dämmen sind nach derzeitigem Stand nicht geplant.</i> <i>Hinweis ist somit berücksichtigt.</i></p>
<p><u>Amt für Flurneuordnungs- und Vermessung:</u></p>	<p><u>Keine Bedenken</u></p>

<p>Laufende oder geplante Flurneuerordnungsverfahren sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0213-04 „VEP Mühlweg“ in Schwäbisch Hall-Steinbach nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Amt für Mobilität:</u> Radwegenetze sind von der Planung nicht betroffen. Für die geplanten Gebäude wird empfohlen, ausreichend überdachte oberirdische bzw. im Gebäude stufenlos gut erreichbare Fahrradabstellanlagen vorzusehen. In den Tiefgaragen sollten die Anschlüsse für Lademöglichkeiten für Elektroautos verlegt und Wallboxen genehmigt werden. Eine spätere Herstellung ist in Eigentümergemeinschaften erfahrungsgemäß oft schwierig. Auch Carsharingplätze sind im Geschoßwohnungsbau von Vorteil. Es wird angeregt zu prüfen, ob in der Anlage bzw. im Umfeld von Steinbach Bedarf besteht und ob dieser in dieser geplanten Wohnanlage realisiert werden kann. Oft kann dann ein Stellplatzschlüssel reduziert werden.</p>	<p><u>Empfehlungen</u> zur Berücksichtigung von Fahrradabstellanlagen, Stellplätzen für Elektroautos und das Carsharing. Kenntnisnahme, Empfehlungen sind in der Planung bereits berücksichtigt.</p>