



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

## Sachverhalt

Der Gemeinderat 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.

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 Gewerbegebietsausweisung 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 erste Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet, um einerseits die Grundlagen für eine Verlegung des Wertstoffhofes des Landkreises sowie der weiteren Gewerbeentwicklung in diesem Bereich und andererseits zur Erfüllung der Vorgaben der raumordnerischen Belange im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ zu gewährleisten. Hinsichtlich der Randbedingungen mit Verkehrsanschluss an die B19, Hochwasser, Artenschutz sowie Denkmalschutz, diente die öffentliche Auslegung auch der Ermittlung der wesentlichen Konflikte sowie der Abstimmung zu den vorgetragenen Belangen.

Der nun erarbeitete zweite Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulastträger, 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.

Für die notwendige Abbiegespur auf der B 19 wurde ein Sicherheitsaudit durchgeführt und mittlerweile eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium getroffen. Diese Baumaßnahme wurde auch mit der Baumaßnahme „Brückenneubau“ des Regierungspräsidiums abgestimmt. Weiter hat die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro versucht, die Baumaßnahme „Abbiegespur“ mit der Verlegung der Druckrohrleitung für den Naturstromspeicher zu koordinieren. Allerdings ist es fraglich, ob diese beiden Baumaßnahmen im zeitlichen Zusammenhang möglich sind.

Auch im beschleunigten Verfahren müssen die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Im Plangebiet wurde im Rahmen der faunistischen und vegetationskundlichen Erhebungen ein komplexes Vorkommen an verschiedenen Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen festgestellt. Für die Vögel und Fledermäuse wurden in der Umgebung verschiedene Ersatzhabitate geschaffen. Die Eidechsen müssen eingesammelt und auf eine Ersatzfläche nach Bröckingen verbracht werden. Hierfür gibt es mittlerweile eine Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart. Diese Maßnahme ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

Weiter wurde das Büro LKP Ingenieure mit der Vorbereitung der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beauftragt. Ein Baubeginn ist im Frühjahr 2024 geplant.

Nachdem nun viele der offenen Punkte geklärt werden konnten, soll eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen.

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag entsprechend der 2023/047

Abwägungstabelle (Anlage Beteiligung Behörden) zu.

2. Der Gemeinderat billigt den modifizierten 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 21.07.2021/24.05.2023 im Maßstab 1:500 des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 21.07.2021/24.05.2023 als Anlage 1 sowie die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Visualökologie, Esslingen vom 09.03.2021 als Anlage 2 und der Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme für Zauneidechsen des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 24.05.2023 als Anlage 3 beigefügt.
3. Die Verwaltung wird mit Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt zu machen.

### **Aufgestellt**

Werner Weller  
Bau- und Liegenschaftsamt

GR 2023.05.24 Abwägungsvorschlag Behörden  
GR 2023.05.24 Begründung (Anlage 1)  
GR 2023.05.24 Externe Ersatzmaßnahme (Anlage 3)  
GR 2023.05.24 Lageplan  
GR 2023.05.24 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2)  
GR 2023.05.24 Textteil