

Abwägungstabelle

Stand: 15.12.2025

„Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waiden“ und Änderung FNP im Parallelverfahren zum B-Plan Waiden

hier: Ergebnis und Abwägung der betroffenen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Behandlung der Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

14. Juli 2025 bis einschließlich 15. August 2025

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

15. September 2025 bis einschl. 16. Oktober 2025

Nr.	Behörde / Bürger	Anregung/Bedenken	Abwägung / Beschluss GR
1	Landratsamt Main-Tauber-Kreis, TBB	<p><u>Wasserwirtschaft</u> <u>Grundwasser-/ Gewässerschutz</u> Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen seitens des Fachbereiches Gewässerschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange wird verwiesen. Diese werden gemäß den vorgelegten Unterlagen zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u> Aus abwassertechnischer Sicht bestehen gegen die Änderung des FNP KÜlsheim, 1. Teilfortschreibung 2013, 1. Änderung, sowie gegen den Bebauungsplan „Waiden“ keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange wird verwiesen. Diese werden gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</p> <p>Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23.01.2024 vom Sachgebiet</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Abwasserbeseitigung aufgeführten erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzgl. der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in Gewerbegebieten sowie in Gebieten mit vergleichbarer Nutzung gilt auch für die anfallenden Niederschlagswässer auf die Dachflächen der Gäste-Chalets und der dazugehörigen Stell- und Parkplatzflächen, sowie auf den Verkehrsflächen bzw. Erschließungsstraßen.</p> <p>Wir bitten dies in der Begründung zum Flächennutzungsplan vom 10.06.2025 unter Ziffer 6.10.1 anzupassen.</p> <p>Hinweis: Bei der in Arbeit befindlichen Überrechnung der Kläranlage Uissigheim ist der Planbereich zu berücksichtigen.</p> <p><u>Altlasten</u> Das Grundstück Flst.Nr. 5888 auf Gemarkung Eiersheim ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als „Altstandort Fertigbaufirma REKU Systembau“ erfasst.</p> <p>Aus Altlastensicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Punkte im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p><i><u>Erfordernis weiterer Untersuchungen</u></i> Die 2016 durch die Bewertungskommission festgelegten Sicherungsmaßnahmen wurden nicht vollumfänglich entsprechend den behördlichen Vorgaben realisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor der Erschließung und Bebauung des Plangebiets sind daher weitere Untersuchungen durch einen sach- und fachkundigen Gutachter notwendig, um zu erkunden, ob sich der Schadensherd seit der Untersuchung 2015 vergrößert / weiter ausgebreitet hat. Hierzu finden aktuell Abstimmungen zwischen dem Umweltschutzamt, dem 	<p>Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde dahingehend angepasst.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, die engmaschig mit dem Umweltschutzamt abgestimmt wurden.</p>
--	--	--

geotechnischen Büro Walter Ingenieure GmbH & Co. KG sowie dem Eigentümer Herr Weirich statt.

- Der Umfang von ggf. weiteren Sicherungsmaßnahmen richtet sich nach den Ergebnissen der in Punkt 1 genannten weiteren Untersuchungen.
- Die in den Unterlagen genannten Hinweise und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.

Entwässerungsplanung

Durch die abwassertechnische Erschließung darf sich die Altlastensituation nicht verschlechtern. Gegen die geplante Versickerung von Niederschlagswasser im Wirkungsbereich der Altlast bestehen grundsätzliche Bedenken.

- Für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung im Wirksamkeitsbereich der Altlast (sowie aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung) wäre grundsätzlich ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Schadlosigkeit ist dabei nachzuweisen. Die erforderlichen Unterlagen und Nachweise über die Schadlosigkeit sind dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Erschließung des Vorhabens, zunächst zur fachtechnischen Prüfung, vorzulegen.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für eine gezielte Versickerung im Wirksamkeitsbereich der Altlast derzeit keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann. Aus altlastentechnischer Sicht empfiehlt es sich daher, die zur Versickerung vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung anderweitig vorzusehen. Zur abschließenden Beurteilung diesbezüglich sind die weitergehenden Untersuchungen durchzuführen und das Risiko einer Schadstoffmobilisierung bei Eintrag von Niederschlagswasser für das Schutzgut Grundwasser zu bewerten.

Dies betrifft den Bebauungsplan, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Entwässerungsplanung beinhaltet und abhandelt. Somit richten sich diese Bedenken ausschließlich an den Bebauungsplan.

<p><u>Stellungnahme zur erneuten Auslegung</u></p> <p><u>1. Hintergrund</u></p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 5888, Gemarkung Eiersheim, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort „Fertigbaufirma REKU Systembau“ erfasst. Frühere Untersuchungen (2013/2015) zeigten eine Schadstoffbelastung im Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens. Die 2016 von der Bewertungskommission festgelegten Sicherungsmaßnahmen wurden nicht vollständig umgesetzt.</p> <p>Eine ergänzende Untersuchung durch Walter Ingenieure GmbH im August 2025 ergab, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine seitliche Schadstoffausbreitung vorliegt, - die Belastung auf den Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens beschränkt bleibt, - eine dauerhafte Versiegelung des Schadensherdes erforderlich ist, um den aktuellen Zustand zu erhalten und ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern. <p><u>2. Anforderungen an Bau und Erschließung</u></p> <p>Beim Rückbau des Imprägnierbeckens und Bodenaushub ist mit schadstoffhaltigem Material zu rechnen. Die Überwachung / Begleitung der Arbeiten ist durch ein altlastenerfahrenes Gutachterbüro zu tätigen. Während der Bauphase ist das Eindringen von Niederschlagswasser in den Altlastenbereich wirksam zu verhindern (z. B. durch Abdecken). Die genannten Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><u>3. Planung und Umsetzung der Bebauung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der belastete Bereich ist dauerhaft wasserundurchlässig zu überbauen (z. B. durch Bodenplatte). - Niederschlagswasser darf nicht in den Altlastbereich versickern. Die Entwässerung ist so zu planen, dass es auch an den Gebäuderändern nicht zu vermehrter Sickerwasserbildung kommt, damit sich kein 	<p>Das Ergebnis der ergänzenden Untersuchung wird in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen richten sich an den Bebauungsplan und die direkte Umsetzung des Vorhabens.</p> <p>Diese Thematik wird im B-Plan-Verfahren behandelt.</p>
---	--

Schichten- oder Hangzugswasser im Schadensbereich bildet.

- Diese Anforderungen sind in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans zu integrieren.

4. Entwässerung

Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Eine gesamtheitliche Lösung für das Plangebiet ist zu entwickeln, unter Berücksichtigung des Altlastaspekts, die Schadlosigkeit ist nachzuweisen.

Konkret sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Südliche Fläche ist so zu entwässern, dass Eindringen von Niederschlagswasser in die Altlast verhindert wird.
- Eine planerische Lösung ist zu erarbeiten. Denkbare Ansätze wären: Terrasse/Bodenplatte nach Süden hin erweitern, um Versickerung im näheren Umfeld der Altlast zu vermeiden
- sowie Ausbildung Gefälle und Ableitung von auf südlichen Grünflächen anfallendem Niederschlagswasser über einen westlichen Graben in Richtung nördlichen Planbereich.
- Retentions-Teich ist nach unten hin abzudichten.
- Innenhof wasserundurchlässig befestigen.
- Die Darstellung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan ist erforderlich.

5. Anpassung der Antragsunterlagen

Die Unterlagen (Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Abwägungstabelle, textliche Festsetzungen, Begründung des Bebauungsplans) sind an den aktuellen Sach- und Planungsstand anzupassen.

6. Fazit

Die Umsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen, insbesondere zur Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser in den Altlastbereich, ist zwingend erforderlich. Die Maßnahmen sind im Planwerk, in den textlichen

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abhandlung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Die Anpassung erfolgt im Bebauungsplan.

Die Darstellung erfolgt im Bebauungsplan.

		<p>Festsetzungen und in der Begründung klar darzustellen.</p> <p>Im übrigen bleibt die Stellungnahme vom 15.08.2025 unverändert.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange wird verwiesen. Diese werden gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Fachbereichs Bodenschutz weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Naturschutz</u> Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange seitens des Naturschutzes wird verwiesen.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie der Umweltbericht mit Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft (EA-Bilanzierung) und zum erforderlichen Ausgleich. Die darin dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind zwingend zu beachten und sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen mit festgesetzt. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens des Naturschutzes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Regionalverband Heilbronn-Franken	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Die Einzelhandelsnutzung wird als nicht regionalbedeutsam betrachtet.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. 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>	
3	Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden. Auf die Stellungnahme vom 25.01.2024 wird verwiesen.</p> <p>Denkmalschutz Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach koordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet.</p>
4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie	<p>Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-05379 vom 04.01.2024 sind von Seiten des RP Freiburg zur Planung keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	Netzplanung Heilbronn	<p>Stellungnahme zur erneuten Auslegung Für die Stellungnahme (Sparte 110-kv-Netz und Sparten Strom (Mittel- u. Niederspannung) vom 14.07.2025 mit der Vorgangs-Nr. 2025.1115 besteht weiterhin Gültigkeit und ist daher auch für das o.g. Bauleitplanverfahren heranzuziehen. Daher haben wir zum o.g. Verfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

6	Netze BW GmbH	<p>Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.</p> <p><u>Stellungnahme der Kabel- & und Freileitung Hochspannung - Portfolio- & Stakeholdermanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TILM)</u></p> <p>Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW.</p> <p><u>Stellungnahme der Netzentwicklung Nord Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TNT)</u></p> <p>Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Netze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungsauskunft online über http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft oder über das E-Mailpostfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten.</p> <p>Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Bitte beteiligen Sie uns dazu auf Ebene der Bebauungsplanung erneut.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
---	---------------	--	-----------------------------

		<p>o.g. Vorgangs-Nr. 2025.1115 an.</p> <p>Sie erhalten eine separate Stellungnahme zum parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waiden" vom zuständigen Fachbereich.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren und am nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	
7	Industrie- und Handelskammer	Es werden keine Anregungen und Bedenken erhoben	Wird zur Kenntnis genommen
8	Handwerkskammer	Es werden keine Anregungen und Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen
9	Agentur für Arbeit	Keine Äußerung	
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Mit Schreiben bzw. Mail vom 24.01.2024 wurde bereits Stellungnahme genommen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin unverändert. Die Aufnahme der Leitungstrasse in den Planteil wird dankend zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Kreisbauernverband	Keine Äußerung	
12	Stadtwerk Tauberfranken GmbH, vormals Stadtwerk Kilsheim GmbH	<p>Im Bereich des Bebauungsplans „Waiden“ verfügt das Stadtwerk Tauberfranken über kein Stromnetz. Das hier vorhandene 20kV-Stromnetz ist Eigentum der Netze BW und deshalb ist die Errichtung einer kundeneigenen Übergabestation mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>Die Parallel zur Kreisstraße K2881 verlaufende Trinkwasserleitung ist die Zubringerleitung zum Ortsteil Eiersheim. Gemäß Definition in DVGW W400-1 und DIN EN 805 haben Zubringerleitungen üblicherweise keine direkte Verbindung zu Verbrauchern. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Leitung ist aus mehreren Gründen kritisch zu sehen und muss zunächst noch detaillierter betrachtet werden.</p> <p>Eine finale Aussage zur Machbarkeit kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Ein möglicher Anschluss wäre darüber hinaus rein technisch sehr aufwendig und bedürfte aufgrund der Druckverhältnisse einem Anschlussschacht mit einem Druckreduzierventil. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten würden bei Zustandekommen zu Lasten des Anschlussnehmers gehen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren.

13	Polizeipräsidium Heilbronn Sachbereich Verkehr	Über die bereits abgegebene Stellungnahme hinaus haben wir keine Anmerkungen	Dies wird zur Kenntnis genommen.
14	Bürgermeisteramt Hardheim	Es werden keine Einwendungen erhoben	Dies wird zur Kenntnis genommen.
15	Bürgermeisteramt Wertheim	Keine Äußerung	
16	Verwaltungsgemein- schaft Ertal	Belange der Gemeinde Neunkirchen werden nicht berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
17	Bürgermeisteramt Königheim	Es werden keine Einwände vorgebracht.	
18	Bürgermeisteramt Tauberbischofsheim	Keine Äußerung	
19	Bürgermeisteramt Werbach	Es werden keine Einwendungen vorgebracht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
		Öffentlichkeitsbeteiligung	
		Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht	