



STADT : GAILDORF  
STADTTEIL : UNTERROT  
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „MÜNSTER MÜHLE, 1. ÄNDERUNG“  
PROJ.-NR. : GA20008 - 535602

Seite - 1 -

GRS: 24.05.2023

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|---|---|-------------|
| 1.  | <b>Handwerkskammer Heilbronn-Franken</b><br>Heilbronn, den 04.08.2021 | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.  | Keine Abwägung erforderlich.  |             |
| 2.  | <b>Deutsche Telekom Technik</b><br>Heilbronn, den 13.08.2021          | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> |             |

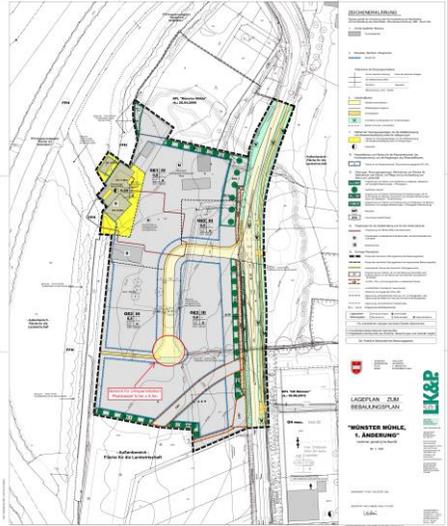
| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|--|-------------|
|     |                 | <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei einem Ausbau des Neubaugebietes durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien-, Reihen-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Versorgung vorsehen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |             |



| NR. | BEHÖRDE / DATUM  | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|--|--|--|-------------|
|     |  |    | <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Erschließung im Zuge der Planungen angepasst hat. Der vorliegende Planausschnitt mit Überlagerung des Bebauungsplanes entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung.</p> <p>Damit sind die Belange der Deutschen Telekom Technik in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</p> |             |
| 3.  | <b>Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken</b><br>Heilbronn, den 16.08.2021 | Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 14. Juli 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.   |             |
| 4.  | <b>Netze BW Strom</b><br>Öhringen, den 16.08.2021                                  | <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.</p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Belange wurde in der weiteren Erschließungsplanung bereits berücksichtigt, allerdings hat sich die Erschließungs-</p>   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|--|---|-------------|
|     |                 | <p>Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</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>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>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes</p> | <p>struktur zwischenzeitlich weiterentwickelt und die Planung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Der Trafostandort liegt aber annähernd im gekennzeichneten Bereich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|--|--|-------------|
|     |                 | <p>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>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 Bebauungsverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> | <p>Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER                                     | BEMERKUNGEN |
|-----|---|--|---|-------------|
|     |   |    | <p>Damit sind die Belange der Netze BW Strom in der Planung berücksichtigt.</p> |             |
| 5.  | <p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b><br/>Freiburg, den 20.08.2021</p> | <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> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b><br/>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b><br/>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>         |             |



| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|---|-------------|
|     |                 | <p>verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifen-</p> | <p>vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|--|---|-------------|
|     |   | <p>dem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Kochers hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim RP Freiburg in der Planung berücksichtigt.</p> |             |
| 6.  | <p><b>NetzeBW Gas</b></p> <p>Öhringen, den 27.08.2021</p> | <p>der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Gasversorgung überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>  |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|--|-------------|
|     |                 | <p>Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</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. Das Gasversorgungsnetz wird als Rohrnetz ausgeführt.</p> <p>Für die Gasversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen und Schieber dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</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.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert 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 Bebauungsverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebau-</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|---|--|--|-------------|
|     |   | <p>ungsplanes.<br/>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.</p>   | <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Erschließung im Zuge der Planungen angepasst hat. Der vorliegende Planausschnitt stellt allerdings den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Münster“ dar. Die Herstellung einer möglichen Gasversorgung wird dennoch im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Damit sind die Belange der NetzeBW Gas in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</p> |             |
| 7.  | <p><b>Regionalverband Heilbronn-Franken</b><br/>Heilbronn, den 01.09.2021</p> | <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>Am 29.09./15.10.2020 haben wir in einem Raumordnerischen Vertrag vereinbart, dass der Bebauungsplan Münster Mühle an die Ziele der Raumordnung angepasst wird. Im Gegenzug konnte bei der Prüfung der Ziele der Raumordnung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Paul-Stephan-Park“ angenommen werden, dass sich in Gaildorf ein Bau- und Gartenmarkt ansiedelt und nicht zwei Märkte dieses Typs realisiert werden können.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Dieser raumordnerischen Vorgabe entspricht der Bebauungsplan.</p>   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|--|---|-------------|
|     |   | <p>Die Planung folgt dem Gedanken des Raumordnerischen Vertrags; sie entspricht den Zielen der Raumordnung. Das begrüßen wir.</p> <p>Auch wenn der bestehende Bebauungsplan schon vor der Ausweisung des FFH-Gebiets bestand, gehen wir davon aus, dass aufgrund des naturschutzfachlich hochwertigen Bereichs eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde stattfindet. Bezüglich des Hochwasserrisikos, das laut Unterlagen durch Geländeauffüllung behoben wurde sowie dem Retentionsausgleich gehen wir von einer Beteiligung der unteren Wasserbehörde aus. Wir begrüßen zudem die Auseinandersetzung mit der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Mühle sowie deren Erhalt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</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.</p> | <p>Eine Abstimmung mit der unteren sowie der höheren Naturschutzbehörde ist erfolgt und alle Aspekte des Natur- und Artenschutzes können in der Planung berücksichtigt werden, ebenso wie die Aspekte Hochwasserschutz und Denkmalpflege.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Regionalverbands Heilbronn-Franken in der Planung berücksichtigt.</p> |             |
| 8.  | <b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur | das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 und 8 zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:  |   |             |
| 8.1 | - <b>Raumordnung</b><br>Stuttgart, den 02.09.2021                           | Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.   | Keine Abwägung erforderlich.  |             |
| 8.2 | - <b>Mobilität, Verkehr, Straßen</b><br>Stuttgart, den 02.09.2021           | Die Stadt Gaildorf beabsichtigt die erste Änderung des Bebauungsplans „Münstermühle“. Die Änderung beinhaltet, das ausgewiesene Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Zur Erschließung des Plangebiets soll der bestehende Anschluss an die   |   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|--|-------------|
|     |                 | <p>Bundesstraße B 19 ausgebaut und eine Linksabbiegespur hergestellt werden.</p> <p>Ursprünglich war die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes und eines Gartencenters auf der Fläche vorgesehen. Auf dieser Grundlage wurden in der Vergangenheit bereits Abstimmungsgespräche über den geplanten Anschluss mit Linksabbiegespur an die Bundesstraße B 19 geführt und eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Regierungspräsidium Stuttgart und der Stadt Gaildorf aufgestellt (VE Nr. 47.2-2511-2/9/19-SHA, aufgestellt im August 2009). Die vereinbarten Maßnahmen wurden von der Stadt Gaildorf bis heute nicht umgesetzt.</p> <p>Da sich seit diesen Abstimmungen die geltenden Richtlinien und Randbedingungen maßgeblich geändert haben, muss die Anschlussplanung inkl. Radwegeplanung überarbeitet und eine neue Vereinbarung aufgestellt werden.</p> <p>Dem o. g. Bebauungsplan kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen.</li> <li>• Die Detailpläne für den geplanten Straßenanschluss inkl. der Linksabbiegespur nach RAL 2012 müssen frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abgestimmt werden. Die abgestimm-</li> </ul> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Da sich die Entwicklung des Gebiets aufgrund verschiedener Aspekte nicht so schnell wie gedacht umsetzen ließ, war bisher keine Anpassung der Verkehrsanlagen erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden hier bereits intensive Gespräche geführt und eine planerische Lösung abgestimmt, die nun in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Entsprechende Abstimmungen sind erfolgt und ein Sicherheitsaudit liegt vor. Die Planung ist dahingehend mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|---|-------------|
|     |                 | <p>ten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost vorzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die erforderlichen Sichtfelder der Erschließungsstraße in die Bundesstraße sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.</li> <li>• Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Bundesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Stadt zu tragen.</li> <li>• Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie den Detailplänen ist die bestehende Bushaltestelle sowie die aktuelle Radwegführung richtig darzustellen. Die aktuelle Darstellung im Bebauungsplan entspricht nicht dem, was aktuell vor Ort vorhanden ist.</li> <li>• Der Abfluss des Oberflächenwassers der Bundesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§ 3 Wasserhaushaltsgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.</li> </ul> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Darstellungen wurden geprüft und werden dort, wo erforderlich noch angepasst. Dennoch handelt es sich um Flächen außerhalb des Plangebiets, so dass hier lediglich eine nachrichtliche Darstellung erfolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist in den Planungen berücksichtigt.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|--|-------------|
|     |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Zugangs-, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Bundesstraße ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans darzustellen.</li> <li>• Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe und sonstigen Bepflanzungen entlang der Bundesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.</li> <li>• Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</li> </ul> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart plant derzeit den Neubau der Bundesstraßenbrücke zwischen Gaildorf und Münster. Der Baubeginn hierfür ist im ersten Halbjahr 2022 geplant. Abhängig davon, wann die Stadt die Umsetzung des o. g. Bebauungsplans plant,</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits jetzt Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wurden bereits intensive Abstimmungsgespräche geführt und beide Planungen können miteinander verbunden werden.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM  | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|--|--|--|-------------|
|     |  | <p>können Abstimmungen zwischen dem Baureferat Ost und der Stadt Gaildorf notwendig werden.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Karsten Grothe, 0711/904-14224, Karsten.Grothe@rps.bwl.de zur Verfügung.</p>  | <p>Damit sind die Belange der Abteilung Mobilität, Verkehr und Straßen des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung berücksichtigt.</p>   |             |
| 8.3 | <p>- Landesamt für Denkmalpflege<br/>Stuttgart, den 02.09.2021</p> | <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b></p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Münstermühle.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Münster Mühle als Kulturdenkmal kann im Zuge der Planung erhalten werden und auch die Einsehbarkeit des Denkmals kann grundsätzlich durch die Lage der Erschließungsanlagen gewährleistet werden. Im Hinblick auf mögliche archäologische Funde im Umfeld der Mühle sind entsprechende Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Damit sind die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege beim Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung berücksichtigt.</p> |             |
| 8.4 | <p>- Abteilung 5 - Umwelt -<br/>Stuttgart, den 02.09.2021</p>      | <p><b>Wasser/Boden:</b></p> <p>Die Aufgabe aus der Gewässerunterhaltungslast des Landes am Kocher, Gewässer I. Ordnung, nimmt der Landesbetrieb Gewässer (LBG) im Regierungspräsidium Stuttgart wahr.</p> <p>Entsprechend der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Landes für den Kocher liegen Teilflächen des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 65 Wassergesetz (WG). Darüber hinaus liegen weitere Flächen im Hochwasserrisikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets (Überflutungsfläche zwischen HQ100 -Linie und HQEXTREM-Linie) gemäß § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Bei einem entsprechenden Ereignis würden Letztere, aktuell, über 2 m eingestaut.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bereits Vorplanungen und Vorabstimmungen zu diesem Thema erfolgt sind und für das Plangebiet bereits ein Retentionsraumausgleich besteht. Entsprechend können durch Geländeauffüllungen alle Gebäude so geplant werden, dass sie außerhalb der Überflutungsbereiche eines hundertjährigen Hochwassers liegen.</p>   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|--|-------------|
|     |                 | <p>Die HQ100 -Linie und HQEXTREM-Linie sollen im Lageplan vollständig - ihrer Bedeutung entsprechend - erkennbar und vollständig dargestellt werden. Als maßgebliche Entscheidungsgrundlage für Entscheidungsträger und Planungsgrundlage für private Hochwasserschutzmaßnahmen sollen die Hochwasserhöhen der verschiedenen Hochwasserereignisse in der Hochwassergefahrenkarte bis einschließlich der des HQEXTREM im Planteil und im Textteil angegeben werden. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan umso mehr von Bedeutung, als die maximal zulässige EFH der kochernahen Flächen mit 329,00 m ü. NN ca. 0,5 m unter der HQEXTREM – Wasserspiegellage liegt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Informationspflicht bezüglich Hochwasser in der Bauleitplanung wird zusätzlich auf § 9 Abs. 5, Nr. 1 und Abs. 6a BauGB verwiesen.</p> <p>Der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erbrachte Retentionsvolumenausgleich für verlorengangenes Hochwasserrückhaltevolumen soll in Art und Umfang in den Unterlagen ebenfalls näher beschrieben und dargestellt werden.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der für Hochwasserfragen fachtechnisch und wasserrechtlich zuständigen unteren Wasserbehörde verwiesen.</p> <p><b>Naturschutz:</b></p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Suchräumen für Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flä-</p> | <p>Die Darstellung der Überflutungsflächen bzw. der maßgebenden Überflutungslinien erfolgt gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO) und ist im Lageplan korrekt angegeben. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen werden im Zuge der Planung nochmals geprüft, jedoch lassen sich im besiedelten Bereich unter der Prämisse von Anschlusshöhen usw. die Fußbodenhöhen nicht immer gänzlich aus den extremen Überflutungsflächen heraus heben. Durch eine angepasste Bauweise kann dem aber begegnet werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits, soweit erforderlich, im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Aspekt wird in der Begründung zum Bebauungsplan noch weiter konkretisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Münster Mühle“ aus dem Jahr 2008 gesicherten Bereich. Eingriffe in Natur und Landschaft, inklusive der Ausnahmeanträge für Biotopeingriffe wurden</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|--|--|-------------|
|     |                 | <p>chen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 1 S. 2 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Fledermäuse</b></p> <p>- Aus dem Artenschutz-Gutachten vom Büro Visualökologie geht nicht deutlich hervor, ob die Scheune auch eine Fortpflanzungsstätte der Mopsfledermaus ist. Auf S. 18 (letzter Satz) bzw. 19 wird dies in Betracht gezogen, auf S. 19, 3. Absatz, wird die Scheune aber nur als Wochenstubenhabitat der Zwerg- bzw. Mückenfledermaus beschrieben. Dies ist auf jeden Fall noch eindeutig zu klären.</p> <p>Bei einem Vorkommen einer Mopsfledermaus-Wochenstube sind die Anforderungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme sehr hoch, da sich die Art in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand befindet und zudem RL 1 (vom Aussterben bedroht) ist.</p> <p>- Um einerseits die Individuen-Anzahl abschätzen zu können und andererseits die tatsächliche Lage der Wochenstuben und weiteren Übergangsquartiere zu lokalisieren, ist eine Begutachtung der Scheunen-Innenräume und des Dachstuhls notwendig. Erst dann kann eine genaue Vorgehensweise für den Abriss der Scheune und die benötigte Anzahl an Ersatzquartieren ermittelt werden. Auch muss eruiert werden, ob die Scheune nicht auch als Winterquartier von den Zwerg- bzw. Mückenfledermäusen genutzt wird, um für den Abriss eine unproblematische Zeitspanne</p> | <p>bereits in diesem Bbauungsplan erbracht. Somit wurde dem Biotopverbund bereits damals Rechnung getragen. Ggf. wird dieser Aspekt in der Begründung zum Bbauungsplan noch vertieft.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes wurden im Zuge der Planung geprüft und das weitere Vorgehen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde intensiv abgestimmt. Für den Entfall von Lebensstätten von Fledermäusen wurden bereits im Umfeld des Plangebiets Ersatzhabitats geschaffen.</p> <p>Eine Wochenstube konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden, wodurch keine artenschutzrechtliche Ausnahme für diese Tierart erforderlich wird.</p> <p>Eine Begutachtung der Scheune fand letztlich nur von Außen statt, da das Gebäude in hohem Maße einsturzgefährdet ist und eine Begehung von Innen nicht zumutbar ist. Dennoch konnte durch diese Begehung das Vorkommen von Wochenstuben ausgeschlossen werden. Ob ein Abriss letztlich überhaupt in Frage kommt, müsste abschließend auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege geklärt werden, da das Gebäude als Kulturdenkmal ausgewiesen ist.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|--|---|-------------|
|     |                 | <p>einplanen zu können.</p> <p>- Im Artenschutzgutachten (S. 23) wird beschrieben, dass umgebende Bäume gemeinsam mit der Scheune als Fledermausbrutstätte dienen. Von daher ist es auch in Hinblick auf eine ggf. erforderliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG relevant zu prüfen, wie sich die Brutstätte anteilmäßig auf Bäume und Scheune verteilt.</p> <p>- Für den Fall, dass die Scheune abgerissen werden muss, ist die Vorgehensweise detailliert auszuarbeiten, wie die Quartier-Qualität in kleinen Schritten verschlechtert werden kann, um so die Fledermäuse anzuregen, ihre Wochenstuben an andere Orte zu verlegen.</p> <p>Veröffentlichungen zu Vorhaben, bei denen Zwerg- oder Mückenfledermäuse Fledermaustürme als Wochenstubenquartier angenommen haben, sind uns nicht bekannt.</p> <p>Wir raten daher zusätzlich auf vielfältige Maßnahmen an bestehenden Gebäuden der Umgebung und den Neubauten zu setzen. Evtl. gibt es in einem 500m-Radius um das Baugebiet öffentliche Gebäude, an denen Fledermaus-Quartiere schon im Vorgriff der Bebauung angebracht werden können. Hierbei wäre darauf zu achten, dass die künstlichen Quartiere an verschiedenen Expositionen angebracht werden, damit die Fledermäuse entsprechend wechseln können, wenn es an einem Hangplatz zu warm/zu kalt oder sonst irgendwie ungemütlich wird. Die Anbindung der neuen Quartiere an nahe gelegene Jagdhabitats ist äußerst wichtig.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir zur Klärung dieser spezi-</p> | <p>Hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen zur Anlage von Ersatzhabitats wird auf die ergänzten Unterlagen der Speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) als Anlage 2 zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen zur Anlage von Ersatzhabitats wird auf die ergänzten Unterlagen der Speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) als Anlage 2 zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Büro Visualöko-</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|---|-------------|
|     |                 | <p>ellen Fragestellungen einen ausgewiesenen Fledermausexperten hinzuzuziehen.</p> <p><b><u>Reptilien</u></b></p> <p>Sofern im Rahmen der Vergrämung / Umsetzung / Umsiedlung beim Fang von im Eingriffsbereich befindlichen Reptilien eine Schlinge verwendet werden soll, bedarf es für den Schlingenfang einer Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) von dem Verbot nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BArtSchV. Der Antrag ist frühzeitig beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 55) zu stellen. In dem Antrag sind die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 BArtSchV entsprechend darzulegen.</p> <p>Hinsichtlich der FFH-Prüfung und der weiteren natur- schutzfachlichen Beurteilung sowie der artenschutz- rechtlichen Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG, liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Aus- nahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befrei- ung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte so- wie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> | <p>logie, welches mit der Bearbeitung der Artenschutz- thematik beauftragt ist, ist hierfür ausreichend quali- fizierte.</p> <p>Eine entsprechende Ausnahme wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart am 28.03.2023 er- teilt. Die Umsiedlung kann durch die im Bebauungs- plan als Ersatzmaßnahme E1 (Anlage 3 zum Bebau- ungsplan) planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die weiteren Aspekte des Artenschutzes, wie auch weiterer Prüfverfahren wurden mit der unteren Na- turschutzbehörde abgestimmt. Weitere Ausnahmen oder Prüfungen sind nach diesen Abstimmungen nicht erforderlich.</p> <p>Damit sind die Belange der Abteilung Umwelt des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung überwiegend berücksichtigt.</p> |             |
|     |                 | <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bau- leitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuel- lem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden- wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden- wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p>   | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|---|---|--|-------------|
|     |   | <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>   | Wird zur Kenntnis genommen.  |             |
| 9.  | <b>Landratsamt Schwäbisch Hall</b>  | zum Entwurf des Bebauungsplans „Münster Mühle 1. Änderung“ in Gaildorf – Münster, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:  |  |             |
| 9.1 | <p>- <b>Untere Naturschutzbehörde</b><br/>Schwäbisch Hall,<br/>den 09.09.2021</p> | <p>Betreffend der FFH-Mähwiese auf dem Flst. 164, Flur 2, Gemarkung Unterrot, Gemeinde Gaildorf kann derzeit von Seiten der unteren Naturschutzbehörde noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Diese wird jedoch baldmöglichst nachgereicht.</p> <p>Als Unterlagen sind Lageplan, Textteil und Begründung des Büros LK&amp;P Ingenieure (Anlage 1) sowie die SaP des Büros Visualökologie (Anlage 2 und 3) vom 21.07.2021 relevant.</p> <p>Die Untersuchungen der einzelnen betroffenen Artengruppen sind aus naturschutzfachlicher Sicht methodisch vollständig und die Ergebnisse sowie Schlussfolgerungen fachlich plausibel.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist zunächst</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme hierzu erfolgte zwischenzeitlich (siehe weiter unten), eine Kompensation der Wiesenflächen ist nicht erforderlich, da die Kartierung im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte und die Wiese seinerzeit, aber auch heute die Kriterien zur Einstufung als FFH-Mähwiese nicht mehr erfüllt, siehe dazu auch die Stellungnahme weiter unten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die SaP wurde um weitere Unterlagen ergänzt und</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|---|-------------|
|     |                 | <p>eine Teilfläche des Flst. 164 mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> für eine Erschließung und erste Bebauung zur Umsiedlung des Wertstoffhofes vorgesehen. In den Unterlagen fehlt die aktuelle Fassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), angepasst auf die geplante Teilfläche.</p> <p>Externe Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse sind grundsätzlich erforderlich, da im Bebauungsplangebiet zahlreiche Individuen und ihre Habitate betroffen sind und es an CEF-Maßnahmenflächen für eine Vergrämung in direkte umliegende Bereiche fehlt. Für die räumliche Umsiedlung ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme beim RPS Referat 56 zu beantragen. Für den Verlust von Habitaten der Zauneidechse ist vor Baubeginn eine Ersatzlebensstätte auf einer Teilfläche des Flst. 239 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot wie vorgesehen herzustellen. Dafür sind Steinhaufen oder Steinriegel, Sandlinsen oder lockerer Oberboden usw. anzulegen und es sind ausreichende Flächen zur Nahrungssuche bereitzustellen. Es ist fachgutachterlich im Text und in Karte anzugeben, wieviel Individuen Zauneidechsen konkret in der geplanten Eingriffsteilfläche festgestellt wurden wie hoch die geschätzte Anzahl der betroffenen Individuen sind. Die Flächengröße der Maßnahmenfläche E1 und die Anteile der einzelnen angelegten Habitatstrukturen sind noch anzugeben.</p> <p>Für den Verlust von Lebensstätten von verschiedenen Fledermausarten sind im Umgriff des Plangebiets gemäß den Einträgen im Lageplan zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung insgesamt 4 Fledermaustürme mit unterschiedlichen Größen und Ausstattungen zu errichten. Diese Türme können zusätz-</p> | <p>wird dem Bebauungsplan in ergänzter Fassung beigefügt.</p> <p>Eine entsprechende Ausnahme wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart am 28.03.2023 erteilt. Die Umsiedlung kann durch die im Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme E1 (Anlage 3 zum Bebauungsplan) planungsrechtlich gesichert werden. Zwischenzeitlich wurde die externe Maßnahme angepasst und befindet sich jetzt auf Flst. 278 der Flur 1 Gemarkung Unterrot.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen zur Anlage von Ersatzhabitaten wird auf die ergänzten Unterlagen der Speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) als Anlage 2 zum Bebauungsplan verwiesen.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|--|---|-------------|
|     |                 | <p>lich mit Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben bestückt werden, für die ebenfalls Habitats entfallen werden. Insgesamt sind 4 Fledermaushäuser aufzustellen und davon jeweils 2 in den beschriebenen Bereichen auf Flst. 164/4 der Flur 2 der Gemarkung Unterrot mit einem Rohr in ausreichender Höhe von ca. 6 bis 10 m zu installieren. An den 2 Fledermaushäusern östlich der B19 auf dem Flst. 303 (Flur 2, Gemarkung Unterrot) werden am Dachtrauf jeweils 10 Schwalbennester angebracht. Die Fledermaustürme „Fledermausturm 45“ stammen von der Fa. HEBEGRO GbR aus dem Kreis Höxter in NRW. Die Quartiergröße beträgt für 2 vorhandene Kammern mit herausnehmbaren Holz-Parzellierungseinheiten nach B/T/H 45x45x40 cm.</p> <p>Für weitere höhlenbrütende Vogelarten sind zudem in den umgebenden Gehölzstrukturen gemäß der planerischen Einträge Nisthilfen zu exponieren. Außerhalb des Geltungsbereichs Richtung Norden und Osten über die B19 hinweg sind an vorhandenen Gehölzen in räumlich getrennten Bereichen auf den Flst. 159, 160, 161, 164/4 und 166 der Flur 2 der Gemarkung Unterrot jeweils 10 Nisthilfen und zweimal 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.</p> <p>Um den Verlust eines Turmfalkenhabitats zu vermeiden ist dieses außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar auf das Gebäude der Münster Mühle (Hausnummer 2) gemäß Eintrag im Lageplan (siehe Anlage 2) zu versetzen. Dort ist eine neue Habitatstruktur für Turmfalken herzustellen, um die Lebensstätte dauerhaft zu sichern.</p> <p>Es wird angeregt, die Fassaden und Dächer mit PV-Modulen auszustatten und maximal zu begrünen, um</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen zur Anlage von Ersatzhabitats wird auf die ergänzten Unterlagen der Speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) als Anlage 2 zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsiedlung erfolgt im Vorgriff auf die Umsetzung der geplanten Nutzungen im Bereich der Münster Mühle.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Hinblick auf Photovoltaiknutzung mittlerweile gesetzlich ge-</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|--|---|-------------|
|     |   | <p>nachhaltige Zustände in den bebauten Flächen durch eine ausreichende Eingrünung zu erreichen.</p> <p>Sobald die Unterlagen entsprechend nachgearbeitet und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurden, ist bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen zu deren Sicherung eine öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich. Die Zustimmung Seitens der Gemeinde zu diesem noch zu erstellenden Vertrag ist Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zu der vorgelegten Planung.</p>  | <p>regelt. Ansonsten sind Maßnahmen zur Eingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die erforderlichen Unterlagen sind nun erarbeitet und werden mit dem Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt. Die Flächen für externe Ersatzmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Gaildorf, eine Umsetzung kann somit gewährleistet werden. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist in diesen Fällen in der Regel dann nicht mehr erforderlich.</p> |             |
|     | <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b><br/>Schwäbisch Hall,<br/>den 17.09.2021</p> | <p>auf dem Flst. 164, Flur 2, Gemarkung Unterrot, Stadt Gaildorf wurde im Jahr 2015 eine FFH-Mähwiese kartiert, welche innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Dieser Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2007 aufgestellt und hat im Jahr 2008 Rechtskraft erlangt. Mähwiesen sind durch das Umweltschadengesetz (USchadG) geschützt, das am 06.11.2007 in Kraft getreten ist. Vor in Kraft treten des USchadG waren Mähwiesen außerhalb von FFH-Gebieten nicht geschützt.</p> <p>Selbst unter der Annahme, dass im Jahr 2007/2008 bereits eine FFH-Mähwiese vorgelegen hat, wurde eine anderweitige, vergleichbare Kompensation festgelegt. Dies wird aus dem Begründung- und Textteil zum Bebauungsplan „Münster Mühle“ 2008 ersichtlich (siehe Ausgleichsmaßnahmen, Anlage/ Entwicklung Magerwiese).</p> <p>Den Unterlagen nach wurde im Jahr 2007/2008 jedoch keine FFH-Mähwiese festgestellt, siehe Begründung des Bebauungsplans „Münster Mühle“ 2008. Hieraus wird auf S.16 ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans intensives genutz-</p> |   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|---|---|-------------|
|     |   | <p>tes Grünland, welches regelmäßig gedüngt und mehrmals pro Jahr gemäht wird, festgestellt wurde. Der Artenreichtum der Wiesen wurde als gering- mittel eingestuft.</p> <p>Im Jahr 2015 wurde von der unteren Naturschutzbehörde für das Areal des Bebauungsplan „Münster Mühle“ eine fachliche Stellungnahme abgegeben, da zu dieser Zeit der Bebauungsplan wieder ins Gespräch kam. Aus dieser Stellungnahme geht ebenfalls nicht hervor, dass sich in dem Bereich eine FFH-Mähwiese befand.</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass eine Kompensation der FFH-Mähwiese in diesem Fall nicht erforderlich ist.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung berücksichtigt.</p> |             |
| 9.2 | <p>- <b>Untere Baurechtsbehörde</b><br/>Schwäbisch Hall,<br/>den 09.09.2021</p>       | <p>Gegen die Planung bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.</p>   | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>   |             |
| 9.3 | <p>- <b>Untere Immissionschutzbehörde</b><br/>Schwäbisch Hall,<br/>den 09.09.2021</p> | <p>Mit dem Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“ wurde die im bestehenden Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) ausgewiesene Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes wird zu den unten aufgeführten Punkten wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Bestehende Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b></p> <p>Gemäß Zif. 4.0 der Begründung zum Bebauungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Mühle Wohnnutzung im Bestand vorhanden.</p>  |   |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|---|-------------|
|     |                 | <p>Durch die geplante Ausweisung gilt für die vorhandene Wohnnutzung die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets. Folglich sind für die bestehende Wohnnutzung zukünftig die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 b) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bindend. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird zu einer Verschlechterung der Lärmsituation in den bestehenden Wohnräumen führen.</p> <p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass die bestehenden Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich (gemäß Textteil zum Bebauungsplan und § 8 BauNVO) eigentlich gar nicht zulässig wären.</p> <p><b>Geplante Eventgastronomie</b></p> <p>In Abhängigkeit von den Betriebszeiten und den geplanten Angeboten und Veranstaltungen bestehen seitens des Immissionsschutzes Bedenken gegen den Betrieb der Eventgastronomie. Insbesondere im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) könnte es in dem nur etwa 150 m entfernten Wohnhaus in Münster sowie in den Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (bestehende Wohnnutzung sowie ggf. Wohnungen von Betriebsinhabern etc.) durch den Betrieb der Eventgastronomie zu erheblichen Ruhestörungen kommen. Von hiesiger Seite wird davon ausgegangen, dass der Betrieb der Eventgastronomie unter bestimmten Bedingungen wesentlich störend sein kann. Um dies überschlägig abschätzen zu kön-</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Eigentümer der Münster Mühle sind an der Umsetzung eigener Projekte im direkten gewerblichen Umfeld interessiert. Daher wird sich die gewerbliche Entwicklung dort mit der vorhandenen Wohnnutzung im Einklang bewegen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar, da abgesehen vom Bestandsschutz, gemäß § 8 BauNVO auch im Gewerbegebiet Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sein können. Entsprechend ist es möglich die bestehende Wohnnutzung in der Münster Mühle auch zukünftig unter dem Aspekt einer Nutzung durch den Betriebsinhaber angrenzender gewerblicher Nutzungen zuzulassen.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die im Teilort Münster nächstgelegene Bebauung entspricht einer klassischen gemischten Nutzung, die in kleineren Teilorten historisch gewachsen ist und auch entsprechend genutzt wird. Eine ggf. der Wohnbebauung zuzuschreibende Nutzung, die sich jedoch im Hinblick auf eine fehlende Bauleitplanung in Münster nicht ohne weiteres ableiten lässt, beginnt frühestens etwa 200 m nordöstlich der gewerblichen Nutzung. Daher sind in jedem Fall die gemäß Abstandsflächenenerlass NRW angenommenen Abstände zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen eingehalten. Ggf. kann aber im Zuge der Bauges-</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|--|--|-------------|
|     |                 | <p>nen, wird die Vorlage einer Betriebsbeschreibung (z.B. geplante Events wie Hochzeiten, Musikveranstaltungen etc.) für erforderlich gehalten. Sofern im Nachtzeitraum größere Veranstaltungen stattfinden, wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Überprüfung der Immissionsverträglichkeit für zwingend notwendig erachtet. Die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens wäre im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich, wird aber im Baugenehmigungsverfahren unumgänglich.</p> <p><b>Geplante Zusammenlegung Wertstoffhof und Sammelplatz für Baum- und Strauchschnitt</b></p> <p>Gegen die Errichtung des Sammelplatzes für Baum- und Strauchschnitt bestehen in Verbindung mit dem damit erforderlichen Betrieb einer Häckselanlage erhebliche Bedenken. Auch wenn der Häcksler nur an wenigen Tagen im Jahr betrieben wird, könnte es durch den hohen Schalleistungspegel einer solchen Häckselanlage in den Büroräumen sowie in den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. in den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.3 TA Lärm (erhöhte Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse) kommen. Je nachdem wo und wie lange die Häckselanlage betrieben werden soll und der vorhandenen Entfernung zum nächstgelegenen Immissionsort (z.B. Betriebsinhaber-Wohnung oder Büroräume in Gewerbebetrieben) wird auch hier die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, spätestens im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, für erforderlich gehalten.</p> | <p>nehmung eine entsprechende Betriebsbeschreibung eingefordert werden, wenn auch klar ist, welche Nutzung tatsächlich geplant ist und wo sich ggf. kritische Lärmquellen befinden.</p> <p>Hinsichtlich des Wohnens im Gewerbegebiet sind die möglichen Konflikte bekannt, sind jedoch unter Bezugnahme der Zweckbindung der Wohnungen an betriebliche Nutzungen zu tolerieren.</p> <p>Die Erstellung eines Gutachtens macht allerdings erst dann Sinn, wenn die konkrete Nutzung und damit die möglichen Emissionsquellen feststehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auch hier ist grundsätzlich darauf zu verweisen, dass zwar gewisse Vorplanungen für die Nutzungen bestehen, es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p> <p>Sofern auf den Flächen eines möglichen Wertstoffhofes auch eine Häckselanlage untergebracht wird und Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde Bedenken bestehen, müssen ggf. im Zuge der Baugenehmigung Auflagen hinsichtlich des Betriebs einer solchen Häckselanlage durch aktiven Lärmschutz angeordnet werden. Auch hier ist der Zeitpunkt der Erstellung eines Gutachtens nach Feststellung der Nutzung als zweckdienlicher anzusehen.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|-----------------|---|---|-------------|
|     |                 | <p><b>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</b></p> <p>Die Angaben zur Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind widersprüchlich. Gemäß Zif. 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan sind solche Wohnungen aufgrund des Konfliktpotenzials zwischen Wohnen und Gewerbe nicht zugelassen. Nach Zif. 1.1.1 des Textteils zum Bebauungsplan sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter jedoch ausnahmsweise zulässig. Dies bitten wir, unter Beachtung der oben geäußerten Bedenken, klarzustellen und zu überarbeiten. Unseres Erachtens wäre es sinnvoll, die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bebauungsplan zu untersagen.</p> <p><b>Aussagen zum Lärmschutz im Textteil und in der Begründung zum Bebauungsplan</b></p> <p>Hinsichtlich Zif. 1.14 des Textteils und Zif. 5.3 (Lärmschutz) der Begründung zum Bebauungsplan möchten wir darauf hinweisen, dass die dort geforderten Innenschallpegel erst nach der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens festgelegt und gefordert werden können.</p> <p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass die unter Zif. 5.3 (Lärmschutz) der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Angaben, falsch sind. Für Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Der maßgebliche Immissionsort befindet sich nach A.1.3 der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Somit kommen</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Konfliktpotenzial dieser Nutzungen ist, wie bereits oben erwähnt bekannt und wurde im Zusammenhang mit Gewerbegebietsausweisungen auch häufig diskutiert. Anders als in anderen Gewerbegebieten in Gaildorf ist dies hier aber im Hinblick auf die möglichen Nutzungen ggf. erforderlich. Maßgebend ist in jedem Fall die textliche Festsetzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich können diese Schallpegel anhand der TA Lärm mit Blick auf Immissionsorte innerhalb von Gebäuden und deren Wirkung auf schutzwürdige Räume auch ohne gutachterliche Bestätigung gefordert werden.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Die Vorgabe bezieht sich auf die Einhaltung von Innenschallpegeln in schutzbedürftigen, aber betriebsfremden Räumen gem. Ziff. 6.2 der TA Lärm. Diesbezüglich ist es sehr wohl möglich die Betriebe dazu zu verpflichten entsprechende Maßnahmen zu treffen, die im eigenen Betrieb die Einhaltung der</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN  | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|---|---|-------------|
|     |   | für Gewerbelärm nur aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schalldämpfer, Lärmschutzwälle) in Betracht. Dem Schutz vor Gewerbelärm kann nicht mit passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. In dem geplanten Gewerbegebiet ist tagsüber ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) und im Nachtzeitraum ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) einzuhalten.   | Lärmwerte für diese ruhebedürftigen Räume gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis kann auch über die jeweiligen Baugenehmigungen eingefordert werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Absatz zur Klarstellung redaktionell ergänzt.<br><br>Damit sind die Belange der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung nur teilweise berücksichtigt.   |             |
| 9.4 | - <b>Untere Wasserschutzbehörde</b><br>Schwäbisch Hall,<br>den 09.09.2021 | <p><b>Hochwasser</b></p> <p>Das Plangebiet liegt fast vollständig im geschützten Überflutungsbereich. Die Vorgaben des § 78 Abs. 2 Nr. 1–9 WHG sind vollständig abzuarbeiten. Aufgrund der sich verändernden Klimasituation empfehlen wir, andere Flächen außerhalb des Hochwasserbereichs zu erschließen.</p> <p><b>Abfallwirtschaft/Altlasten</b></p> <p>Die Ziffer 6.2.2 der Begründung ist wie folgt zu ändern und gleichzeitig auch im Lageplan darzustellen:<br/>Das Gebäude Münstermühle 1 ist im Bodenschutzkataster beim Landratsamt Schwäbisch Hall als Altstandort (AS) „Ehem. Heizölschaden Münstermühle“, Objekt. Nr. 1685 erfasst. Im Bereich des Gebäudes liegen schädliche Bodenveränderungen vor, die bei Tiefbaumaßnahmen unter Beteiligung eines Fachgutachters zu separieren, analytisch zu deklarieren und entsprechend den Ergebnissen ordnungsgemäß zu</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der bereits abgestimmten und abgeschlossenen wasserrechtlichen Verfahren sowie des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes kommt keine alternative Fläche in Frage. Entsprechende Genehmigungen zur Auffüllung des Geländes im Rahmen eines Retentionsraumausgleichs durch die Becken des Naturstromspeichers wurden bereits erteilt und der zusätzliche Retentionsraum ist zwischenzeitlich hergestellt. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wäre eine Bebauung auch heute schon möglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechende Beschreibung wird unter den Hinweisen im Textteil unter Ziff. 5.3 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Damit sind die Belange der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung berücksichtigt.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM   | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER   | BEMERKUNGEN |
|-----|---|--|---|-------------|
| 9.5 | <p>- <b>Untere Landwirtschaftsbehörde</b><br/>Schwäbisch Hall,<br/>den 09.09.2021</p> | <p>entsorgen sind.</p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Grenzflur eingestuft sind, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Wir regen an, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachland-mähwiesen, Magerrasen, Anbringen von Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchschonenden 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, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Für den artenschutzrechtlichen Eingriffsausgleich von Zauneidechsenhabitaten sind in geringfügigem Maße landwirtschaftliche Flächen zur Herstellung der Ersatzhabitate einzubeziehen. Deren Flächenumfang wird aber so gering wie möglich gehalten.</p> |             |

| NR. | BEHÖRDE / DATUM  | STELLUNGNAHMEN   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG<br>VERWALTUNG UND PLANER  | BEMERKUNGEN |
|-----|--|--|--|-------------|
|     |  | werden.<br>In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.   | Wird zur Kenntnis genommen.<br>Damit sind die Belange der Unteren Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall grundsätzlich in der Planung berücksichtigt. |             |
| 9.6 | - <b>Untere Flurneordnungs- und Vermessungsbehörde</b><br>Schwäbisch Hall,<br>den 09.09.2021 | Laufende oder geplante Flurneordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“ (Entwurf vom 21.07.2021) in Gaildorf-Münster nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. | Keine Abwägung erforderlich.   |             |

Aufgestellt: Mutlangen, den 09.05.2023 MM / WZ

LKP Ingenieure GbR  
Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen  
Telefon 07171 10447-0  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de



in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf