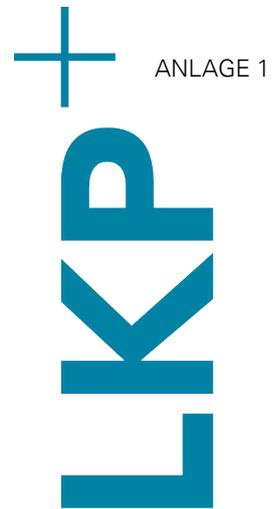




GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
FLUR : 0 (GSCHWEND)
KREIS : OSTALBKREIS



ANLAGE 1

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„EINKAUFSMARKT, GAILDORFER STRAÙE 34“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

VORHABENSTRÄGER: EXTERNI Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
Turmstraße 70
89231 Neu-Ulm

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.07.2023 / 01.07.2024 /
04.11.2024

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	ALLGEMEINES ZUR PLANUNG	8
5.2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	9
5.3	VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB	10
5.4	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	11
5.5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.6	GRÜNORDNUNG	13
5.7	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
6.1	BELANGE DER UMWELT	15
6.2	MAßNAHMEN	19
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	19
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	20

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Gschwend liegt zwischen Welzheimer Wald und Frickenhofer Höhe im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald am Kreuzungspunkt der Bundesstraße B298 mit der Landesstraße L 1080 im so genannten Gschwender Becken auf einer Höhe von 440 bis 585 m ü NN und etwa 18 km nördlich von Schwäbisch Gmünd und 10 km südlich von Gaildorf.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Fichtenberg und die Stadt Gaildorf sowie im Osten die Gemeinde Sulzbach-Laufen, alle drei im Landkreis Schwäbisch Hall, im Südosten die Gemeinden Eschach und Ruppertshofen, im Süden Spraitbach, jeweils im Ostalbkreis, im Südwesten befindet sich die Gemeinde Alfdorf und im Westen das Gebiet der Stadt Welzheim und der Gemeinde Kaisersbach, welche im Rems-Murr-Kreis situiert sind. Gschwend hat eine Gesamtfläche von ca. 54,5 km² und ist damit flächenmäßig nach den Städten im Ostalbkreis die zweitgrößte Gemeinde.

Zur Gemeinde Gschwend mit den ehemals selbstständigen Gemeinden Altersberg und Frickenhofen gehören 84 verschiedene Teilorte, Weiler und Gehöfte, hiervon haben aber nur 16 Teilorte mehr als 50 Einwohner. Gschwend weist eine Einwohnerzahl von insgesamt 4.882 Einwohner (Stand 12/2021) auf und verfügt im Hauptort bisher über drei Lebensmittelmärkte und einen Getränkemarkt.

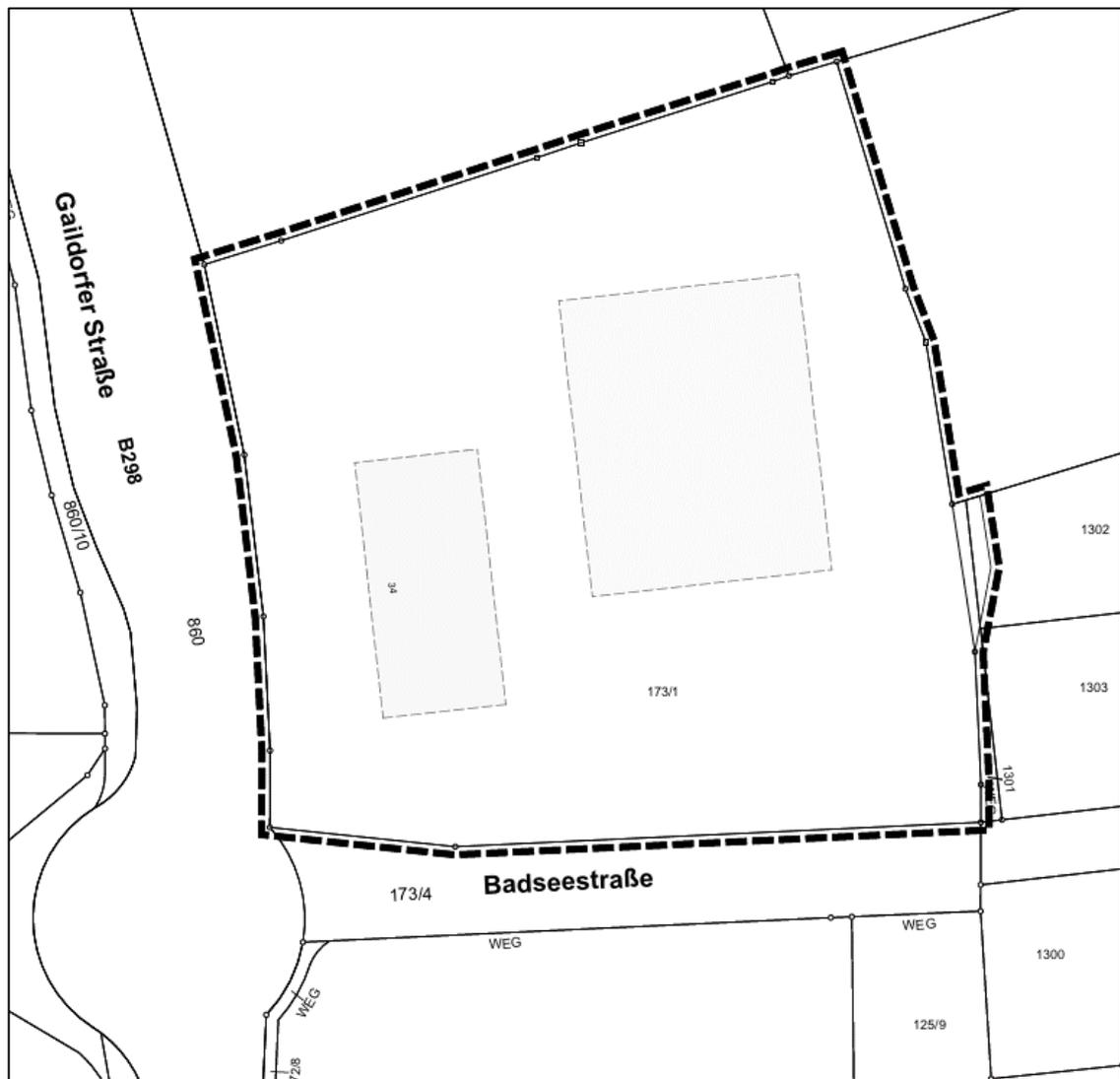


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Gschwend, nordöstlich des Kreisverkehrs, der die Badseestraße und die Hagstraße an die B298/ Gaildorfer Straße anbindet. Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets besteht bereits Bebauung mit gewerblicher und / oder gemischter Nutzung, aber auch mit Wohnnutzung. Nördlich definiert sich diese Bebauung durch den Weiler Straßenhaus und östlich schafft der Bebauungsplan „Badsee, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2021 auch bereit teilweise Baurecht. Lediglich nordöstlich beginnt der Außenbereich, der hier landwirtschaftlich intensiv genutzt wird.

Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie nördlich vom Rathaus entfernt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Hang im Umgriff des Schlenkenbaches, der hier historisch das Relief ausgebildet hat und zum Badsee fließt. Südlich zieht sich ein kleiner Höhenrücken zwischen dem Schlenkenbach und dem Rotbach, der mit anderen Zuflüssen später die Gschwender Rot bildet. Der Höhepunkt befindet sich in etwa im Bereich der Badseestraße. Innerhalb des Plangebiets wurden die Flächen für die ehemaligen Nutzungen weitgehend eingeebnet. Dennoch fällt das Plangebiet von der Badseestraße aus mit ca. 4 % Neigung von rund 484 m üNN im Südwesten auf etwa 472 m üNN nach Osten und Norden ab und auf der Nordseite bestehen größere Böschungen.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Das Gelände liegt im Hinteren Welzheimer Wald, welcher naturräumlich dem Schwäbisch-Fränkischen Wald zuzuordnen ist. Der Hintere Welzheimer Wald ist geprägt durch Liasflächen und den etwas tiefer liegenden Stubensandsteinflächen. Die Böden im Plangebiet sind geprägt durch den Stubensandstein. Die darüber anstehenden Tone und Sande sind deren quartäre Verwitterungsprodukte.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft das Flurstück 173/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 1301 und 1302 der Flur 0 der Gemarkung Gschwend mit einer Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche gesamt	ca. 7.135 m ²
Bestand	
Versiegelte Fläche (Getränkemarkt)	ca. 4.145 m ²
inkl. Zuwegungen und Parkierungsflächen	
Grünfläche	ca. 2.990 m ²
Planung	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 7033 m ²
Feldweg	ca. 102 m ²

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Für die Gemeinde Gschwend besteht aufgrund der günstigen Standortvoraussetzungen und des allgemeinen Siedlungsdrucks in der Region eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen bzw. Flächen für Einzelhandelsnutzungen. In Gschwend sind Unternehmen angesiedelt, die ein großes Spektrum von Gewerbe und Dienstleistungen abdecken. Gleichzeitig hat sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort zwischen Schwäbisch Gmünd und Gaildorf etabliert und verfügt dabei über eine sehr gute Infrastruktur.

Die Nahversorgungsnachfrage der Gemeinde Gschwend decken derzeit drei kleinflächige Lebensmittelmärkte, einer in der Steingasse und zwei an der Hagstraße, die aber teilweise schon nicht mehr dem aktuellen Stand der Warenpräsentation entsprechen, weshalb beispielsweise

bereits für einen der Märkte ein Ersatzstandort südlich der Badseestraße erschlossen wurde und die Gemeinde zudem bestrebt ist das Nahversorgungsangebot weiter zu modernisieren. Auf dem nun im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Baugrundstück war bis vor einiger Zeit der Standort eines Getränkemarktes und einer gewerblichen Nutzung, deren Flächen nun im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für eine weitere Standortverlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche nachgenutzt werden sollen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Gemeinde Gschwend sowie der Nachbargemeinden einzuschätzen, wurde eine „Analyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Gschwend“ vom Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg erstellt. Diese Analyse hat ergeben, dass in Gschwend rein rechnerisch keine Kaufkraftkapazität für einen dritten Discounter vorhanden ist, weshalb nun die Verlagerung eines bereits vorhandenen Marktes geplant ist. Die Ansiedlung eines neuen Discounters würde eine Betriebsgefährdung zumindest für einen der bestehenden Märkte bedeuten, was durch die nun angestrebte Planung nicht mehr zu befürchten ist. Prinzipiell ergeben sich somit, trotz einer geringfügigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des neuen Marktes, keine Umsatzumverteilungseffekte und somit keine städtebaulich relevanten Auswirkungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Gschwend oder im Umland können ebenso ausgeschlossen werden. Die Nahversorgung in Gschwend ist sowohl mit zwei modernisierten Discountern perspektivisch gesichert. Städtebauliches Ziel der Gemeinde bleibt es daher den vorhandenen Leerstand im Ortseingangsbereich zu beseitigen und hier eine sinnvolle und attraktive Nachnutzung mit der Schaffung von modernen Nahversorgungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Gleichzeitig ist die Gemeinde darauf vorbereitet bei negativen Auswirkungen auf andere Betriebe auch hier eine standortbezogenen Nachnutzung oder Umnutzung zu ermöglichen, um insgesamt die Ortseingangssituation aus Richtung Waldhaus aufzuwerten.

Der Gemeinde Gschwend liegt dabei ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Investors für die Erstellung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes vor. Um das Nahversorgungsangebot für die Bürger zu verbessern und den städtebaulichen Missstand im Plangebiet zu beseitigen ist die Gemeinde bestrebt den Standort planerisch zu entwickeln und eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche auszuweisen. Aufgrund der bisher fehlenden verbindlichen Bauleitplanung soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Marktes geschaffen werden.

Durch die Planung kann für diesen Bereich am Ortseingang von Gschwend eine nachhaltige und städtebaulich geordnete Entwicklung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet werden, die auch die Nahversorgung im Ortsteil und bestehende Arbeitsplätze langfristig sichert.

Unter den genannten Aspekten ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher erforderlich und von großem öffentlichen Interesse.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Gschwend als Kleinzentrum und damit auch als Siedlungsbereich Zentraler Orte im Ländlichen Raum ausgewiesen und übernimmt die Funktion der Deckung des überörtlichen Bedarfs der Grundversorgung ihres Verflechtungsbereichs.

Die Gemeinde Gschwend liegt außerhalb der Entwicklungsachsen, die von Schorndorf nach Aalen und von Aalen über Ellwangen nach Crailsheim verlaufen. Siehe dazu auch Bild 2.

Das Plangebiet selbst ist dabei bereits als beste-

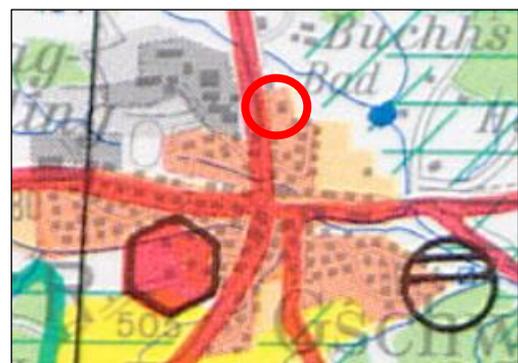
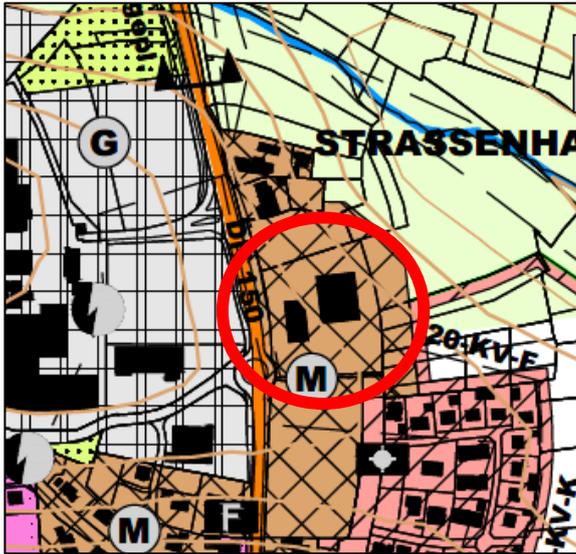


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

hender Siedlungsbereich für Wohnen dargestellt und weitere Siedlungsbereich Wohnen grenzen südlich (bestehend) und südöstlich (geplant) an. Westlich befinden sich neben der Bundesstraße die Darstellungen bestehender gewerblicher Nutzungen. Nördlich bzw. nordöstlich ist der Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, die entlang des Schlenkenbachs auch als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen sind.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)



Für die Gemeinde Gschwend besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

In der Umgebung grenzen weitere Siedlungsnutzungen an. Unmittelbar nördlich und südlich des Plangebiets sind weitere Gemischte Gebiete (M) im Bestand dargestellt. Östlich des Plangebiets sind die Flächen im FNP als geplante Wohnbauflächen (W) für das mittlerweile weitgehende erschlossene Baugebiet Badsee dargestellt und südwestlich grenzen Wohnbaufläche (Bestand) an. Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 298 und weiter westlich sind gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die Fläche des Plangebietes in dem gültigen Flächennutzungs-

Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich plan nicht als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen ist, kann sie nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und der Ausweisung im Flächennutzungsplan wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, weshalb der Flächennutzungsplan dann im Zuge der Berichtigung zu ergänzen ist. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Es bedarf auch keiner Genehmigung des Vorgangs, wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für die Fläche des Plangebiets besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan, wenngleich die Fläche bereits vollständig bebaut bzw. mit baulichen Nutzungen belegt ist. Östlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Badsee 1. Änderung“, der seit 25.11.2021 rechtskräftig ist und den bereits seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Badsee“ ergänzt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen usw. und kann somit als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnet werden. Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen vor. Dabei sind eine offene Bauweise, jedoch nur für Einzel- und Doppelhäuser und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Südlich des Plangebiets besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße und Wohngebiet an der Gaildorfer Straße“, der seit 13.01.2022 rechtsverbindlich ist. Hier sind ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Westlich besteht der Bebauungsplan „Straßenäcker 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 27.11.1997. Er setzt für die Fläche ein Gewerbegebiet (GE) und eine abweichende Bauweise fest. Hier sind max. 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 sowie Flachdächer und geneigte Dächer bis 18° Dachneigung vorgesehen. Südwestlich befindet sich zudem der Bebauungsplan „Hofäcker-Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 15.05.1975, der dort ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, einem Vollgeschoss und steil geneigten Dächern zwischen 30 und 35° DN festsetzt. Nördlich des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Biotope sowie FFH-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Auch hinsichtlich des landesweiten Biotopverbunds im Zusammenhang mit dem Generalwildwegeplan sind keine Flächen betroffen. Das Plangebiet liegt aber im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald und in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Rotwiesen, Tiefbrunnen Gehrenbühl und Rotwiesen + Quelle“.

Hinsichtlich der Lage an der Bundesstraße B 298 befindet sich das Plangebiet an einem Streckenabschnitt, der als Verknüpfungsbereich zwischen Außenstrecke und Erschließungsbereich ausgewiesen ist.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Hauptortes Gschwend, unmittelbar östlich angrenzend an die Bundesstraße B 298/Gaildorfer Straße. Es hat eine Fläche von ca. 0,7 ha und die bisherige Erschließung erfolgt über die Badseestraße.



Bild 5: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich

(Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

Bestand innerhalb des Plangebiets

Auf dem Grundstück steht einerseits die leerstehende Halle eines ehemaligen Getränkemarktes sowie andererseits eine weitere große, ehemals gewerblich genutzte Halle. Das westliche Gebäude ist eingeschossig und mit Flachdach mit einer seitlichen Überdachung der Hoffläche ausgeführt und das östliche Gebäude weist ein leicht geneigtes Satteldach bei zwei Geschossen auf. Die Gebäude sind von versiegelten Hofflächen, Anlieferungsbereichen, Stellplätzen und Fahrwegen umgeben.

Südlich des ehemaligen Getränkemarktes befindet sich eine ruderaler Grünfläche mit einigen Sträuchern. Am östlichen Rand des Grundstücks verläuft eine Böschung, auf der einzelne Sträucher und Bäume stehen, weiter südöstlich befinden sich eine Teilfläche eines angrenzenden Feldweges.

Den nördlichen Rand bildet ein grünordnerisch dominantes dichtes Gehölz, das auch einen Großbaumbesatz aufweist. Dieses verlängert sich auch am westlichen Rand, dort aber dominiert durch eine niedere Strauchstruktur. Hinzu kommen weitere ruderalisierte Grünflächen, die ehemals vermutlich gärtnerisch angelegt waren, mittlerweile aber auch zur Verbuschung neigen.

Bestand außerhalb des Plangebiet

Unmittelbar nördlich des Plangebiets sind die Gartenbereiche der Gebäude des Weilers Straßenhaus angrenzend. Östlich des Plangebiets befindet sich derzeit landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt wird und südöstlich grenzt ein ca. 3,0 m breiter Feldweg an, der die nordöstlich liegende landwirtschaftliche Fläche erschließt.

Südlich des Plangebiets verläuft die Badseestraße, welche für das Plangebiet als Erschließungsstraße dient und die Anbindung an die Bundesstraße B 298 herstellt. Diese ist mit einer Bruttobreite von ca. 7,75 m mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Dabei hat die Fahrbahn eine Breite von ca. 6,15 m und der nördliche Gehweg eine Breite von ca. 1,50 m.

Die westlich am Plangebiet vorbei laufende Gaildorfer Straße / B 298 stellt die wichtigste Verkehrsachse im Gemeindegebiet von Gschwend dar und schafft die Verbindung in Richtung Schwäbisch Gmünd sowie über Gaildorf in Richtung Schwäbisch Hall. Auf Höhe des Plangebiets im Übergang zum Kreisverkehr ist die Straße durch einen ca. 2,30 m breiten Fahrbahnteiler in zwei Spuren mit jeweils ca. 3,80 m Breite geteilt. Ein gemischter Fuß- und Radweg befindet sich auf der Westseite der Bundesstraße. Weiter südlich befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche Flächen. Für diesen Bereich besteht aber bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in dem angrenzenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausweist. Für die ebenfalls dort geplante Wohnbebauung ist auch bereits eine Erschließungsstraße realisiert.

Weiter westlich bestehen derzeit zwei Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Straßenäcker: Netto und Penny. Diese sind mit einem Abstand zur Bundesstraße von 20 m errichtet, weisen eine eingeschossige Bauweise und jeweils ein Satteldach auf.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des nördlichen Siedlungsrandes von Gschwend und ermöglicht die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Lebensmittelsegment. Dafür ist die Verlagerung des bestehenden Penny-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² vorgesehen. Er ersetzt den bisherigen Standort eines ehemaligen Getränkemarktes und einer weiteren leerstehenden Gewerbehalle. Der geplante Standort des Marktes ist unter dem Aspekt einer guten verkehrlichen Anbindung und der integrierten Lage im Siedlungsgebiet eine sinnvolle Fläche, die die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes erfüllt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets und für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, ist auf den größtenteils versiegelten Flächen der Neubau eines Penny-Discounters vorgesehen. Die Konzentration der vorhandenen Lebensmittelmärkte und der geplanten neuen Märkte im Umgriff des Kreisverkehrs an der Bundesstraße 298 / Gaildorfer Straße und der damit verbundenen optimalen Verkehrsanbindung begünstigt diesen Standort, wodurch auch eine gute und städtebaulich gewünschte Nahversorgungssituation für die Gemeinde Gschwend geschaffen wird.

Ein erhöhter Kaufkraftzufluss durch Pendler oder Streuumsätze von außerhalb durch die Umsiedlung und geringfügige Verkaufsflächenvergrößerung eines bestehenden Discounters ist aufgrund der Lage von Gschwend aber eher nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Nahversorgungsgebiete in Nachbargemeinden können daher ausgeschlossen werden. Der geplante Markt dient somit in erster Linie der Nahversorgung der Bürger von Gschwend.

Die Ortsmitte liegt südlich des Vorhabenstandorts in rd. 400 m fußläufiger Entfernung. In diesem Bereich sowie weiter südlich (Gmünder Str.), westlich (Welzheimer Str.) und östlich (Finkenstr.) liegen die Wohnschwerpunkte des Kernortes von Gschwend. Somit ist der Standort aus diesen Bereichen sowie aus seinem direkten Umfeld auch fußläufig und per Fahrrad gut erreichbar. Dem Standort ist somit eine hohe (fußläufige) Nahversorgungsfunktion zuzuschreiben. Durch einen Bushalt unmittelbar westlich des Plangebiets ist dieses auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Durch das Vorhaben soll eine sinnvolle Nachnutzung der bereits versiegelten Flächen stattfinden, wodurch sich eine große Chance für eine Entwicklung in dieser derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation ergibt. Durch die Neuordnung der Fläche soll der Versiegelungsgrad ggf. reduziert werden und die bereits versiegelte Fläche bekommt eine neue nachhaltige Nutzung, was auch dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, da hier für das Projekt keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Zusammengefasst erfüllt das Vorhaben die wesentlichen Kriterien für eine nachhaltige und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich:

- sehr gute Verkehrsanbindung durch die B298
- reduzierter Flächenverbrauch durch Revitalisierung bestehender Flächen,
- verträgliche Nutzung für die Umgebung,
- Standort dient der Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Gschwend.

5.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Baugrundstück, welches für die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen ist hat eine Fläche von ca. 0,7 ha und fällt topographisch von Südwest nach Nordost. Der dort geplante Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² unterschreitet dabei den Schwellenwert der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg. Die möglichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf Nachbargemeinden, gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind in der „Analyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Gschwend“ dargestellt. Siehe dazu Anlage 2.



Bild 5: Geplantes Vorhaben Lebensmittelmarkt mit Außenanlagen [Quelle: Penny-Markt GmbH]

Das geplante Marktgebäude befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks und ist in Ost-West-Richtung situiert. Es ist mit einer Länge von ca. 59 m und einer Breite von ca. 30 m vorgesehen und hat einschließlich aller Vorbauten mit Technik und Rampentisch eine Grundfläche von ca. 1.360 m². Das max. ca. 6,0 m hohe Gebäude hat ein flachgeneigtes Dach und ist an die Ansprüche des Marktbetreibers angepasst. Der mit Glasfassaden gestaltete Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt befindet sich im südwestlichen Bereich des Gebäudes und ist großzügig überdacht. Die Anlieferung liegt auf der Ostseite des Marktgebäudes. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die südlich verlaufenden Badseestraße und weiter über den Kreisverkehr am westlichen Rand des Plangebiets, der auch Teil der Bundesstraße ist. Die vorgesehenen 69 Stellplätze sind südlich des Lebensmittelmarktes geplant und sind mit einer Breite zwischen 2,75 m und 3,00 m sowie einer Länge von 5,00 m geplant. Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen sollen einige Bäume zwischen den Stellplätzen sowie in den Randbereichen und den dortigen kleinen Grünflächen gepflanzt werden. Die bestehende Grünstruktur am nördlichen bzw. nordwestlichen Randbereich soll erhalten werden und zur Eingrünung des Vorhabens beitragen.

Bedingt durch die topographischen Verhältnisse ergibt sich am östlichen, westlichen und nördlichen Rand des Marktgrundstücks ein Geländesprung, der mit Böschungen oder Stützmauer ausgeglichen wird.

Auf die ausführlichen Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

5.3 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13 A 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. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Er kann grundsätzlich nur für den Innenbereich durchgeführt werden. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. durch bauliche Nutzungen geprägt,
- unter Berücksichtigung der Lage und den Ausweisungen des gültigen Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet im bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde Gschwend,
- gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Gemäß der vorliegenden Planung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 5.000 m². Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dient auch der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB, weil damit innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs geschaffen werden können. Allerdings besteht hier die Einschränkung, dass gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB dieses Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Regelung schließt die Anwendung des § 13a BauGB jedoch nicht grundsätzlich aus. Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG bedarf die Erstellung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Größe von 1.200 bis 5.000 m² Geschossfläche nach § 5 UVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Da es sich hier jedoch nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt greift diese Regelung nicht. Das heißt eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind also erfüllt.

5.4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B298 / Gaildorfer Straße, auf einer bereits mit einem Getränkemarkt und einer Gewerbehalle bebauten Fläche. Die Bundesstraße erfüllt eine Haupterschließungsfunktion für die gesamte Gemeinde Gschwend und verbindet diese mit Schwäbisch Gmünd und Gaildorf. Südlich des Plangebiets zweigt die Badseestraße, die als Sammelstraße für das Baugebiet „Badsee“ dient, von der Bundesstraße ab. Diese hat somit eine untergeordnete Erschließungsfunktion, ist aber für die bestehenden und geplanten Verkehrsströme ausreichend dimensioniert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie bereits erwähnt, über die Badseestraße im Süden, wobei die Einfahrt in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs geplant ist. Eine direkte Anbindung der Gewerbeflächen an die Bundesstraße B 298 ist planungsrechtlich nicht zulässig und wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich im Südosten des Geltungsbereichs, innerhalb der entsprechend im Lageplan bezeichneten Stelle.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig, da die bestehende Badseestraße ausreichend ausgebaut ist und auch die zukünftigen Verkehre von dieser Straße aufgenommen werden können. Auch die fußläufige Anbindung des Gebiets erfolgt über die Badseestraße.

Östlich im Geltungsbereich verläuft bereits ein Feldweg, der in diesem Bebauungsplan angepasst und planungsrechtlich gesichert wird. Dieser wird für die Bewirtschaftung der nördlich und nordöstlich gelegenen Flächen genutzt und darf ebenfalls nicht als Ein- oder Ausfahrt in das eingeschränkte Gewerbegebiet genutzt werden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs an einer Bundesstraße gilt hier das Bundesfernstraßengesetz. Dabei sind Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg von 20 m in diesem Straßenabschnitt ab Fahrbahnrand grundsätzlich zu beachten. Für die Errichtung des Marktgebäudes muss diese Abstandsfläche nicht unterschritten werden, für die Erstellung der weiteren baulichen Anlagen, insbesondere von Stellplätzen, im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ist aber eine Reduzierung der Abstandsflächen, allerdings nur für diese Nutzungen, auf 15,0 m beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt und zugesagt worden. Hier bedingen konkrete Zwangspunkt, wie die erforderliche Zahl der Stellplätze, die Grundstücksgröße, die Zufahrtssituation usw., dass von den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes abgewichen wird.

5.5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt. Es liegt ein konkretes Vorhaben (siehe Beschreibung in Kap. 5.2.) zugrunde, welches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² vorsieht.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung und des konkreten Vorhabens sind in diesem Bereich im Sinne von § 8 Abs. 2 Bau NVO Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören festgesetzt. Dabei sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Durch diese Vorgaben wird einerseits das konkrete Vorhaben ermöglicht und andererseits wird noch ein geringfügiger Spielraum für die weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit einem Lebensmittelmarkt, wie Büroräumen, Lagerflächen usw. eingeräumt. Ferner wird eine Sortimentsbegrenzung definiert, um die Nahversorgungsrelevanz des Standortes zu berücksichtigen und ebenfalls wiederum das Vorhaben selbst zu ermöglichen. Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind als sonstige in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen hier aber demnach unzulässig, da sie keine Nutzung ermöglichen, die dem Vorhaben unmittelbar dient. Diese entsprechen somit auch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Bebauung mit einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind hier, mit Blick auf das konkrete Vorhaben, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl sowie eine Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, in der maximale Gebäudehöhe (GH) von 6,00 m definiert sind. Diese darf ausnahmsweise mit technisch notwendigen Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) gemessen, welche im Lageplan eingetragen ist und noch eine Abweichung von +/- 30 cm zulässt. Dabei sind die verschiedenen Belange wie Bestand, Topografie, geplantes Gelände und geplante Gebäudehöhen usw. berücksichtigt.

Als zulässige Grundfläche ist im Gebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,30 festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt und der damit erforderlichen Gestaltung der Außenanlagen mit größeren Stellplatzflächen und deren Zuwegungen darf die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ = 0,75 überschritten werden, sofern die im Textteil genannten Bedingungen zu den Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material, zur Ein- und Durchgrünung und zur Reduzierung der versiegelten Flächen eingehalten werden. Hinsichtlich des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades können die Ziele zur Reduzierung von Flächenversiegelungen in der Planung dadurch berücksichtigt werden, die insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden/Fläche und Wasser minimieren.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der konkreten Planung eines Lebensmittelmarktes eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Dadurch können die Anforderungen an den Baukörper für einen Lebensmittelmarkt in Verbindung mit dem städtebaulichen Ziel der sinnvollen Nachnutzung des Grundstücks in der Planung berücksichtigt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird wiederum durch Baugrenzen bestimmt, die sich an den städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen des Gebiets bzw. natürlich auch am konkreten Vorhaben und dessen Ausgestaltung orientieren. Das Baufenster hält dabei abgestimmte Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken ein. Darüber hinaus können außerhalb des Baufensters bauliche Anlagen erstellt werden, die eine konkrete Zuordnung zur Nutzung bzw. zur Funktion des Bauvorhabens haben. Hierzu zählen beispielsweise Fahrradstände, Einhausungen für Einkaufswagen oder Müllcontainer, Lüftungsgeräte oder auch Entwässerungseinrichtungen.

Flächen für Stellplätze und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch für die Anlage der Stellplätze vorgesehen sind. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur entlang der Badseestraße und nur an der im Lageplan bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 15 m zulässig.

Oberirdische Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Lärmschutz

Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ggf. erforderlichen ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräume müssen zur planerischen Vorsorge geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz, insbesondere gegenüber den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, vorgesehen werden. Dazu darf in diesen ruhebedürftigen Räumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann durch den Einbau von schallmindernden Bauteilen, einer entsprechenden Orientierung der Räume oder ähnlichem im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Nebenanlagen

Im Hinblick auf Nebenanlagen und deren Wirkung auf den öffentlichen Raum sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt sind diese zur Minimierung von möglichen Verunstaltung, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit kann dem Einzelhändler noch ein gewisser Spielraum für die Errichtung solcher Anlagen eingeräumt werden und gleichzeitig sind solche Anlagen von öffentlichen Flächen aus kaum einsehbar.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten im Plangebiet und der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

Dabei sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der bestehenden landschaftlichen und topografischen Verhältnisse,
- gute landschaftliche Einbindung des Lebensmittelmarktes,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Private Grünfläche, die gemäß Pflanzbindung / Pflanzgebot 1 (PFB/PFG1) zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Feldhecke zu erhalten und zu entwickeln ist (siehe Ziff. 1.9).
- Nisthilfen für Brutvögel. Für den Verlust von Lebensstätten von Halbhöhlenbrütern ist eine entsprechende Anzahl künstlicher Nisthilfen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu exponieren (Textteil Ziffer 1.10.1).
- SPE-Fläche 1 „Feuerfalter“. Für den Verlust von Lebensräumen des Großen Feuerfalters sind in dem im Lageplan als SPE-Fläche dargestellten Bereich mind. 500 m² Fläche als ampferreiche Brache / Ruderalflur und damit als Ersatzhabitat für den Feuerfalter anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziffer 1.10.2).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt (Textteil Ziff. 1.12.1).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung. Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets ist pro 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen (Textteil Ziffer 1.12.2).
- Verbot nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Ziffer 1.12.3).
- Pflanzbindung / Pflanzgebot 1 (PFB/PFG1) zur Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Gehölzes. Die Flächen sind aufgrund ihrer Vielfalt und Eigenart als Feldhecke besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 1 weiter zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil Ziffer 1.13.1).
- Einbindung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen in den örtlichen- und landschaftlichen Kontext durch Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern (Textteil Ziffer 2.1.1 und 2.1.2).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen unter Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte sowie des öffentlichen Interesses (Textteil Ziffer 2.4).
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.1).

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

5.7 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zu einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadtbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des öffentlichen Interesses Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, zu Werbeanlagen, zur

Gestaltung von Stellplätzen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind im Hinblick auf eine mögliche Fernwirkung bzw. auch aus nachbarschaftlichen Gesichtspunkten unzulässig. Einzige Ausnahme sind verglaste Fassadenteile zur passiven Energienutzung, die im Einzelfall zugelassen werden können.

Dächer

Dächer sind ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild. Um den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen in Form eines Lebensmittelmarktes und den städtebaulichen Zielen Rechnung zu tragen, ist die Dachform nur als Flachdach oder als flachgeneigtes Dach bis 5° DN zulässig.

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der untergeordneten Dachaufbauten bzw. auch von Solaranlagen, die die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen, nicht zulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegenzuwirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik noch gewisse Anforderungen gestellt. Dabei sind die bei Flachdächern üblichen aufgeständerte Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik nur mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche zulässig.

Damit können die Belange einer angemessenen Nutzung der Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Werbeanlagen

Mit Blick auf die zulässigen Nutzungen und das konkrete Vorhaben sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen auch Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Dabei sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Sicht von Verkehrsteilnehmern nicht behindern oder die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Generell unzulässig sind Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen, mit wechselndem und bewegtem Licht oder Werbeanlagen die in den Außenbereich wirken. Ergänzend darf pro Grundstück in Zuordnung aber mit geregelterm Abstand zur Gaildorfer Straße bzw. auch zur Badseestraße jeweils eine freistehende Werbeanlage als Stele/Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Werbefläche von jeweils 20 m² auf max. 2 Seiten errichtet werden. Am Marktgebäude selbst sind maximal fünf Werbeanlagen jeweils bis maximal 10 m² Werbefläche zulässig. Dadurch kann einerseits die Anforderung nach einer angemessenen Außendarstellung und andererseits das öffentliche Interesse an ein verträgliches Maß und eine Einfügung der Werbeanlagen in das Ortsbild berücksichtigt werden.

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Bei der Gestaltung von Stellplätzen steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft und andererseits das öffentliche Interesse an einer städtebaulich verträglichen Gestaltung der Außenanlagen sowie auch die nachbarschaftlichen Belange und die Aspekte der Bodenversiegelung.

Die Stellplatzflächen sind dabei wasserdurchlässig, z.B. als wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke herzustellen. Im Hinblick auf die Größe der Stellplatzanlage sind die Vorgaben der Photovoltaikpflicht-Verordnung für Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Daher dürfen die Stellplätze im erforderlichen Maß durch Überdachungen oder sonstige bauliche Anlagen überstellt werden, die die Nutzung als Stellplatz weiterhin gewährleisten und gleichzeitig geeignet sind darauf Photovoltaik-Anlagen anzubringen. Weiter ist hinsichtlich der im Westen angrenzenden Bundesstraße B 298 darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer dort nicht durch Fahrzeuge vom Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes geblendet werden. Dazu sind Blendschutzzäune oder auch eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 1 vorzusehen. Die als Pflanzbindung / Pflanzgebot 1 festgesetzten Flächen können hier als Blendschutz verwendet werden.

Damit sollen auch ökologische Belange insbesondere bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft und Wasser berücksichtigt werden. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1 wird verwiesen.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedungen getroffen. Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Schottergärten sind daher grundsätzlich nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur endgültig festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Damit kann die als Einkaufsmarkt erforderliche Gestaltung mit ggf. erforderlichen Geländemodellierungen realisiert werden.

Stützmauern

Stützmauern sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Diese sind jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Verwendung von Natursteinen oder durch eine Begrünung in die Umgebung zu integrieren. Dabei ist zur Wahrung des Bewegungsraumes auf öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Wandfuß ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet für ein Lebensmittelmarkt entlang der Gaildorfer Straße und der Badseestraße nicht zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen und als Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Hinsichtlich der Durchgängigkeit für Kleintiere sind bei allen Einfriedungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm vorzusehen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Die Ableitung des Dachflächenwassers darf nur an den Regenwasserkanal an der Badseestraße angeschlossen werden. Weiter wird das Dachflächenwasser an den östlich liegende Regenrückhaltebecken geleitet.

Weiter werden im Textteil noch einige Festsetzungen nachrichtlich in die Planung übernommen (siehe Textteil Ziffer 3.0) bzw. Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden (siehe Textteil Ziffer 5.0). Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.2 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

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt und liegen in ihrer Nutzung derzeit brach. Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets sind ältere Gehölze, teilweise Großbäume vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Norden an Gartenbereich an. Südlich und Westlich sind Straßenflächen.

Das Plangebiet gehört zum Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald“ und liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Rotwiesen, Tiefbrunnen Gehrenbühl und Rotwiesen + Quelle“.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, welche anschließend durch die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ergänzt wurde und dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügt ist.

In der Relevanzprüfung wurde untersucht, welche seltenen Tier- und Pflanzenarten potentiell durch die Planung betroffen sein könnten. Dabei konnten Habitate für Brutvögel und für die Schmetterlingsart des Großen Feuerfalters ausgemacht werden. Für Fledermäuse sind die bestehenden Gebäude im Plangebiet zwar potenziell nutzbar, tatsächliche Vorkommen wurden ebenso wenig festgestellt, wie Lebensstätten von Zauneidechsen. Vögel nutzen potenziell auch die vorhandenen Brombeergestrüppe sowie die Sträucher und Bäume auf der Nordseite des Geländes als Brutplatz, diese werden aber entweder erhalten oder es verbleiben noch ausreichend gleichwertige Strukturen im Umfeld.

Vor allem der östliche Gebietsrand mit der strukturreichen Böschung und den gehölzbestandenen Randbereichen, wie auch die ruderale und strukturreiche Grünfläche südlich der Gewerbehalle sind für Zauneidechsen potenziell geeignet. Hier finden sich sowohl Sonn- als auch Versteckplätze, sowie lockeres Substrat zur Eiablage, jedoch konnten bei den Begehungen keine Tiere festgestellt werden.

Um die artenschutzrechtliche Konfliktsituationen konkret zu bewerten wurden im Sommer noch ergänzende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnis sich in den geplanten Maßnahmen zum Artenschutz widerspiegelt.

Schutzgut Boden / Fläche

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen durch die bereits bestehende Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung sind die Böden im Plangebiet stark überformt. Aufgrund der Bebauung und Versiegelung von etwa 60% der Flächen durch den Bestand findet somit effektiv kein Flächenverlust statt.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen der 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 nicht vorhanden. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell als Grundwassergeringleiter einzustufen, allerdings bestehen möglicherweise Schichtenwässer. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als gering einzustufen.

Wie bereits beim Schutzgut Boden ausgeführt, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bereits ein relativ hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Hinsichtlich der Tatsache, dass der Boden meist wenig wasserdurchlässig ist, muss bei Extrem-Wetterlagen ggf. mit einem höheren Anfall von Oberflächenwasser gerechnet werden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist insgesamt gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Randbereich des Hauptortes sind unter Berücksichtigung des bisherigen hohen Versiegelungsgrades die Aspekte der Durchlüftung und des Luftaustau-

sches von hoher Bedeutung. Beides kann auf den Flächen nach Umsetzung der Planung in ausreichendem Maße gewährleistet werden, da insbesondere Strömungshindernisse reduziert werden und der Luftabfluss weiterhin gut gewährleistet werden kann. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nur von geringer Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft / Klima ist daher gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Fernwirkungen sind nur bedingt vorhanden, da im Plangebiet nördlich und nordwestlich hohe Gehölzstrukturen vorhanden sind und auf den übrigen Seiten Bebauung besteht oder geplant ist. Da bei der Planung angemessene Gebäudestrukturen mit Einfügung der Baumasse in Lage und Höhe eingehalten werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Belange der Erholung sind nicht betroffen, da sich der Planungsraum an der Bundesstraße und im bereits bebauten Bereich befindet und dort nicht für Freizeit und Erholung erschlossen ist. Daher ist die Empfindlichkeit des Gebiets gegenüber des Schutzgutes Landschaft / Erholung nur gering einzustufen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Lebensmittel Einzelhandels hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Verbesserung der Versorgungssituation mit Lebensmitteln und der Beseitigung städtebaulicher Missstände überwiegend positive Auswirkungen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind durch die Lage an der Bundesstraße B 298 bereits relativ große Vorbelastungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs durch Lärm, Abgase usw. vorhanden, die durch die Planung aber nicht zusätzlich erhöht werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Plangebiets sind keine erheblichen Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit zu erwarten.

Regionalplanerische Belange, Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Die Gemeinde Gschwend möchte mit der vorliegenden Planung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs für die eigene Bevölkerung die Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig sichern.

Die Gemeinde kann aufgrund ihrer raumordnerischen Funktionen und der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes Nutzungen für Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion ausweisen, ohne dabei gegen regionalplanerische Vorgaben zu verstoßen. Diese Belange sind aufgrund der geplanten Nutzung als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² nur im Hinblick auf eine städtebauliche Einfügung des Vorhabens zu prüfen. Die Integration kann dabei gewährleistet werden, da die Versorgungsbereiche anderer Gemeinden durch die Planung nicht betroffen sind, der geplante Markt von drei Seiten von Bebauung umgeben ist und Gschwend als Kleinzentrum eine gewisse Konzentration des Einzelhandels für die eigene Bevölkerung ermöglichen darf.

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in den Kapiteln 5.5 - 5.7 dargelegten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher bestehenden Nutzungen sind jedoch 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 innerörtlichen Flächen und Brachen einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollem Maße Rechnung. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich durch die vorliegende Neuordnung des Plangebiets folgende Aspekte zu den einzelnen Schutzgütern:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Wie bereits oben ausgeführt wurden die wesentlichen artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) untersucht und es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgeschlagen, die Eingang in die Planung gefunden haben. Bereits vorab war klar, dass die wesentlichen wertgebenden Gehölzstrukturen am nordwestlichen und nördlichen Rand des Plangebiets erhalten und durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen ergänzt werden sollen, die dazu beitragen, dass die geplante Bebauung gut in die Umgebung eingebunden wird und wichtige Lebensstätten möglichst erhalten werden. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurden darüber hinaus noch Maßnahmen, zum Schutz von Brutvögeln mit der Schaffung von Ersatzhabitaten und eine SPE-Fläche (Schutz, Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft) zur Anlage von ampferreichen Brachen für den Großen Feuerfalter festgelegt. Weiterhin sind bestimmte Ruhezeiten für den Gebäudeabbruch und die Gehölzrodung zu beachten. Zusammenfassend können die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen berücksichtigt werden.

Schutzgut Boden / Fläche

Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die bestehende Bebauung und Nutzung sind die Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen nur gering. Die Versiegelung wird durch die vorgesehenen Festsetzungen und Vorschriften ggf. geringfügig reduziert, begleitende Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung tragen jedoch zu einer Gesamtverbesserung bei. Für den Schutz des Bodens sind die entsprechenden Hinweise im Textteil unter Ziffer 5.4 zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber dem Bestand zweckgebundene Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB grundsätzlich Rechnung getragen wird. Durch die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche mit Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet für die Nahversorgung können weitere Flächenausweisungen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden, was dem Schutzgut Fläche vorbildlich Rechnung trägt. Damit sind die Belange des Bodens und der Fläche in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung eine neutrale Bilanz. Der Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der Planungssituation nicht erhöhen, sondern kann ggf. sogar etwas reduziert werden. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen oder in unterirdischen Pufferbehältern, kann dieses durch das vorhandene modifizierte Mischsystem dem Wasserkreislauf auch wieder unmittelbar zugeführt werden. Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes sind die Vorgaben zur technischen Ausführung der Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Damit sind die Belange des Schutzgutes Wasser in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung ebenfalls keine Verschlechterung, da die wesentlichen negativen Auswirkungen durch eine Bebauung bereits erfolgt sind. Durch die Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung und sonstigen Maßnahmen werden gegenüber dem Bestand ggf. Verbesserungen erreicht. Diese wären insbesondere durch die Nutzung der Dächer und Fassaden zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik-Anlagen) möglich. Negative Veränderungen des Versiegelungsgrades sind nicht zu erwarten. Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der randlichen Gehölzstrukturen sowie zur Durchgrünung des Plangebiets, kann sich das Kleinklima im Vergleich zum Bestand an die aktuellen Nutzungen anpassen. Siedlungsrelevante Luftströme sind durch die Planung aber ohnehin nicht berührt. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft in der Planung insgesamt berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und der vorliegenden Planung mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit einer Gebäudehöhe von maximal 6,5 m sowie den begleitenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Die Belange der Erholung sind ebenfalls

nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet noch innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, bereits versiegelt ist und der Planungsraum keine Bedeutung für die Belange der Naherholung hat. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet für ein Lebensmitteldiscounter berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der insgesamt gut durchlüfteten Lage und der bestehenden Verkehrsverhältnisse und deren möglichen Veränderungen nicht zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Lärmeffekte wurde die Art der baulichen Nutzung so gewählt, dass keine Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen wesentlich stören. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Regionalplanerische Belange, Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche des geplanten Marktes von max. 800 m² sind die regionalplanerische Belange nicht wesentlich berührt. Der geplante Lebensmitteldiscounter sichert die nachhaltige Nahversorgung der Gemeinde Gschwend. Erhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden sowie auf deren räumliche Verflechtungsbereiche finden nicht statt. Die städtebauliche Einfügung des hier geplanten Marktes ist somit gewährleistet.

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 können.

6.2 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Die Standortwahl erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange, innerörtliche bzw. noch besser geeignete Standorte sind nicht vorhanden.
- Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen.
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.
- Integration von Maßnahmen zur getrennten Ableitung von Dachflächen- und Oberflächenwasser mit Schmutzwasser.

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

Im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Gschwend ist das Plangebiet enthalten. Das Gebiet wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden und das anfallende Abwasser, Hof- und Straßenflächenwasser wird in den Mischwasserkanal an der Badseestraße abgeführt. Das Dachflächenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet werden bei der Planung der Entwässerung die erforderlichen technischen Standards angesetzt.

Die Versorgung des Plangebietes mit allen weiteren erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am Ortseingang von Gschwend. Durch die Planung soll der derzeit vorhandene Leerstand der Gebäude im Plangebiet mittels einer Wiedernutzbarmachung der Flächen mit veränderter Nutzung, zukünftig als Lebensmitteldiscounter, nachhaltig aufgelöst werden. Ferner ist es das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den vorhabenbezogenen Neubau eines Gebäudes für einen Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB wird hier die Möglichkeit geschaffen, die derzeit brachliegende Flächen mit einem ehemaligen Getränkemarkt und einer weiteren Gewerbehalle erneut zu nutzen und die Nahversorgung im Ort nachhaltig aufzustellen. Aufgrund der Lage am nördlichen Rand des Hauptortes Gschwend sowie direkt an der B298 / Gaildorfer Straße ist das Plangebiet als Nahversorgungsstandort gut geeignet. Wie in der „Analyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Gschwend“ (Anlage 2) beschrieben ist, wäre eine Standortverlagerung mit geringfügiger Vergrößerung der Verkaufsfläche für einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt noch durch die in Gschwend vorhandene Kaufkraft gedeckt. Prinzipiell ergeben sich jedoch keine nennenswerten Umsatzumverteilungseffekte und somit auch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen. Auswirkungen auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche können ohnehin ausgeschlossen werden. Die Nahversorgung in Gschwend ist mit zwei Discountern perspektivisch gesichert.

Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Mit der Durchführung der Planung sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der bestehende Flächennutzungsplan muss unter Berücksichtigung der bisher festgesetzten Mischgebietsflächen im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB berichtigt werden.

Aufgrund der relativ großen Vorbelastungen im Plangebiet durch die bisherigen Nutzungen sowie die Bundesstraße sind im Vergleich zur vorliegenden Neuordnung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt zu erwarten. Insgesamt können durch die Neuplanung sogar ggf. gewisse Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation geschaffen werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dazu dienen, dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen. Insgesamt steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit im öffentlichen Interesse.