



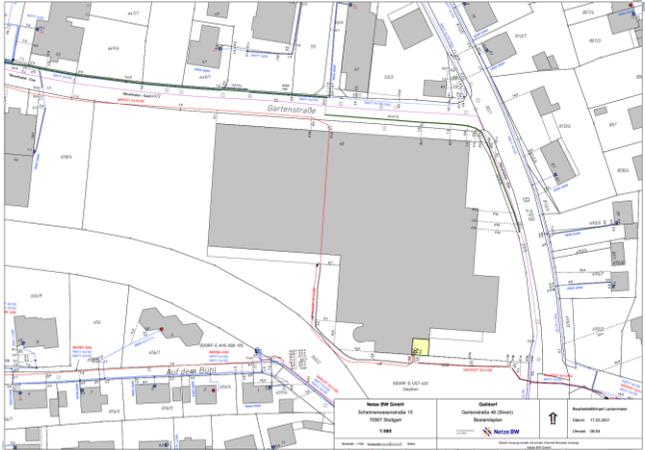
STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
PROJEKT : **BEBAUUNGSPLAN „PAUL-STEPHAN-PARK“**
PROJ.-NR. : GA19080 - 509752

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	Handwerkskammer Heilbronn – Franken, Heilbronn, den 11.03.2021	gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Keine Abwägung erforderlich.	
2.	Vodafone BW GmbH, Kassel, den 22.03.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer „EG-21854“ an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.	
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, den 30.03.2021	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan haben wir nachfolgenden Einwand: In Punkt 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Führung von Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.	Aus den genannten § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG ist die Regelung zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien nicht enthalten. Dies betrifft eher § 68 Absatz 3 Sätze 5 und 6 TKG. Darin wird auf die Abwägung der Interessen der Wegebausträger und der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze sowie der städtebaulichen Belange hingewiesen. Die städtebaulichen Aspekte wären in diesem Bebauungsplan die geplante verdichtete Bebauung und die angrenzende bestehende Bebauung. Die Argumentation der Deutschen Telekom widerspricht auch der Aussage aus dem § 68 Absatz 3	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Im Planbereich befinden eine derzeit nicht in Betrieb befindliche Telekommunikationslinie der Telekom im Bereich der Karlstraße (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden muss. Gegebenenfalls kann diese Telekommunikationslinie für die Erschließung des Neubaugebiet weiter genutzt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Satz 6 TKG, in dem erläutert wird, dass zugunsten der Verlegung der oberirdischen Leitungen vorrangig vereinzelt stehende Gebäude oder kleine Gebäudeansammlungen sprechen und dort im Rahmen der Abwägung positiv beurteilt werden könnte.</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann in einem Bebauungsplan die Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen festgelegt werden. Dies sieht das Baugesetzbuch im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen vor.</p> <p>Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar im Innenbereich und stellt derzeit eine Baulücke dar. Die bestehenden Leitungen (in den umliegenden Straßen) sind bereits unterirdisch verlegt und aus wirtschaftlichen, aber insbesondere aus städtebaulichen Gründen wäre es hier nicht sinnvoll die neuen erforderlichen Leitungen oberirdisch zu verlegen. Ein weiteres Argument ist die Tatsache, dass diese Maßnahme nicht dem Stand der Technik entsprechen würde. Im § 68 Absatz 2 Sätze 1 TKG wird auch darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationslinien so zu errichten und zu unterhalten sind, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. Unter diesen Rahmenbedingungen besteht in diesem Bereich keine Rechtfertigung einer oberirdischen Verlegung von TK – Linien.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten, damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können.</p> 	<p>Daher können die Bedenken der Deutschen Telekom im vorliegenden Bebauungsplan nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	
4.1	<p>Netze BW GmbH – Stromversorgung-, Öhringen, den 01.04.2021</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Siehe Seite 4.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		 <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinationsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der Bebauung des Areals entsprechend berücksichtigt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen.</p> <p>Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 20 Wochen vor Baubeginn) mit unserer Projektierung (Michale Lackenmaier, Tel.: +49 7941 932298 Mail: m.lackenmaier@netze-bw.de) abzustimmen.</p> <p>Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange der Netze BW, Stromversorgung in der Planung berücksichtigt.</p>	
4.2	<p>Netze BW GmbH - Gasversorgung -, Öhringen, den 06.04.2021</p>	<p>der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Gasversorgung überprüft.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Siehe Seite 6.</p> <p>Die Gasversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</p> <p>Das Gasversorgungsnetz wird als Rohrnetz ausgeführt. Für die Gasversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen oder Schieber dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Vor</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p>  <p>Die Herstellung des Gas- Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen. Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 20 Wochen vor</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Baubeginn) mit unserer Projektierung (Michale Lackenmaier, Tel.: +49 7941 932298 Mail: m.lackenmaier@netze-bw.de) abzustimmen.</p> <p>Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange der Netze BW, Gasversorgung in der Planung berücksichtigt.</p>	
5.	IHK - Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Heilbronn, den 06.04.2021	wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 9. März 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Keine Abwägung erforderlich.	
6.	Regierungspräsidium Freiburg, den 09.04.2021	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können - Keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes - Keine 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegt</p>	<p>Entsprechende Baugrundgutachten wurden zwischenzeitlich erstellt und werden dem Bebauungsplan als Anlagen 5 beigefügt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Baugrundgutachten wird diesbezüglich auf die konkret zum Plangebiet vorliegenden Aussagen der Gutachten verwiesen und auf die detaillierten Hinweise verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des RP Freiburg in der Planung berücksichtigt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.	Landratsamt Schwäbisch Hall, Schwäbisch Hall, den 14.04.2021	zum Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ der Stadt Gaildorf, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:		
7.1	- Untere Naturschutzbehörde	Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Das Vorhaben ist als innerstädtisches Entwicklungsprogramm im Bereich einer Industriebrache zu begrüßen. Die faunistische Untersuchung, sowie die artenschutzrechtlichen Bewertungen sind gründlich und umfangreich. Die unter 5.3. gemachten Empfehlungen sind zu beachten.	Keine Abwägung erforderlich.	
7.2	- Untere Immissionsschutzbehörde	Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung ist von der Stadt ein Lärmgutachten nach TA-Lärm erstellen zu lassen , in dem die künftige Einhaltung der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte in den umliegenden (faktischen) Allgemeinen Wohngebieten nachgewiesen wird oder ggfs. welche Schallschutzmaßnahmen zu deren Einhaltung erforderlich sind . Der Schallschutz ist dann im Bebauungsplan der Sondergebiete festzuschreiben.	Aufgrund der örtlichen Situation mit der östlich angrenzenden Karlstraße, der festgesetzten Gewerbegebiete (Plangebiet sowie nördlich und westlich angrenzende Gebiete) bzw. dem faktisch eher gemischt genutzten Gebiet östlich der Karlstraße sowie den vorhandenen Abständen zum Wohngebiet „Auf dem Bühl“ im Südwesten werden im Zusammenhang mit dem Wegfall der intensiven gewerblichen Nutzung im Plangebiet kein Erfordernis für ein Lärmgutachten gesehen. Daher können die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Schwäbisch Hall nicht berücksichtigt werden.	
7.3	- Untere Wasserbehörde	Altlasten Am Standort der Firma Holzleimbau Stephan wurde über Jahre hinweg mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Deshalb ist von einem Gutachter für Altlasten und Schadensfälle eine Überprüfung des Firmenareals auf Altlastenrelevanz durchzuführen . Dabei ist zu prüfen, ob in Teilbereichen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bzw. auf schädliche Bodenveränderungen bestehen.	Eine orientierende Untersuchung der Liegenschaft Gartenstraße 40 – 52 wurde vom Büro TPA GmbH, Köln mit Datum vom 26.03.2019 durchgeführt. Siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan. Dabei wurden im Rahmen der Untersuchungstiefe keine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch-Grundwasser festgestellt. Das Plangebiet ist bisher auch nicht als Altstandort o.ä. erfasst. Die bestehenden Gebäude werden auch im weiteren Abbruchverfahren auf eine mögliche abfallrechtliche Relevanz untersucht. Auf die Baugrundgutachten, die als Anlagen 5 dem Bebauungsplan beigefügt werden, wird verwiesen. Weiter ist ein entsprechender Hinweis im Textteil unter Ziffer 4.3 aufgeführt.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.4	- Untere Baurechtsbehörde	<p>Baurechtlich bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Stadt Gaildorf.</p> <p>Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Zu der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit ist der Regionalverband Heilbronn-Franken zu beteiligen.</p> <p>Wie unter Ziffer 5.3 und Ziffer 6.2.1 der Begründung ausgeführt, ist der Bebauungsplan „Münster Mühle“ dahingehend zu ändern, dass kein Sondergebiet geplant wird, sondern Gewerbegebiet.</p>	<p>Damit sind die Belange der Unteren Wasserbehörde des LRA Schwäbisch Hall in der Planung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe dazu die Stellungnahme Nr. 8 im Abwägungsvorschlag.</p> <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar und die Aussagen in der Begründung sind richtig.</p> <p>Damit sind die Belange der Unteren Baurechtsbehörde des LRA Schwäbisch Hall in der Planung berücksichtigt.</p>	
7.5	- Untere Landwirtschaftsbehörde	<p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Wir regen an, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Anbringen von Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flächenverbrauch minimieren.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur,</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die Belange der Unteren Landwirtschaftsbehörde des LRA Schwäbisch Hall sind nicht berührt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich und Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gar nicht vorgesehen. Daher können die Aussagen der vorliegenden Stellungnahme nicht nachvollzogen werden.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.6	- Amt für Mobilität	<p>Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p> <p>Wir haben die KreisVerkehr GmbH beteiligt. Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur o. g. Planung geltend gemacht.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	
8.	Regionalverband Heilbronn-Franken, Heilbronn, den 14.04.2021	<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung.</p> <p>Durch die Planung werden die Ziele der Raumordnung berührt. Geplant sind zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Bau NVO (Einzelhandelsgroßprojekte). Bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) zu beachten.</p> <p>Gaildorf ist ein Unterzentrum, weshalb Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig sind (Konzentrationsgebot).</p> <p>Die Vorhaben sind im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte geplant. Das Integrationsgebot ist eingehalten.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird als eingehalten betrachtet. Die Stadt Gaildorf hat sich verpflichtet, den Bebauungsplan „Münster-Mühle“ bis zum 31.12.2021 so zu ändern, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten sind. Hierzu ist ein raumordnerischer Vertrag geschlossen worden, der den Planunterlagen beiliegt. Mit Blick auf die dadurch zurückgenommene Verkaufsfläche kann das Kongruenzgebot als eingehalten beurteilt werden.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot wird ebenfalls als eingehalten beurteilt. Eventuelle Umsatzumverteilungseffekte werden sich im Lebensmittelbereich mit Blick auf die Distanz zu anderen Lebensmittelmärkten maßgeblich auf Gaildorf selbst beschränken. Im Baumarktsegment schließen wir Umsatzumverteilungseffekte in einer</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Größenordnung, die die Versorgungsfunktion der umliegenden Zentralen Orte substanziell gefährdet, ebenfalls aus.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung stehen die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p> <p>Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Versammlungsbeschluss der RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Anregung nachvollziehbar, da gerade solchen großen Flächen auf Gebäuden die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Einsparung landwirtschaftlicher Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen) hervorragend berücksichtigen. Eine solche Verpflichtung wird zwar rechtlich oft noch kritisch gesehen, wenn nicht besondere klimatische Belange zu berücksichtigen sind, die es erforderlich machen, dass eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zwingend festgesetzt werden müsste. Grundsätzlich sind diese zwar erwünscht und entsprechende Festsetzungen sind im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.1.2 enthalten. Es liegt jedoch im Ermessen des Gemeinderats die verpflichtend einzufordern.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Regionalverbandes Heilbronn-Franken in der Planung zumindest größtenteils berücksichtigt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
9. 9.1	Regierungspräsidium Stuttgart - Raumordnungsbehörde, Stuttgart, den 14.04.2021	<p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich – zumindest nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt - um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung.</p> <p>Wie unter Ziff. 3.2. auf S. 6 und Ziff. 5.2. auf S .9 der Begründung zutreffend ausgeführt wird, kann der Bebauungsplan jedoch tatsächlich nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, so dass letzterer zu berichtigen ist. Wir bitten, das Formblatt künftig korrekt auszufüllen.</p> <p>Gegen die Standortverlagerung bzw. Erweiterung des REWE- und des BayWa-Marktes werden aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken geäußert. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Umsetzung des mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken geschlossenen raumordnerischen Vertrags betreffend den Bebauungsplan „Münster Mühle“.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft, Frau Cornelia Kästle, Tel.: 0711/904-13207, Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen, Herr Karsten Grothe , Tel. 0711/904-14224, Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt, Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege, Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange der Raumordnungsbehörde des RP Stuttgart in der Planung berücksichtigt.</p>	
9.2	- Mobilität, Verkehr, Straßen, Stuttgart, den 21.04.2021	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Stadt Gaildorf beabsichtigt, ein Sondergebiet auszuweisen, um den Bau eines Einzelhandelsbetriebs für Bau- und Gartenbedarf sowie eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die Erschließung des Plangebiets soll über die „Gartenstraße“ und „Auf dem Bühl“ an die B 298 erfolgen. Die Knotenpunkte mit der B 298 sind bereits mit einer Linksabbiegespur ausgebaut.</p> <p>Dem oben genannten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 9 Fernstraßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 20 Metern keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 Baunutzungsverordnung usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 Landesbauordnung. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der aktuellen Netzkarte liegt die Grenze zwischen Verknüpfungs- und Erschließungsbereich in der südlichen Flucht des Gebäudes Karlstraße 91. Damit können für den geplanten Lebensmittelmarkt nur Abstände zwischen 7 und 10 m vom Fahrbahnrand eingehalten werden. Die Planung entspricht jedoch hier im Wesentlichen auch den bestehenden Gebäuden. Aufgrund der hohen Böschung entlang dem Grundstück der Bundesstraße wird daher eine Ausnahme beantragt. Im Zuge der Planung wurde diese Thematik mit dem RP Stuttgart weiter</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Gaildorf hat sicherzustellen, dass sich die östliche geplante Zufahrt von der Gartenstraße in das Plangebiet nicht auf den Knotenpunkt mit der B 298/ Gartenstraße auswirkt (Stichpunkt Rückstau). Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, ist ein Nachweis vorzulegen, dass die östliche Zufahrt von der Gartenstraße in das Plangebiet ohne Linksabbiegespur ausgebildet werden kann. - Entlang der Bundesstraße ist ein Zugang, Zu- und Ausfahrverbot im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur über das bestehende Straßennetz zulässig. - Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach Bundes-Immissionsschutzgesetz sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen. - Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Bundesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeurückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. - Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. 	<p>abgestimmt und es wurde dargelegt, dass die geplanten Gebäude nicht weiter von der Bundesstraße abgerückt werden können. Weiter ist unter dem Aspekt, dass mittel- bis langfristig die Karlstraße durch die geplante Ortsumfahrung verkehrlich herabgestuft wird, ein Ausbau der B 298 im Bereich der angrenzenden Karlstraße nicht zu erwarten. Dieser Argumentation wurde gefolgt, so dass geringere Abstände zur Bundesstraße entsprechend den Planungen möglich sind.</p> <p>Für die Klärung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bundesstraße B 298 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung keine entscheidenden verkehrlichen Beeinträchtigungen auf den Knotenpunkt Garten-/Karlstraße zu erwarten sind. Die verkehrliche Untersuchung wird als Anlage 7 dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> <p>Ein Zu- und Abfahrtsverbot ist im Bebauungsplan indirekt festgesetzt, da Zu- und Abfahrten in das Plangebiet nur an 3 Stellen an der Gartenstraße bzw. im Süden an der Straße „Auf dem Bühl“ vorgesehen sind. Daher sind keine Änderungen erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Nutzung und der angrenzenden Gebietstypik sind keine Lärmkonflikte zu erwarten. Siehe dazu auch die Ausführungen in der Stellungnahme Nr. 7.2.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der ansteigenden Böschungsf lächen entlang der B 298 sind die Abstände der bestehenden und geplanten Baumstandorte ausreichend. Die entsprechenden Richtlinien sind jedoch bei der Detailplanung eingehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach den derzeit vorliegenden Bauplänen sind die entsprechenden Vorschriften eingehalten, was jedoch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nochmals detailliert geprüft werden muss.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<ul style="list-style-type: none"> - Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. - Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach den derzeit vorliegenden Bauplänen sind die entsprechenden Vorschriften eingehalten, was jedoch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nochmals detailliert geprüft werden muss.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Damit sind die Belange des Referats für Mobilität, Verkehr, Straßen des RP Stuttgart in der Planung weitestgehend berücksichtigt.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 16.12.2021 - Vo / Pi / Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR

in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf