



GEMEINDE: GAILDORF  
GEMARKUNG: UNTERROT  
FLUR: 1 (BRÖCKINGEN)  
KREIS: SCHWÄBISCH HALL  
PROJ.-NR.: GA21018

---

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

## BEBAUUNGSPLAN „WAAGÄCKER-ERWEITERUNG“

---



### 1.0 ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG

Der Stadt Gaildorf liegt ein konkreter Erweiterungswunsch eines bestehenden Unternehmens im Teilort Bröckingen vor. Um diese Erweiterung zu ermöglichen möchte die Stadt hier gewerbliche Bauflächen ausweisen. Da andere Erweiterungsmöglichkeiten nicht bestehen und alternative Standorte im Stadtgebiet aus unterschiedlichen Gründen ebenfalls nicht in Frage kommen, muss für die Schaffung dieser gewerblichen Erweiterung eine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist bereits in seinem östlichen Teil als Gewerbefläche definiert und bisher Teil des Standorts des bestehenden Gewerbebetriebes in Bröckingen. Im westlichen Teil handelt es sich derzeit um Außenbereichsflächen, die aber im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Gaildorf bereits als geplante gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Dadurch war die grundsätzliche Planungsabsicht der Stadt Gaildorf in diesem Bereich bereits seit längerem bekundet. Grundsätzlich ist die Schaffung von Gewerbebauland zur Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe einer Umsiedlung solcher Betriebe an andere Standorte vorzuziehen. Daher soll hier dem bestehenden Betrieb eine nachhaltige wirtschaftliche und flächensparende Entwicklung ermöglicht werden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen dabei eine sehr gute städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und sorgen mit den grünordnerischen Vorgaben auch für eine verträgliche Ortsrandgestaltung.

In der vorliegenden Planung sind somit die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und landschaftlichen Einbindung, der Lage- / Standortqualität, der Verkehrsanbindung, der technischen Infrastruktur und insbesondere auch der Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt berücksichtigt. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet weiterhin über die nördlich angrenzende Waagäckerstraße erschlossen werden kann. Der konkrete Bedarf für eine gewerbliche Erweiterung liegt vor, so dass hier ein öffentliches Interesse an der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Teilort Bröckingen besteht.

### 2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren des Bebauungsplanes wurde am 24.03.2021 vom Gemeinderat der Stadt Gaildorf gefasst. Nach Ausarbeitung der Bebauungsplan-Unterlagen und weiteren Abstimmungen wurde eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen und der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 21.07.2021 gebilligt. Anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2021 bis 24.09.2021 durchgeführt. Dabei wurde auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, welche im gleichen Zeitraum durchgeführt wurde, wurden

dazu die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 24.11.2021 vom Gemeinderat gefasst. Bei der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und sonstigen Unterlagen in der Zeit vom 14.02.2022 bis 14.03.2022 den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Verfahrens für den Bebauungsplan vorgenommen und erfolgte als Ergebnis der unter Ziffer 4.0 dargestellten wesentlichen Beteiligungen. Hierbei wurde auch die beschlussfähige Abwägung aller Interessen vorgenommen.

### **3.0 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet. Dabei wurden die Arbeitshilfen für die Bewertung der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 verwendet.

Weiter wurde eine Habitatkartierung, Relevanzprüfung und Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG des Büros für Gewässerökologie und Umweltberatung, Schwäbisch Hall eingeholt. Dort wurde unter Einhaltung gewisser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgestellt, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Der erforderliche vollständige Ökopunkte-Ausgleich kann im Hinblick auf bestehende Zwangspunkte sowie der erforderlichen Maßnahmen nur außerhalb des Plangebiets hergestellt werden. Insgesamt kann mit den vorgesehenen Maßnahmen rechnerisch aber ein voller Ausgleich erreicht werden und artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Daher werden mit dem Bebauungsplan grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **4.1 NATUR- UND ARTENSCHUTZ**

Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall weist darauf hin, dass die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E1 -Wegbegleitende Baumreihe - über eine vertragliche Regelung sicherzustellen ist. Ein entsprechender Vertrag wurde ausgearbeitet und wird die Umsetzung der Maßnahme gewährleisten. Im Übrigen hat die untere Naturschutzbehörde den Maßnahmen zum Artenschutz zugestimmt.

Von Seiten der Öffentlichkeit kam der Hinweis auf eine nicht ausreichende Qualität des Artenschutzgutachtens sowie eine fehlende Berücksichtigung der jeweiligen Arten in der Planung. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, eine erneute Untersuchung zu einzelnen Tiergruppen durchzuführen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, allerdings wurde das Gutachten durch einen akkreditierten Gutachter erstellt und die Untersuchungen wurden gemäß fachlich anerkannter Methoden durchgeführt. Ferner hat auch die Untere Naturschutzbehörde die Inhalte des Gutachtens sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz akzeptiert. Laut der dem Bebauungsplan beigelegten Artenschutzgutachten (Anlage 3) vom November 2021 sind Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen vorgesehen. Bei Einhaltung der Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ergänzende Untersuchungen waren somit nicht mehr erforderlich.

#### **4.2 LANDWIRTSCHAFT**

Die untere Landwirtschaftsbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall regt die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen weitgehend im Plangebiet an.

Dies wird grundsätzlich als sinnvolle erachtet, aber im vorliegenden Baugebiet stehen keine ausreichenden Flächen für die Umsetzung aller erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, so dass zusätzlich eine externe Ersatzmaßnahme vorgesehen wurde.

Um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Fläche so gering wie möglich zu halten, wurde die externe Ersatzmaßnahme aber so gestaltet, dass im Wesentlichen schlecht nutzbare Restflächen um das erforderliche Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets für eine ökologische Aufwertung herangezogen wurden.

#### 4.3 LÄRMSCHUTZ

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall weist darauf hin, dass Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen irreführend seien bzw. im Widerspruch zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stehen würden. Es wird dabei auf die Erforderlichkeit der Einhaltung der Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden (betriebsfremde schutzbedürftige Räume) Bezug genommen.

Grundsätzlich entsprechen die Festsetzungen und Vorgaben aus dem Bebauungsplan allerdings den Vorgaben der TA-Lärm. Nicht nur was Schallemissionen auf umgebende Nutzungen angeht, sondern auch solche, die innerhalb der Gewerbefläche entstehen und wirken. Zur Klarstellung wurde allerdings eine Überschrift zur Festsetzung redaktionell angepasst, so dass die geltenden Vorschriften und die erforderlichen Maßnahmen nun nochmals klarer definiert sind.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass Vorgaben zum Lärmschutz, auch hinsichtlich von Nachanlieferungen durch LKW sowie Betriebszeitenregelungen, eine Begrenzung der täglichen Zahl der Lieferfahrten durchs LKWs usw. erforderlich seien, um den Schutzanspruch der bestehenden, umgebenen Bebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten.

Grundsätzlich trägt die Planung diesem Aspekt bereits Rechnung, da hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird, in welchem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gaildorf und dem Investor abgeschlossen, der eine Begrenzung der täglichen Lieferungen durch LKWs sowie Regelungen zu Betriebszeiten usw. umfasst. Damit wird diesen Belangen zusätzlich Rechnung getragen, so dass weiterhin gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden nicht erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der planinternen sowie der externen Maßnahme insgesamt so ausgeglichen werden können, dass durch die Erschließung und Nutzung im Gewerbegebiet – Waagäcker, Erweiterung – keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das vorgesehene Monitoring-Konzept gemäß Ziffer II.9.0 der Begründung mit Umweltbericht ist umzusetzen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Stadt Gaildorf am 27.04.2022 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:  
Mutlangen, den 10.05.2022



**LK&P**

Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen  
Tel.: 07171 / 10447-0  
Fax: 07171 / 10447-70  
e-mail: post@lkp-ingenieure.de

Anerkannt:  
Stadt Gaildorf, den