



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : GAILDORF  
PROJEKT : **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET ORTSEINGANG-WEST“**  
PROJ.-NR. : 21RM002 - 531443

Seite- 1 -

GRS 20.07.2022

## **ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN**

<b>NR.</b>	<b>BEHÖRDE / DATUM</b>	<b>STELLUNGNAHMEN</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER</b>	<b>BEMERKUNGEN</b>
1.	<b>Handwerkskammer Heilbronn – Franken,</b> Heilbronn, den 19.07.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben, sofern auf die Belange des örtlichen Lebensmittelhandwerks Rücksicht genommen wird, z.B. durch ein eingeschränktes Back- und Wurstwarensortiment sowie eingeschränkte Vorkassenzonen.	Keine Abwägung erforderlich.  Auf das dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügte Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Gaildorf) wird verwiesen. Da es sich grundsätzlich nur um eine Marktverlagerung handelt, die durch den Neubau den heutigen Anforderungen an den Lebensmittelhandel im Bereich Vollsortiment Rechnung tragen soll, ist insbesondere der Backshop mit Café im Vorkassenbereich auf maximal 60 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Das Wurstwarensortiment ist im Markt integriert.	
2.	<b>Gemeinde Oberrot,</b> den 21.07.2021	Keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang-West“.  Aus aktuellem Anlass wird aber gebeten, das Vorhaben hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden HQ100-Gebietes in Bezug auf den Hochwasserschutz bestmöglich zu optimieren.	Keine Abwägung erforderlich.  Die vorliegende Planung tangiert das unmittelbar angrenzende HQ 100-Gebiet nicht. Dies wurde auch mit den Fachbehörden in einem Vorort-Abstimmungstermin am 08.12.2021 erörtert. Der Bereich des HQ <sub>extrem</sub> wird zwar erheblich tangiert, da der Überflutungsbereich weit in das jetzige Gelände reicht, ist jedoch nicht planungsrelevant. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Oberkante der Uferböschung wurde vor Ort abgestimmt und entsprechend festgelegt. Diese definiert gemäß den aktuellen gesetzlichen Grundlagen den Beginn des Gewässerrandstreifens, der sich unmittelbar nördlich der mit einer Rabatte abgegrenzten Hofflächen des heutigen Wertstoffhofes befindet. In der Regel hat der Gewässerrandstreifen innerorts eine Breite von 5 m. In Abstimmung mit den Fachbehörden kann aufgrund der beengten Lage und des Bestandes der Gewässerrandstreifen jedoch im westlichen Bereich auf einer Länge von ca. 40 m auf 3 m reduziert werden. Außerhalb dieses Bereichs müssen 5	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			m eingehalten werden. Der Gewässerrandstreifen wird so ausgestaltet, das auf ca. 3 m Breite eine Bewirtschaftung möglich ist. Dieser Bereich soll dort, wo die befestigten Flächen in den zukünftigen Gewässerrandstreifen hineinragen, renaturiert und möglichst eingeebnet werden (wegen Bewirtschaftung). Dieser Bereich sollte auch nicht mit Pflanzgeboten belegt werden. Im Lageplan wird dies im überarbeiteten Entwurf entsprechend dargestellt.	
3.	<b>Landratsamt Schwäbisch Hall,</b> Schwäbisch Hall			
3.1	- <b>Amt für Abfallwirtschaft,</b> Schwäbisch Hall, den 23.07.2021	Belange aus dem Aufgabenbereich des Amtes für Abfallwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	
3.2	- <b>Amt für Mobilität,</b> Schwäbisch Hall, den 27.07.2021	<p>Wir bitten die im Anschluss aufgeführte Stellungnahme unserer KreisVerkehr Schwäbisch Hall GmbH im Zuge der weiteren Planungen unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p>An dieser Stelle wäre es zur Beurteilung der Gesamtsituation wünschenswert, wenn man den zukünftigen Verlauf der innerörtlichen Umgehungsstraße und deren Zusammentreffen mit der Ottendorfer Straße kennen würde.</p> <p>Von den Verkehrsunternehmen (Müller Linie 16, Hofmann Linien 40, 43, 44 und 46) kommt die Rückmeldung, dass zusätzliche Haltestellen nicht erforderlich sind. Die vorhandenen Haltestellen Seestraße und Bahnstraße sowie der ZOB am Bahnhof sind fußläufig von und zum geplanten Einkaufszentrum gut erreichbar.</p> <p>Durch die Linksabbiegerspur aus Richtung Ottendorf ergeben sich voraussichtlich keine Behinderungen für den Busverkehr in Richtung Gaildorf.</p> <p>Bei der Gestaltung der Querungshilfe ist darauf zu achten, dass Busse, die aus Richtung Ottendorf kommend in Richtung ZOB / Bahnhof Gaildorf West abbiegen, dies weiterhin ungehindert tun können, sprich die Kurvenradien und Überschwenkbereiche der</p>	<p>Die genaue Lage der Umgehungsstraße ist derzeit noch nicht bekannt bzw. abgestimmt. Nach der vorläufigen Trassenplanung befindet sich diese hier jedenfalls auf der Nordseite des Kochers und tangiert daher die vorliegende Planung nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. In den Planungen sind alle Radien so dimensioniert, dass die bestehenden Busverbindungen weiterhin ohne Einschränkungen weiter betrieben werden können.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Busse (insbesondere der überlangen 15-Meter-Busse) beachtet werden.</p> <p>Generell wäre auch für die Busse ein Kreisverkehr wünschenswert, der alle Äste beinhaltet (Seestraße, Bahnhofstraße, Otten-dorfer Straße/B19 und neue Zufahrt Parkplatz) und der die Ver-kehrssituation an dieser Stelle übersichtlicher macht.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anlegung eines Kreisverkehrs wurde im Rahmen der Pla-nungen nochmals geprüft. Aufgrund der begrenzten Flächen insbesondere südlich der Bundesstraße und der Lage der An-schlussstraßen ist ein Kreisverkehr unter den gegebenen Rah-menbedingungen derzeit nicht realisierbar.</p> <p>Damit sind die Belange des Amtes für Mobilität beim Landrats-amt Schwäbisch Hall in der Planung grundsätzlich berücksich-tigt.</p>	
3.3	- <b>Untere Naturschutzbehörde,</b> Schwäbisch Hall, den 19.08.2021	Es handelt sich um die innerstädtische Nutzung eines bereits Großteils befestigten und belasteten Bereiches. Die artenschutz-rechtliche Relevanzprüfung ist umfassend und vollständig. Die da-raus abzuleitenden Maßnahmen fehlen allerdings noch. Aus-gleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren vorzulegen.	Die bisher vorliegende Relevanzprüfung vom Juli 2021 wurde verifiziert durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), die im weiteren Verlauf des Jahres 2021 durchgeführt wurde. Dabei wurden insbesondere nochmals Untersuchungen zu Fledermäusen, Reptilien und Brutvögel durchgeführt. Die Ergebnisse der Detektorerhebungen und auch der Ausflug-beobachtungen erbrachten zwar eine rege Fledermausaktivität auch innerhalb des Plangebietes, diese beruht ausschließlich auf Zuflügen aus der Umgebung, wobei die Kocheraue als Nah-rungshabitat von einer herausragenden Bedeutung ist und diese daher auch von Süden her über das Plangebiet hinweg von Fle-dermäusen angefliegen wird. Auch im Osten des Plangebietes findet sich im Bereich des dortigen Gehölzbestandes mit den angrenzenden alten Gebäuden ein wichtiger Lebensraum, der vermutlich auch über Quartiere der Wochenstuben verfügen dürfte. Zuflüge führen jedoch nicht zu Zugriffsverboten. Spezi-elle Maßnahmen sind daher auch nicht erforderlich. Ein beson-derer Schwerpunkt wurde auf die Erfassung von Reptilien, na-mentlich der Zauneidechse gelegt. Auch hier konnten trotz 6-maliger Begehung keine Individuen nachgewiesen werden, so-dass auch hier Konflikte bzgl. des Artenschutzes ausgeschlos-sen sind. Der Biber wurde im Gehölzsaum des Kochers erstma-lig im Winter 2021 in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nach-	

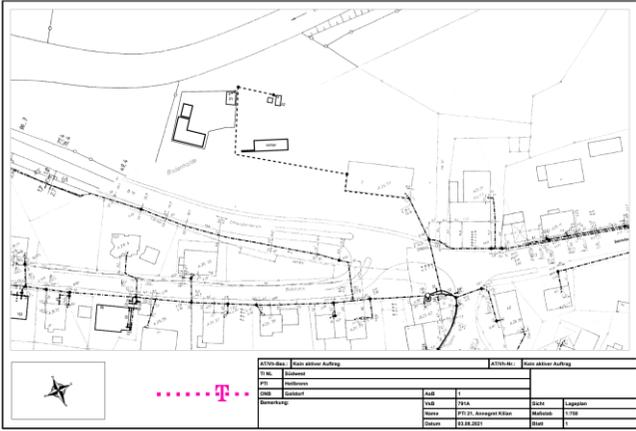
NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			<p>gewiesen. Eine Gefährdung der Art durch das Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten. Andere Arten und Artengruppen, die über die FFH-Richtlinie geschützt sind, wurden schon im Vorfeld auf Basis der Relevanzprüfung ausgeschlossen. Die Brutvogel-fauna war sowohl individuen-, wie auch artenarm. Lediglich 3 Brutvogelpaare sind durch das Vorhaben unmittelbar betroffen. Diese werden als häufige, störungsunempfindliche Arten günstige Bruthabitate weiterhin in der Umgebung finden. Eine Störung von Vögeln in der Umgebung ist aufgrund deren Störungs-unempfindlichkeit ausgeschlossen, so dass hier ebenfalls keine Konflikte bzgl. des Artenschutzes vorliegen. Abschließend ist daher festzustellen, dass das Vorhaben ohne artenschutzrechtli-che Konflikte durchgeführt werden kann. Auf die Details der in Anlage 4 dem Bebauungsplan beigefügten SaP wird verwiesen. Damit sind die Belange des Artenschutzes in der Planung be-rücksichtigt.</p>	
3.4	<p><b>Untere Baurechtsbehörde,</b> Schwäbisch Hall, den 19.08.2021</p>	<p>Die Planung entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, dies ist unter Punkte 3.2 ausgeführt. Der Bebauungsplan bedarf deshalb der Genehmigung nach § 10 BauGB, solange der Flä-chennutzungsplan nicht fortgeschrieben ist.</p> <p>Der Regionalverband ist am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Auf Seite 10 bei den Ausführungen 5.3 zur UVP ist ausgeführt, dass sich das Vorhaben im Innenbereich nach § 30 BauGB befin-det. Dies kann so nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB in Ortsrandlage mit Übergang zum Außenbereich.</p>	<p>Im Rahmen eines weiteren Abstimmungsgesprächs mit der Un-teren Baurechtsbehörde kann von einem Normalverfahren ab-gesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Be-richtigung anzupassen.</p> <p>Der Regionalverband wurde am Verfahren beteiligt. Auf die Aus-führungen in Stellungnahme Nr. 11 wird verwiesen.</p> <p>Der entsprechende Absatz wird angepasst, es handelt sich um Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB.</p> <p>Damit sind die Belange der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung grundsätzlich be-rücksichtigt.</p>	
3.5	<p>- <b>Untere Immissions-schutzbehörde,</b> Schwäbisch Hall, den 19.08.2021</p>	<p>Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um ein faktisches Mischgebiet.</p> <p>Gemäß einer durch uns durchgeführten überschlägigen Schall-prognose könnten insbesondere während der Nachtzeit Immissi-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>onsrichtwertüberschreitungen in der Bahnhofstraße 118 (Wohnhaus) auftreten. Diese nächtlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen könnten insbesondere durch die LKW-Anlieferung, den Betrieb von Kühlaggregaten und Lüftungsanlagen etc. sowie die ggf. erforderliche Berücksichtigung der Vorbelastung verursacht werden. Aufgrund dessen wird für den geplanten Betrieb des Edeka-Marktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für erforderlich gehalten. Es ist zu überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Realisierung des Edeka-Marktes, in Abhängigkeit des Ergebnisses des o. g. schalltechnischen Gutachtens, keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, alternativ aber auch im Baugenehmigungsverfahren, möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung wurden bereits Maßnahmen zur Lärminderung gegenüber den südlichen Nachbarn durch Ausrichtung der Lüftungsgeräte und der Anlieferung nach Norden bzw. entsprechender Schallschutz durch angrenzende Gebäudeteile vorgesehen. Weiterhin verläuft die Bundesstraße B 19 zwischen dem Markt und der Bebauung und es handelt sich bei dem Wohnhaus um eine Lage innerhalb eines Mischgebiets, so dass einerseits die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet anzusetzen wären und andererseits die Lärmemissionen der Bundesstraße möglichen Auswirkungen des Marktes gegenüber zu stellen wären.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der genannten Randbedingungen wird die Erforderlichkeit eines schalltechnischen Gutachtens hier nicht gesehen, da die Aspekte des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt sind. Damit sind die Belange der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung zumindest teilweise berücksichtigt.</p>	
3.6	- <b>Untere Wasserbehörde,</b> Schwäbisch Hall, den 19.08.2021	<p><i>Alllasten</i></p> <p>Es wird gebeten, den nachfolgenden Text in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: Seit Juni 2010 werden die CKW-Grundwasserschäden („ehem. Chemische Reinigung Stuber“ und „ehem. Städtischer Bauhof Stadt Gaildorf“) über eine gemeinsame Sanierungsanlage behandelt und abgereinigt. Anhand der vorliegenden Schadstoffsituation ist bei den künftigen Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die laufende Grundwassersanierung und Versickerungsmaßnahmen auf den beiden Betriebsgeländen nicht unterbrochen werden. Nur durch einen kontinuierlichen Betrieb kann das anfallende kontaminierte Grundwasser erfasst bzw. abgereinigt und ein Abdriften von Schadstoffen von den Betriebsgeländen in Richtung Kocheraue und des Vorfluters Kocher weitestgehend unterbunden werden.</p> <p>Derzeit laufen Voruntersuchungen zu einer möglichen Verlegung der Sanierungsbrunnen BR 1 &amp; GWM 1. Nach Vorlage dieser Untersuchungsergebnisse sind noch weitere potentielle bauliche</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Text unter Ziffer 5.3 in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der Verlegung des Marktgebäudes in den westlichen Bereich des Grundstücks ist eine Verlegung der Sanierungs-</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Konflikte bzw. Optimierungspotentiale in Bezug auf die laufende Altlastensanierung zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sperrriegel / geplante Stützmauer im Bereich Sperrriegel bzw. BR 3</li> <li>• Versickerungsbrunnen S 1 / Unterhalb geplanter Markt</li> <li>• Versickerungsriegel S 2 / Außenmauer geplanter Markt</li> <li>• Versickerungsriegel S 3 / Unterhalb geplanter Markt</li> <li>• Unterirdische Bauwerke (mögl. Pfahlgründung) / Versickerungsverhalten ggf. Schadstoffverlagerung</li> <li>• Zukünftiger Standort der Sanierungsanlage</li> <li>• Zukünftige Leitungs- und Kanalverläufe auf dem gesamten Gelände</li> </ul> <p>Erst nach Vorliegen aller Untersuchungsergebnisse kann beurteilt werden, ob einer Überbauung der derzeit bestehenden Sanierungseinrichtungen zugestimmt werden kann.</p>	<p>brunnen nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planungen wurden der Standort und die technischen Voraussetzungen für den durchgängigen Betrieb der Anlage zwischen Investor und Landratsamt abgestimmt. Durch den Erhalt des bestehenden Standortes der Brunnen und die Schaffung der technischen Voraussetzungen sind keine Beeinträchtigungen für den regulären Betrieb der Anlagen zu erwarten.</p> <p>Damit sind die Belange der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung berücksichtigt.</p>	
3.7	<p>- <b>Untere Landwirtschaftsbehörde,</b> Schwäbisch Hall, den 19.08.2021</p>	<p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine 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>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß §</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Es sind keine solche Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>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 werden.</p> <p>In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Damit sind die Belange der Unteren Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall in der Planung berücksichtigt.</p>	
3.8	<p>- <b>Untere Flurneuordnung,</b> Schwäbisch Hall, den 19.08.2021</p>	<p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Ortseingang-West" in Gaildorf nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan dem Regierungspräsidium in Stuttgart, Referat 42 - Steuerung und Bau Finanzen, Vertrags- und Verdingungswesen - bzw. Referat 21 zugeleitet. Es wird dort die zusammengefasste Stellungnahme des Regierungspräsidiums erstellt.</p> <p>Anmerkung: Sobald die Stellungnahme dem Landratsamt Schwäbisch Hall vorliegt, wird diese der Stadt Gaildorf weitergeleitet.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
4.	<p><b>Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land – Verbandsbau- amt,</b> Gaildorf, den 27.07.2021</p>	<p>Die Belange der Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land sind nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	
5.	<p><b>IHK Heilbronn-Franken,</b> Heilbronn, den 29.07.2021</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	
6.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b> Mannheim, den 03.08.2021</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</p>		

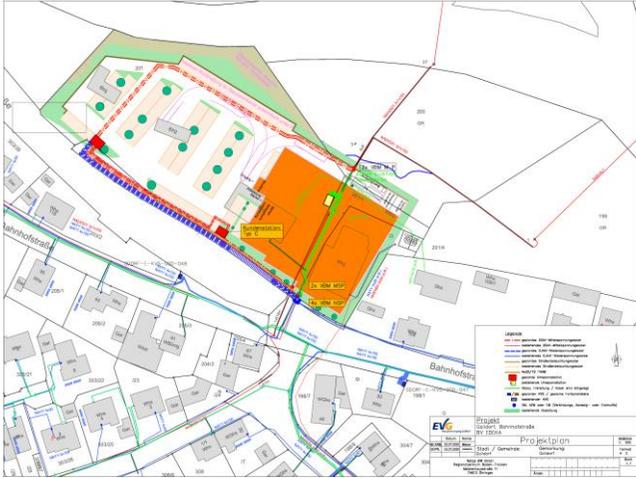
NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>In Punkt 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Führung von Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt.</p> <p>Dieser Forderung 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. 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>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 Bestandssituation, die städtische Struktur am Stadteingang sowie die bereits vorhandenen Leitungen. Die Argumentation der Deutschen Telekom widerspricht auch der Aussage aus dem § 68 Absatz 3 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. 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. Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar im Innenbereich und wird verdichtet. Die bestehenden Leitungen in der Umgebung 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>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p><u>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</u>                      Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline_(Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Hausanschlüsse sind vor Abriss der Gebäude fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p>  <p>Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unseren Betrieb (<a href="mailto:t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de">t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de</a>).</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkäs-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>ten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Auf das entsprechende Merkblatt wird bereits im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.10 hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit können die Belange der Deutsche Telekom Technik GmbH in der vorliegenden Planung nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	
6.	Regierungspräsidium Freiburg, Freiburg, den 06.08.2021	<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"> <li>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können - Keine</li> <li>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes - Keine</li> <li>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</li> </ol> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter</p>	<p>Ein entsprechendes Baugrundgutachten wurde zwischenzeitlich mit Datum vom 22.06.2021 vom Büro Bernecker Ingenieure</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plan- gebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrund- gutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachten- den Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird an- dernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhan- denen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Er- furt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lo- ckergesteinen (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflä- chennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quel- len (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwit- terungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllun- gen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtra- gung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ge- plant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeits- blatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spal- ten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichen- den Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Pla- nungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundauf- bau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grün- dungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.</p>	<p>GmbH, Stuttgart erstellt und wird dem Bebauungsplan als An- lage 5 beigefügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des vorliegenden Bau- grundgutachtens wird diesbezüglich auf die konkret zum Plan- gebiet vorliegenden Aussagen des Gutachtens verwiesen und auf die Übernahme der detaillierten Hinweise verzichtet.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, 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> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<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.</p> <p>Damit sind die Belange des RP Freiburg in der Planung berücksichtigt.</p>	
8.	<p><b>Netze BW GmbH</b> – Stromversorgung-, Öhringen, den 06.08.2021</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p>  <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>E-Mail <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a>, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Im Bebauungsplan ist dieser Platz bereits ausgewiesen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a>, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Für die Stromversorgung des Plangebietes ist voraussichtlich auch eine kundeneigene Trafostation erforderlich.</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>Für die Verlegung von Kabelleitungen in der im beiliegenden Plan eingezeichneten Trasse ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a>, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese wurde auch bereits im Vorhaben dargestellt und ist entsprechend zulässig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplan eingetragen. Die endgültige Lage der Leitungsrechte muss noch abgestimmt und ggf. angepasst werden.</p> <p>Auf das entsprechende Merkblatt wird bereits im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.10 hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<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. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366 <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</a></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 entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit sind die Belange der Netze BW -Stromversorgung- in der Planung berücksichtigt.</p>	
9.	Vodafone BW GmbH, Kassel, den 10.08.2021	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer „EG-33365“ an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> 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.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
10. 10.1	Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, Stuttgart, den 16.08.2021	<p>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 sie unter Ziff. 3.2 auf S. 6 der Begründung sowie unter Ziff. 5.4. auf S. 11 zutreffend ausführen, kann der Bebauungsplan jedoch tatsächlich nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan hingegen setzt ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe fest. Wir bitten, das Formblatt künftig korrekt auszufüllen.</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Mangels Lage im Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gem. PS 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken sowie mangels integrierter Lage gem. PS 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan, welche eine Ausformung rechtfertigen könnte, steht der vorliegenden Planung das Integrationsgebot entgegen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird ferner darauf hingewiesen, dass es zur abschließenden raumordnerischen Beurteilung darüber hinaus einer gutachterlichen Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot und der Abarbeitung des PS 3.4.1 (Z) Regionalplan betreffend die Lage im Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie diesbezüglich einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde bedürfte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Derzeit wird einerseits der Regionalplan für den Bereich Einzelhandel fortgeschrieben, wodurch die Versorgungsstandorte für Gaildorf an die aktuelle Situation angepasst werden und zum anderen liegt für die Flächen östlich des Plangebiets ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbebauung vor. Unter diesen Randbedingungen liegt kein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor, ein Zielabweichungsverfahren wird nicht erforderlich.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde im Zuge der weiteren Planung eine Auswirkungsanalyse erstellt, die im weiteren Verfahren als Anlage beigefügt wird. Diese setzt sich mit den regionalplanerischen Zielen und Vorgaben auseinander. Es wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Geboten und Verboten im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben geprüft und keine Verstöße festgestellt.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Ferner wäre eine Standortalternativenprüfung durchzuführen und die Nachnutzung des Altstandortes darzulegen. Hinsichtlich der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB und insbesondere des Verzichts auf die Umweltprüfung wäre im Hinblick auf den Hochwasserschutz sowie die Nähe zu einem Vogelschutzgebiet, einem FFH-Gebiet sowie einem nach § 30 NatSchG geschütztem Biotop - welche die Standorteignung über die einzelhandelsbezogenen Bedenken hinaus in Frage stellen - eine Abstimmung mit dem hierfür zuständigen Landratsamt Schwäbisch Hall erforderlich.</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>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 <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</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>Da der Edeka-Markt einen elementaren Baustein bei der Nahversorgung der Gaildorfer Bevölkerung darstellt war es bei der Suche nach einem neuen Standort immer das Ziel den Markt im Umfeld des Stadtzentrums anzusiedeln. Somit waren potenzielle Flächen für die Verlegung des Standortes von vorneherein begrenzt. Im Rahmen der Prüfung der Verfügbarkeit der Flächen war der jetzt gewählte Standort der einzig mögliche, so dass keine weitere Standortalternativenprüfung erfolgt ist.</p> <p>Die Randbedingungen des Natur- und Artenschutzes wurden zudem im Rahmen der Planung geprüft und abgestimmt, es liegen keine Beeinträchtigungen vor. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Damit sind die Belange der Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung weitestgehend berücksichtigt.	
10.2	- <b>Abteilung 5 – Umwelt-</b> , Stuttgart, den 10.08.2021	<p><i>Wasser/Boden:</i> Am nördlichen Rand des Plangebiets fließt in ostwestlicher Richtung das Gewässer I. Ordnung Kocher. Die Aufgabe aus der Gewässerunterhaltungslast des Landes am Kocher nimmt der Landesbetrieb Gewässer (LBG) im Regierungspräsidium Stuttgart wahr.</p> <p>Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte des Landes für den Kocher liegen Teilflächen des Plangebiets mit Überflutungstiefen von bis über 1 Meter im Hochwasserrisikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets (Überflutungsfläche zwischen HQ100-Linie und HQEXTREM-Linie) gemäß § 78b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nach § 78b Abs. 1, Nr. 1 WHG sind für diese Risikogebiete bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen und Satzungen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung enthält keine Hinweise auf das Hochwasserrisikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Kochers. Eine Berücksichtigung auch dieses Hochwasserrisikos ist dringend anzuraten. 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>Das Gewässerprofil des Kochers besitzt im Bereich des Plangebiets eine ausgeprägte Böschungsoberkante. Ihre Lage entspricht im Wesentlichen der des Hochbords der bituminös befestigten Betriebsfläche des Wertstoffhofs nach Norden hin. Nach § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG erstreckt sich der Gewässerrandstreifen an Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante auf die landseitige Fläche ab der Böschungsoberkante. Im Innenbereich beträgt die Gewässerrandstreifenbreite i.d.R. fünf Meter. Auf der Grundlage der Darstellung im Planteil, ohne Böschungsoberkante, gehen wir</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorliegende Planung tangiert das unmittelbar angrenzende HQ 100-Gebiet nicht. Dies wurde auch mit den Fachbehörden in einem Vorort-Abstimmungstermin am 08.12.2021 erörtert. Der Bereich des HQ<sub>extrem</sub> wird zwar erheblich tangiert, da der Überflutungsbereich weit in das jetzige Gelände reicht, ist jedoch nicht planungsrelevant. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Oberkante der Uferböschung wurde vor Ort abgestimmt und entsprechend festgelegt. Diese definiert gemäß den aktuellen gesetzlichen Grundlagen den Beginn des Gewässerrandstreifens, der sich unmittelbar nördlich der mit einer Rabatte abgegrenzten Hofflächen des heutigen Wertstoffhofes befindet. In der Regel hat der Gewässerrandstreifen innerorts eine Breite von 5 m. In Abstimmung mit den Fachbehörden kann aufgrund der beengten Lage und des Bestandes der Gewässerrandstreifen jedoch im westlichen Bereich auf einer Länge von ca. 40 m auf 3 m reduziert werden. Außerhalb dieses Bereichs müssen 5 m eingehalten werden. Dieser Bereich soll dort, wo die befestigten Flächen in den zukünftigen Gewässerrandstreifen hineinragen, renaturiert werden. Eine Bewirtschaftung der Flächen soll zukünftig über das Marktgelände möglich sein.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>davon aus, dass ein Abschnitt der geplanten, bis zu ca. 4 m hohen Stützmauer entlang des tangierten Kocherabschnitts, aber auch geplante Aufschüttungen und die geplante Grundwasserreinigungsanlage im Gewässerrandstreifen zu liegen kommen sollen. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach wasserrechtskonformen Übernahme des Gewässerrandstreifens, einschließlich Böschungsoberkante, in die Planung möglich.</p> <p>Gemäß § 29 Abs. 3, Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) besteht in Gewässerrandstreifen ein Verbot für bauliche Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Im Innenbereich trifft die Entscheidung für eine Befreiung von den Verböten im Gewässerrandstreifen des Kochers die Stadt Gaildorf im Einvernehmen mit der Wasserbehörde, unter Beteiligung des LBG. Die Voraussetzung für eine Befreiung hinsichtlich der in den Gewässerrandstreifen hineinragenden Anlagenteile sind u.E. vorliegend nicht gegeben. Das Verbot führt zu keiner unbilligen Härte. Die Bebauung des Plangebiets wird durch die Beachtung des Verbots des § 29 Abs. 3, Nr. 2 WG nicht unmöglich gemacht. Eine Verkleinerung der geplanten baulichen Anlagen bzw. deren anderweitige Anordnung ist zumutbar, ebenso eine geringfügige Verkleinerung im Hinblick auf die Überbauung des Gewässerrandstreifens. Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die die Maßnahme erfordern, sind u.E. in der Planung nicht erkennbar.</p> <p>Der ökologische Mehrwert bzw. das Erfordernis der Pflanzbindung PFB1 und des Pflanzgebots PFG1 im Bereich des bereits als FFH-Gebiet ausgewiesenen, geschützten und dicht bewachsenen Kocherufers ist für uns, als Träger der Gewässerunterhaltungslast, im Moment noch nicht erkennbar. In diesem Punkt ist ggf. eine Abstimmung, v.a. gemeinsam mit dem Naturschutz, angezeigt. Ökologisches Verbesserungspotential im Sinne der wasserrechtlichen Zielsetzungen sehen wir aber, alternativ, im angrenzenden, derzeit bituminös befestigten Gewässerrandstreifen der aktuell als Containerstellfläche genutzt wird. Gedacht ist dabei an</p>	<p>Auf die obigen Ausführungen sowie das Abstimmungsergebnis beim Vorort-Abstimmungstermin am 08.12.2021 sowie am 13.07.2022 wird verwiesen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Entsiegeln, naturnahe Gestaltung und ggf. naturnahe Bepflanzung.</p> <p>Entsprechend Ziff. 7.0 der Begründung ist die konkrete Ausführung der Abwasserbeseitigung fachtechnisch und rechtlich noch nicht abschließend behandelt. Im Hinblick auf die angedachte Einleitung in den Kocher, die auch die Belange des LBG betreffen, weisen wir in unserer Beratungsfunktion darauf hin, dass der Plan frühestens Rechtskraft erlangen kann, wenn alle für seine Bebauung erforderlichen (Wasser-) Rechtsverfahren abgeschlossen sind oder zumindest als abgeschlossen betrachtet werden können.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Andreas Ilg, 07961/81-532, <a href="mailto:andreas.ilg@rps.bwl.de">andreas.ilg@rps.bwl.de</a> zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurde zwischenzeitlich vorabgestimmt und eine entsprechende Zustimmung durch die Fachbehörden wurde in Aussicht gestellt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.</p> <p>Damit sind die Belange der Abteilung 5 des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung weitestgehend berücksichtigt.</p>	
10.3	- <b>Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen -</b> , Stuttgart, den 18.08.2021	<p>Die Stadt Gaildorf beabsichtigt, ein Sondergebiet am westlichen Ortsrand auszuweisen, um den Bau eines Lebensmittelmarkes zu ermöglichen. Die Erschließung des Plangebiets soll über eine neue Zufahrt von der Bundesstraße B 19 aus erfolgen.</p> <p>Zum oben genannten Bebauungsplan kann von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 47.2 - Baureferat Ost, nach aktuellem Stand keine Stellungnahme abgegeben werden, da die offenen Punkte aus dem ersten Vorgespräch nicht geklärt sind. Entgegen der Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan, haben noch keine Vorabstimmungen zum oben genannten Vorhaben stattgefunden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir zudem ausdrücklich darauf hin, dass die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 47.2 - Baureferat Ost, nicht abgewogen werden können. Abstimmungen sind hier noch zwingend erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus plant das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 44 - die Ortsumfahrung von Gaildorf im Zuge der Bundesstraße B 19. Eine mögliche Variante führt nördlich des Kochers aus der Stadtmitte nach Westen, quert den Kocher zwischen dem Bahnhof Gaildorf West und der "Rudolfsmühle" und schließt dort auch an den Bestand der B 19 an. Nach aktueller Planung gibt es keine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Abstimmungen sind zwischenzeitlich allerdings erfolgt und das RP Stuttgart Baureferat Ost hat unter Wahrung der verkehrlichen Anforderungen und der Erstellung einer neuen Linksabbiegespur seine Zustimmung in Aussicht gestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst und dem RP Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt. Auch der Bebauungsplan wurde daraufhin entsprechend in die jetzige Fassung geändert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>Überlappungsbereiche oder Betroffenheit zwischen der Planung der B 19 OU Gaildorf und den Plänen des Bebauungsplans für einen Lebensmittelmarkt. Da jedoch die Planung der Ortsumfahrung in diesem Bereich noch nicht weit fortgeschritten ist und weitere Änderungen - vor allem in Bezug auf den Anschluss an den Bestand der B19 - möglich sind, bedarf es bei der weiteren Detailplanung des Lebensmittelmarktes noch eine enge Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 44 - bezüglich der Straßenplanung.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich gerne telefonisch oder per E-Mail melden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Gaildorf zeitnah angestrebt wird. Die bis dahin bekannten Planungsstände können berücksichtigt werden, zukünftige Planung für die Ortsumfahrung müssen sich dann an der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplänen orientieren.</p> <p>Damit können die Belange der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden.</p>	
11.	<p><b>Regionalverband Heilbronn-Franken,</b> Heilbronn, den 18.08.2021</p>	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung: Von dem geplanten Vorhaben sind Ziele der Raumordnung berührt. Betroffen sind das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot sowie ein Vorranggebiet für vorzubeugenden Hochwasserschutz.</p> <p>Der Standort des Vorhabens befindet sich außerhalb des in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebiets nach Plansatz 2.4.3.2.3. Mit Blick auf die siedlungsstrukturell isolierte Standortlage halten wir auch eine Ausformung der regionalplanerischen Festlegung nicht für möglich. Festlegungen im Regionalplan sind nur insoweit zulässig, als sie den Landesentwicklungsplan räumlich ausformen. Dieser verlangt städtebaulich integrierte Standortlagen. Da es an dieser Voraussetzung hier fehlt, würde die landesplanerische Festlegung im Wege der Auslegung konterkariert. Dies halten wir für unzulässig und tragen Bedenken gegen die Planung vor.</p> <p>Darüber hinaus fehlt eine Einordnung zur Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot. Insbesondere die Wirkungen in Richtung Rosengarten sowie auf die siedlungsstrukturell</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Regionalverband Heilbronn-Franken wird derzeit der Regionalplan bezüglich der Festlegung der Einzelhandelschwerpunkte sowie der Bereiche für Nahversorgung geändert. Damit wären die grundsätzlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung geschaffen. Durch die weiteren wohnbaulichen Entwicklungen der Umgebung, die auch bereits durch einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert sind, werden die Bedingungen für einen integrierten Standort dann erfüllt.</p> <p>Ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Gaildorf“ (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan) wurde erarbeitet. Bei der raumordnerischen Prüfung wurden das Konzentrations- und</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>gut eingebetteten Standorte von Lidl und Norma wären gutachterlich zu prüfen, stünde nicht bereits das Integrationsgebot der Planung entgegen.</p> <p>Die Verkaufsfläche ist durch die Rechtsprechung hinreichend definiert. Hierzu zählen erstens alle Flächen, die der Kunde betreten kann (Ausnahme: sanitäre Einrichtung) sowie zweitens Flächen, die der Kunde zwar nicht betreten kann, die aber dem Verkauf dienen (bspw. Regalfläche, Theken, Kassenzone). Ausdrücklich zählen nach dem ersten Merkmal auch Flächen außerhalb des absperrbaren Bereichs (bspw. Packzone) zur Verkaufsfläche (BVerwG 4 C 10/04, 24.11.2005, Rn 28). Die Festsetzung, wonach „Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs“ nicht zur Verkaufsfläche zählen, steht dem entgegen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Ortsumfahrung Gaildorf (Vordringlicher Bedarf im Bundesverkehrswegeplan 2030) soll die B19 partiell auf die nördliche Kocherseite verlegt werden. Im Bereich der Limpurg- und Körhalle bzw. des Schenk-von-Limpurg-Gymnasiums können sich aus unserer Sicht im Zusammenhang mit dieser Verkehrswegeplanung und der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme („Stadtmitte V – Nördliches Kocherufer“) neue Perspektiven im Hinblick auf die Entwicklung neuer Versorgungsstandorte eröffnen. Je nach städtebaulicher Konzeption kann im Zuge der Regionalplanteilfortschreibung (Kapitel Einzelhandel) dieser Bereich für eine Vorranggebietsfestlegung in Betracht kommen.</p> <p>Entlang des Kochers ist ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 festgelegt. In diesem Bereich ist das Vorranggebiet zwar überwiegend nördlich des Kochers ausgewiesen, erstreckt sich im Bereich der Planung aber auch südlich des Kochers. Damit liegt die Planung im Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Plangebiet ist laut den Planunterlagen vor HQ 100 geschützt. Bei HQ Extrem wird das Gebiet laut Daten- und Kartendienst der LUBW allerdings deutlich überschwemmt. Zudem ist im Bereich des geplanten Parkplatzes ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Hier</p>	<p>Integrationsgebot sowie das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot jeweils eingehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textpassage wird unter Ziffer 1.1.1 entsprechend angepasst.</p> <p>Die genaue Lage der Umgehungsstraße ist derzeit noch nicht bekannt bzw. abgestimmt. Nach der vorläufigen Trassenplanung befindet sich diese hier jedenfalls auf der Nordseite des Kochers und tangiert daher die vorliegende Planung nicht. Weitere Entwicklungen im Regionalplan bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten für Einzelhandel werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Abstimmungstermin wurde mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Siehe dazu die Ausführungen in den Stellungnahmen Nr. 2 und 10.2.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<p>wäre, läge nicht bereits ein Zielverstoß vor, eine intensive Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich, da das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde in dieser Frage zwingend ist.</p> <p>Darüber hinaus grenzt an die Planung ein naturschutzfachlich hochwertiger Bereich des Kochers an: ein Vogelschutzgebiet, ein FFH-Gebiet, ein nach § 30 NatSchG geschütztes Biotop sowie eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte.</p> <p>Zusammenfassend halten wir den vorliegenden Standort auch aus Freiraumaspekten für ungeeignet. Vielmehr wäre wünschenswert, dem Gewässer hier Raum zu geben.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Wir gehen aufgrund des Verweises auf § 4 Abs. 1 BauGB davon aus, dass es sich bei der Beteiligung vorliegend dennoch um die frühzeitige Beteiligung handelt. Wir gehen davon aus, dass – mit Blick auf die Nähe zu den o.g. Schutzgebieten und auf die Hochwasserschutzbelange – eine Abstimmung über die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und damit der Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall als Untere Naturschutzbehörde erfolgt.</p>	<p>Die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche werden nicht berührt. Von Flächen des Biotopverbundes ist gemäß den Erhebungen im Daten- und Kartendienst der LUBW der Planungsraum ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist die Planung mit den Freiraumaspekten verträglich, da keine weiteren Eingriffe in die landschafts- und naturräumlichen Belange erfolgen. Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall unter Nr. 3.3 dieses Abwägungsvorschlags wird verwiesen, die keine Bedenken gegen die Planung geäußert hat.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wurde aufgrund der komplexen Themen eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, obwohl von einem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgegangen worden ist. Dies hat das Landratsamt dann auch entsprechend bestätigt.</p> <p>Damit können die Belange des Regionalverbandes Heilbronn-Franken in der Planung grundsätzlich berücksichtigt werden.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 07.07.2022 - Vo / Wo

**LK&P.**

**LK&P. INGENIEURE GBR**

in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf