

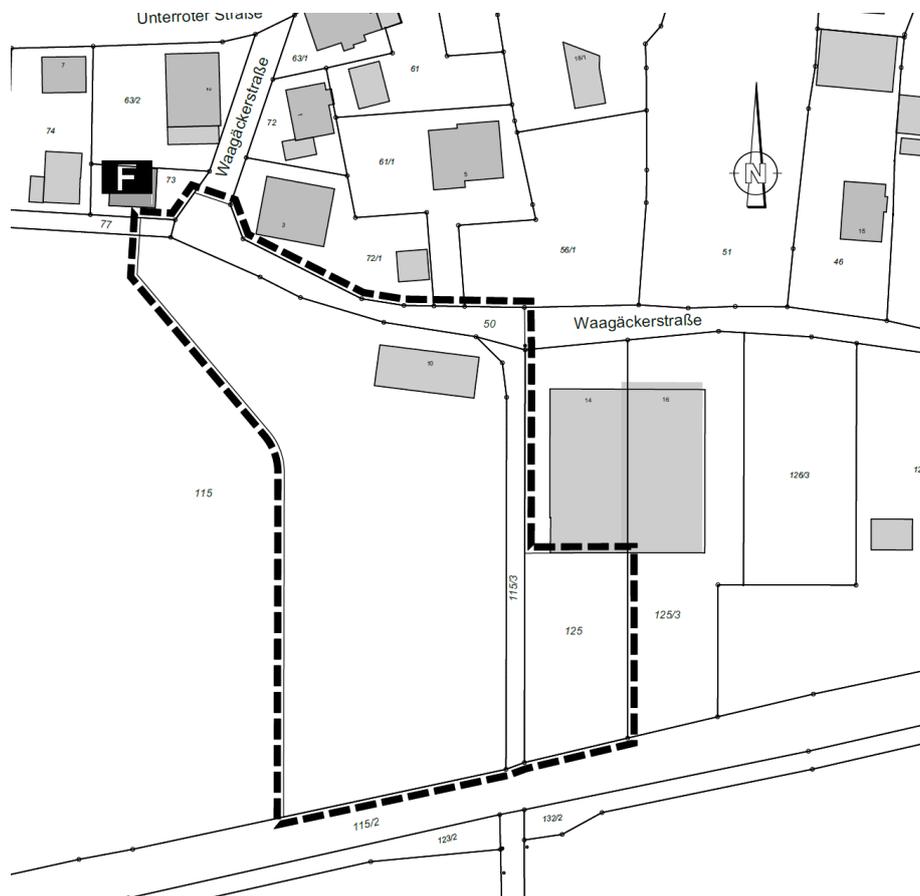
Amtliche Bekanntmachung

Bekanntmachung über die Änderung des Geltungsbereiches sowie über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Waagäcker-Erweiterung“ in Gaildorf-Bröckingen

Der Gemeinderat der Stadt Gaildorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. November 2021 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Waagäcker-Erweiterung“ in Gaildorf-Bröckingen beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des bereits am 6. April 2021 bekannt gegebenen Aufstellungsbeschlusses vom 24. März 2021 wird hiermit bekannt gemacht.

Weiter hat Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 24. November 2021 außerdem den Entwurf des Bebauungsplans „Waagäcker-Erweiterung“ gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Baugesetzbuch) beauftragt. Dabei sollen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet werden. Weiter werden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waagäcker-Erweiterung“ umfasst das Flurstück 115/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 50 (Waagäckerstraße), 77, 115 und 125 der Flur 1 (Bröckingen), der Gemarkung Unterrot, der Stadt Gaildorf. Die Fläche beträgt ca. 0,62 ha. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der im Lageplan des Büros LK&P. Ingenieure GbR, Mutlangen vom 24. November 2021 dargestellte Geltungsbereich. Siehe folgender Kartenausschnitt:



Ziel der Stadt Gaildorf ist es, einer ortsansässigen Firma in Gaildorf-Bröckingen die Möglichkeit zu eröffnen, zu expandieren. Der Erweiterungswunsch bezieht sich insbesondere auf eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurstück 115. Der Flächennutzungsplan weist für dieses Grundstück eine geplante gemischte Baufläche aus. Um dem Erweiterungswunsch nachzukommen und das Bauvorhaben zu ermöglichen, wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das vorliegende Plangebiet soll entsprechend der geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches und den Inhalt des Bebauungsplanes sind der Lageplan mit Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) vom 21. Juli 2021/24. November 2021 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung mit Umweltbericht vom 21. Juli 2021/24. November 2021 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen (Anlage 1), der Bewertungsplan zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 21. Juli 2021 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen (Anlage 2), die Untersuchungen zum Speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG vom November 2021 (Anlage 3) sowie der Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E1 vom 21. Juli 2021 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen (Anlage 4) beigefügt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet in der Zeit von **14. Februar 2022** bis einschließlich **14. März 2022** im Rathaus Gaildorf, Bau- und Liegenschaftsamt (Zimmer Nr. 8), Schloss-Straße 20, 74405 Gaildorf statt.

Dienststunden:

Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitag, 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und einsehbar:

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themen
Umweltbericht	LK&P. Ingenieure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</i> <ul style="list-style-type: none"> - keine geschützten oder schützenswerten Strukturen im Plangebiet vorhanden; - keine naturschutzfachliche Bedeutung der bestehenden gewerblich genutzten Bereiche und versiegelten Verkehrsflächen; - kein Eingriff in Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen; - kaum Habitatpotenziale in der Ackerfläche mit intensiver Nutzung; - Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen; - Bei Einhaltung der Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten; - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für alle anderen Tiergruppen, da keine

		<p>seltenen oder geschützten Taxa aufgrund fehlender Habitats zu erwarten sind;</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. <p>▪ <i>Boden / Fläche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden im Plangebiet flächendeckend anthropogen überformt, aber Bodenfunktionen natürlich ausgeprägt; - alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; - Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; - bereits überformte Flächen verlieren ihre Wertigkeit teilweise oder auch größtenteils - Eingriffe sind bei gegebener Vorbelastung vertretbar; - keine erheblichen Beeinträchtigungen durch geplanten Flächenverlust zu erwarten. <p>▪ <i>Wasser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigungen der Oberflächenwässer; - im Rahmen der Bauarbeiten ggf. beeinträchtigte Drainageleitungen sind in ihrer Funktion zu erhalten; - Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, - das Grundwasser erhält nicht wesentlich weniger Zufluss; - aufgrund der topografischen Verhältnisse und des geplanten Vorhabens kein Eingriff in tiefere Schichten; - Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen. <p>▪ <i>Klima/Luft</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gute Durchlüftung des Plangebiets aufgrund der relativ freien Lage am Rand der Limpurger Berge mit großen Freiflächen in der Umgebung;
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - geringe Empfindlichkeit der Luftqualität; - geringe Emissionen durch Heizungsanlagen aus benachbartem Siedlungsbereich und Verkehr (Luftschadstoffe); - mittlere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufgrund der Struktur der Landschaft und der Geländeneigung; - Kaltluftgefährdung ist gering; - windexponierte Lage ist mäßig; - Keine wesentliche Beeinträchtigung der siedlungsklimatisch bedeutsamen Kaltluftströme; - gute Durchlüftung des Planungsraums und wenige thermische Belastung; <p>▪ <i>Landschaftsbild</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild wird durch das nördlich ansteigende Gelände der Limpurger Berge mit einer hohen Anzahl von landschaftlichen Strukturelementen geprägt; - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zwar grundsätzlich wenig erheblich, aufgrund der anthropogenen Überprägung in diesem ortsnahen Bereich, auf gewisse Fernwirkung kann aber mit Ortsrandeingrünung und angemessener zulässiger Gebäudehöhe usw. reagiert werden; <p>▪ <i>Erholung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt; - beliebter Spazierweg wird im Zuge der Planung verlegt und bleibt somit weiterhin am Ortsrand, sonstige Wegebeziehungen sind nicht betroffen; - Landschaftsgenuss ist weiterhin für Erholungssuchende gewährleistet; <p>▪ <i>Mensch</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erheblich Mehrbelastung an Lärm und Verkehr sind im Plangebiet nicht zu erwarten;
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsplätze können erhalten oder neu geschaffen werden; - Erholungsfunktionen können weiterhin gewährleistet werden; - keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten; ▪ <i>Kultur- und Sachgüter</i> <ul style="list-style-type: none"> - keine vorhanden. ▪ <i>Wechselwirkungen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen sind zu erwarten. ▪ <i>Sonstige</i> <ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Grünzug und Grünzäsur werden durch Planung nicht berührt; - Flächen des Plangebiets im Regionalplan bereits als Siedlungserweiterung enthalten;
<p>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</p>	<p>RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</p> <p>LRA Schwäbisch Hall Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Untere Wasserrechtsbehörde</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Grundwasser</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zu ggf. anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper); - Hinweis zum möglichen Vorkommen von zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine und hydraulisch wirksamen Verkarstungserscheinungen; - Hinweis zum möglichen Vorkommen von hochstehendem Grundwasser mit kleinen Flurabständen, insbesondere bei Hochwasserereignissen des Kochers. ▪ <i>Externe Maßnahme</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Notwendigkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der Ersatzmaßnahme. ▪ <i>Hydrogeologische Untergrundverhältnisse</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Erforderlichkeit einer gutachterlichen Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle. ▪ <i>Aushubarbeiten und Bodenbewegungen</i> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Notwendigkeit der Entfernung von Pflanzenaufwuchs vor Ausbau der abzutragenden

	Untere Landwirtschaftsbehörde	<p>Bodenschichten, der getrennte Ausbau von Ober- und Unterboden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass Erdbauarbeiten nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen dürfen und dass, unbedeckter Boden nicht mit Radfahrzeugen befahren werden darf; - Hinweis zur Notwendigkeit der Abstimmung im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt über eine Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes; <p>▪ <i>Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung zur Beschränkung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet - Hinweis zur Anwendung des § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB und des § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Planung der Kompensationsmaßnahme
Private Stellungnahmen	Einwender 1, 4, 5, 14	<p>▪ <i>Erhöhtes Lärmaufkommen</i> Bedenken wegen dem durch die Planung zunehmenden Lärm.</p>
	Einwender 1	<p>▪ <i>Versiegelung Landwirtschaftlichen Flächen</i> Bedenken wegen der Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und dadurch erschwertem Versickern von Oberflächenwasser.</p>
	Einwender 1	<p>▪ <i>Berücksichtigung der Tierarten</i> Bedenken wegen der bei der frühzeitigen Beteiligung fehlenden Untersuchung der einzelnen Tiergruppen. Bedenken wegen der Zerstörung der Rückzugsbereiche für Tiergruppen. Bedenken wegen der Auswirkung der Planung auf einzelne Tiergruppen, verbunden mit bereits im Bebauungsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen.</p>
	Einwender 4	<p>▪ <i>Altlastenfläche im Plangebiet</i> Bedenken wegen der mit Altlasten belasteten Fläche und der gesundheitlichen Belastung der Anwohner.</p>

	Einwender 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Ökopunkte</i> Bedenken wegen dem Ökopunktedefizit auf Grund des bis jetzt noch nicht hergestellten Ausgleichs.
Fachgutachten	Büro für Gewässerökologie und Umwelt, Dipl.-Biologe, Matthias Wolf (Anlage 3)	Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gem. §44 BNatSchG.

Derzeit ist das Rathaus für Besucher geschlossen. Der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung bleibt aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger nur einzeln und nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Bauamts unter der Telefonnummer 07971 253-130 oder per E-Mail an werner.weller@gaildorf.de während der allgemeinen Dienststunden möglich ist. Während der Auslegungsfrist sind die Unterlagen zur Bauleitplanung auch im Internet unter <https://www.gaildorf.de/de/Bauen-Wohnen/Bebauungsplanverfahren> einsehbar. Fragen zu den Planunterlagen können während der Auslegungsfrist telefonisch, per E-Mail oder beim Termin gestellt werden.

Während des Beteiligungszeitraumes können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Gaildorf abgegeben werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und die Bezeichnung des Bebauungsplanes enthalten. Die eingereichten Stellungnahmen werden dem Gemeinderat der Stadt Gaildorf zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Gaildorf, 25. November 2021
gez. Zimmermann, Bürgermeister