

Stadt Aalen
 Stadtplanungsamt
 61-621.417: 69-01/3 Ve/Mi

21.05.2026

5. Abwägung

**Zum Bebauungsplan „Steine“, im Planbereich 69-01, Plan Nr. 69-01/3 in Aalen-Fachsenfeld und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 69-01/3 sowie 112. FNP-Änderung im Bereich „Steine“ in Aalen-Fachsenfeld
 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 15.06.2023 bis 14.07.2023
 Ergebnis der Prüfung – Abwägungsvorschläge**

		Schreiben vom:	Auswertung s. Seite
I.	Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange		
1.	Polizeipräsidium Aalen Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen	12.06.2023	1
2.	Stadt Aalen, Amt 30	13.06.2023	1
3.	Stadt Aalen, Klimabeirat	25.06.2023/ 05.07.2023	2 4
4.	Regierungspräsidium Freiburg Albertstraße 5, 79104 Freiburg	05.07.2023	5
5.	OVA-Omnibus-Verkehr Aalen Gartenstraße 127-129, 73430 Aalen	13.07.2023	9
6.	Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd	14.07.2023	9
7.	Regierungspräsidium Stuttgart Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart	17.07.2023	10
8.	Landratsamt Ostalbkreis Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	20.07.2023	12
II.	Private:		
	Einwender 1	27.06.2023	24
	Einwender 2	05.07.2023	25
	Einwender 3	09.07.2023	37
	Einwender 4	12.07.2023	41
	Einwender 5	08.03.2026	42
III.	Von folgenden Stellen gingen Schreiben ein, Anregungen wurden nicht vorgebracht:		
	Stadt Aalen, Amt 63	13.06.2023	

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung – Abwägungsvorschlag
I.	Träger öffentlicher Belange:		
1.	Polizeipräsidium Aalen (12.06.2023)	Sehr geehrte Damen und Herren, das Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorgelegten B-Plan-Entwurf aus verkehrsrechtlicher Sicht.	<u>Keine Abwägung erforderlich.</u>
		Aus Verkehrssicherheitsgründen wäre grundsätzlich an allen Straßen ein mind. 1,50 m breiter Gehweg wünschenswert.	Die Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) als Anbindung an die Waiblinger Straße erhält einen 2,0 m breiten Gehweg. Entlang der Planstraße A befinden sich auch die Geschosswohnungsbauten. Der bestehende Gehweg „In der Steine“ wird bis zu den bestehenden Parkplätzen am Friedhof erhalten. Alle sonstigen Straßen des Plangebietes erschließen vorwiegend Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser und werden als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg vorgesehen.
		Zudem wäre ein Stellplatzverhältnis von 2 pro Wohneinheit wünschenswert. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.	Die Festsetzung erfolgt gemäß LBO mit einem Stellplatz pro Wohneinheit. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit auf allen Grundstücken mehr als die notwendigen Stellplätze herzustellen. Pro Grundstück werden zwei Garagen und Stellplätze zugelassen.
2.	Stadt Aalen Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (13.06.2023)	Hinsichtlich der Buslinienführung, dargestellt in 5.2 ist anzumerken, dass im Rahmen einer Verkehrsschau im Beisein der OVA nach einer Anregung aus der Bürgerschaft eine mögliche Bushaltestelle im Bereich nördlich der Einmündung der Scherrenbergstraße geprüft wurde.	In Abstimmung mit der OVA wurde der Bushalt mit einem Abzweig von der Waiblinger Straße am Eingang zum Plangebiet festgelegt. Die Steigungen der Zufahrt und der Haltebucht sind ebenfalls mit der OVA abgestimmt.

		Hier ein Auszug aus dem Protokoll vom 12.10.2021: Nach Ansicht der Verkehrsschau ist die notwendige Übersicht aufgrund des Kurvenbereichs bei haltenden Bussen für den übrigen Verkehr nicht gegeben.	Siehe oben.
		Zudem äußert die OVA, dass es aufgrund der Topographie vor allem im Winter keine Möglichkeit des Anhaltens gibt. Ein Anfahren ist für Busse auf einer steilen Straße wie im vorliegenden Fall im Winter nicht möglich.	Siehe oben.
		Die Verkehrsschau lehnt aufgrund der Bedenken der OVA und der nicht ausreichenden Sicht die Einrichtung der Bushaltestelle ab.	Siehe oben.
		Alternativ müsste ein Haltebucht mit entsprechend flachem Gefälle geschaffen werden um ein Anfahren der Busse zu ermöglichen.	Siehe oben. <u>Damit sind die Belange des Amtes für Bürgerservice und öffentliche Ordnung in der Planung berücksichtigt.</u>
3.	Stadt Aalen, Klimabeirat (25.06.2023)	Aus meiner Sicht gibt es folgende Punkte, die für eine nachhaltige Entwicklung des Baugebiets „Steine“ im Sinne der angestrebten Klimaneutralität dem Gemeinderat für ausstehende Abstimmungen, die die weiteren Verfahrensschritte betreffen, nahegelegt werden sollten:	
		- Wie in den Unterlagen bereits ausweisen, hat die Bebauung potentielle, klimatische Einflüsse auf die dort wohnenden Personen. Daher ist es, wie bereits ausgeführt, entscheidend eine fundierte klimatische Betrachtung über ein Gutachten einzuholen, dessen Ergebnis als Basis für die weiteren Entscheidungen in den ausstehenden Planungsabschnitte dient. Anzustreben ist durch Maßnahmen negative klimatische Einflüsse zu reduzieren - so wie es in der Vorlage bereits beschrieben ist.	Für das Plangebiet wurde ein Klimaökologisches Gutachten von GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Stand April 2026) erstellt. Es werden Planungshinweise und Empfehlungen zu - Schwammstadtprinzip - Aufrechterhaltung des Luftaustauschs im Untersuchungsgebiet - Verschattung von Gebäuden

			- Verschattung von Freiflächen und Straßenraum - Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung gemacht. Die Empfehlungen zielen darauf ab, eine Verbesserung des Mikroklimas und des thermischen Komforts zu schaffen.
		- Beim Verkauf der Grundstücke sollte ein verpflichtender Mindest-Energiestandard und eine bestimmte, die Ziele unterstützende Bauausführung für eine Bebauung festgelegt werden (Sicherstellung über eine privatrechtliche Regelung). Sicher zu stellen ist ein Mindeststandard der Energieeffizienzklasse A oder besser. Eine Photovoltaikanlage und eine Zisterne muss jeweils verpflichtend sein. Pools und Wannen mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 Litern dürfen nicht fest verbaut werden. Gärten müssen eine ausreichend große Sickerflächen aufweisen (Untersagung von Stein-Gärten). Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Garagen) mit Flachdächern müssen begrünt werden (auch unter geneigten bzw. aufgeständerten Photovoltaik-Modulen). Toiletten und Garten-Wasseranschlüsse müssen mit Zisternenwasser versorgbar sein. Ich empfehle die Einhaltung dieser Festlegungen stichprobenartig in den Jahren nach der Bebauung in regelmäßigen Zeitabschnitten zu prüfen. Bis dahin ist zu klären welches Organ eine solche Prüfung wie durchführt und auf welcher rechtlichen Basis.	Die Privatrechtlichen Verträge sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für Flachdächer wird Dachbegrünung festgesetzt. Die PV-Pflicht wird über das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) geregelt. Es werden Festsetzungen zur Versiegelung, zum Regenwasserrückhalt und Bepflanzung getroffen. Schottergärten sind gemäß NatSchG BW und LBO BW ausgeschlossen. Bauvorhaben benötigen eine Baugenehmigung und je nach Erforderlichkeit erfolgt eine Bauabnahme.
		- Zur Wärmeversorgung der Wohneinheiten ist das beschriebene und zu erweiternde Fernwärmenetz anzustreben. Dabei ist es zielführend auch weitere Bestandsgebäude in der Umgebung an dieses Netz anzubinden und die Kapazität der Fernwärmeversorgung entsprechend auch dafür vorzuhalten.	Siehe Begründung Kapitel 8 Wärmeversorgung: Wegen fehlender Wirtschaftlichkeit ist keine Fernwärmeversorgung im Plangebiet möglich und somit auch nicht für Bestandsgebäude in der Umgebung.

		Ich bitte Sie den Klimabeirat auch bei allen folgenden Planungsabschnitten zum Baugebiet „Steine“ mit einzubinden. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Der Klimabeirat wird im weiteren Verfahren eingebunden. <u>Damit sind die Belange des Klimabeirats in der Planung berücksichtigt.</u>
	Stadt Aalen, Klimabeirat (05.07.2023)	Vielen Dank für diese Unterrichtung, ich finde das eine sehr positive Entwicklung!	Wird zur Kenntnis genommen.
		Persönlich bin ich kein Experte für Baurecht, Bauplanung etc. Ich habe deshalb eine Literaturrecherche gestartet. Dabei bin ich auf ein, meiner Meinung nach, sehr brauchbares Dokument des Energie- und Umweltzentrums Allgäu gestoßen, siehe Anhang.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Besonders relevant für unser Baugebiet "Steine" erscheinen mir darin folgende Fragen: - Kann die Kommune die Flächen für das Neubaugebiet erwerben?	Drei der Grundstücke sind bereits städtisch, das vierte kann kurzfristig erworben werden.
		- Ist die Realisierung in verdichteter Bauweise (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) möglich?	Die Möglichkeiten dafür ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept. Mehrfamilien- und Reihenhäuser sind hier insbesondere vorgesehen um die raumordnerischen Dichtewerte zu erreichen.
		- Kann das Baugebiet solar optimiert werden?	Die überwiegende Dachform ist im Plangebiet Flachdach und hier ist eine optimale Solar-Ausnutzung durch PV-Anlagen möglich.
		- Kann ein hoher Energieeffizienzstandard vorgeschrieben oder zumindest ein großer Anreiz dafür gesetzt werden?	Wird zur Kenntnis genommen. Regelungen könnten über privatrechtliche Verträge erfolgen.

		- Kann die Verwendung von ökologischen Baustoffen vorgeschrieben oder zumindest ein Anreiz dafür gesetzt werden?	Wird zur Kenntnis genommen. Regelungen könnten über privatrechtliche Verträge erfolgen.
		- Kann die Errichtung von Stellplätzen für Fahrräder und Carsharing-Fahrzeuge sowie Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgeschrieben werden? Mit welchen Mitteln können Bauträger/Bauwillige zum Umstieg auf alternative Mobilitätsformen motiviert werden?	Der Bebauungsplanentwurf legt lediglich öffentliche Parkplätze bzw. Stellplätze fest. Auch Flächen für Versorgungsanlagen werden vorgesehen. Die Realisierung betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren. <u>Damit sind die Belange des Klimabeirats in der Planung berücksichtigt.</u>
4.	Regierungspräsidium Freiburg (05.07.2023)	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.	
		Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-, der Arietenkalk-, der Obtususton sowie der Pylonotenton-Formation (jeweils Unterjura) und der Trossingen-Formation (Mittelkeuper), welche teilweise von quartärem Goldshöfe-Sand mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Bei den Gesteinen der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.	Es werden im Bebauungsplan unter den Hinweisen Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
		In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Die nördliche Grenze des Plangebietes liegt unmittelbar an einer solchen Hinweisfläche für Massenbewegungen. Die Lage kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität der hiermit zusammenhängenden Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.	Zur Überprüfung der Hangsituation im und im Umfeld des Plangebiets wurden vom Büro Geotechnik Aalen ergänzende Erkundungen zum Geotechnischen Gutachten (siehe Gutachten vom 26.02.2025) durchgeführt. Als Ergebnis wurden im Plangebiet für einen gekennzeichneten Bereich besondere bauliche Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude, zum Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung, zur Standsicherheit der Böschungen und Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Hangsicherung erforderlich und im Bebauungsplan unter im Textteil und A Ziff. 17 festgesetzt.
		Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken,	Die im Erschließungsgebiet anstehenden Verwitterungsböden und das Festgestein weisen erfahrungsgemäß Durchlässigkeitsbeiwerte in Größenordnungen von $k_f = 1 \cdot 10^{-6} - 1 \cdot 10^{-9}$ m/s. Eine Versickerung in diesen Böden ist somit nicht möglich. Generell sollte im Hinblick auf den bei Wasserzutritten rutschungsempfindlichen Knollenmergel, welcher an den Hängen unterhalb des Baugebiets

		Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstandgenommen werden.	ansteht, auf den Eintrag von Wasser in den Untergrund verzichtet werden. Das Wasser ist daher entsprechend zu fassen und rückstaufrei abzuleiten. (siehe hierzu auch im Textteil unter D. den Hinweis Nr. 6 „Geotechnik und Baugrundverhältnisse“, der u.a. auf das Geotechnische Gutachten vom 13.10.2022 verweist, welches zwingend zu beachten ist. (Das Kap. 6 im Gutachten vom 13.10.2022 behandelt die Versickerung von Oberflächenwasser.))
		Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Ein entsprechender Hinweis zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen ist im Bebauungsplan enthalten.
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz ist im Bebauungsplan enthalten. Wird zur Kenntnis genommen.
		Mineralische Rohstoffe Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Grundwasser 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Bergbau Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Geotopschutz Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Wird zur Kenntnis genommen.

		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.	<u>Damit sind die Belange des Regierungspräsidiums Freiburg in der Planung berücksichtigt.</u>
5.	OVA (13.07.2023)	Derzeit wird der Bereich um das neu zu erschließende Gebiet nur über die HS Rathaus in Fachsenfeld angebunden. Durch die dortige Hanglage ist kein zusätzlicher Halt im Bereich des Wohngebietes möglich. Eine Anbindung erfolgt somit über unsere Linien 14, bzw. 15 welche grob alle 20 min. am Rathaus nach Aalen, entweder über Wasseralfingen oder De Wangen fahren.	In Abstimmung mit der OVA wurde die neu geplante Bushaltestelle mit einem Abzweig von der Waiblinger Straße am Eingang zum Plangebiet festgelegt. <u>Damit sind die Belange der OVA in der Planung berücksichtigt.</u>
6.	Regionalverband Ostwürttemberg (14.07.2023)	Der Regionalverband Ostwürttemberg kann zur Planung einer ca. 5,07 ha großen Wohnbebauung im Bereich „Steine“ in Aalen-Fachsenfeld noch nicht abschließend Stellung nehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet hat zum Stand der öffentlichen Auslegung eine Fläche von ca. 5,76 ha.
		Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist der Bedarf plausibel nachzuweisen. Im weiteren Verfahren ist die Bedarfsbegründung zu vertiefen und bspw. anhand von der Bevölkerungsentwicklung oder der Anzahl der interessierten Bewohner darzulegen.	Die geplante Fläche ist jedoch als FNP Potenzialfläche FF3 Steine ausgewiesen und wird bei der Gesamtfortschreibung des FNP mitaufgenommen. Die Bedarfsbegründung wurde in der Begründung Kapitel 3 vertieft und detailliert dargelegt.
		Zum einen sollten die Begründung und Lagepläne vorliegen, sowie Planzeichnung mit Legende sowie textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Zum anderen ist die Berechnung der Bruttowohndichte zu ergänzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden zur öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt. Die Berechnung der Bruttowohndichte wurde unter Kapitel 10 in der Begründung ergänzt.
		Der Regionalverband Ostwürttemberg weist auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Aalen handelt es sich um ein Mittelzentrum, für das	Bei einer Bebauungsplangröße von ca. 5,76 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 61 Einwohnern je Hektar, bei der Annahme von 2,4 Personen je Wohneinheit. Wird der sehr großzügige

		Mittelzentrum im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte mind. 60 EW/ha anzustreben.	Grünbereich herausgerechnet, ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 91 EW/ha. Die raumordnerischen Vorgaben zu den Dichtewerten werden im Plangebiet in jedem Fall erfüllt.
		Des Weiteren hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine Anmerkungen und Bedenken gegenüber der Planung.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Regionalverbands in der Planung berücksichtigt.</u>
7.	Regierungspräsidium Stuttgart (17.07.2023)	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:	
		Raumordnung Geplant ist die Schaffung von Wohnraum am nordöstlichen Ortsrand von Aalen-Fachsenfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans umfasst 5,73 ha.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet hat zum Stand der öffentlichen Auslegung eine Fläche von ca. 5,76 ha.
		Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal und sollten ergänzt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.	Die Ausführungen wurden in Kapitel 3 der Begründung ergänzt.
		Hierzu sollten beispielsweise auch noch Ausführungen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung erfolgen und es könnte die Anzahl der Bauinteressenten genannt werden.	Das Kapitel 3 der Begründung wurde um weitere Ausführungen ergänzt.
		Des Weiteren sollte im weiteren Verfahren noch dargelegt werden, mit welcher Bruttowohndichte im Geltungsbereich	Die Berechnung der Bruttowohndichte wurde unter Kapitel 10 in der Begründung ergänzt.

		gerechnet wird. Hierzu sollte auch die entsprechende Datengrundlage dargestellt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Regionalverband Ostwürttemberg für Aalen eine Mindestbruttowohndichte von 60 EW/ ha vorsieht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet.	Bei einer Bebauungsplangröße von ca. 5,76 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 61 Einwohnern je Hektar, bei der Annahme von 2,4 Personen je Wohneinheit. Wird der sehr großzügige Grünbereich herausgerechnet, ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 91 EW/ha. Die raumordnerischen Vorgaben zu den Dichtewerten werden im Plangebiet in jedem Fall erfüllt.
		Schließlich weisen wir noch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser hin und die damit zusammenhängenden erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Starkregenanalyse für das seltene und außergewöhnliche Szenario durchgeführt. Der Vergleich zwischen dem Referenz- und Planzustand zeigt, dass durch das geplante Baugebiet keine großflächigen Auswirkungen hinsichtlich der Überflutungstiefen zu erwarten sind. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich Regenwasserbehandlung sowie durch die geplante Retentionsmaßnahme konnte der Oberflächenabfluss trotz eines erhöhten Versiegelungsgrads insgesamt reduziert werden. Insbesondere im Bereich der Ortslage Waiblingen konnten keine negativen Auswirkungen durch das Baugebiet festgestellt werden. Lokal ergeben sich im Planzustand westlich des Baugebiets leichte Verschlechterungen, welche durch eine angepasste Außenbereichsplanung vermieden werden können.
		Denkmalpflege Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im direkten Umfeld der Ev. Kirche die am nördlichen Dorfrand des Ortes gelegen, die Ortsansicht von Norden, insbesondere durch den oktogonalen seitlichen Chorturm, prägt. Die ev. Kirche ist samt Friedhof und Grabmalen ein wichtiges Zeugnis für die	Wird zur Kenntnis genommen.

		Kirchen- und Ortsgeschichte von Fachsenfeld. Als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 hat die Kirche darüber hinaus gemäß § 15 (3) DSchG einen zusätzlichen Umgebungsschutz. Wir weisen darauf hin, dass eine großflächige Bebauung der erhöhten Flächen im direkten Umfeld der Kirche zum einen die ungestörte Ansicht auf das Kulturdenkmal verstellen, zum anderen die kulturlandschaftliche Einbettung der solitär am Ortsrand liegenden Kirche mit Pfarrhaus verändern wird und bitten den Planentwurf diesbezüglich zu prüfen.	Der Sichtbezug zur Kirche wird von Bebauung freigehalten. Im Bereich des Plangebiets östlich angrenzend an die Kirche eine Bushaltestelle vorgesehen. Zwischen Bebauung und Friedhof wird ein Grünpuffer freigehalten.
		Anmerkung: Abteilung 3 – Landwirtschaft – verweist auf die Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde.	Wird zur Kenntnis genommen.
		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/). 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.	Das Formblatt des Regierungspräsidiums wird beachtet und es erhält nach Inkrafttreten des Planes eine digitalisierte Fassung. Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung berücksichtigt.</u>
8.	Landratsamt Ostalbkreis (20.07.2023)	Zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:	Wird zur Kenntnis genommen.

		<u>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur</u> 1. Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets zur Kreisstraße darf ausschließlich an der im städtebaulichen Konzept vom 17.11.2022 eingetragenen Stelle angelegt werden (§ 29 Abs. 2 Satz 3 StrG). Der Einmündungsbereich ist nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAL) zu planen und auf Kosten der Gemeinde auszubauen.	Die Anmerkungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet.
		2. Für die Detailplanung des Einmündungsbereichs legt die Gemeinde dem Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur, einen baureifen Entwurf (Lageplan M 1:500 mit Höhenlinien, Längs- und Querschnitte) vor, der nach Zustimmung des Landratsamts Ostalbkreis der Ausführung zugrunde gelegt wird.	Die Anmerkungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet.
		3. Weitere Zufahrten bzw. Ausfahrten zur Kreisstraße sind nicht zulässig. Vorhandene Zu-/Ausfahrten und Feldweganschlüsse sind vor Beginn der Bautätigkeit im neuen Baugebiet zu schließen (§§ 16, 17 und 18 Abs. 1 StrG).	Die Anmerkungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet. Zusätzliche Anschlüsse an die Kreisstraße sind nicht vorgesehen.
		4. Der Abstand der Bebauung (Baugrenze) vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße muss mindestens 15 m (§ 22 Abs. 1 StrG) betragen und ist im Bebauungsplan einzutragen.	Die Anbaubeschränkung wird im Bebauungsplan beachtet und eingetragen.
		5. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 3325 sind in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.	Innerhalb des 15 m-Streifen befinden sich nur öffentliche Grün- und Verkehrsflächen.
		6. An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße 3325 sind Sichtfelder mit Abmessungen in Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeit (hierzu ist eine	Die freizuhaltenden Sichtfelder im Einmündungsbereich wurden fachlich überprüft. Die bestehenden und geplanten Bäume beeinträchtigen die

		Stellungnahme der örtlich zuständigen Verkehrsbehörde einzuholen) nach RAL im Bebauungsplan vorzusehen und von jeder sichthindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten. Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Mitte der auf den Knotenpunkt zuführenden Fahrspur der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße (§ 25 Abs. 1 u. § 28 Abs. 2 Straßengesetz). Die notwendigen Sichtfelder sind durch entsprechenden Einschrieb und Kennzeichnung gem. Planzeichenverordnung im Lageplan des Bebauungsplanes sicherzustellen.	einzuhaltenden Sichtverhältnisse nicht. Da die Sichtfelder überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs liegen würden, da die zukünftige Einmündung ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird von einer Übernahme in den B-Plan abgesehen. Zudem gewährleisten die örtlichen Gegebenheiten eine freie Sicht - im Einmündungsbereich besteht auch keine Bebauung etc. bzw. ist hier auch nichts vorgesehen.
		7. Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.	Die Anmerkungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet.
		8. Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Landratsamt Ostalkreis, Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur einzureichen (§ 21 Abs. 1 StrG).	Die Anmerkungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet.
		9. Die vorhandene ordnungsgemäße breitflächige Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungsfächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. Eventuell erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Veranlasser herzustellen und zu unterhalten.	Die Anmerkungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet.

		10. Bepflanzungen entlang der Straße müssen aufgrund der zwingenden Vermeidung von Hindernissen im Straßenverkehr einen Mindestabstand von 7,50 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 3325 haben.	Wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.
		11. Die Stadt Aalen beantragt im Anschluss an die Herstellung der Erschließungsstraße in die K 3325 eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen, um diese an die realen Bedingungen anzupassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</u> <u>Gewerbeaufsicht</u> Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes (WA?) mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Reihen- und Kettenhäusern. Am nordöstlichen Rand ist eine Sondernutzung geplant, auf der Wohnen für Senioren und Betreutes Wohnen geschaffen werden kann. Das Gebiet ist bereits umgeben von Wohnnutzung, am südlichen Rand liegt ein Friedhof. Es ist die Einholung eines fachtechnischen Gutachtens zu den Lärmeinwirkungen durch die Kreisstraße K 3325 (Waiblinger Straße) geplant, die klären soll, ob Beeinträchtigungen vorliegen, die die Richtwerte der Lärmverordnungen überschreiten könnten. Als Lärmvorsorge wurde ein Parkplatz eingeplant, der als Pufferzone dient.	Für das Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Schallimmissionsprognose vom Büro Weidlich vom 06.05.2025 ist Anlage zum Bebauungsplan-Entwurf. Das Ergebnis zeigt, dass die Beurteilungspegel am südlichen Rand des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 3 dB(A) überschreiten. An den westlich der Haupteerschließungsstraße für das Plangebiet Planstraße A, bis südlich der Planstraße B geplanten Gebäude sind Beurteilungspegel zu erwarten, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Nachtzeitraum um 1 bis 2 dB(A) überschreiten. Im Tagzeitraum werden hier die Orientierungswerte bereits eingehalten. An allen anderen Immissionsorten der Konzeptbebauung im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

			Inzwischen ist im Bebauungsplanentwurf kein öffentlicher Parkplatz mehr vorgesehen.
		Zum jetzigen Zeitpunkt und nach unserer Einschätzung bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten um die Vorlage des Gutachtens, beziehungsweise deren Kernaussagen, zu gegebener Zeit. Hinweis: Im Schloss Fachsenfeld finden ab und zu lärmintensive Veranstaltungen im Freien statt. Je nach Häufigkeit kann sich dies störend auf das Gebiet auswirken.	Das Lärmgutachten wird zur Offenlage des Bebauungsplans beigelegt.
		<u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u> <u>Abwasserbeseitigung</u> Dem Vorhaben wird unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der weiteren Planungen die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden, zugestimmt.	Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept, sowie ein Starkregennachweis erstellt. Die Ergebnisse finden Berücksichtigung in den Festsetzungen zu Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhalt.
		Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist, wo möglich, ortsnahe zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das Wasser über eine geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtung (z.B. Erdmulden, Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m ³ /100m ² Dachfläche gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m ² in einen nahegelegenen Vorfluter oder, sollte kein geeigneter Vorfluter vorhanden sein, in die Kanalisation abzuleiten. Bei einer Aufbaustärke von mind. 0,10 m, können extensiv begrünte Dachflächen als Retentionsvolumen berücksichtigt werden. Wo möglich, sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster) vorzusehen.	Im Bebauungsplanentwurf sind die Vorgaben für eine naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m ² angeschlossene Fläche begrenzt, die Aufbaustärke bei Dachbegrünung wird auf mind. 15 cm festgesetzt und es werden Vorgaben zur Versiegelung und wasserdurchlässige Beläge gemacht (siehe Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan unter B Ziff. 1.3, 3.1 und 6).

		Es wird gebeten im Textteil entsprechende Vorgaben aufzunehmen.	Siehe oben.
		<u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr.	Für das Plangebiet wurde auf Grundlage des bestehenden hydraulischen Modells der Stadt Aalen eine Starkregenanalyse für das seltene und außergewöhnliche Szenario durchgeführt. Der Vergleich zwischen dem Referenz- und Planzustand zeigt, dass durch das geplante Baugebiet keine großflächigen Auswirkungen hinsichtlich der Überflutungstiefen zu erwarten sind. Das detaillierte Ergebnis ist im Starkregennachweis von Ingenieurgesellschaft Hydrotec, vom April 2026 dokumentiert.
		In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/). Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.	Siehe oben.
		Da sich in der Gebäudewirtschaft die erforderlichen Klimaanpassungen der nächsten Jahrzehnte nur sehr langsam umsetzen lassen, sollten gerade bei Neubaugebieten die Potentiale der Dachbegrünung und der Regenwassernutzung als Brauchwasser (WC, Waschmaschine, Gebäudekühlung) stärker im Bebauungsplan betont werden und Anreize für die Bauherren geschaffen werden.	Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhalt getroffen. Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

		Das nach den geltenden Regeln geforderte Puffervolumen wirkt nur im Rahmen der häufigeren Regenereignisse, die im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten sind. Bauherren sollten motiviert werden zusätzliches Puffervolumen über das geforderte Maß hinaus zu installieren. Dadurch wird die Kanalisation auch bei stärkeren und selteneren Regenereignissen entlastet, die Gewässer profitieren ökologisch durch seltenere Entlastungen von Schmutzwasser und jeder m ³ Puffervolumen hilft, die Hochwasserauswirkungen dieser Entlastungsvorgänge zu reduzieren.	
		<u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Zustimmung.	Keine Abwägung erforderlich.
		<u>Altlasten und Bodenschutz</u> <u>Altlasten:</u> Zustimmung.	Keine Abwägung erforderlich.
		<u>Bodenschutz:</u> Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird zur Offenlage des Bebauungsplans beigelegt.
		Sollte für die Erschließung des Baugebiets auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hierzu zählen die Flächen für die Regenrückhaltebecken, die Nebenanlagen und die Kanalverlegungen, so hat der Vorhabensträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.	Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz ist im Bebauungsplan enthalten. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

		In der textlichen Festsetzung ist auf die zurzeit gültige Fassung des Bodenschutzgesetzes zu verweisen: „Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, [...] wird hingewiesen.“	Der Hinweis zum Bodenschutz ist im Bebauungsplan verweist auf das aktuelle Bodenschutzgesetz.
		<u>Geschäftsbereich Landwirtschaft</u> Die Stadt Aalen plant im Stadtteil Fachsenfeld, nördlich der Ortsmitte den Bebauungsplan „Steine“ aufzustellen. Die noch unbebaute Fläche liegt auf einer Erhöhung mit gutem Ausblick ins Kochertal. Durch die Ausweisung als Wohngebiet soll auf einer Fläche von ca. 5,73 ha auf den Flurstücken Nr. 98/1, 98/34, 98/35 und teilweise 98/28 (Stadt Aalen; Gemarkung/Flur Fachsenfeld) Baurecht für ca. 160 Wohneinheiten geschaffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Im gemeinsamen „Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da der geplante Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, soll dieser im Parallelverfahren in eine Wohnbaufläche geändert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Entsprechend ihrer aktuell festgesetzten Nutzung, wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich von drei ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben (... , ... , ...) als Acker und Dauergrünland bewirtschaftet.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Zwei der drei Landwirtschaftsbetriebe betreiben Tierhaltung in Form von Milchviehhaltung zuzüglich Nachzucht und Mastschweinehaltung. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur täglichen Versorgung mit regionalen Nahrungsmitteln.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Deshalb dienen ihnen die Flächen u. a. als Futtergrundlage für ihre Tiere.	
		Durch Planrealisierung würden die Flächen den Landwirten dauerhaft fehlen. Aufgrund dessen sollte die Stadt Aalen den Betrieben gleichwertige Ersatzflächen anbieten .	Grundsätzlich besteht seitens der Stadt Aalen immer ein Interesse, der betroffenen Landwirtschaft entsprechende Ersatzflächen anzubieten. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sowie der Eigentumsverhältnisse in den jeweiligen Stadtteilen, kann dies jedoch nicht immer gewährleistet werden.
		Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur I (zweitbeste von fünf Wertstufen) kategorisiert. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind . Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.	Der Geltungsbereich Steine wird in der Flurbilanzkarte als Vorbehaltsflur I eingestuft. Diese landbauwürdigen Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig sind, sind deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind aber nur Vorrangfluren, die nicht für das Plangebiet gelten. Unbestritten kommt es zu Flächenverlusten der Landwirtschaft, was von Seiten der Stadt auch erkannt wird. Daher wurde und wird großer Wert auf den Grundsatz des flächensparenden Bauens gelegt und große Teile des ökologischen Ausgleichs auf nicht-landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, um diese Eingriffe ein wenig abzufedern. In der Summe wird der landwirtschaftlichen Betroffenheit grundsätzlich Rechnung getragen, sie muss jedoch gegenüber dem Belang der dringenden Schaffung von Wohnbauflächen zurückstehen.
		Der Umweltbericht zur vorliegenden Planung sowie die erforderliche Eingriffsausgleichsbilanzierung mit den daraus resul-	Der Umweltbericht wurde im weiteren Planungsfortgang aufgestellt und wird im Rahmen der öf-

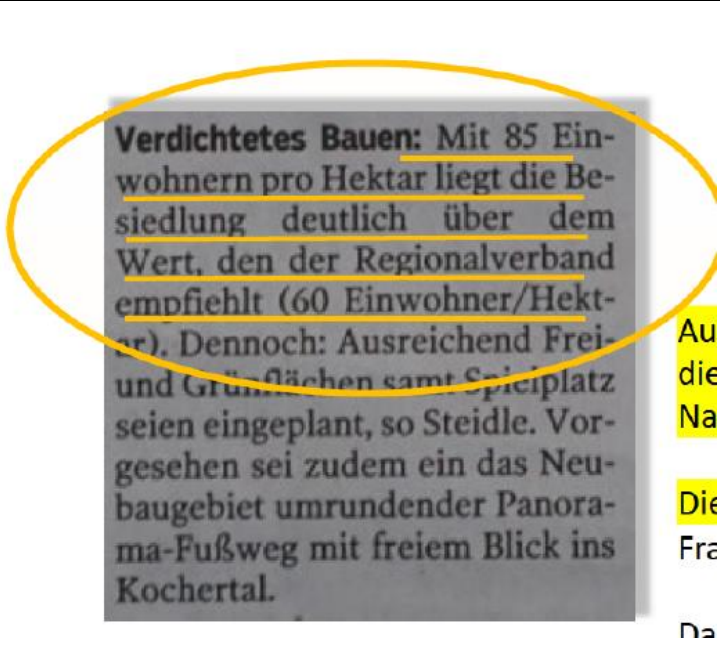
		tierenden ggf. auch extern erforderlichen Eingriffsausgleichsmaßnahmen (EAM), werden erst im weiteren Planungsfortgang ermittelt und aufgestellt. Deshalb können die Auswirkungen des o. a. BBP auf landwirtschaftliche Belange aktuell nicht vollständig beurteilt werden.	fentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bereitgestellt.
		Sollte jedoch aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung resultieren, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sollten EAM höchstens auf landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant werden, die in der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind.	Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche wird in der Bodenpotenzialkarte zum Großteil als Untergrenzpotezial und weiter als Grenzpotenzial und Vorbehaltpotezial II eingestuft. In der Flurbilanzkarte werden die Einheiten der Bodenpotenzialkarte zusammengefasst und zusätzliche ökonomische Kriterien (z.B. Tierhaltung, Nutzung, Schlaggröße) bewertet.
		Landwirtschaftliche Grenz- und Untergrenzfluren sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Aufgrund des dauerhaften Entzuges guter landwirtschaftlicher Böden und der nicht abschätzbaren Auswirkungen der erforderlichen EAM, bestehen seitens des GB Landwirtschaft zur vorliegenden Planung landwirtschaftliche Bedenken.	Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplans beigelegt.
		Eine abschließende Stellungnahme zum o. a. BBP erfolgt nach Vorlage des detaillierten Umweltberichtes mit den vorgesehenen EAM.	Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplans beigelegt.
		<u>Geschäftsbereich Naturschutz</u> Der o.g. Bebauungsplan wird aus den künftigen Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes (112. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8	Wird zur Kenntnis genommen.

		Abs.3 BauGB) entwickelt. Überplant werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung.	
		Eine abschließende Stellungnahme ist auf Basis der eingereichten Unterlagen nicht möglich, da wesentliche Planunterlagen fehlen bzw. erst im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Hierzu zählen u. a. ein Umweltbericht mit nachvollziehbarer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung adäquater Kompensationsmaßnahmen, sowie ein Grünordnungsplan und zur Dokumentation das Ergebnis der Aktualisierung des Artenschutzgutachtens. Wir gehen davon aus, dass artenschutzrechtliche Verstöße nicht vorliegen.	Der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten wird zur Offenlage des Bebauungsplans beigelegt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gem. Artenschutzgutachten nicht ausgelöst.
		Sofern die Stadt Aalen ausreichende Kompensationsmaßnahmen vorsieht, bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung/Schutz und Ausgleich können die Eingriffe in Biotop und Boden vollständig ausgeglichen werden.
		Es wird angeregt, die Übergänge aufgrund der landschaftlich anspruchsvollen Kleinlandschaften (Schlosspark, Hangwiesen auf Knollenmergel) besonders landschaftsschonend zu gestalten.	Wird zur Kenntnis genommen. In der Planung wird diesen sensiblen Randbereichen hinsichtlich der Grünflächengestaltung sowie der geplanten Gebäudekubaturen entsprechend Rechnung getragen.
		<u>Geschäftsbereich Denkmalschutz</u>	
		Auf die Anhörung/mail an das LAD Esslingen ist keine Rückmeldung eingegangen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wir gehen davon aus, dass die Stadt das Regierungspräsidium Stuttgart am Verfahren beteiligt hat und hierbei auch die Abteilung Denkmalschutz bzw. das Landesamt für Denkmalpflege eine Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hat. So	Das Regierungspräsidiums / das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt. Eine Stellungnahme ist entsprechend eingegangen (Nr. 7 RP Stuttgart).

		müssten der Gemeinde bereits denkmalschutzrechtliche Belange bekannt sein.	
		Folgende Hinweise auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG sollten mindestens enthalten sein, da in ungestörten Bereichen archäologische Zeugnisse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können:	Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ist im Bebauungsplan enthalten.
		Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.	Siehe oben.
		Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.	Siehe oben.
		Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Siehe oben.
		Bei Kulturdenkmalen, einschl. Umgebungsschutz und Erscheinungsbild eingetragener Kulturdenkmale besonderer Bedeutung, sind die Denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Belange zu beachten. Das Erscheinungsbild von Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung (z.B. Kirche St. Benedikt, Friedhofskapelle) darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Der Bereich angrenzend an Kirche und Friedhof wird von Bebauung freigehalten. Zur Bebauung hin wird ein Grünpuffer festgesetzt. Das Erscheinungsbild der Kirche und Friedhofskapelle werden nicht beeinträchtigt.
		Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.	Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ist im Bebauungsplan enthalten.

		Hinweis: Die Stadt Aalen ist selbst „Untere Denkmalschutzbehörde“	Wird zur Kenntnis genommen.
		Von den Geschäftsbereichen Geoinformation und Landentwicklung, Nachhaltige Mobilität sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung berücksichtigt.</u>
II.	Private		
	Einwender 1 (27.06.2023)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf das Ihnen vorliegende Schreiben von 2018.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wir haben unser Haus im Jahr 2013 gekauft. Unser Vorbesitzer hat im hinteren Teil sehr dicht an die Grenze gebaut. Dies war zum Zeitpunkt des Hauserwerbs nicht ersichtlich, da die damalige Heckenbepflanzung komplett außerhalb der Grundstücksgrenze war und wir seitens des Vorbesitzers auch nicht darüber informiert wurden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der aktuellen Planung wurde eine Erwerbsmöglichkeit berücksichtigt. Dieser Zukauf würde uns den Zugang zu unserer rückwärtigen Garagentür sichern. Ohne Zukauf oder Wege-recht würden wir zukünftig diesen Eingang nicht mehr vollum-fänglich nutzen können. Wir bitten daher die Zukaufsoption oder eine andere Mög-lichkeit („Entwässerungsstreifen“ ähnlich wie im Wohn-gebiet Schlossäcker oder Wegerecht,...) zu beschließen.	Im Bebauungsplanvorentwurf sollen diese Flä-chen, die an den Bestand angrenzen, als Allge-meines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Nach abgeschlossenem Bebauungsplanverfahren können Kaufgespräche mit dem Amt für Bauver-waltung und Vermessung geführt werden. Ein möglicher Verkauf der Flächen ist berücksichtigt.
		Wir finden die geplante angrenzende Nutzung durch Einzel-oder Doppelhäuser positiv und freuen uns über diese Rück-sichtnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.

			Im städtebaulichen Konzept kommt dem möglichst verträglichen Anschluss an die Bestandsbebauung ein hoher Stellenwert zu, welcher in der vorgesehenen Gebäudetypologie abzulesen ist.
		Besteht eventuell die Möglichkeit sich über das neue Baugebiet ebenfalls am Fernwärmenetz anzuschließen?	Wegen fehlender Wirtschaftlichkeit ist keine Fernwärmeversorgung im Plangebiet möglich und somit auch nicht für Bestandsgebäude in der Umgebung (siehe Begründung Kap. 8 Wärmeversorgung).
		Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Damit sind die Belange des Einwenders 1 in der Planung berücksichtigt.</u>
	Einwender 2 (05.07.2023)	Betrifft den Bebauungsplan In der Steine, siehe bitte Anhang. Da passt doch etwas nicht? Seit wann bekommen Single oder Paare ohne Kinder Grundstücke? Ich habe jahrelang erfolglos um ein Baugrundstück gebettelt. Begründung! Nicht verheiratet, keine Kinder... Beilage A zur Abwägungsliste Frühzeitige Beteiligung Bebauung Steine / Fachsenfeld  400/160= 2,5 Menschen pro WE? Da passt doch etwas nicht!? Seit wann bekommen Single oder Paare ohne Kinder Grundstücke? Ich habe jahrelang erfolglos um ein Bau-Grundstück gebettelt. Begründung! Nicht verheiratet, keine Kinder..... 05.07.2023	Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Grundsätzlich erfolgt die Vergabe von städtischen Grundstücken gemäß der Vergaberichtlinie der Stadt. Hier fließen unterschiedliche Kriterien mit ein, welche anhand eines Punktesystems ausgewertet werden. Die Präsentation des Einwenders 2 wird der Abwägungstabelle als Beilage A beigelegt.

		 Ausschlaggebend für die Einstufung der Mindestdichte der Wohnbauflächen sind: - die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, - die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs - das Einfügen in das Ortsbild!! Die Empfehlung durch den Regionalverband liegt bei 60 Einwohner pro Hektar! Frage: wollen wir dem N.-Beispiel Hüttlingen „Sonnendorf Straubenmühle“ folgen? Das diese scheinbare Diskrepanz zwischen Bewahrung des ländlichen Charakters und zukunftsfähiger, verdichteter Siedlungsentwicklung zu Herausforderungen führt, ist sicherlich für jeden nachvollziehbar.	Das Erfordernis der Planung und der Bauflächenbedarf von Aalen und Fachsenfeld wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf unter Kapitel 3 ausführlich erläutert. Gemäß Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
--	--	---	--

		Ihr Job ist es vernünftige Kompromisse zu erarbeiten. Denn am Ende wollen dort Menschen Leben, sich wohlfühlen, sich sicher fühlen, „angekommen“ sein. Sie als Gemeinderat, Sie stehen in der Verantwortung diese Vorgaben in attraktive und qualitativ hochwertige Wohnbebauung zu übersetzen.	Deshalb wurden im städtebaulichen Entwurf sowohl Geschosswohnungsbauten wie auch Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen. Im Übergang zur Bestandsbebauung werden die kleinteiligeren Wohngebäude mit überwiegend nur 2 Geschossen vorgesehen. Im ursprünglichen Konzept wurden an der Hauptzufahrt in das neue Wohngebiet Geschosswohnungsbauten mit ca. 6-12 Wohneinheiten und max. 3 Geschosse mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss zugelassen. In der überarbeiteten Planung wurde auf diese Staffelgeschosse verzichtet, damit der Übergang in die freie Landschaft möglichst sanft gelingt. Insgesamt sollen unterschiedliche Wohnungsgröße für Einzelhaushalte oder Senioren sowie Wohnungen für Familien möglich sein. Die Bruttowohndichte in dem überarbeiteten Entwurf liegt bei rund 60 EW/ha und erfüllt damit die raumordnerischen Vorgaben. Am Quartiersplatz ist eine Sondernutzung vorgesehen. Hier kann das Wohnen für Senioren und Betreutes Wohnen verortet werden. Die Baufelder der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden so konzipiert, dass eine möglichst flexible Einteilung beim Verkauf der Grundstücke möglich ist. Gemäß den formulierten Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzept „Attraktives Aalen 2030“ sind spezifische Wohnungsangebote in den einzelnen Stadtteilen anzubieten, um die unterschiedlichen Nachfrageprofile (ältere Menschen, junge Familien, Singles, Pendler, Studierende, etc.) zu bedienen. Daher sind in den Teilorten neben dem klassischen Einfamilienhaus auch an-
--	--	---	--

		GEBÄUDETYPOLOGIEN zu Beispielen von Wohnungsdichte FRÜHZEITIGE EINFAMILIENHÄUSER Großer Individualität und privater Freiraum stehen hohe Dachstellungen, Bau- und Unterhaltungskosten gegenüber. Aufgrund der hohen Raumbeanspruchung für Städte ungeeignet. ZWEIFAMILIENHÄUSER/DOPPELHÄUSER Geringere Bau- und Unterhaltungskosten und geringerer Baufußdruck als EFH aber auch geringere Flexibilität in der Ausrichtung. Als kollektive Bauform in Wohngebieten niedriger Dichte geeignet. REIHENHÄUSER Zwei- bis dreistöckige Gebäude auf schmalen Grundstücken ermöglichen eine vergleichsweise hohe Wohnfläche bei gleichzeitiger Entlastung des privaten Gartens. Relativ geringer Baufußdruck. Zusätzliche Flächen für Grünflächen nötig. MEHRFAMILIENHAUSZEILEN Meist drei- bis fünfgeschossig, oft mit Entschärfung über Laubengänge, Grundriss-Bauform. Eindeutige Typologie ohne privaten Garten. Gestaltung der öffentlichen Lebensräume daher wichtig und anspruchsvoll. 15 WE/ha 30 WE/ha 40 WE/ha 50 WE/ha Erwartet dass Fachsenfeld in der Stein HERAUSGEGEBEN VON: NVK Karlsruhe Nachbarschaftsverbände 05.07.2023	dere Wohnformen vorzusehen, um den unterschiedlichen Bedarf zu decken und eine soziale Mischung zu erreichen. Im Baugebiet „Steine“ sind verschiedene Gebäudetypologien vorgesehen, welche durch geeignete Festsetzung und Grundstückszuschnitte ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet. Bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, welches dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt, wurde hierauf besonders Wert gelegt.
		Bebauung Steine / Fachsenfeld Bebauungsplan „Steine“ mit ca. 160 Wohneinheiten: - 13 Einfamilienhäuser - 5 Kettenhäuser - 14 Doppelhaushäuser - 26 Reihenhaushäuser - 85 WE Geschossbau - 17 WE Seniorenwohnen Geschossbau? Was ist darunter zu verstehen? „Sonnendorf“ Scherrenberg? Das nennt sich Heute Geschossbau 05.07.2023	Das Foto in der Stellungnahme zeigt Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem zurückgesetztem Staffeldachgeschoss. Im Entwurf zum Bebauungsplan werden überwiegend drei Vollgeschosse für den Geschosswohnungsbau festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet das Grundstück für den Sonderbaukörper (ggf. Seniorenwohnen) mit drei Vollgeschossen und einem zulässigen Staffeldachgeschoss. Die gezeigten Gebäude sind daher nicht mit den im Gebiet beabsichtigten Gebäudekubaturen zu vergleichen, da diese mit drei Vollgeschossen deutlich geringere Höhen aufweisen.

		Bebauungsdichte 60 Einwohner pro Hektar: Geplant sind aktuell 85 Einwohner pro Hektar? In der Zwischenzeit können sich viele das Bauen nicht mehr leisten, geben die gekauften Grundstücke zurück.	Die Bruttowohndichte in dem überarbeiteten Entwurf liegt bei rund 60 EW/ha und erfüllt damit die raumordnerischen Vorgaben. Bei Geschosswohnungsbauten ist zudem eine Sozialquote (Aalener Modell) zu erfüllen, wodurch 30 % geförderter Wohnraum erforderlich ist. Dadurch können auch günstige Mieten im Neubau gewährleistet und eine soziale Durchmischung erreicht werden.
		• Wie hoch ist der Bedarf wirklich?	In Fachsenfeld steht Stand Oktober 2024 kein städtischer Bauplatz zum Verkauf zur Verfügung. Im Zeitraum 2020-2023 waren es durchschnittlich 10 Bewerber auf einen Bauplatz. Dass ein Bedarf vorhanden ist, zeigt u.a. auch die steigende Anzahl an Anfragen, die von Interessenten über das Baulandkataster gestellt werden. In Fachsenfeld gingen im Jahr 2020 rund 30 Baulücken Anfragen bei der Stadt Aalen ein (einige Baulücken wurden mehrfach angefragt) und 2021 stieg die Anzahl der Anfragen auf 47. Dies sowie weitere Rückmeldungen zur Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus dem Ortsteil Fachsenfeld zeigen, dass eine hohe Nachfrage und ein deutlicher Bedarf an Bauland in Fachsenfeld vorhanden ist und dieser aufgrund der privaten Eigentümerstruktur aktuell nicht alleine durch Innenentwicklung gedeckt werden kann. Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 (FNP 2040) wurde der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt. In der Aalener Kernstadt müssten rechnerisch rund 35,4 ha Wohnbaupotenzial im FNP 2040 abgebildet werden. Im FNP 2040 ist in der Aalener Kernstadt jedoch lediglich ein Wohnbaupotenzial von 3,4 ha

			enthalten. Aufgrund von Schutzzwecken und anderen Restriktionen im Außenbereich der Kernstadt ist mehr nicht möglich und daher muss eine Umverteilung des gesamten Wohnbauflächenbedarfs im Stadtgebiet erfolgen. Nach Verteilung des Restbedarfs der Kernstadt (32 ha) auf alle anderen Stadt- und Ortsteile, erhält Fachsenfeld knapp 3 ha Wohnbaufläche dazu. Die Wohnbaupotenzialflächen im FNP 2040 summieren sich für Fachsenfeld auf 8,0 ha. Das Plangebiet „Steine“ wird mit ca. 5,74 ha somit anteilig einen Teil der Außenbereichsabdeckung an Wohnbaufläche für die Stadt Aalen übernehmen. Siehe hierzu auch Kap. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.
		• Reden wir hier bei den Geschosswohnungen über einen sozialen Wohnungsbau?	Durch den Geschosswohnungsbau sollen verschiedene Wohnformen ermöglicht werden, welche unterschiedliche Nachfrageprofile abdecken (Einzelhaushalte, Wohnungen für Senioren welche sich z. B. räumlich verkleinern wollen, Wohnungen für Familien, etc.). Zudem besteht in der Stadt Aalen auch das Ziel, bezahlbaren, sozial geförderten Wohnraum anzubieten. Hierzu wurde vom Gemeinderat der Stadt Aalen beschlossen, dass 30 % der Wohnungen sozial geförderter Wohnraum sein müssen (Aalener Modell).
		• Was hat diese Art der Bebauung mit dem Ortsbild von Fachsenfeld noch gemeinsam?	Im Baugebiet „Steine“ sind verschiedene Gebäudetypologien vorgesehen, welche durch geeignete Festsetzung und Grundstückszuschnitte ein attraktives Wohnumfeld gewährleisten. Bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, welches dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt, wurde hierauf besonders Wert gelegt.

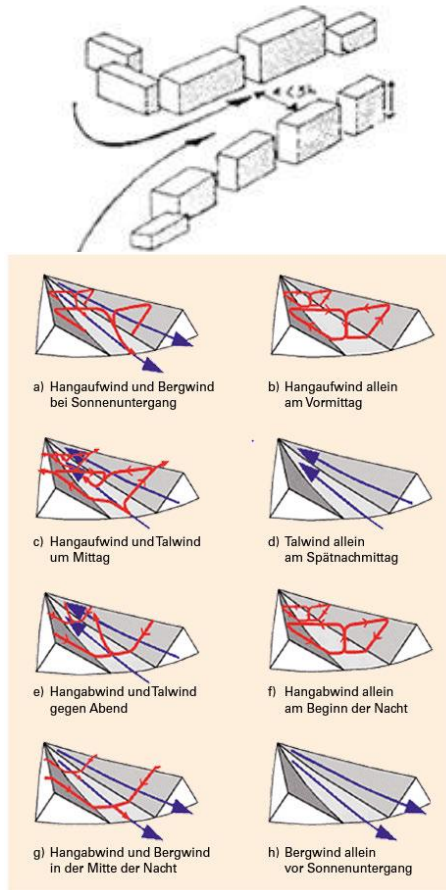
		Nadelöhr Waiblinger Straße Einfahrt in die Scherrenberg Straße: Laufen sie doch bitte einmal mit einem Kinderwagen und einem Kind an der Hand durch dieses Nadelöhr. • Was ist dazu geplant, wie wird diese Eck, diese Gefahrstelle, entschärft werden?	Betrifft nicht den Bebauungsplanentwurf. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der beschriebenen Situation um die Einmündung gegenüber dem Schloss handelt. Verkehrsrechtlich kann, um auf die Gefahrensituation hinzuweisen, eine Aufmarkierung des Gefahrzeichens „Achtung Fußgänger“ erfolgen. Auf Grund der heute zur Verfügung stehenden städtischen Flächen ist zum einen keine Realisierung einer Querungshilfe mit Aufstellflächen, als auch einer Weiterführung des Gehwegs auf nördlicher Seite oder auf der Seite der Schlossmauer möglich. Für eine Neuplanung des Kreuzungsbereiches ist ein Grunderwerb oder ein Grundstückstausch erforderlich. Dies setzt jedoch auch die Bereitschaft der Eigentümerinnen voraus.
		Oberflächenwasser: der unterer Scherrenberg aber auch Waiblingen sind bei Starkregen von der Bebauung stark betroffen. • Wohin mit dem Wasser? • Standort Rückhaltebecken? • Ist die Fassungskapazität ausreichend um die Scherrenberg Straße und Waiblingen zu schützen, wer garantiert dafür? • Unten in der Scherrenberg Straße sind Spannungsrisse sichtbar, könnte der Hang auch ins Rutschen kommen, ist das untersucht worden?	Für das Plangebiet wurde eine Starkregenanalyse für das seltene und außergewöhnliche Szenario durchgeführt. Der Vergleich zwischen dem Referenz- und Planzustand zeigt, dass durch das geplante Baugebiet keine großflächigen Auswirkungen hinsichtlich der Überflutungstiefen zu erwarten sind. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich Regenwasserbehandlung sowie durch die geplante Retentionsmaßnahme konnte der Oberflächenabfluss trotz eines erhöhten Versiegelungsgrads insgesamt reduziert werden. Insbesondere im Bereich der Ortslage Waiblingen konnten keine negativen Auswirkungen durch das Baugebiet festgestellt werden. Lokal ergeben sich im Planzustand westlich des Baugebiets leichte Verschlechterungen, welche durch

			eine angepasste Außenbereichsplanung vermieden werden können. Der Bebauungsplan schreibt fest, Dachwasser der Gebäude über geeignete Maßnahmen, wie z.B. Retentionszisternen oder Mulden auf den Grundstücken zurückzuhalten, bevor es in einen Regenwasserkanal eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird zunächst in die Baumquartiere eingeleitet und dient der Bewässerung des Verkehrsgrüns. Es werden sowohl Mischwasser- als auch Regenwasserkanal in der Waiblinger Straße durch größere Dimensionen ausgewechselt. Der neue Regenwasserkanal in der Waiblinger Straße/K 3325 wird bis zum Parkplatz des Steinbachstadions verlängert und mündet in einem unterirdischen Retentionsbecken unter der Parkierungsfläche. Bei Starkregenereignissen kann das Oberflächenwasser dem Straßenverlauf folgen und auf der anderen Straßenseite der Waiblinger Straße flächig im unbebauten Bereich schadlos abgeleitet werden. Zur Bewässerung des Steinbachstadions und Tennisplätzen wird in dem Retentionsbecken ein hoher Brauchwasseranteil eingeplant. Dadurch entsteht eine zusätzliche Entlastung/Drosselung des Abflusses in Richtung Steinbach. Durch die geplante Straßenführung und Anordnung der Gebäude wird der im Urgelände vorhandene Oberflächenwasserabfluss in Richtung Scherrenbergstraße nicht mehr stattfinden. Zusätzlich sieht die Planung im Außenbereich einen Fußweg mit bergseitigem Graben vor, der
--	--	--	--

			das restliche Oberflächenwasser in Richtung Regenwasserkanal in der Waiblinger Straße/K3325 ableitet. Zur Untersuchung von baulichen Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude, zum Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung, zur Standsicherheit der Böschungen und Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Hangsicherung wurden vom Ing. Büro Geotechnik Aalen drei Gutachten und zwei Aktenvermerke erstellt. Im geotechnischen Gutachten vom 26.02.2025 werden Empfehlungen im Hinblick auf Georisiken gegeben. Diese Hinweise und die Ergebnisse des gesamten Berichts sind zwingend zu beachten. Vom Büro Geotechnik wurden rutschungsgefährdete Bereiche festgelegt, die im Bebauungsplan als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dargestellt. Gemäß den Gutachten sind nach Vorliegen der Planungen vom Bauherrn Einzelbetrachtungen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der Gutachten durchzuführen und ergänzend vom Bauherrn ein objektbezogenes Gründungsgutachten zu erstellen.
		Artenschutz: In der Steine sieht man ganz oft Greifvögel bei der Jagd. Letzte Überprüfung fand 2016 statt. • Kann man mit einer Überprüfung von 2016 Heute im Jahr 2023 wirklich einen Haken dahinter machen?	Zwischenzeitlich wurde eine neue artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt (Stauss & Turni, Feb. 2025). Gem. Gutachten nutzen verschiedene Greifvögel das Plangebiet zur Nahrungssuche. Nahrungshabitate unterliegen jedoch nicht den Bestimmungen

			des § 44 BNatSchG, unter der Voraussetzung, dass sie keinen essenziellen Habitatbestandteil darstellen. Das Plangebiet „Steine“ wurde im Gutachten nicht als essenzielles Habitat eingestuft.
		Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LB)¹⁾ in der Fassung vom 5. März 2010 § 37 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen 1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Parkplatzsituation: Geplant sind Stellplätze und Garagen für die 13 Einfamilienhäuser, 14 Doppelhaushälften, 26 Reihenhäuser und eine Tiefgarage, die ist aber NUR für betreutes Wohnen (17). Die 85 WE im Geschossbau sowie auch die 5 Kettenhäuser gehen leer aus. • Wie viele Parkplätze sind jetzt geplant? Wir reden hier im Minimum von 90 „fehlenden“ Stellplätzen! • Und nicht zu vergessen, stand heute muss man mit dem Faktor von Minimum 1,5 KFZ pro Haushalt rechnen! Es geht also in Wahrheit um mindestens 135 Stellplätze! Sind Besucher in der Parkplatzplanung berücksichtigt? • Wo parken dann die Zweitwagen? Beispiel: Alter Graulehof, Weiße Steige – schauen Sie sich das bitte mal an! • Wie ist das mit den Parkplätzen vom Schloss? Diese werden ja heute auch schon als Abstellplätze für Wohnmobile, Anhänger und Wohnwagen missbraucht.	Im ursprünglichen wie auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept sind Stellplätze für jedes Grundstück vorgesehen – entweder oberirdisch in Form von Garagen und offenen Stellplätzen oder in Tiefgaragen. Gem. Landesbauordnung ist ein Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich. Dies wird gewährleistet – zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken sind darüber hinaus möglich. Die baurechtlich notwendigen Parkplätze für das Schloss Fachsenfeld werden in derselben Anzahl wie vorhanden im neuen Gebiet berücksichtigt.
		Luftströmungen und auch Thermik: machen sich in der Steine sehr deutlich in Form von Wind bemerkbar. • In wie weit ist dieses Thema untersucht worden? • Sind die Faktoren im Bebauungsplan berücksichtigt worden? Beispiel Kanalisierungswirkung	Wird zur Kenntnis genommen. Im klimaökologischen Gutachten wurden die Themen nicht explizit untersucht. Jedoch lassen die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens Rückschlüsse auf die Thermik zu, da insbesondere auch der Kaltluftabfluss sowie die Durchströmung

- Besteht die Gefahr das durch die Kanalisierungswirkung bei Sturm bzw. Starkwind unsere Dächer abgedeckt werden?



im Bestand und Planfall untersucht wurden. Als Fazit wurde festgehalten, dass durch die geplante Gebäudestellung und Gebäudehöhen die Strömungsveränderungen der Luft nur unwesentlich verändert werden. Daher ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Situation im Falle von Sturm und Starkwinden übertragbar ist. Das Gebiet ist in seiner Erschließungsstruktur eng verzweigt, längere gerade Straßenzüge mit nahezu geschlossener Randbebauung können aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Ergebnisse aus dem Gutachten wird auf Anlage 9 verwiesen.

Hangbebauung: Die Bebauung der Hanglagen sollte, wenn sie nicht überhaupt ganz vermieden werden kann, offen, mit angemessen niedrigem Nutzungsmaß unter Erhaltung ver-

Für das Plangebiet wurde ein Klimaökologisches Gutachten von GEO-NET Umweltconsulting

		hältnismäßig großer nicht überbauter Flächen auf den Baugrundstücken und mit großen Abständen der einzelnen Gebäude untereinander erfolgen. Senkrecht zum Hang orientierte Lüftungsschneisen sollten unbedingt freigehalten werden, wobei zusammenhängende Freiflächen gegenüber verstreuten, oftmals auch versiegelten Abstandsflächen zu bevorzugen sind. Hangbebauung sollte grundsätzlich niedrig bleiben und die natürlichen Hindernishöhen (Baumhöhen) möglichst nicht überschreiten, um günstige bodennahe Strömungsverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere bei flachen Hängen kommt eine punktförmige Bebauung mit größeren Grün- und Freiflächen einer guten Durchlüftung sowie der Kaltluftproduktion sehr entgegen.	GmbH (Stand April 2026) erstellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen: Außerhalb des Plangebietes sind vorwiegend im Nordwesten und im Süden negative Auswirkungen auf die Kaltluftströmung durch das Planvorhaben festzustellen, welche teilweise mit einer Reduktion von mehr als 10% einhergehen. Diese betreffen überwiegend die Flächen um den Friedhof und vereinzelter weiterer Gebiete innerhalb der Scherrenbergstraße und der Waiblinger Straße. <u>Signifikante Auswirkungen auf das Temperaturgeschehen und die bioklimatische Situation in der Nacht und am Tag durch das Planvorhaben konnten jedoch nicht festgestellt werden.</u> In Anbetracht der Ergebnisse kann festgehalten werden, dass die geplante Nutzungsänderung im vorliegenden Fall als vertretbar einzuordnen ist. Mit Hinblick auf die ermittelten und nach Richtlinie der VDI 3787 Blatt 5 eingeordneten teilweise „hohen vorhabenbedingten“ Auswirkungen (in Bezug auf eine Reduktion des Kaltluftvolumenstroms von mehr als 10 %), konnte jedoch keine Verschlechterung der thermischen Belastung, bei gleichzeitig vorliegender günstiger bioklimatischer Situation für die umliegenden Gebiete festgestellt werden. Die stärksten Änderungen, die sich gegenüber dem Istzustand ergeben, begrenzen sich auf das Plangebiet. Es werden Planungshinweise und Empfehlungen zu - Schwammstadtprinzip - Aufrechterhaltung des Luftaustauschs im Untersuchungsgebiet - Verschattung von Gebäuden
--	--	---	---

			- Verschattung von Freiflächen und Straßenraum - Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung Bei entsprechender Berücksichtigung der Planungshinweise, was grundsätzlich im Konzept bereits vorgesehen wurde, können die negativen Auswirkungen abgemildert werden. <u>Damit sind die Belange des Einwenders 2 in der Planung überwiegend berücksichtigt.</u>
	Einwender 3 (09.07.2023)	Vorbemerkung: wir sind nicht gegen die Bebauung der „Steine“, befürworten diese sogar prinzipiell. Die Auswirkungen auf unsere Wohnsituation sollten jedoch Berücksichtigung finden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		1) Erschließung über die Waiblinger Straße die Einmündung der Erschließungsstraße ist an einer unübersichtlichen Stelle vorgesehen. Sie befindet sich am Scheitel einer Rechtskurve (Fahrtrichtung Fachsenfeld nach Waiblingen). Die Sicht auf den weiteren Verlauf der Straße ist eingeschränkt. Im Sommer wird dies noch verstärkt durch am Straßenrand sehr hoch wachsendes Gras, welches sehr spät oder auch gar nicht geschnitten wird.	Stellungnahme LRA vom 20.07.2023: <i>1. Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets zur Kreisstraße darf ausschließlich an der im städtebaulichen Konzept vom 17.11.2022 eingetragenen Stelle angelegt werden (§ 29 Abs. 2 Satz 3 StrG).</i> Nach Herstellung des Straßenanschlusses an die Waiblinger Straße ist eine freie Sicht im Einmündungsbereich zu gewährleisten – dies kann im vorliegenden Fall auch eine regelmäßige Mahd erforderlich machen. Entsprechende Regelungen betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.
		Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h wird oft nicht beachtet.	Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

		Fahrzeuge, welche von Fachsenfeld kommen schneiden oft die Linkskurve auf Höhe der evangelischen Kirche und beschleunigen an dieser Stelle.	Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
		An dieser Stelle kommt es daher schon heute immer wieder zu gefährlichen Situationen und Beinaheunfällen.	Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
		Im Winter kommt es in diesem Streckenabschnitt immer wieder zu Glatteis, das den Verkehr komplett zum Erliegen bringt.	Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
		Auf dieser Strecke sind viele Fahrradfahrer unterwegs. Zwei Einmündungen innerhalb kurzer Wegstrecke erhöht das Unfallrisiko erheblich. Waren es vor Jahren meist die bergabfahrenden Radler welche die Einmündung Scherrenbergstraße auf dem Fahrradweg mit erheblicher Geschwindigkeit überqueren und immer wieder für aus der Scherrenbergstraße kommende Pkw nur schwer zu erkennen sind, trifft dies heute auch für den Bergaufverkehr zu, da überwiegend E-Bikes unterwegs sind. Mit der neuen Einmündung würde ein weiterer Gefahrenpunkt geschaffen.	Der Einmündungsbereich wird Richtlinienkonform ausgebaut und beschildert. Eine angemessene Geschwindigkeit und Achtsamkeit im Verkehr sind grundsätzlich immer erforderlich. Dies betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.
		Eine Erschließung über die Waiblinger Straße ist aus unserer Sicht prinzipiell nicht notwendig. Über die bisherige Erschließungsstraße entlang des Friedhofes kann auch das gesamte Gebiet bedient werden.	Aufgrund der Größe des Plangebietes ist ein zweiter Verkehrsanschluss unbedingt gewünscht und sinnvoll. Nur so kann gewährleistet werden, dass sich der zusätzliche Verkehr verträglich auf die bestehenden Erschließungssysteme verteilt und auch im Falle eines Notfalls oder einer Baustelle ein zweiter Anschluss vorhanden ist.
		2) Parkdeck Das Parkdeck ist bisher direkt hinter unseren Wohnhäusern vorgesehen. Die zu erwartende Beeinträchtigung durch Fahrlärm und Türeenschlagen dürfte erheblich sein, bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und Parkplätze im Parkdeck.	Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wurde teilweise tiefgreifend überarbeitet. Das Parkdeck wurde aus der Planung entnommen. Die Parkie-

			lung verteilt sich nun über das gesamte Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken. Eine Lärmkonzentration hinsichtlich des Parkverkehrs kann dadurch vermieden werden.
		Das neue Wohngebiet soll fahrzeug- und lärmreduziert werden und dem Altbestand an der Scherrenbergstraße soll die Last aufgebürdet werden. Unter 7.2 heißt es: „Von der Kreisstraße K3325 Waiblinger Straße wirkt Verkehrslärm auf das Gebiet ein. Mit den Parkplätzen wird ein Pufferzone geschaffen“. Das heißt im Umkehrschluss, dass wir den zusätzlichen Lärm durch An- und Abfahrt zzgl. Parkierlärm (s.o.) bekommen. Dies werden wir so nicht hinnehmen.	Im Rahmen der Schallimmissionsprognosen für das Plangebiet wurden auch die durch das Plangebiet zusätzlich zu erwartenden Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs berechnet. Die bestehende Bebauung liegt im Einwirkungsbereich der Schallimmissionen durch die K3325 Waiblinger Straße. Die durch das Plangebiet zusätzlich zu erwartenden Schallimmissionen sind mehr als 10 dB(A) geringer als die Beurteilungspegel durch die Waiblinger Straße. Durch das Plangebiet sind daher keine relevanten Erhöhungen der bereits vorhandenen Beurteilungspegel zu erwarten.
		Das Parkdeck kann z.B. in den Bereich direkt unterhalb des Friedhofes verlegt und der bisherige Platz fürs Parkdeck mit einem Wohngebäude bebaut werden. Das Parkdeck könnte dann auch teilweise in den Untergrund eingegraben sein, was die Lärmbelastung vermindern dürfte. Des Weiteren wird dann die Erschließung des Parkdecks mit einer Straße entlang der Nordseite des Friedhofes ermöglicht.	Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wurde teilweise tiefgreifend überarbeitet. Das Parkdeck wurde aus der Planung entnommen.
		Zudem ist fraglich, ob die Bewohner akzeptieren, bei strömendem Regen den Weg vom Parkdeck zur Wohnung zu haben. Ganz abgesehen von Bewohnern mit Beweglichkeitseinschränkungen. Mit der Verlegung unterhalb des Friedhofes wären die Wege zu den Wohneinheiten zudem kürzer.	Siehe oben.
		Wenn der Platz für das Parkdeck so beibehalten werden soll, erwarten wir, dass das Parkdeck zum Altbestand hin mit einer geschlossenen Mauer und Begrünung versehen wird. Dies	Siehe oben.

		könnte die Lärmbelastung mindern und das Ganze etwas „hübscher“ erscheinen lassen. Ein weiterer Aspekt ist die hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich das Parkdeck zu einem „freien Jugendtreff“ entwickelt. Die Lage ist dafür ausgezeichnet: gut anfahrbar, genügend abgelegen, überdacht. Wie soll einer solchen Entwicklung entgegengewirkt werden?	
		3) Grünflächen Östlich des sogenannten Panoramaweges sind Grünflächen vorgesehen. Wie sieht das Pflegekonzept für diese Flächen aus? Im Bereich der Waiblinger Straße sind schon kleinere Grünbereiche mit Bäumen vorhanden. Diese Flächen werden in nur sehr geringem Umfang gemäht und wenn gemäht wird, bleibt der Schnitt als Deckschicht liegen (wohlgemerkt nicht als Mulch). Ein „Insektenparadies“ entsteht so nicht.	Für die Maßnahmenfläche M 1 östlich des Weges sieht der Bebauungsplanentwurf folgendes mit Mahdregulng vor: - Entwicklung einer artenreichen Magerwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland mit extensiver Pflege - Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes - keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger - Pflanzung von Obst-Hochstämmen / pflegeextensive Mostbäume oder Wildobst. - In besonnten Randrandbereichen sind insgesamt auf 100 m² Kleinstrukturen anzulegen: Totholz und Schmetterlings- und Wildbienen-saum, gebietseigenen Herkunft, Pflege der Säume durch Mahd mit Abräumen im zeitigen Frühjahr
		4) Bushaltestelle Eine Bushaltestelle im Bereich der nördlichen Scherrenbergstraße ist wohl kaum umzusetzen. Die Straße ist in diesem Bereich gerade noch mit Pkw zu befahren, ein Bus wird die Strecke sicher nicht fahren können. Bei einem Ortstermin ist das mit Sicherheit schnell festzustellen.	In Abstimmung mit der OVA wurde der Bushalt mit einem Abzweig von der Waiblinger Straße am Eingang zum Plangebiet festgelegt. <u>Damit sind die Belange des Einwenders 3 in der Planung berücksichtigt.</u>
		Sehr geehrte Damen und Herren,	

Einwender 4 (12.07.2023)	nach einigen Überlegungen und offenen Fragen unserer Seite möchten wir als Flurstückbesitzer der Flurstücke.... und Flurstück an sie wenden unter der Berücksichtigung unserer Punkte bei der zukünftigen und weiteren Detailplanung der „Steine“ hier in Fachsenfeld. Mit insgesamt fast 120 m Grundstücksgrenze im Norden zum neuen Wohngebiet sind wir natürlich direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
	Punkt 1: Dadurch dass wir in der Scherrenbergstraße zu weit entfernt von den anderen Gebäuden auf beiden Seiten der Scherrenbergstr. liegen ist es uns bis heute leider nur möglich Internet über eine LTE Verbindung zu bekommen. Strom liegt ja bereits auf der Hausseite Richtung „Steine“ und wird von dort eingeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Daher ist unser wichtigstes Anliegen und auch gleichzeitig die eindringliche Bitte unsere beiden Grundstücke von der „Steine“ aus mit folgenden Anschlüssen zu versorgen: - Glasfaser sowie Telefon/ Internet - Fernwärmeversorgungsleitung	Die Verlegung von Glasfaserkabeln ist technisch über die öffentliche Grünfläche möglich. Die Regelung der Finanzierung hat über die Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke zu erfolgen. Siehe Begründung Kapitel 8 Wärmeversorgung: Wegen fehlender Wirtschaftlichkeit ist keine Fernwärmeversorgung im Plangebiet möglich und somit auch nicht für Bestandsgebäude in der Umgebung.
	Punkt 2: Dadurch dass die „Steine“ bereits jetzt höher liegt und durch die Versiegelung der Flächen aufgrund der Bebauung möchten wir sie bitten sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser (insbesondere bei Starkregen) über die Steine selbst ausreichend abgeleitet wird und sichergestellt ist, dass es	Für das geplante Baugebiet Steine wurde ein Entwässerungskonzept, sowie eine Starkregenanalyse durchgeführt. Der Vergleich zwischen dem Referenz- und Planzustand zeigt, dass durch das

		nicht auf unseren Flurstücken zu einer höheren Belastung oder sogar Gefahr kommt.	geplante Baugebiet keine großflächigen Auswirkungen hinsichtlich der Überflutungstiefen zu erwarten sind. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich Regenwasserbehandlung sowie durch die geplante Retentionsmaßnahme konnte der Oberflächenabfluss trotz eines erhöhten Versiegelungsgrads insgesamt reduziert werden. Insbesondere im Bereich der Ortslage Waiblingen konnten keine negativen Auswirkungen durch das Baugebiet festgestellt werden. Lokal ergeben sich im Planzustand westlich des Baugebiets leichte Verschlechterungen, welche durch eine angepasste Außenbereichsplanung vermieden werden können.
		Punkt 3: Die in Punkt zwei angesprochene Höhendifferenz wird sich ebenfalls in eine abweichende Höhe des Rohfußbodens und der Traufhöhe zum Nachteil der zwei Bestandsobjekte bemerkbar machen. Wir bitten sie daher ebenfalls in der Planung die nächstgelegenen Häuser nur mit einer ausreichend niedrigeren Traufhöhe freizugeben oder auf ein Stockwerk zu limitieren.	Zum Schutz für die Bestandsbebauung in der Scherrenbergstraße und der Straße „In der Steine“ wurden am Übergang zur Bestandsbebauung nur Gebäudehöhen für maximal 2 Geschosse festgesetzt. Gebäude mit nur einem Geschoss sind nicht mehr wirtschaftlich und ökologisch zu vertreten und erfüllen zudem auch nicht die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Dichtewerte für Wohngebiete bezogen auf die errechnete Einwohnerzahl. <u>Damit sind die Belange des Einwenders 4 in der Planung berücksichtigt.</u>
	Einwender 5 (08.03.2026)	Vielen Dank für den konstruktiven Austausch im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrats. Gerne übersende ich Ihnen, wie	Wird zur Kenntnis genommen.

		besprochen, unsere Präsentation mit unseren Überlegungen zur Weiterentwicklung des Baugebiets „Steine“. Unser Anliegen war es, mögliche Ansätze für ein verkehrsreduziertes Mehrgenerationenquartier aufzuzeigen und bestehende Strukturen sinnvoll mit neuer Entwicklung zu verbinden. Wir würden uns freuen, wenn einzelne Gedanken daraus bei den weiteren Überlegungen zum Baugebiet berücksichtigt werden können. Für den offenen Dialog bedanken wir uns nochmals.	
		Präsentation zum Bebauungsplan – Bebauung „Steine“ 73434 Fachsenfeld Gemeinsame Perspektive für ein Verkehrsreduziertes Mehrgenerationenquartier in Fachsenfeld • Austausch Baugebiet „Steine“ Ziel des heutigen Austausches • Konstruktiver Dialog auf Augenhöhe • Gemeinsame Betrachtung von Struktur und Verkehrsführung • Entwicklung einer tragfähigen Perspektive für Fachsenfeld • Weiterentwicklung im Sinne aller Generationen	Die Präsentation des Einwenders 5 wird der Abwägungstabelle als Beilage B beigefügt. Wird zur Kenntnis genommen.
		Ausgangssituation • Die Straße „In der Steine“ übernimmt bereits heute zentrale Funktionen im Ort • Wiederkehrende Verkehrsspitzen bei Veranstaltungen • Erhöhter Park- und Zielverkehr in bestimmten Zeiträumen • Neue Entwicklung eröffnet die Chance für eine klare und vorausschauende Struktur	Wird zur Kenntnis genommen.
		Leitgedanke – Bestehende Strukturen sinnvoll mit neuer Entwicklung verbinden • Integration von Kirche, Gemeindehaus und Friedhof in ein Mehrgenerationenquartier	Wird zur Kenntnis genommen.

		• Seniorenwohnung als Bindeglied zwischen Bestand und Neubau • Generationenpark mit Spielplatz als zentrales Verbindungselement • Grünfläche als klimatische Pufferzone mit Regenwasserversickerung • Verkehrsstruktur, die diese räumliche Einheit unterstützt	
		Gesamtübersicht des Quartiers • Mehrgenerationenquartier • Strukturierte Verkehrsführung • Grün- und Begegnungsraum	Das städtebauliche Konzept greift diese Themen bereits auf. Im Bebauungsplan-Entwurf sollen diese Ziele durch geeignete Festsetzungen gesichert werden.
			<i>Vorbemerkung: Die aufgeführten Bausteine und Vorschläge beziehen sich auf das in der Stellungnahme abgebildete Konzept „Änderung V1“</i>
		Baustein 1 – Seniorenwohnungen • Lage entlang der bestehenden Infrastruktur • Direkte Nähe zur Kirche, Gemeindehaus, Friedhof und zum Ort • Kurze und fußläufige ebene Wege • Integrierter Bestandteil des Mehrgenerationenquartiers	Das Gebiet „Steine“ befindet sich nahe am Ortskern. Der mögliche Standort für das Seniorenwohnen wurde bewusst an der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Stelle verortet, da dieser an der großzügigen öffentlichen Grünfläche im Osten samt Panoraspazierweg und schönem Ausblick in Richtung freie Landschaft, am Quartiersplatz und am Generationenspielplatz liegt. Damit wird diese Nutzung attraktiv in das Baugebiet eingebunden – die Wege zur Ortsmitte, zum Friedhof, zur Kirche und zur neu geplanten Bushaltestelle werden komfortabel ausgebaut und bieten eine gute fußläufige Anbindung an diese Nutzungen.
		Baustein 2 – Generationenpark • Zentrales Verbindungselement zwischen Bestand und Neubau • Begegnungsraum für jung, mittel und alt	Die vorgeschlagene Position nördlich des Friedhofs entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen, welche für das Gebiet „Steine“ verfolgt werden. Eine derart großflächige Grünfläche im

		• Bewegungsparcour, Boule-Anlage, Sitzbänke, Nordic Walking Park, etc. • Klimatische Pufferzone mit Regenwasserversickerung	Innenbereich des Baugebietes im Übergang zur Bestandsbebauung ist nicht mit den Vorgaben einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden vereinbar. Nördlich und östlich des geplanten Baugebietes sind bereits großzügige Grünflächen vorgesehen, welche durch die Planung aufgewertet und gesichert werden. Zudem besteht mit dem Friedhof selbst auch bereits eine großzügige Grünanlage in diesem Bereich – eine weitere großflächige Grünfläche im Plangebiet ist daher nicht erforderlich und zudem auch wirtschaftlich der Öffentlichkeit nicht zuzumuten, da die Straße „In der Steine“ dann lediglich eine einseitige Erschließung zur Folge hätte und auch fehlende Einnahmen durch den Verlust von Bauplätzen zu verzeichnen wären. Mit der geplanten beidseitigen Erschließung wird die Planung daher auch dem öffentlichen Interesse gerecht. Weiter müsste die Fläche des Quartiersparks an anderer Stelle hinsichtlich der Bruttowohndichte ausgeglichen werden, was zu einer unangemessenen Verdichtung in Teilbereichen des Plangebietes führen würde. Dies würde sich auch nicht dem Charakter des Ortes entsprechen.
		Baustein 3 – Verkehrsstruktur • Verkehrsberuhigte Ausgestaltung im Quartierbereich • Klar definierte Erschließungsstruktur ohne Durchfahrtscharakter • Sackgassenlösung im Wendebereich • Reduzierung interner Verkehrsbewegung	Eine Trennung der Straße „In der Steine“ durch eine Grünstäsur mit Bäumen ist nicht möglich, da die erforderliche Infrastruktur in dieser Achse nach Süden geführt werden muss. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist ein zweiter Verkehrsanschluss unbedingt gewünscht und sinnvoll. Nur so kann gewährleistet werden, dass sich der zusätzliche Verkehr verträglich auf die bestehenden Erschließungssysteme verteilt und auch im Falle eines Notfalls oder einer Baustelle ein zweiter Anschluss vorhanden ist.

		Baustein 4 – Mehrfamilienhäuser am Südhang • Lage im südlichen Hangbereich • Direkte Erschließung ohne Durchfahrt durch das Quartier • Klare Trennung von Wohn- und Veranstaltungsverkehr • Entzerrung der Verkehrsströme im Gesamtgebiet	Der vorgeschlagene Standort der Mehrfamilienhäuser im Süden ist aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Mehrere Faktoren einer städtebaulich geordneten Entwicklung stehen hier entgegen. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose (Lärmgutachten Verkehrslärm) führt zu dem Ergebnis, dass im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die „Waiblinger Straße“ ein erhöhter Verkehrslärm besteht, welcher die zulässigen Werte für die Wohnnutzung überschreitet. Daher ist der südliche Bereich des Plangebietes nur bedingt für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet bzw. sollte so weit wie möglich von der Einmündung abgerückt werden. Der vorgeschlagene Standort nimmt zudem keine Rücksicht auf den angrenzenden Friedhof. Diesem städtebaulich wie emotional sensiblen Bereich (die Kirche ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28, zudem besteht gemäß § 15 (3) DSchG ein Umgebungsschutz) wird mit einer derart verdichteten Bauweise in direkter Nachbarschaft nicht im gebotenen Maße Rechnung getragen. Auch die städtebaulich wichtige Ortseingangssituation wird durch die in den Hang nach Süden ragenden Baukörper (mit Sichtverschattung auch das Friedhofs- und Kirchen-Ensemble) nicht im Sinne des öffentlichen Interesses zufriedenstellend berücksichtigt. Eine sinnvolle Anordnung der Mehrfamilienhäuser, vor dem Hintergrund der verkehrlichen Erschließung, wird durch das städtebauliche Konzept bereits berücksichtigt. Wie aufgeführt fließen bei der Konzeptionierung von Baugebieten sehr vielfältige Faktoren und Überlegungen mit ein, welche alle entsprechend berücksichtigt werden müssen.
--	--	---	---

		Strukturelle Gesamtvorteile • Mehrgenerationenquartier mit klarer räumlicher Ordnung • Sichere und übersichtliche Wegebeziehungen • Reduzierte interne Verkehrsbewegungen • Klare Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge	Diese Punkt wurden beim städtebaulichen Konzept bereits vollumfänglich berücksichtigt. Dem Vorschlag „Änderung V1“ kann aufgrund der aufgeführten Gründe nicht gefolgt werden.
		Zusammenfassung & Gesprächsöffnung • Verbindung von Bestand und Neubau • Klar strukturierte Verkehrsführung • Mehrgenerationenquartier mit Grün- und Begegnungsraum • Sichere und eindeutige Erschließung • Kein Baustellenverkehr als zusätzliche Belastung in der Straße „In der Steine“ • Wir verstehen unseren Ansatz als Beitrag zur Weiterentwicklung – und freuen uns auf Ihre Einschätzung.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Aktuelle Planungssituation  • 24 Einzelhäuser • 20 Doppelhauseinheiten • 26 Reihenhauseinheiten • 69 WE Geschossbau • 17 WE Seniorenwohnen → 156 Wohneinheiten 2,4 Haushaltsgröße 351 EW Geltungsbereich ca. 5,74 ha ca. 61 EW/ha Bruttobauland ca. 3,92 ha ca. 89 EW/ha	

Änderungsbereich V1 zur aktuellen Planungssituation



- 24 Einzelhäuser
- 20 Doppelhaushaltungen
- 26 Reihenhauseinheiten
- 69 WE Geschossbau
- 17 WE Seniorenwohnen
- **156 Wohneinheiten**

2,4 Haushaltsgröße **351 EW**

Geltungsbereich ca. 5,74 ha
ca. **61 EW/ha**

Bruttobauland ca. 3,92 ha
ca. **89 EW/ha**

Änderung V1



- **21 Einzelhäuser - 3**
- 20 Doppelhaushaltungen
- 26 Reihenhauseinheiten
- 69 WE Geschossbau
- 17 WE Seniorenwohnen
- **153 Wohneinheiten - 3**

2,4 Haushaltsgröße **343 EV - 8**

Geltungsbereich ca. 5,74 ha
ca. **60 EW/ha - 1**

Bruttobauland ca. 3,92 ha
ca. **88 EW/ha - 2**

		PKW- Situation In Deutschland kommen aktuell 590 PKW auf 1.000 Einwohner. Bedeutet für Baugebiet „Steine“ ca. 208 PKW, das ist eine 5-fache Erhöhung die durch das Nadelöhr, Einmündung Scherrenbergstraße /Waiblinger-Straße muss. Welche Lösung ist für diese Gefahrenstelle angedacht?	Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der beschriebenen Situation um die Einmündung gegenüber dem Schloss handelt. Verkehrsrechtlich kann, um auf die Gefahrensituation hinzuweisen, eine Aufmarkierung des Gefahrzeichens „Achtung Fußgänger“ erfolgen. Auf Grund der heute zur Verfügung stehenden städtischen Flächen ist zum einen keine Realisierung einer Querungshilfe mit Aufstellflächen, als auch einer Weiterführung des Gehwegs auf nördlicher Seite oder auf der Seite der Schlossmauer möglich. Für eine Neuplanung des Kreuzungsbereiches ist ein Grunderwerb oder ein Grundstückstausch erforderlich. Dies setzt jedoch auch die Bereitschaft der Eigentümerinnen voraus.
		Verkehrssicherheit Fußgänger Schulweg/ Ältere Menschen teilweise mit Gehhilfen, wie kommen diese sicher ins Dorf bzw. in die Schule?	Siehe oben.
		Wie stellt die Stadt Aalen sicher, dass es hier kein Unglück gibt?	Siehe oben. <u>Damit können die Belange des Einwenders 5 in der Planung teilweise berücksichtigt werden.</u>