



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : UNTERROT  
FLUR : 02 (MÜNSTER)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

---

## **B E G R Ü N D U N G**

---

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

# **„GEWERBEGEBIET MÜNSTER, 1. ÄNDERUNG“**

**VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 25.03.2020

*Kalmus*

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

Proj. Nr. GA19073  
Kennung: 252c

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES .....	3
1.2 STANDORT.....	3
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>5</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR .....	8
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
5.4 GRÜNORDNUNG .....	9
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
<b>6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>12</b>
6.1 BELANGE DER UMWELT .....	12
6.2 SONSTIGE BELANGE .....	15
6.3 MAßNAHMEN .....	15
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>16</b>

## 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. 1,4 km südöstlich der Stadtmitte im Randbereich des Kochertales und ca. 300 m südlich des Stadtteiles Münster mit Anbindung an die Bundesstraße B 19.

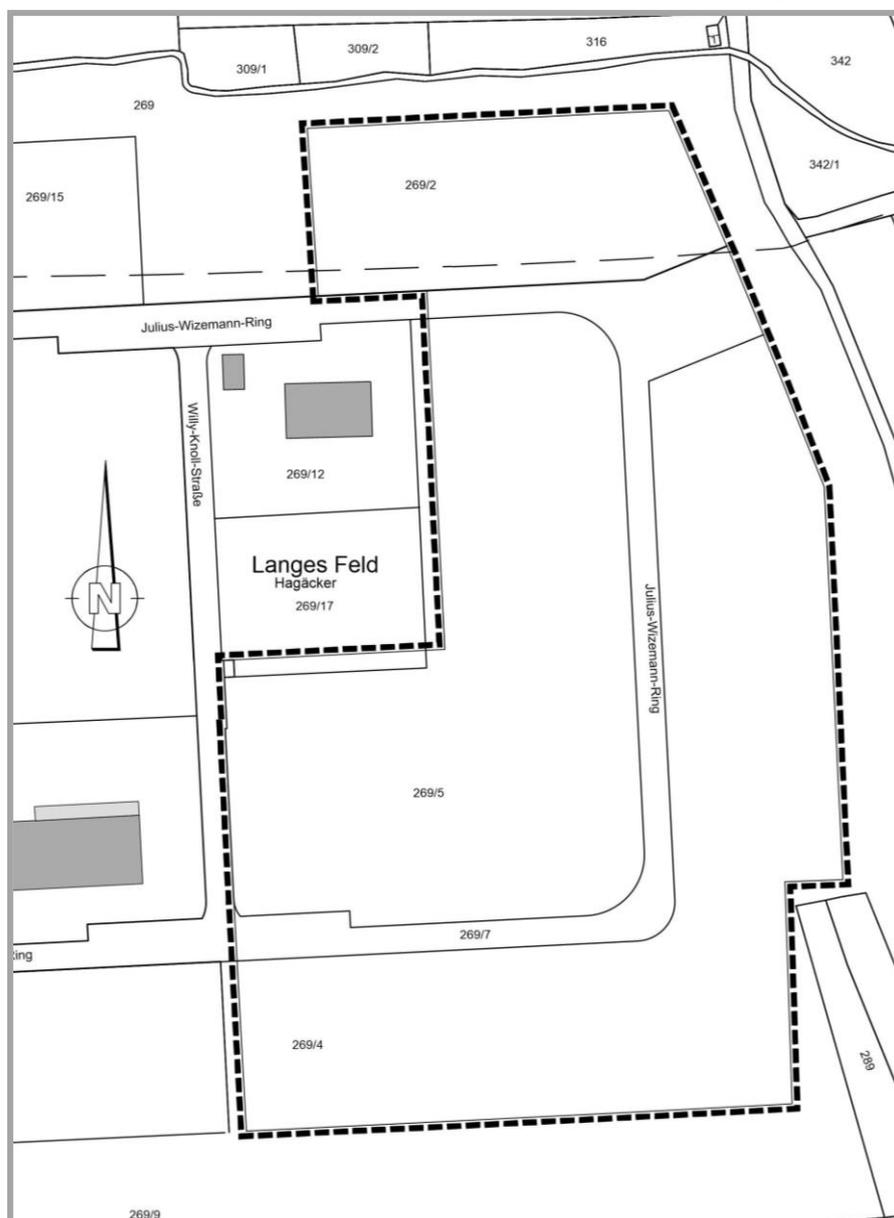


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft gehört zum Gaildorfer Becken und ist im Planungsraum 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 von der B 19 im Westen zunächst nur leicht zwischen 1 bis 3 % nach Osten an. Erst im südöstlichen Bereich steigt das Gelände dann ab der Hälfte stärker an und erreicht bis zu 15 % Steigung, wo die sanft gewellte Hügellandschaft der Limpurger Berge ansteigt. Zum Bröckinger Bach hin fällt das Gelände von Westen nach Osten immer steiler ab, während es zum Rennichbach nach Norden sanft abfällt. Insgesamt wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Höhenunterschied von ca. 9 m auf einer Länge von ca. 170 m überwunden, wodurch also ein durchschnittliches Gefälle von ca. 5,3 % festzustellen ist.

## 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. Nur im steiler ansteigenden südöstlichen Bereich stehen direkt unter dem Ackerboden Schotter aus den Tonmergelsteinen an, die ansonsten erst zwischen 2 und 4 m Tiefe beginnen. Die Lettenkeuperböden sind meist gut tragfähig.

## 1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 269/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 269/2, 269/4, 269/5, 269/7 (Julius-Wizemann-Ring), 269/8 und 269/17 der Flur 02 (Münster) der Gemarkung Unterrot. Die Flächen befinden sich teilweise in privatem und teilweise in öffentlichem Eigentum und sollen im Zuge des Verfahrens an einen Gewerbetreibenden zusammenhängend veräußert werden.

## 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	4,04 ha
<i>Bestand</i>		
Gewerbegebietsflächen	ca.	3,63 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,41 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,38 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,03 ha
<i>Planung</i>		
Gewerbegebietsflächen	ca.	3,95 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,08 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,01 ha

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Flächen des Plangebiets sind bereits planungsrechtlich als Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Der bauliche Ringschluss der Straße „Julius-Wizemann-Ring“ ist im Geltungsbereich aber noch nicht endgültig erfolgt. Im Hinblick auf die seinerzeit vorgesehene Grundstücksaufteilung war im Gebiet eine sukzessive Entwicklung und Erschließung der Flächen vorgesehen, um dem jeweils aktuellen Nachfragebedarf gerecht zu werden. Das Plangebiet umfasst somit die letzte noch verbleibende Gewerbefläche im Bereich des Gewerbegebiets Münster.

Durch die Größe der Gewerbefläche von ca. 4,0 ha ist das Plangebiet für die Ansiedlung eines bereits in Gaildorf ansässigen größeren Gewerbebetriebs interessant, der hier verschiedene Standorte zusammenführen und somit seine betriebsinternen Prozesse optimieren möchte. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es den Anforderungen eines solchen Unternehmens gerecht zu werden und eine Ansiedlung an diesem Standort zu ermöglichen. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten und ggf. auch neue geschaffen werden. Dabei sollen die Festsetzungen so angepasst werden, dass hier eine zukunftsfähige und nachhaltige Nutzung der Ge-

werbeflächen sichergestellt werden kann. 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 weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung 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 RECHTSVERHÄLTNISSSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

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 geplanter Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung ausgewiesen. Südlich angrenzend verläuft die regionale Grünzäsur „Höhenzug Kirgel – Kochertalau – Bröckinger Bach“ als Querverbindung zwischen Limpurger Bergen im Osten und dem Schwäbisch-Fränkischen Wald im Westen. In ausreichendem Abstand nördlich befindet sich der Stadtteil Münster, westlich das geplante Einzelhandelsvorhaben „Münster Mühle“. Siehe dazu auch Bild 2 rechts.

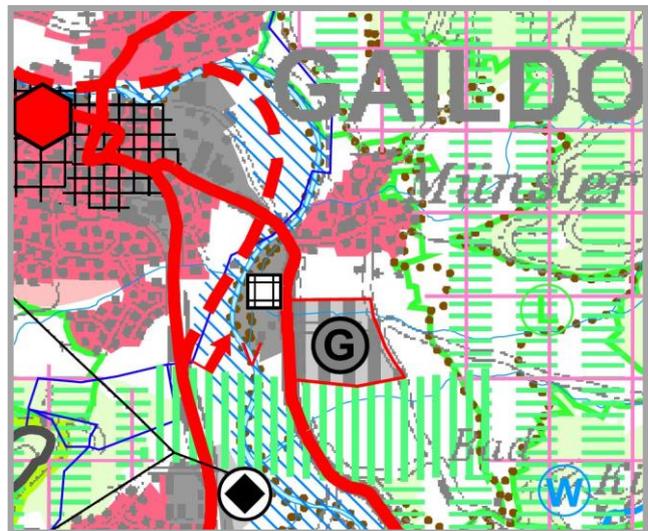


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

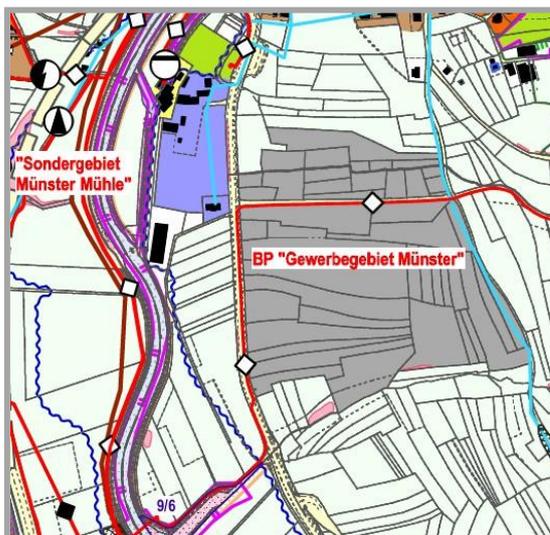


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land, 7. Änderung, wirksam seit dem 05.12.2013, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbefläche aus, siehe Bild 3 links.

Dies entspricht auch der aktuellen Planungssituation. Die geplante Änderung innerhalb der Gewerbegebietsfläche fügt sich somit in die Planungssituation ein und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem ist im Gebiet noch eine unterirdische Stromleitung dargestellt.

In der Umgebung sind im Nordwesten Flächen für ein Sondergebiet sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen mit dem Wasserkraftwerk am Kocher ausgewiesen. Westlich besteht noch die Bundesstraße B 19, ansonsten grenzt überall der planerische Außenbereich an das Plangebiet an.

#### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Münster" gebildet, der seit 30.08.2012 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil der Flächen als Gewerbegebiet bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Dabei sind auf Grundlage des früheren städtebaulichen Konzepts zwei Straßenringe mit einem Anschluss an die Bundesstraße B 19 und größere öffentliche Grünflächen zur Renaturierung eines Bachlaufs und zur Randeingrünung vorgesehen. Im öffentlichen Raum sind zudem Gehwege und Stellplätze sowie umfangreiches Straßenbegleitgrün festgesetzt. Für die Gewerbeflächen sind für die Nutzung übliche Maße der baulichen Nutzung mit GRZ, Baumassenzahl und maximaler Gebäudehöhe sowie einer abweichenden Bauweise definiert, welche eine angemessene bauliche Dichte und flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende erzielen. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße ist das Gebiet für die Ansiedlung von Gewerbe optimal geeignet.

In der Umgebung des Plangebiets gelten neben dem bereits genannten Bebauungsplan im Nordwesten der Bebauungsplan „Münster-Mühle“, rechtsverbindlich seit dem 26.04.2008, welcher in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausweist.

Darüber hinaus gibt es in der unmittelbaren Umgebung keine Bebauungspläne.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gewerbegebiet Münster liegt aber im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald.

In der Umgebung des Plangebiets beginnen ca. 200 m östlich das FFH-Gebiet Nr. 7024341 „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.032 „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“. Etwa 50 m südlich des Geltungsbereichs besteht zudem das Offenlandbiotop Nr. 170241270351 „Feldhecke südlich Münster“. Unmittelbar östlich befindet sich auch eine FFH-Flachlandmähwiese der Kategorie B.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich zudem im 1000 m Suchraum des landesweiten Biotopverbunds feuchter sowie im 500 m Suchraum der mittleren Standorte.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist Teil des bereits bestehenden Gewerbegebiets Münster, in welchem die Erschließung aber nur teilweise umgesetzt ist. Die Gewerbeflächen sind die einzigen noch verfügbaren Flächen in diesem Bereich.

#### *Bestand innerhalb des Plangebiets*

Im Plangebiet bestehen teilweise bereits die Verkehrsflächen des Julius-Wizemann-Rings, welche für die weitere Erschließung vorgesehen waren mit Straßenflächen mit einer Breite von 6,50 m, einem einseitig begleitenden Gehweg mit einer Breite von 1,50 m und teilweise Stellplatzflächen. Auch Teile eines Feldweges zur Anbindung an den Teilort Münster liegen im Plangebiet.

Ansonsten werden die Flächen des Plangebiets noch landwirtschaftlich intensiv als Acker, Grünland oder Erdweg genutzt. Auf der Teilfläche nördlich des Julius-Wizemann-Rings befinden sich auch noch einige ältere Obstbäume, die aber überwiegend nicht mehr gepflegt werden und teilweise bereits abgängig sind. Das Gelände steigt dabei von West nach Ost an, wobei aber keine wesentlichen Böschungen oder Geländespürungen vorhanden sind.

#### *Bestand außerhalb des Plangebiet*

In der Umgebung sind die weiteren Verkehrsflächen des Gewerbegebiets bereits hergestellt. Der Julius-Wizemann-Ring schafft dabei den Anschluss an die Bundesstraße B 19, welche westlich des Gebiets in gewissem Abstand verläuft. Westlich des Geltungsbereichs besteht zudem die Willy-Knoll-Straße, die die innere Erschließung des Gewerbegebiets herstellt.

Der überwiegende Teil der Gewerbegrundstücke ist auch bereits entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut bzw. im Hinblick auf Erweiterungen von Gewerbebetrieben erworben. Dabei dominiert eher Kleingewerbe mit Lager- oder Fertigungshallen mit Sattel- oder Flachdach. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets beginnt der Außenbereich, charakterisiert durch die ansteigende Hügellandschaft des Kochertals mit weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Städtebauliche Dominanten in der Umgebung sind zum einen die Windkraftanlagen mit Pumpspeicherkraftwerken sowie die Geschosswohnungsbauten entlang der Goethestraße im Westen. Nordwestlich des Gebiets befindet sich darüber hinaus die ehemalige Mühle des Stadtteils Münster samt Mühlkanal.



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 Erhaltung und Förderung des Gewerbebestandes. Dafür ist vorgesehen, dass Teile der bisher als Verkehrsflächen vorgesehenen Flächen zukünftig als zusammenhängendes Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen. Neben dieser Anpassung werden auch die 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 zusammenhängendes Gewerbegebiet.
- Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
- Geringfügige 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 Innenentwicklung 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 Teil des Gewerbebiets Münster und bereits teilweise erschlossen.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche aber nicht 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 erschlossenen Gewerbegebietsflächen 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 wie bisher über die Straße Julius-Wizemann-Ring, welche die innere Erschließung des Gewerbegebiets sowie auch die Anbindung an die Bundesstraße B19 herstellt. Entsprechend ist die Straße für gewerblichen Verkehr mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m und einseitigen Gehwegen ausgestattet. Darüber hinaus bestehen entlang der Straßen mehrere öffentliche Stellplätze. Eine fußläufige Anbindung des Gebiets ist über einen Feldweg in Richtung Münster und einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der B19 nach Gaildorf gewährleistet. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird auch auf die Ausführungen in Kap. 6.2.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. 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 Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münster“ zu einem weitgehend zusammenhängenden Gewerbegebiet für die Ansiedlung eines größeren Betriebs, der hier verschiedene Standorte zusammenführen kann.

Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, und nur dort, wo Anpassungen erforderlich sind, sollen diese geändert werden.

### *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche weiterhin als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Der bisher vorgesehene Ringschluss des Julius-Wizemann-Rings entfällt, um zusammenhängende Gewerbeflächen zu schaffen, die es einem größeren Gewerbebetrieb ermöglichen verschiedene Standorte im Gemeindegebiet zusammen zu führen und dadurch auch den Wirtschaftsstandort Gaildorf mit den entsprechenden Arbeitsplätzen dauerhaft zu sichern.

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 m<sup>2</sup> 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), eine Baumassenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind nur im Bereich des GE2 vorgesehen, wo die Baumassenzahl von 7.0 auf 8.0 und die zulässige maximale Gebäudehöhe von 350,50 m ü.NN auf 355,00 m ü.NN erhöht werden. Dies unter der Prämisse, dass hier eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll, die sich trotz einer

gewissen Anhebung der Gebäudehöhen in die Umgebung einfügt. Als zulässige Grundfläche ist im gesamten Plangebiet weiterhin eine Grundflächenzahl GRZ von 0,70 festgesetzt, was bei der Nutzung als Gewerbegebiet eine angemessene Grundfläche ermöglicht. In Verbindung mit der Grundflächenzahl wird auch eine Baumassenzahl definiert, die im GE1 wie bisher mit 7.0 festgesetzt wird. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die maximale Gebäudehöhe über Normal-Null definiert. Während im GE2 eine Erhöhung im Vergleich zum Bestand definiert wurde sind im GE1 weiterhin maximale Gebäudehöhen von ca. 12 bis 13 m möglich, wodurch auch die Gebäudedekubaturen im Übergang zum Ortsteil Münster entsprechend begrenzt werden. Eine geringe Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist, sofern die sonstigen Belange eingehalten werden, für technisch notwendige Aufbauten usw. zulässig. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebenden Nutzungen Rechnung getragen werden.

Die Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der gewerblichen Bebauung in Verbindung mit den Ansprüchen eines größeren Gewerbebetriebs. Damit ergibt sich auch nur eine geringe Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum bereits bestehenden Bauplanungsrecht.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:*

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Um die Belange der gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen, ist dies grundsätzlich erforderlich. Auch in der Umgebung sind größere Gebäudelängen bereits realisiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets und des bestehenden Bebauungsplanes orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu den Nachbargrundstücken und zum Außenbereich ein und ermöglicht auch im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen eine Bebauung.

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 zugelassen werden, was auch der Bestandssituation entspricht.

#### *Leitungen:*

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 1.9.1 bis 1.9.3 sowie 2.3 und 2.4 des Textteiles beschrieben sind. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden/Fläche und Wasser minimiert. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.4 und 6.1 wird verwiesen.

#### *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 sind diese auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. In allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese nur bis zu einem umbauten Raum von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig.

## **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 Bebau-

ungsplan übernommen und weiterentwickelt. Dazu sind Pflanzgebote zur Randeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen, bei denen an den jeweils im Lageplan eingetragenen Standorten ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 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 minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan zur Randeingrünung des Plangebiets. Dabei sind insbesondere einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Siehe Ziff. 1.9.1 des Textteils.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbegebiets bei der pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Siehe Ziff. 1.9.2 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.9.3 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 1 zu durchgrünen. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Ziffer 2.4 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 gedeckten Farbtönen gestaltet werden. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nur zur passiven Energienutzung für flächige Verglasungen zulässig. Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudelängen sind die Außenwände von Gebäuden über 30 m Länge zudem im Abstand von 15 m oder weniger 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 und des Vorhabenbezugs alle Dachformen bis zu einer Dachneigung 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.

#### *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 Werbung 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 Außenbereich wirken unzulässig. Schließlich ist pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage zulässig, welche die maximale Gebäudehöhe um höchstens 2 m überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 10 m<sup>2</sup> 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 Anforderlichkeit 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 0,80 m Höhe zulässig, die zudem entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m Abstand vom Randstein einhalten müssen. Zum Außenbereich hin sind gar keine Stützmauern zulässig, während zu den Nachbargrundstücken unter Berücksichtigung einer geringeren Wirkung auf den öffentlichen Raum Stützmauern bis 1,20 m Höhe zulässig sind.

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 Gewerbegebiet sowie große Teile der seinerzeit vorgesehenen Erschließungen bestehen in der Umgebung sowie teilweise im Gebiet bereits. Die Flächen des Geltungsbereichs werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, es bestehen lediglich noch 5 ältere Obstbäume auf dem nördlichen Teil des Plangebiets. Insgesamt ist die Artenvielfalt daher als gering einzustufen. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bestehen nur wenige höherwertigen, naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen, die allesamt durch die Planung nicht betroffen sind. Das Plangebiet liegt aber innerhalb von Flächen des landesweiten Biotopverbunds. Diesem Umstand wurde aber bereits durch die zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Rechnung getragen, so dass hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf besteht.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges 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 keine neue artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die möglichen Auswirkungen auf gefährdete Arten bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münster“ untersucht und entsprechende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden. Die Plangebietsflächen sind auch bereits teilweise erschlossen und werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als höherwertige Strukturelemente bestehen lediglich noch 5 ältere Obstbäume im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Für diese gilt, dass die artenschutzrechtlichen Belange bei der Fällung berücksichtigt werden müssen. Er-

satzquartiere sind im Zusammenhang mit den bisher nicht vorhandenen Höhlenstrukturen bzw. weiteren Nistmöglichkeiten in der Umgebung nicht erforderlich. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist somit insgesamt sehr gering, für alle Tier- und Pflanzenarten können unter Berücksichtigung der bereits 2011 definierten CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Auch in der unmittelbaren Umgebung ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung. Dies vor dem Hintergrund, dass bereits größere Teile des Gesamtgewerbegebiets erschlossen und bebaut sind. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering 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 erschlossen für eine zukünftige Bebauung vorbereitet. 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. weiter zum Kocher. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der geologischen Vorbedingungen und der bereits versiegelten Flächen hier als vernachlässigbar einzustufen. Das Plangebiet ist zudem, wie das gesamte Gewerbegebiet, an das bereits vorhandene Trennsystem anzuschließen. 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 bestehender Bebauung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weitestgehend gewährleistet. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der Planung insgesamt als mittel einzuschätzen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebiets Münster und ist einerseits durch die umliegenden Gewerbeflächen und andererseits durch die freie Landschaft des Kochertals südlich von Gaildorf geprägt. Die Flächen stellen dabei den letzten Bauabschnitt des Gewerbegebiets dar. Damit sind klare Bezüge zum besiedelten Bereich vorhanden, die im Zusammenhang mit der Topographie und dem landschaftlichen Gesamtraum wirken und im Gefüge mit den Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets hier einen verträglichen Siedlungsabschluss 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 mittlere Empfindlichkeit festzustellen.

#### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Erhaltung und Entwicklung eines Gewerbebetriebs mit seinen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet und zur nachhaltigen Nutzung der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Erhaltung und ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen überwiegend positive Auswirkungen. Immissionen

durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet nicht erheblich negativ zu bewerten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher als gering einzustufen.

#### *Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen*

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden bzw. überplanten Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. 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 geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sind aber keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden 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.

#### *Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB*

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Das Plangebiet, als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches des Stadtteiles mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind, was auch bereits durch ein Artenschutzgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan bestätigt hat. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Dabei sind mittel- bis großkronige Laubbäume zur Durchgrünung zu pflanzen. Im Übergang zur freien Landschaft sind zudem im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münster“ umfangreiche Maßnahmen zur Randgrünung vorgesehen. Daneben sind Dachbegrünungen für Flachdächer sowie eine Durchgrünung von Stellplätzen zwingend vorgesehen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.4.

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 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 nicht erhöhen. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen und die Ableitung im Trennsystem, kann dieses dem Wasserkreislauf auch wieder sehr unmittelbar zugeführt werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen.

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

rechtkräftigen 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 Erhalt und Entwicklung des Gewerbegebiets aber überwiegend gleichbleibenden Gebäudehöhen und Kubaturen ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naherholungsfunktionen der Umgebung. Mit einer 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. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

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 2012 keine Defizite entstehen.

## **6.2 SONSTIGE BELANGE**

### **6.2.1 LANDWIRTSCHAFT**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Diese entfallen zukünftig als Produktionsflächen. Im Hinblick auf den rechtkräftigen Bebauungsplan sowie die Ausweisungen im Flächennutzungs- und Regionalplan war der Flächenentzug aber 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 zusätzlichen Erschließungsaufwand.

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.

Für die Stadt Gaildorf entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine zusätzlichen Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

## **8.0 ZUSAMMENFASSUNG**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Münster, 1. Änderung“ liegt im östlichen Randbereich des Gewerbegebiets Münster. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der dort bisher ebenfalls Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen ausweist. Im Hinblick auf die weitere geplante Nutzung ist daher lediglich die Anpassung der Festsetzungen an die Anforderungen eines größeren Gewerbebetriebs erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,0 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 nachverdichtete Nutzung des Gebiets durch einen größeren Gewerbebetrieb, der seine bisherigen Standorte im Gemeindegebiet zusammenführen und zukunftsfähig aufstellen möchte. Unter diesen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Umwandlung der geplanten Verkehrs- und Gewerbeflächen erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen mit einer maximalen Höhe von 355,00 m ü.NN orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am bestehenden Bebauungsplan und den Ansprüchen eines größeren Gewerbebetriebs. 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 nachverdichtet wird, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Zusammenfassend ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen 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 bestehende Gewerbegebiet nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.