



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Bebauungsplan "Münster Mühle 1. Änderung" in Gaildorf-Münster
hier: Bebauungsplanentwurf, Auslegungsbeschluss, Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Stadt Gaildorf hat am 29. April 2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Münster Mühle 1. Änderung“ beschlossen. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. In diesem Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ein Ausgleich von Eingriffen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen auch in diesem Verfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklung des bisher als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Gebietes als Gewerbestandort der Stadt Gaildorf zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst daher die bisher als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und den Anschlussbereich an die Bundesstraße B 19. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung wird zukünftig durch die Gewerbegebiets-ausweisung ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Weiterentwicklung geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 162 (Teilfläche) 162/1 (Teilfläche), 163 (Teilfläche), 164 (Teilfläche), 164/3, 164/4 (Teilfläche), 165 (Teilfläche), 167 (Teilfläche), 167/2171 (Teilfläche) und 1173, 303 (Teilfläche) und 322 (Teilfläche) der Flur 2 der Gemarkung Unterrot, mit einer Fläche von ca. 3,4 ha. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der im Lageplan des Büros LK&P. Ingenieure GbR, Mutlangen vom 2. April 2020 dargestellte Geltungsbereich.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit einem Investor, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Eventgastronomie plant und mit der Landkreisverwaltung bezüglich der Verlegung des Wertstoffhofes entwickelt und wird dem Gemeinderat als Grundlage für das weitere Verfahren vorgelegt.

Der Gemeinderat hat bereits grundsätzlich der Veräußerung der Fläche für die Eventgastronomie zur touristischen Weiterentwicklung der Stadt Gaildorf zugestimmt. Daraufhin hat der Stadtplaner mit dem Architekten des Investors Kontakt aufgenommen und die Planung des betroffenen Bereichs auf die Bedürfnisse des Investors ausgerichtet.

Hinsichtlich einer Verlegung des Wertstoffhofes steht der Landkreis Schwäbisch Hall, Amt für Abfallwirtschaft, mit der Stadtverwaltung in engem Austausch. Der Landkreis plant dabei, den Wertstoffhof und den Sammelplatz für Baum- und Strauchschnitt (bisher über landwirtschaftliche Wege erschlossen zwischen Eutendorf und Ottendorf situiert) zusammenzulegen, um dadurch die Entsorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung der Stadt Gaildorf und des Limpurger Landes in einer attraktiven, bequem nutzbaren, verkehrlich sicher angebundenen und neuesten Betriebsstandards entsprechenden Infrastruktureinrichtung zu sichern und auszuweiten.

Problematisch ist nach wie vor der Artenschutz. Im Bebauungsplangebiet befinden sich verschiedene Fledermausquartiere, deshalb ist die Errichtung von Fledermaustürmen erforderlich und der Erhalt von Habitat- und Totholzbäumen als Ausweichquartiere. Außerdem wird eine insektenfreundliche Beleuchtung notwendig. Weiter befinden sich im Plangebiet verschiedene Vogelarten, denen Nisthilfen zur Verfügung zu stellen sind. Im Plangebiet gibt es des Weiteren eine nicht unerhebliche Eidechsenpopulation, die vergrämt werden muss und für die derzeit die Suche nach einer Ersatzfläche läuft. Für eine Umsiedlung der Eidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde beim RP Stuttgart erforderlich. Diese muss vorliegen, bevor ein Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

In einem Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde zeichnete sich allerdings ab, dass mit der Vergrämung der Eidechsen vermutlich im Frühjahr 2022 begonnen werden und somit zumindest eine Teilfläche, die für den Wertstoffhof benötigt wird, zur Bebauung vorbereitet werden kann. Diese Teilfläche stünde dann zunächst für die Umsiedlung des Wertstoffhofes in der Bahnhofstraße zur Verfügung. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte dann in einem zweiten Schritt der Häckselplatz verlegt werden. Parallel dazu wäre damit die Herstellung der Abbiegespur an der B 19 sowie ein erster Erschließungsabschnitt im Gewerbegebiet verbunden.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans " Münster Mühle 1. Änderung" in Gaildorf-Münster zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 21.07.2021 im Maßstab 1:500 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung des Büros LK&P. Ingenieure GbR, Mutlangen vom 21.07.2021 als Anlage 1 sowie die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Visualökologie, Esslingen als Anlage 2 und der Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme für Zauneidechsen des Büros LK&P. Ingenieure GbR, Mutlangen vom 21.07.2021 als Anlage 3 beigefügt.

2. Die Verwaltung wird mit Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller

GR 21.07. Begründung
GR 21.07. Lageplan
GR 21.07. Lageplan externe Ersatzmaßnahme
GR 21.07. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
GR 21.07. Textteil