



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : UNTERROT
FLUR : 2 (MÜNSTER)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„MÜNSTER MÜHLE, 1. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. GA20008
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT.....	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.2 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.3 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	8
5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	8
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.4 GRÜNORDNUNG	11
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
6.1 BELANGE DER UMWELT	14
6.2 SONSTIGE BELANGE	18
6.3 MAßNAHMEN	18
7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN	19
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	19

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.600 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten.

Im Regionalplan ist Gaildorf als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall. Gaildorf stellt einen Verkehrsknoten in diesem Bereich dar, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen-Schwäbisch Hall, B 298 in Richtung Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim und weitere Kreisstraßen verknüpft sind.

Die Stadt Gaildorf gehört mit den Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen zum Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,1 km südöstlich der Stadtmitte im Randbereich des Kochertales und ca. 150 m südwestlich des Stadtteiles Münster mit Anbindung an die Bundesstraße B 19.

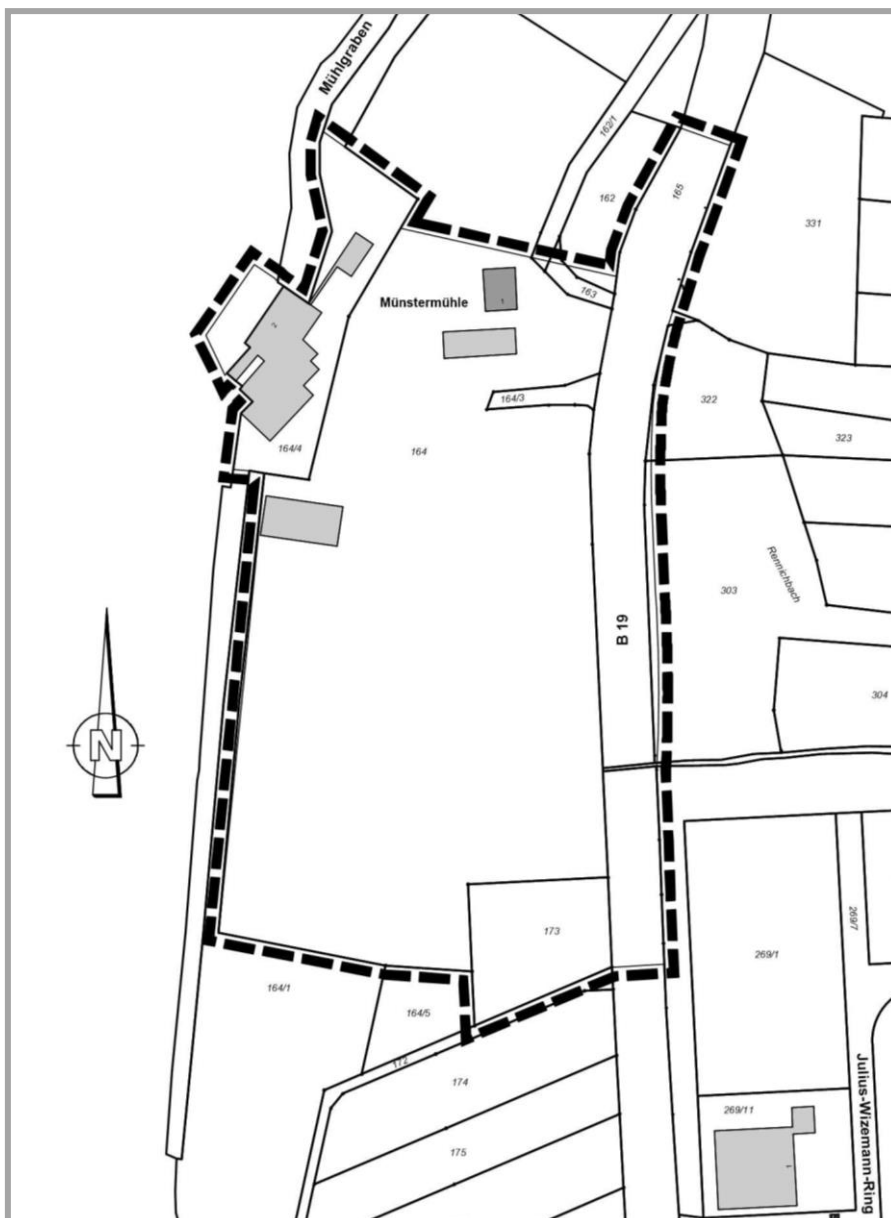


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft gehört zum Gaildorfer Becken und ist im Plangebiet vom Talraum des Kochers mit seinen hier beginnenden schwach ausgebildeten Seitentälern des Rennich- und Bröckinger Baches geprägt, zwischen denen sich ein kleiner Höhenrücken befindet. Dabei steigt das Gelände vom Mühlgraben im Westen in Richtung der B 19 im Osten leicht und sehr gleichmäßig mit ca. 2 – 2,5 % nach Osten an. Zum Mühlgraben hin besteht ein kleiner Wall, der dann zum Grabenlauf als Deich abfällt. Weitere kleine Böschungen bestehen zur Bundesstraße B 19 sowie im Bereich des ehemaligen Bachlaufes des Rennichbaches und entlang der Schotterstraße im Gebiet. Insgesamt wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Höhenunterschied von ca. 3 m auf einer Länge von ca. 130 m überwunden.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund ist vom Unteren Keuper (Lettenkeuper) und Gipskeuper geprägt, der von holozänen Auensedimenten und pleistozänen Terrassenschottern überlagert wird. Die hier typischen Dolinen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht bekannt. Unter dem Oberboden stehen meist quartäre Schichten mit leicht schluffigen Fein- und Mittelsanden über sandigen Fein-Grobkiesen an. Die Lettenkeuperböden sind meist gut tragfähig.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 164, 164/3 und 173 sowie Teilflächen der Flurstücke 155 (Bundesstraße), 162/1, 163 und 164/4 der Flur 02 (Münster) der Gemarkung Unterrot.

Die Flächen befinden sich teilweise in privatem und teilweise in öffentlichem Eigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	3,38 ha
<i>Bestand</i>		
Sondergebietsflächen	ca.	2,56 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,28 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,54 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,33 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,21 ha
<i>Planung</i>		
Gewerbegebietsflächen	ca.	2,51 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,19 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,68 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,47 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,21 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Flächen des Plangebiets sind bereits planungsrechtlich als Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel, als Versorgungsflächen für das Elektrizitätswerk der Münstermühle und als Verkehrsflächen im Bereich der B 19 ausgewiesen. Ein ursprünglich im Bereich des Sondergebietes geplantes Projekt zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Baustoffhandels mit Gartencenter, welches zusammen einen großflächigen Einzelhandelsbereich ergeben hätte, wurde dort nicht realisiert. Allerdings gab es bereits Abstimmungen mit den Straßenbausträgern bezüglich eines Anschlusses der Flächen an die B 19 mit Linksabbiegespur und Anpassungen der Fahrstrecke sowie der Rad- und Fußwege. Ferner wurde im Zuge des bestehenden Bebauungsplanes auch ein Ausgleichskonzept erarbeitet, welches im Bereich der Renaturierung des Rennichbaches auch bereits umgesetzt wurde, weshalb die Ausgleichsfläche nun nicht mehr Bestandteil des Plangebietes ist.

Die seinerzeit geplante Einzelhandelsnutzung soll in Gaildorf nun an anderer Stelle realisiert werden, weshalb das Sondergebiet im Bereich Münster Mühle mit Blick auf die Zentrenrelevanz und die Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt nicht mehr tragfähig ist. Hinzu kommt, dass die Stadt Gaildorf auch nahezu keine gewerblichen Bauflächen im gesamten Stadtgebiet mehr anbieten kann, weshalb im Zuge einer Bebauungsplan-Änderung das bestehende Sonder-

gebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll. Dazu werden die bestehenden Planungen aufgenommen und im Rahmen der heutigen planerischen Überlegungen fortgeführt bzw. angepasst.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es daher einerseits das geplante Einzelhandelsprojekt im Bereich des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park“ zu ermöglichen und andererseits neue Gewerbeflächen auszuweisen, um den dringenden Bedarf nach solchen Flächen, einerseits für kleinteiligeres und standortbezogenes Gewerbe, andererseits für den Recyclinghof am Standort Gaildorf zu decken. Dadurch kann die Stadt lokalen Unternehmen und Gewerbetreibenden zum einen attraktive Gewerbeflächen für eine Ansiedlung oder Umstrukturierung anbieten und zum anderen können dort wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten oder auch neue geschaffen werden. Damit kann der gewerblich geprägte Bereich südlich des Stadtteiles Münster weiter zukunftsfähig und nachhaltig aufgestellt werden. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Durch die Planung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung weitergeführt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung bzw. Nachnutzung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Gaildorf. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Gaildorf als Unterzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B19 und B298. Die Stadt ist im Regionalplan als Mittelzentrum vorgeschlagen und stellt eine eigene Raumschaft zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Schwäbisch Gmünd dar und ist als Siedlungsbereich definiert. Das Plangebiet ist dabei bereits als Gewerbefläche mit der Definition Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, was im Hinblick auf die Festsetzung als Sondergebiet für Einzelhandel dem Planungsrecht entspricht. Östlich ist die bestehende Bundesstraße B 19 dargestellt, westlich die Planungstrass für eine teilweise Ortsumfahrung der B 298 um Gaildorf. Ebenfalls westlich besteht ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Nordöstlich in ausreichendem Abstand besteht der Stadtteil Münster. Siehe dazu auch Bild 2 rechts.



Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

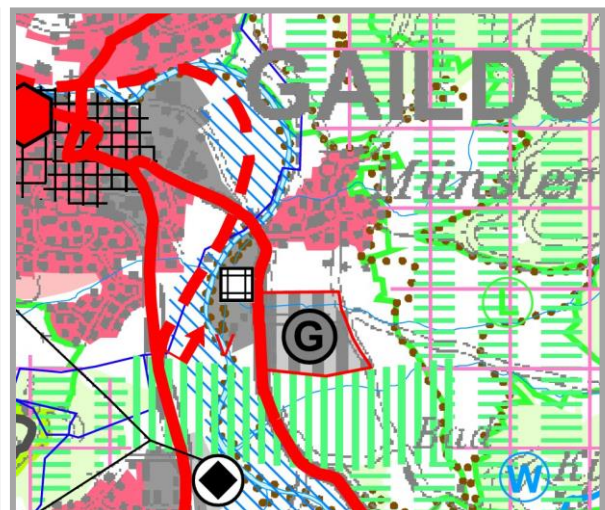


Bild 3: Ausschnitt Regionalplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land, 7. Änderung, wirksam seit dem 05.12.2013, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebietsfläche aus, siehe Bild 3 links. Dies entspricht auch der aktuellen Planungssituation. Die geplante Änderung von einem Sonder- in ein Gewerbegebiet fügt sich somit im Grundsatz in die Planungssituation ein, so dass der Flächennutzungsplan lediglich zu berichtigen ist. Zudem ist im Gebiet auch bereits die Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

In der Umgebung sind im Südosten Gewerbegebietsflächen und im Nordosten gemischte Bauflächen im Stadtteil Münster ausgewiesen. Östlich besteht noch die Bundesstraße B 19, ansonsten grenzt überall der planerische Außenbereich ans Plangebiet an.

3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Münster Mühle" gebildet, der seit 26.04.2008 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil der Flächen als Sondergebiet bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Dabei sind auf Grundlage des früheren planerischen Ansatzes keine inneren Erschließungsanlagen vorgesehen. Hier war aufgrund der Einzelhandelsprojektierung nur ein Anschluss an die Bundesstraße mit Linksabbiegespur definiert. Die innere Erschließung war über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Nördlich war noch eine größere SPE-Fläche zur Renaturierung des Rennichbachs vorgesehen. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich auch bereits umgesetzt. Für die Sondergebietsflächen sind im Hinblick auf die damals geplante Einzelhandelsnutzung übliche Maße der baulichen Nutzung mit GRZ, maximalen Gebäudehöhen sowie einer abweichenden Bauweise definiert, welche eine angemessene bauliche Dichte und flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe gewährleistet. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße ist das Gebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel auch prinzipiell gut geeignet.

In der Umgebung des Plangebiets gilt neben dem bereits genannten Bebauungsplan im Südosten der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münster“, rechtsverbindlich seit dem 30.08.2012, welcher in seinem Geltungsbereich ein größeres Gewerbegebiet mit Ausgleichsflächen ausweist. Darüber hinaus gibt es in der unmittelbaren Umgebung keine Bebauungspläne.

3.3 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen sind im Plangebiet in verschiedener Form vorhanden. Dazu zählen einerseits die Offenlandbiotope Nr. 170241270349 „Auwaldstreifen bei der Münster Mühle“, Nr. 170241274165 „Feldgehölz I bei der Münster Mühle“, Nr. 170241270348 „Feldhecken bei der Münster Mühle“ und Nr. 170241274164 „Feldhecke II bei der Münster Mühle“ und andererseits eine FFH-Flachlandmähwiese der Kategorie B, welche aber erst weit nach Rechtskraft des derzeit gültigen Bebauungsplanes kartiert wurde. Weiterhin befinden sich Teile des FFH-Gebiets Nr. 7024341 „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ entlang des Mühlengrabens im Plangebiet und dieses ist auch Teil des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer-Wald.

In der Umgebung des Plangebiets bestehen weitere Biotope entlang des Kochers sowie weitere Teile des FFH-Gebiets und am Kocher auch das Vogelschutzgebiet Nr. 6823441 „Kocher mit Seitentälern. Nordöstlich befinden sich auch weitere größere FFH-Flachlandmähwiesen der Kategorie B.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich zudem im 1.000 m und im 500 m Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittleren Standorte.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zuge des bereits bestehenden Bebauungsplanes wurden die Flächen aus dem Hochwasserbereich des Kochers durch Geländeauffüllung heraus genommen und es wurde auf der Westseite des Kochers neuer Retentionsraum als Ausgleich geschaffen.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet besteht am westlichen Rand die ehemalige Mühle des Stadtteils Münster mit verschiedenen Nebengebäuden. Diese sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand und beeinträchtigen die Denkmaleigenschaft des Mühlenhauptgebäudes sehr stark. Ein Teil der Nebengebäude wurde bereits in den letzten Jahren abgebrochen oder umgebaut. Östlich der alten Mühle bestehen ein Wohnhaus über einer Fahrzeughalle im Erdgeschoss sowie ein hohes Silogebäude. Nördlich der Mühle sind die Anbauten als Lagerhallen oder für sonstige Gewerbezwecke genutzt bzw. zum Teil auch als Wohnhaus. Zwischen den Gebäuden ist ein temporärer Flachdachbau mit Büronutzung erstellt worden. Südlich der Mühle besteht zudem noch eine alte landwirtschaftliche Scheune, welche baulich in einem schlechten Zustand ist. Der größte Teil der Flä-

chen zwischen den Gebäuden besteht als geschotterte Zufahrten, welche sich bis zum südlichen Rand des Plangebiets fortsetzen, wo noch Baumaschinen und Material für die in der Umgebung neu erstellten Pumpspeicherkraftwerke und deren Nebengebäuden, gelagert werden. In diesem Bereich liegt noch ein Teil des alten Bachlaufs des Rennichbaches mit Begleitgehölzen, die auch noch als Biotop kartiert sind. Bäume und weitere Gehölzstrukturen befinden sich darüber hinaus im Zentrum des Plangebiets, allerdings sind diese von den umgebenden Nutzungen bereits beeinträchtigt. Darüber hinaus bilden Wiesenflächen den Großteil des Plangebiets, die unterschiedlich artenreich und naturnah ausgeprägt sind. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilstrecke der Bundesstraße B 19 mit östlich begleitendem Geh- und Radweg, welche im Zuge der Bebauungsplanung für eine Linksabbiegespur umgebaut werden muss.

Bestand außerhalb des Plangebiet

In der Umgebung besteht im Westen die Talaue des Kochers mit Flusslauf und den angrenzenden Auewald- und Gehölzstreifen sowie dem für die ehemalige Mühle abgeführten Mühlgraben mit Staustufe und Fischtreppe, welcher ebenfalls einen intensiven Gehölzbesatz aufweist. Die zwischen Kocher und Mühlgraben liegenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Grün- bzw. Ackerland genutzt, westlich des Kochers wurde ein Hochwasserrückhaltebecken erstellt, das auch im Zusammenhang mit den Pumpspeicherkraftwerken funktioniert. Ergänzend dazu wurde südlich des Plangebiets auch ein Technikgebäude errichtet. Nördlich im Anschluss an das Plangebiet bestehen ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen mit der Renaturierungsfläche des Rennichbaches.



Die Bundesstraße B 19 verläuft im Norden weiter nach Gaildorf und im Süden Richtung Sulzbach-Laufen. Dabei liegt nordöstlich des Plangebiets die Bushaltestelle „Abzweigung Münster“ als Buswendeanlage mit Verbindungen Richtung Gaildorf ZOB und Untergröningen. Unmittelbar nördlich davon erfolgt der straßenmäßige Anschluss des Stadtteiles Münster, der dort auch in Richtung Nordosten angrenzt und durch eine gemischte Bebauung geprägt ist. Östlich des Geltungsbereiches grenzen die Wiesenflächen des hier nur leicht ansteigenden Rennichbachtals mit renaturiertem Bachlauf und Regenrückhaltebecken an. Die südlich angrenzenden Flächen werden meist landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im südöstlichen Anschlussbereich bestehen die gewerblichen Bauten des Gewerbegebietes Münster, welche ebenfalls über die Bundesstraße 19 angebunden sind.

Bild 4: Luftbild mit Bestand (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient der Entwicklung und Förderung eines Gewerbestandortes. Dafür ist vorgesehen, dass die bisher als Sondergebiet vorgesehenen Flächen zukünftig als Gewerbegebiet mit innerer Erschließung festgesetzt werden sollen. Neben dieser Anpassung werden auch die sonstigen Festsetzungen des Sondergebiets wie Grundflächenzahl, Baugrenzen und die möglichen Gebäudekubaturen an aktuelle Anforderungen angepasst. In diesem Zuge werden zudem die gestalterischen Festsetzungen im Gebiet fortgeschrieben. Damit trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung zukünftig als Gewerbegebiet mit Anschluss an B 19 und innerer Erschließung.
- Beibehaltung sinnvoller Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
- Anpassung von Festsetzungen, sofern dies für die städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Konversion als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Sondergebiet Münster Mühle bereits überplant und teilweise auch schon bebaut.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche aber nicht wesentlich erhöht.
- Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der bereits planungsrechtlich ausgewiesenen und teilweise bebauten Bereichs geschaffen wird. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 19 mit neu zu erstellender Linksabbiegerspur. Diese ist über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Münster Mühle“ aus dem Jahr 2008 mit den Fachbehörden abgestimmt und soll den Verkehr wie bisher vorgesehen an der bereits vorhandenen Zufahrt ins Plangebiet leiten. Weitere Zufahrten zur B19 sind nicht zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen zudem die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Eine fußläufige Anbindung des Gebiets ist über einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der B19 nach Gaidorf gewährleistet. Am Einmündungspunkt wird als innere Erschließung eine Straße entstehen, die mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m ausgeprägt wird, wodurch dann ein Begegnungsverkehr Lkw / Lkw möglich ist. Ergänzend verläuft dort ein etwa 2,00 m breiter Gehweg auf der Nord- bzw. Westseite, der entlang der Straße die fußläufigen Verbindungen sichert und dann zu weiteren Fußwegen außerhalb des Plangebiets vermittelt. Die Straße verläuft zunächst in Ost-West-Richtung und knickt etwa in der Mitte des Plangebiets nach Süden ab, um die innen liegenden Grundstücke ebenfalls zu erschließen. Die Straße endet mit einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird auch

auf die Ausführungen in Kap. 6.2.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur ebenfalls weiter zu erschließen. Dennoch wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig sind. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der bisherigen Sondergebietsflächen und der Flächen für Versorgungsanlagen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Münster Mühle“ zu einem Gewerbegebiet für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe, sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des Wasserkraftwerkes im Bereich der ehemaligen Mühle.

Ein Teil der Festsetzungen wurde, soweit möglich, aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. In Bezug auf die zukünftige Nutzung und den Charakter des Angebotsbaugebietes, werden aber einige Festsetzungen geändert bzw. angepasst.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche zukünftig als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Dabei sind Bauplatzgrößen geplant, die vorwiegend für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe gedacht sind.

Im GE sind daher die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO beschränkt auf die im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben erforderlichen und zweckdienlichen Nutzungen. Gleichzeitig sollen öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe bis 250 m² Verkaufsfläche für Produkte aus dem Gebiet als Fabrikverkäufe, gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. So können die Anforderungen an die gewerbliche Nutzung flexibel gewahrt werden. Unzulässig sind dagegen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Dies auch vor dem Hintergrund die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu schützen. Von den in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO können zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Im Hinblick auf das Konfliktpotenzial von Wohnen und Gewerbe sind Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wenig Bestandteil des Bebauungsplanes, wie Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Gewisse Änderungen gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich aufgrund der gewünschten verdichteteren Ausnutzung der Flächen. Daher ist die Grundflächenzahl im gesamten Gewerbegebiet von bisher 0,5 auf jetzt GRZ = 0,8 erhöht worden. Der Bereich der ehemaligen Münster Mühle, der jetzt als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätswerk definiert ist, wird zur Erhaltung des Bestandes eine GRZ = 0,5 festgesetzt. Gleichzeitig wurden für einzelne Teilbereiche des Gewerbegebiets eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine unterschiedliche maximale Gebäudehöhe definiert. Dies jeweils unter der Prämisse, dass hier eine kleinteiligere und verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll, die sich trotz einer gewissen Erhöhung der Gebäudekubaturen in die Umgebung einfügt. Im Bereich GE1 ist dabei, auch im Hinblick auf die dort bereits bestehenden Gebäude, die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 4 festgesetzt. Damit kann dort eine sinnvolle Nachnutzung, auch in Verbindung mit der bereits bestehenden Münster Mühle gewährleistet werden. In den übrigen Flächen des GE2 und GE3 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wodurch sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen realisieren lassen. Entsprechend dieser Zahl der Vollgeschosse und der jeweiligen Dachform sind auch die maximalen Gebäudehöhen definiert (siehe Ziff. 5.5). Die Maße der baulichen Nutzung sind somit entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung einer gewerblichen Bebauung in Verbindung mit den Ansprüchen des Orts- und Landschaftsbildes definiert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Als Bauweise ist eine offene Bauweise im GE1 und GE2 sowie im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen und eine abweichende Bauweise im GE3 festgesetzt. Diese abweichende Bauweise erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge, was sich aufgrund der

Grundstückszuschnitte in diesem Bereich anbietet. Um die Belange der gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen, sind die Bauweisen in dieser Form erforderlich. Auch in der Umgebung, bspw. im Gewerbegebiet Münster sind größere Gebäudelängen bereits realisiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets, umgebender Strukturen und des bestehenden Bebauungsplanes orientieren. Die Baufenster halten dabei ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu den Nachbargrundstücken und zum Außenbereich ein und ermöglichen auch eine flexible Bebauung. Damit kann die Stadt im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zudem dynamisch auf mögliche Anfragen für die gewerbliche Entwicklung reagieren und die Nutzung im Hinblick auf eine derzeit gewünschte kleinteilige Bebauung steuern.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung, aber auch unter gestalterischen Aspekten zu betrachten und daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, während offene Stellplätze im Gewerbegebiet allgemein, mit Ausnahme von flächenhaften Pflanzgebieten zugelassen werden, was auch der geplanten Entwicklung im Rahmen einer Einzelhandelsnutzung entsprochen hätte.

Versorgungsflächen und Leitungen:

Am westlichen Rand des Plangebiets im Bereich der ehemaligen Mühle ist eine Fläche für Versorgungsanlagen definiert, welche mit der Zweckbestimmung Elektrizitätswerk auf die bestehende Nutzung von Wasserkraft zur Stromerzeugung Rücksicht nimmt. Hier wurden die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes vollständig übernommen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Maßnahmen / Pflanzgebote:

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet eine Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.15.1 bis 1.16.1 sowie 2.4 und 2.5 des Textteiles beschrieben sind. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden/Fläche und Landschaftsbild minimiert. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.4 und 6.1 wird verwiesen.

Lärmschutz

Im Hinblick auf die im Gewerbegebiet zulässigen und geplanten Nutzungen müssen für die ggf. eingerichteten Kommunikations- und Arbeitsräume zur planerischen Vorsorge geeignete Maßnahme zum passiven Lärmschutz vorgesehen werden. Dazu darf in diesen ruhebedürftigen Räumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) sowie in Schlafzimmern von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern, einer entsprechenden Orientierung der Räume oder ähnlichem erfolgen.

Leitungsrechte:

Im Plangebiet sind verschiedene Leitungsrechte für die Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Das Leitungsrecht 1 (LR1) betrifft eine planerisch gesicherte, aber noch nicht erstellte Druckrohrleitung für die Pumpspeicherkraftwerke Naturstromspeicher Gaildorf der Max-Bögl-Wind AG. Diese darf dort verlegt und entsprechend unterhalten werden. Das Leitungsrecht 2 (LR2) dient der Sicherung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und ist daher zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger ausgelegt. Das Leitungsrecht 3 (LR3) sichert bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen zum Pumpspeicherkrafthaus auf Flurstück 164/1 und ist zugunsten des Eigentümers festgesetzt.

Nebenanlagen:

Im Hinblick auf die in Gewerbegebieten häufig erforderlichen Nebenanlagen sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. In allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese nur bis zu einem umbauten Raum von maximal 40 m³ zulässig. Eingeschränkt wird dies durch eine Unzulässigkeit in flächenhaft festgesetzten Pflanzgebieten. Damit

können einerseits ausreichende Möglichkeiten zur Schaffung von Nebenanlagen gewährleistet werden und andererseits erfolgt keine verunstaltende Wirkung durch eine übermäßige Ausnutzung der Zulässigkeit solcher Bauwerke.

5.4 GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und das grundlegende grünordnerische Konzept wurde bereits im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Festsetzungen wurden daher im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt. Dazu sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Randeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen, bei denen an den jeweils im Lageplan eingetragenen Standorten Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. in Ergänzung dazu weitere Bäume zur Durchgrünung vorzusehen sind. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen mit Bäumen zu durchgrünen und Flach- oder flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern vermeiden oder minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot (PFG 1) zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzung von heimischen Laubbäumen der Pflanzliste 2 gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan sowie ergänzend die Pflanzung von mindestens 15 Sträuchern der Pflanzliste 2 pro 100 m² Pflanzgebotsfläche. Siehe Ziff. 1.15.1 des Textteils.
- Pflanzgebot und Pflanzbindung (PFG / PFB 2) zur Erhaltung und Entwicklung des Gewässerstrandstreifens entlang des Mühlkanals auch als Ausgleich für den Verlust von Biotopen im Plangebiet als abgestufter Auwald mit Pflanzung von Kleinbäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 sowie der Anlage von Saumstrukturen. Siehe Ziff. 1.15.2 des Textteils.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbegebiets bei der pro 1.000 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen ist. Siehe Ziff. 1.15.3 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.15.4 des Textteils.
- Pflanzbindungen zur dauerhaften Erhaltung und Weiterentwicklung einer als Biotop ausgewiesenen Feldhecke entlang der Bundesstraße, die ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 2 ergänzt werden kann. Siehe Ziff. 1.16.1 des Textteils.
- Verpflichtung zur Dachbegrünung von Flach- oder flachgeneigten Dächern. Siehe Ziffer 2.1.2 des Textteils.
- Private Stellplatzanlagen sind weitgehend wasserdurchlässig herzustellen und mit einheimischen Laubbäumen der Pflanzliste 2 zu durchgrünen. Siehe Ziffer 2.4 des Textteils.
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Ziffer 2.5.1 des Textteils.

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, von Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nur in Beton, Putz, Holz, Glas und Metall gestaltet werden. Sehr grelle oder auffällige Farbtöne, beispielweise in Neonfarben sind nicht zulässig. Im Hinblick auf die zulässigen Ge-

bäudelängen sind die Außenwände von Gebäuden über 30 m Länge zudem im Abstand von 20 m vertikal zu gliedern.

Dächer

Dächer sind im Bereich gewerblicher Nutzung weniger prägend als im bewohnten Siedlungsbereich, aber dennoch ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik und deren Nutzbarkeit. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im gewerblichen Bereich die Ansprüche an die Gebäude beispielsweise zwischen produzierendem Gewerbe, Dienstleistungsgewerbe oder Logistikern deutlich variieren können. Daher kann diesen Ansprüchen mit einem hohen Maß an Gestaltungsfreiheit Rechnung getragen werden.

Bezüglich der Dachdeckung sollen allerdings erheblich negative Auswirkungen auf die Umgebung verhindert werden, weshalb reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, hier nicht zulässig. Ferner sind bei der Farbe der Dachdeckung nur gedeckte Rot-, Braun- oder Grautöne zulässig, wodurch sich Dächer optisch an die bestehende Dachlandschaft in Gaildorf angleichen. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zudem zu begrünen.

Für Dachaufbauten sind nur Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zum Hausgrund getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind mit Ausnahme der technisch notwendigen Anlagen, welche im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe beschrieben wurden, damit nicht zulässig.

Gebäudehöhen

Neben der definierten Zahl der Vollgeschosse, die bereits einen Rahmen für die Kubatur der zukünftigen Bebauung aufspannt ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Qualität und Kubatur die jeweilige Gebäudehöhe zu spezifizieren. Dies auch vor dem Hintergrund des breiten Spektrums an zulässigen Dachformen und -neigungen, die sich in das örtliche Gesamtbild einfügen müssen.

Im GE1 mit vier zulässigen Vollgeschossen wird die maximale Gebäudehöhe bei einer Bauweise mit Flachdach auf 12,50 m begrenzt. Damit können die Geschosse gut ausgenutzt werden und die Gebäude fügen sich in die Höhen der umgebenden Baustrukturen ein. Bei flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung wird die Firsthöhe auf maximal 13,00 m und die Traufhöhe auf maximal 12,00 m begrenzt. Auch hier sind die Geschosse entsprechend nutzbar. Für die steiler geneigten Dächer zwischen 15 und 45° Dachneigung ist die maximale Firsthöhe auf 14,00 m gelegt und die entsprechende maximale Traufhöhe auf 11,00 m. Bezogen sind diese Höhen jeweils auf die im Lageplan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-Höhe). Damit können die Gebäudekubaturen, abhängig von der Dachform, angemessen entwickelt werden.

Im GE2 und GE3, wo drei Vollgeschosse zulässig sind, werden die Gebäudehöhen entsprechend niedriger und ebenfalls bezogen auf die EFH-Höhen definiert. Dort sind bei Flachdächern maximale Gebäudehöhen von 9,50 m festgesetzt. Analog sind die maximalen Firsthöhen bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis 15° DN auf 10,00 m und die maximalen Traufhöhen auf 9,00 m begrenzt. Hierdurch können die Geschosse jeweils voll genutzt werden und gleichzeitig erfolgt eine gewisse Abstufung der maximalen Höhen. Auch für steiler geneigte Dächer zwischen 15 und 45° DN sind die maximalen Höhen angemessen geregelt. Hier ist die maximale Firsthöhe auf 11,00 m und die maximale Traufhöhe auf 8,00 m festgelegt.

Einen Sonderfall im Gebiet stellt die denkmalgeschützte ehemalige Münster Mühle dar, welche zum Erhalt der Gebäudestruktur individuell auf die jeweiligen Gebäudeteile zugeschnittene maximale Gebäudehöhen zugewiesen bekommt. Für das Wohngebäude der Mühle ist die Gebäudehöhe auf maximal 12,50 m, für den Teil der Mühle auf 11,00 m und für ein Nebengebäude auf 10,50 m festgesetzt, wodurch der Bestand entsprechend gesichert ist. Diese Höhen beziehen sich jeweils auf die bereits bestehenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen der Gebäude.

Werbeanlagen

Regelungen für Werbeanlagen sind in Gewerbegebieten unter dem Aspekt der Wirkung auf den öffentlichen Raum sehr wichtig, um eine Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach einer angemessenen Außendarstellung bei den Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen, mit wechselndem und bewegtem Licht oder welche in den Au-

ßenbereich wirken unzulässig. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen entlang der B19 innerhalb eines Streifens von 20 m gemessen ab dem Fahrbahnrand. Schließlich ist pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage zulässig, welche die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 10 m² haben darf. Mit diesen Einschränkungen können einerseits die öffentlichen Interessen im Hinblick auf eine vertretbare Wirkung der Werbung auf den öffentlichen Raum und andererseits die Freiheiten der Gewerbetreibenden zur Gestaltung von Außenwerbung gleichermaßen gewahrt werden.

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

In Gewerbegebieten stellt die Versiegelungsthematik einen wesentlichen zu berücksichtigenden Faktor für die Eingriffe in den Boden und den damit unter anderem verbundenen Verlust von Wasserspeicherkapazität dar. Daher ist es im öffentlichen Interesse die Versiegelungen trotz einer gewünschten intensiven Nutzung so gering wie möglich zu halten. Daher sind private PKW-Parkplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Dabei ist pro 7 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt transparent dargestellt und somit besser gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig, da dies eine Teilversiegelung der Flächen darstellt und somit weder den ökologischen noch den kleinklimatischen Ansprüchen an eine nicht bebaute Fläche entspricht.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung mit der Erforderlichkeit relativ ebener Flächen und der nur teilweise ausgeprägten Topographie können Geländeeingriffe so in einem zumutbaren Rahmen gehalten werden. Einfriedigungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet unter den Aspekten der Sicherheit, aber auch in Verbindung mit der Wirkung der Einfriedigungen auf den öffentlichen Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sehen. Daher sind Einfriedigungen als Holz- oder Metallzäune bis 3,00 m Höhe im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Außenbereich müssen diese aber mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abgerückt und die Zwischenfläche muss mit Rankpflanzen begrünt werden. Somit können Sicherheitsaspekte mit den Anforderungen einer verträglichen Wirkung der Einfriedigungen auf den öffentlichen Raum kombiniert werden. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll zudem dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der Topographie sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen nur bis maximal 1,20m Höhe zulässig, entlang von öffentlichen Flächen und zum Außenbereich hin sind Stützmauern allerdings unzulässig.

Niederschlagswasser

Für nicht begrünte Dächer ist im Gewerbegebiet eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Somit kann ein sinnvolles Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses geschaffen werden, durch das die bestehende Mischwasserkanalisation bei Starkregenereignissen entlastet wird. Das unverschmutzte Dachflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Diese Dachflächenwässer müssen vom Gebiet in den unmittelbar westlich vorbei führenden Mühlkanal eingeleitet werden.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 5.0 entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zu den „Schwäbisch-Fränkischen-Waldbergen“, das wiederum zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land gehört und Teil der Südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft ist. Dieser Naturraum ist im Wesentlichen durch ausgedehnte, geschlossene Sandsteinschichten hoher Mächtigkeit geprägt. Die weiten, wenig modellierten Hochflächen erreichen Höhen um 500 m, die Haupttäler liegen etwa 100 bis 150 m tiefer. Hier schneidet der Kocher auf relativ breiter Fläche in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeichnet. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Paenemontanen Buchen-Tannen-Wald zugeordnet werden, der gekennzeichnet ist durch einen Wechsel verschiedener Ausbildungen des Hainsimsen-Tannen-Buchenwaldes.

Weiter wird auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0. verwiesen. Das seinerzeit geplante Sondergebiet mit Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Bau- und Gartenmarktes wurde aus verschiedenen Gründen nicht realisiert. Die Münster Mühle selbst wird derzeit für die Stromerzeugung genutzt und soll als Denkmal auch in dieser Form erhalten werden. Weiterhin sind in der Umgebung der Mühle Wirtschaftsgebäude wie ein Siloturm, eine Scheune oder ein als Wohn- oder Gewerbegebäude nutzbares Haus unterschiedlichen Alters errichtet worden, die derzeit aber alle brach liegen. Diese Gebäude sind allesamt über asphaltierte oder geschotterte Flächen erschlossen. Die geschotterten Wegeflächen erstrecken sich bis zum südlichen Ende des Geltungsbereichs für das unmittelbar angrenzende Turbinengebäude der Pumpspeicherkraftwerke. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs liegen ebenfalls weitgehend brach und beginnen teilweise zu Verbuschen. Der ehemalige Verlauf des Rennichbachs vor der Verlegung ist noch erkennbar, aber auch hier führt das Brachliegen zu einer Verwilderung des bestehenden Biotops. Die Brache hat allerdings auch dazu geführt, dass sich verschieden Tierarten im gesamten Geltungsbereich niedergelassen und die vorhandenen Habitate besetzt haben. Die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bestehenden höherwertigen, naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen, wie Mühlkanal und Kocher mit Auwaldstreifen werden allesamt durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt aber innerhalb von Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer und feuchter Standorte. Diesem Umstand wurde aber bereits durch die zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan, die teilweise auch bereits im Vorgriff des Bebauungsplanes realisiert wurden, Rechnung getragen, so dass hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf besteht.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhangs IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen. Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde eine neue artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 2), da die möglichen Auswirkungen auf gefährdete Arten zwar bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Münster Mühle“ untersucht wurden, diese Untersuchungen aber mittlerweile veraltet sind und die Bebauung nicht umgesetzt wurde. Im Zuge dieser neuen Prüfung wurden die seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet untersucht. Als wesentliche betroffene Arten wurde die Zauneidechse im Gebiet in verschiedenen Lebensräumen nachgewiesen, verschiedene Fledermausarten wurden, insbesondere entlang des Kochers und des Mühlkanals festgestellt und diverse Brutvogelarten mit entsprechenden Lebensstätten wurden in den bestehenden Gebäuden und Gehölzen ermittelt. Der Verlust der entsprechenden Habitate ist bei Umsetzung der Planung zu befürchten, weshalb entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ersatz festzulegen sind, die zur Erhaltung der Lebensfähigkeit der lokalen Populationen teilweise auch als CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung durchzuführen sind. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist somit insgesamt sehr hoch und für genannten Tierarten und -gruppen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände derzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher hoch einzustufen.

Schutzgut Boden / Fläche

Das mäßig geneigte Gelände ist Teil der hier nur leicht gewellten Landschaft des Kochertals. Die Böden sind als mäßig tiefe, verbreitet pseudovergleyte Pelosole einzuordnen, deren Bodenfunktionen im Gesamten als mittel einzustufen sind, wobei jedoch insbesondere die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe sehr hoch zu bewerten ist. Das Plangebiet ist allerdings bereits teilweise bebaut bzw. im Rahmen anderer Bauprojekte als Lager- und Arbeitsfläche umfunktioniert. Der Verlust der Bodenfunktionen wurde zudem bereits im Zuge des bestehenden Bebauungsplanes berechnet und kompensiert. Eine Um- und Weiternutzung bestehender planungsrechtlich gesicherter Flächen führt somit effektiv zu keinerlei Flächenverlusten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden / Fläche ist daher insgesamt als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Der natürliche Abfluss erfolgt in Richtung Nordwesten zum Rennichbach bzw. zum Kocher mit Mühlgraben. Der Mühlgraben grenzt westlich an das Plangebiet an, wird durch die Planung aber nicht verändert. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der geologischen Vorbedingungen und der bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen hier relativ gering. Das Plangebiet ist zudem, wie der gesamte umgebende Bereich im Trennsystem zu entwässern. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand, der derzeit noch von großen Freiflächen und einer Randlage zur überwiegend freien Landschaft geprägt ist, nur bedingt belastet, wenngleich die Verkehrsbelastungen auf der Bundesstraße auch eine gewisse Luftverschmutzung ins Gebiet tragen. Dennoch ist die Durchlüftung im Talraum gut gewährleistet. Im Zusammenhang mit der Topographie, der Lage im Tal sowie im Siedlungsrandbereich mit nur vereinzelt bestehender Bebauung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weiterhin gewährleistet. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der Planung insgesamt als mittel einzuschätzen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtteils Münster und nordwestlich des Gewerbegebiets Münster im Bereich der ehemaligen Münster Mühle, die in der Vergangenheit neben dem Mühlengebäude um verschiedene Gebäude und Nebenanlagen, unter anderem ein Silogebäude, erweitert wurde. Es ist somit einerseits durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen und die umliegenden Gewerbeflächen sowie andererseits durch die freie Landschaft des Kochertals südlich von Gaildorf geprägt. Damit sind klare Bezüge zum besiedelten Bereich vorhanden, die im Zusammenhang mit der Topographie und dem landschaftlichen Gesamttraum wirken und im Ge-

füge mit den Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets, die teilweise auch bereits umgesetzt sind, hier einen verträglichen Siedlungsbereich schaffen.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der Lage und Gestaltung des Plangebiets nur sehr untergeordnet betroffen. Sämtliche für die Naherholung erforderliche Infrastruktur bleibt erhalten.

Daher ist für das Gebiet im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung eine geringe Empfindlichkeit festzustellen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Entwicklung eines Gewerbetriebs mit neuen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet und zur nachhaltigen Nutzung der bereits planungsrechtlich ausgewiesenen Sondergebietsflächen hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Schaffung von Arbeitsplätzen überwiegend positive Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung nicht erheblich negativ zu bewerten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher als gering einzustufen.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Als schutzwürdiges Kultur- und Sachgut ist die Münster Mühle mit zugehöriger Wehranlage sowie ein landwirtschaftliches Gebäude des Mühlengehöfts im Plangebiet bekannt. Die Mühle selbst wird erhalten und im Zuge der denkmalrechtlichen Abstimmung wird der Umgebungsschutz geprüft und bewertet. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden bzw. überplanten Siedlungsbereich und der nun vorgesehenen Nutzung nicht betroffen. Gleichzeitig kann aber durch den Verzicht auf das Sondergebiet den regionalplanerischen Zielen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Paul-Stephan-Park Rechnung getragen werden. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen, insbesondere beim Thema Artenschutz, führen. Unter Berücksichtigung der Lage im planerischen Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sind aber bei Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene Potenziale, Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Wie bereits oben ausgeführt sind die bedeutendsten Themen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte und deren Lösung. Hierbei spielen insbesondere das Vorkommen zahlreicher Fledermausarten, die Lebensräume der Zauneidechse sowie diverse Brutvogelquartiere eine Rolle. Durch die Planung entfallen Habitatstrukturen und Lebensräume dieser Arten, was nur durch ausreichende CEF- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. 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 zusätzlich mit Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben bestückt werden, für die ebenfalls Habitate entfallen werden. Für weitere höhlenbrütende Vogelarten sind zudem in den umgebenden Gehölzstrukturen gemäß der planerischen Einträge Nisthilfen zu exponieren. Weiterhin ist der Standort des Turmfalkennestes im Bereich des Silos außerhalb der Brutzeit auf das Wohngebäude der Münster Mühle zu verlagern, um diese Lebensstätte dauerhaft zu sichern. Da der Silo ggf. erhalten wird könnte das Nest anschließend an einen Umbau wieder am Silo hergestellt werden.

Für die betroffenen Individuen der Zauneidechse stellt ein Eingriffsausgleich die größte Komplexität dar, da diese recht immobilen Arten nicht vergrämt werden können und entsprechend zur Vermeidung von Verbotstatbeständen umgesiedelt werden müssen. Hierzu ist noch eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen. Für die spätere bauliche Entwicklung des Gebiets ist dabei zunächst wichtig, dass eine Teilfläche

des Flurstücks 164 mit einer Größe von ca. 6.000 m² am Anschlusspunkt der neuen Erschließung mit der Bundesstraße B 19 bebaubar wird. In diesem Bereich ist in der Kartierung nur ein Zauneidechsenhabitat vorgefunden worden (siehe Anlage 2). Für den Verlust dieses Habitats muss im Vorgriff auf eine Umsetzung der Bebauung eine Ersatzlebensstätte auf einer Teilfläche des Flst. 239 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot (**siehe Anlage 3**) hergestellt und die Individuen im Gebiet müssen abgefangen und umgesiedelt werden. Für alle weiteren Lebensstätten der Zauneidechse müssen noch zusätzliche CEF-Maßnahmen definiert werden, bevor eine Bebauung erfolgen kann. Nur durch die Umsetzung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet teilweise vorhanden, für diese wurde aber bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2008 eine Ausnahme für die Eingriffe in Biotopstrukturen erteilt, deren Kompensationserfordernisse im Zuge dieser Planung übernommen und dann entsprechend umgesetzt werden.

Im Plangebiet sind zudem verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine Durchgrünung und soweit mögliche Erhaltung von wertvollen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets gewährleisten sollen. Dabei sind zur Randeingrünung entsprechend den Einträgen im Lageplan mindestens mittelkronige Laubbäume und pro 100 m² Pflanzgebotfläche mindestens 15 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Ferner sind ebenfalls Bäume zur Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen und von Stellplatzanlagen zu pflanzen. Weiterhin sind über Pflanzbindungen bestehende Heckenstrukturen und der Gewässerrandstreifen des Mühlkanals zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Daneben sind Dachbegrünungen für Flachdächer und flachgeneigte Dächer zwingend vorgesehen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.4.

Sonstige Schutzgüter

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung neue zweckgebundene Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen wird. Ein bereits teilweise erschlossener Bereich, der auch planungsrechtlich gesichert ist, kann zukunftsfähig entwickelt werden und dadurch können langfristig weitere Bauflächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Maßnahmen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Dabei sind Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederverwertung des Oberbodens zu treffen. Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung eine weitgehend neutrale Bilanz. Der zulässige Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der gleichbleibenden Planungssituation kaum erhöhen. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen und die Ableitung im modifizierten Mischsystem, kann dieses dem Wasserkreislauf auch wieder sehr unmittelbar zugeführt werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Die Hochwassersituation wurde bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung ebenfalls keine wesentliche Verschlechterung, da durch die bereits realisierte Bebauung der Umgebung Vorbelastungen vorhanden sind und die zu erwartenden negativen Folgen durch Versiegelung im Gebiet bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes behandelt und kompensiert wurden. Wie bereits beim Schutzgut Wasser beschrieben, ergeben sich daneben keine signifikanten Änderungen des Versiegelungsgrades und der Baumasse. Durch die Maßnahmen zur Förderung der Durchgrünung des Plangebiets wird zudem dazu beigetragen, dass das Kleinklima weitgehend erhalten werden kann. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft insgesamt berücksichtigt werden.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung ebenfalls nur unwesentlich tangiert. Durch die geplante Bebauungsplanänderung mit Entwicklung des Gewerbegebiets Anstelle des Sondergebiets für Einzelhandel mit kleinteiligeren Gebäudestrukturen sowohl in der Höhe, als auch in der Kubaturen ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naherholungsfunktionen der Umgebung. Mit ei-

ner entsprechenden Randeingrünung erfolgt auch keine nennenswerte Fernwirkung der Anlagen. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Gewerbegebiet mit Stärkung von wohnortnahen Arbeitsplätzen berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der gut durchlüfteten Lage und der bereits bestehenden Verkehrsverhältnisse nicht zu erwarten. Lärmbelastungen spielen im Hinblick auf ausreichende Abstände zu den nächsten Wohnbebauungen im Plangebiet keine wesentliche Rolle. Dennoch ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass hinsichtlich des Verkehrslärms von der Bundesstraße in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen entsprechende Schallpegel eingehalten werden. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Die ehemalige Münster Mühle ist als Kulturdenkmal und die umgebenden Flächen sind als Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Am Erhalt des Ensembles besteht somit ein öffentliches Interesse. Diesem Belang kann im Hinblick auf die Mühle selbst in jedem Fall Rechnung getragen werden. Eine ebenfalls im Ensemble bestehende ehemalige landwirtschaftliche Scheune ist bereits stark verfallen und eine Erhaltung ist im Zuge der Planung kaum möglich. Der Rückbau dieses Gebäudes war bereits im gültigen Bebauungsplan Thema und diesem wurde unter der Auflage, dass eine Sichtachse zwischen Bundesstraße und Mühle erhalten bleibt, zugestimmt. Der jetzige Bebauungsplan greift diese Auflage auf und sichert grundsätzlich eine Sichtachse mit einer Breite von mindestens 19 m im Bereich der Erschließungsanlagen, wodurch die Mühle auch für die Öffentlichkeit sichtbar bleibt.

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden konnten und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung aus dem Jahr 2008 keine Defizite entstehen.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich weitgehend bedeutungslose Flächen in Anspruch genommen. Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die Ausweisungen im Flächennutzungs- und Regionalplan war der Flächenentzug darüber hinaus bereits über längere Zeit absehbar. Insofern sind die Belange der Landwirtschaft in der Planung berücksichtigt. Ersatzflächen sind nicht erforderlich.

6.2.2 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben Altlasten oder Altablagerungen bekannt werden, ist die Fachbehörde zu informieren. Im Textteil ist dazu unter Ziff. 5.3 ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.4 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen: Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung einer zielorientierten Nutzung ohne wesentlichen Erschließungsaufwand und unter Nutzung planungsrechtlich bereits gesicherter Flächen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen. Diese müssen aber teilweise verlängert werden und Hausanschlüsse sind zu verlegen. Das unverschmutzte Dachflächenwasser muss allerdings von den Grundstücken nach entsprechender Pufferung und Drosselung unmittelbar in den westlich vorbei führenden Mühlkanal eingeleitet werden.

Für bestehende und geplante Leitungen im Gebiet sind entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Linksabbiegespur auf der B 19 sowie innere Erschließungsstraßen und Gehwege. Die Kosten für diesen Um- und Ausbau sind von der Stadt Gaildorf zu tragen.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht im Bereich der Bushaltestelle „Münster“, etwa 150 m nördlich des Plangebiets.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Münster Mühle, 1. Änderung“ liegt südwestlich des Teילות Münster und nordwestlich des Gewerbegebiets Münster im Bereich der historischen Münster Mühle. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der dort bisher Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel ausweist. Im Hinblick auf die weitere geplante Nutzung im Gebiet und die geänderte Planung für den großflächigen Einzelhandel ist daher die Anpassung der Festsetzungen an die Anforderungen einer weitgehend kleinteiligeren gewerblichen Nutzung erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige und zeitgemäße Nutzung des Gebiets durch Aufhebung der Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel und durch Schaffung von Gewerbebauplätzen für kleinere örtliche Betriebe und den Recyclinghof. Unter diesen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Umwandlung der Sondergebiets- in Gewerbeflächen erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen von maximal 11,00 bis 14,00 m orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am bestehenden Bebauungsplan und den bestehenden Gebäuden, wie auch an den Ansprüchen von Gewerbebetrieben. Dadurch fügt sich das Vorhaben städtebaulich verträglich in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Da durch das geplante Verfahren eine bereits planungsrechtlich gesicherte Fläche nachgenutzt wird, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen, artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine erheblich negativen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bereits planungsrechtlich gesicherte Gebiet nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.