



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf  
Bebauungsplan "Ob der Steige II - Ergänzung" in Gaildorf  
hier: Änderung des Geltungsbereichs (Hinzunahme Teilfläche Flst. 1209/3),  
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 22. Juli 2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ob der Steige II - Ergänzung“ in Gaildorf beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit im Rahmen der Nachverdichtung. Derzeit ist die Fläche eine Grünfläche, die von Seiten des Bauhofes gepflegt wird.

Die Erschließung dieser Grundstücksteilfläche mit Trinkwasser, Abwasserbeseitigung, Strom und Telekommunikation ist laut Einschätzung des Verbandsbauamtes möglich. Die verkehrliche Erschließung soll über den Distelweg erfolgen. Die im Jahr 2015 im Auftrag der Stadt Gaildorf erstellte Flächenpotentialanalyse weist die genannte Fläche als mögliche Nachverdichtungsfläche aus.

Bei einem Ortstermin am 7. Juli 2021 hat die Verwaltung darüber informiert, dass sich im Laufe des Verfahrens verschiedene Probleme ergeben haben, für deren Lösung Kompromisse eingegangen werden müssen. Ein Anwohner hat im Norden des Plangebiets seinen Garten vergrößert, ohne dafür eine Berechtigung zu haben. Dieses Vorgehen kann mit dem Bebauungsplanverfahren auf eine rechtliche Grundlage gebracht werden. Der Eigentümer eines Grundstücks, der nur einen sehr beeinträchtigten Zugang zu seinem Garten hat, hat darum gebeten, ihm eine Zugangsmöglichkeit über das städtische Grundstück zu gewähren. Wegen des Grundstücksversatzes ist dieser Wunsch schwierig umzusetzen. Des Weiteren können Müllfahrzeuge den Distelweg nicht befahren. Der oder die Erwerber der Grundstücke müssen deshalb verpflichtet werden, ihre Mülltonnen zur Straße „Ob der Steige“ zu bringen. Außerdem ist eine Wendemöglichkeit für Rettungswagen, Paketdienste und ähnliches vorzusehen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses haben sich einhellig dafür ausgesprochen, für die Fläche eine Reihenhausbebauung zu planen, und die verbleibende Restfläche an den Nutzer zu veräußern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1208 (Teilfläche) 1209/3 (Teilfläche) und 1212/1 (Teilfläche) der Gemarkung Gaildorf, mit einer Fläche von ca. 14 ha. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der im Entwurf des Büros Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, Untergruppenbach vom 12. Oktober 2021 dargestellte Geltungsbereich.

Bei dieser Variante entstehen eine Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit und zwei öffentlichen Stellplätzen, öffentliche und private Grünfläche sowie drei Bauplätze für eine Reihenhausbauung.

Um den Bau einer Garage auf dem Flurstück 1209/3 auch rechtlich zu ermöglichen, ist eine Teilfläche dieses Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. (Einem entsprechenden Bauantrag hat der Technische Ausschuss bereits sein Einvernehmen erteilt).

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Ob der Steige II – Ergänzung“ in Gaildorf zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 12.10.2021 im Maßstab 1:500 des Büros Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, Untergruppenbach. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung vom 12.10.2021 beigefügt sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Roosplan, Backnang.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Hinzunahme einer Teilfläche des Flst. 1209/3 geändert.
3. 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.
4. 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