



Vorlage an

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 580 B " Am Litzenbühl",
Gemarkung Bargau, - Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil vom 30.06.06/08.02.07/09.05.07/04.07.07
(nur Fraktionen)
3. Lageplan (verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung mit Umweltbericht vom 04.07.2007
6. Stellungnahmen
- 6.1 Stellungnahmen der Behörden
 - Landratsamt Ostalbkreis
 - GOA
- 6.2 Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden
 - Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr



6.3 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

- Herr Konrad Krieg, Bargau
- Herr Dr. Klaus Abele, Rechtsanwalt, Schorndorf

6.4 Stellungnahme im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

- Herr Konrad Krieg, Bargau

Beschlussantrag:

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.

2. Der Bebauungsplan und die öffentlichen Bauvorschriften Nr. 280 B „Am Litzenbühl II“ werden entsprechend Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.

3. Die Begründung wird in der Fassung vom 04.07.2007 festgestellt (Anlage 5).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Im Jahr 1996 konnte mit dem Baugebiet "Breites Feld" das bislang letzte Wohnbaugebiet erschlossen werden. Die Einwohnerzahl stieg in dieser Zeit um ca. 150 von ca. 2.660 auf 2.810.

In den Folgejahren wurde intensiv über die weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Bargau diskutiert.

In einer Untersuchung zur künftigen Wohnbauentwicklung in Bargau wurden die möglichen Baugebiete im Norden von Bargau und im Gschleif, südwestlich von Bargau geprüft. Die Untersuchung ergab, dass das Gebiet südwestlich von Bargau auf Grund der Verfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft sowie der konkreten Bebaubarkeit für eine bauliche Entwicklung besser geeignet ist. Im nördlich von Bargau gelegenen Gebiet zerschneidet die Hauptleitung der Landeswasserversorgung das Baugebiet, die Bebauung nördlich rückt näher an die geplante Ortsumfahrung mit den entsprechenden Konse-



quenzen für den Lärmschutz.

Der Ortschaftsrat von Bargau beschloss die bauliche Entwicklung im Südwesten im Gebiet Gschleif/Litzenbühl weiterzuentwickeln.

Im Oktober 2002 wurden 3 Büros beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Vorschläge zur Weiterentwicklung und Erschließung neuer Wohnbauflächen im Bereich Gschleif-Litzenbühl zu erarbeiten.

Wichtige Kriterien sollten hierbei ein wirtschaftlicher Flächenverbrauch und eine wirtschaftliche Erschließung, die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der angrenzenden Strukturen sowie die verkehrlichen und versorgungstechnischen Anschlussmöglichkeiten an den Bestand sein.

Die Arbeiten wurden am 26. Mai 2003 im Ortschaftsrat Bargau öffentlich vorgestellt.

Auf Empfehlung des Ortschaftsrates und der Verwaltung beschloss der Bau- und Umweltausschuss am 18.06.2003 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 104/2003) das Büro SBS Planungsgemeinschaft mit der Weiterentwicklung des Rahmenplans und der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs zu beauftragen.

Die Bebauungsstruktur bei diesem Entwurf mit mehreren abgeschlossenen Teilbereichen entspricht am besten dem dörflichen Charakter des Ortes. Die Landschaft wird großzügig mit der Bebauung verzahnt, dadurch entsteht ein Ortsrand von hoher Qualität. Die Erschließungsflächen sind auf ein Minimum reduziert und daher kostengünstig in der Erstellung.

Durch die verschiedenen in sich geschlossenen Wohnquartiere ist eine abschnittsweise Realisierung gut möglich.

Als erster Abschnitt soll das Gebiet im Bereich Litzenbühl / Stauferstraße (K 3279) definiert werden.

Dieses Gebiet ist ca. 3,3 ha groß und soll Baumöglichkeiten für ca. 25 Wohnhäuser schaffen. Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen werden schrittweise einer Bebauung zugeführt.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnen, im wesentlichen Abschnitt als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt im Rahmen der derzeit stattfindenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und wird dort entsprechend aufgenommen.



2. Bisheriges Verfahren

| | |
|----------------------------|--|
| 28.09.2005: | Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 164/2005) |
| 13.02.2006 bis 24.02.2005: | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung |
| 09.02.2006 bis 06.03.2006: | Frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| 02.08.2006: | Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage Nr. 153/2006) |
| 20.11.2006 bis 19.12.2006: | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs |
| 16.11.2006 – 19.12.2006: | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| 21.05.2007 bis 08.06.2007: | Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs |
| 21.05.2007 bis 08.06.2007: | Erneute Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| 29.05.2007 und 04.07.2007: | Einholung von Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wg. Änderung eines Baufensters |

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

3.1 Behörden

3.1.1 Beteiligung der Behörden

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- RP Stuttgart (Raumordnung)
- RP Stuttgart (Denkmalpflege)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd
- RP Freiburg (Geologisches Landesamt)
- Deutsche Telekom
- Regionalverband Ostwürttemberg



Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

**a) Regierungspräsidium
- höhere Raumordnungsbehörde**

Es liegt keine weitere Stellungnahme vor, so dass die damalige Stellungnahme weiterhin Gültigkeit besitzt. Diese lautet:

Straßenwesen und Verkehr

- Die baureif geplante Umfahrung von Bargau im Zuge der L 1161 bzw. K 3279 ist nicht dargestellt. Inwieweit sich der Anschluss des Baugebiets an die L 1161 alt auch auf den neuen Knotenpunkt L 1161 neu / K 3279 neu auswirkt, ist nachzuweisen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Immissionen ausgehend von der neuen Ortsumfahrung dürfen nicht zu Lasten der Straßenbaulastträger gehen.

Da die Planung für die Ortsumfahrung Bargau noch nicht planfestgestellt ist, dürfen die durch den Bau der Ortsumfahrung zu erwartenden Verkehrsentlastungen nicht bei den Lärmbetrachtungen für das neue Baugebiet berücksichtigt werden.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist Eigentümerin der zu bebauenden Bereiche des Plangebiets. Die Realisierung der Bebauung der Wohnbauflächen wird in drei Schritten in Abhängigkeit zur Verlegung der K 3279 und der L 1161 erfolgen. Die Verlegung der Straßen ist absehbar, da bereits das Planfeststellungsverfahren sowohl für die K 3279 als auch die L 1161 eingeleitet ist bzw. Mittel für den Ausbau der Umgehung in die mittelfristige Finanzplanung des Landes eingestellt sind.

Nach einem schalltechnischen Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle sind nur die beiden an der Staufferstraße liegenden Bauzeilen durch spezielle Festsetzungen zu schützen. Ergänzend hierzu wurde ein neues schalltechnisches Gutachten vom Büro Gerlinger + Merkle erstellt. Hierbei wurden die Lärmwerte bei schrittweiser Umsetzung durch die Verlegung der Kreisstraße zum einen und der zu erwartenden Verkehrsentlastung durch die Ortsumfahrung zum anderen berücksichtigt. Die Festlegung des maßgeblichen Lärmschutzwertes für das hier vorliegende allgemeine Wohngebiet (WA) wird



durch den Orientierungswert der DIN 18005 für ein WA getroffen. Danach sind 55 db(A) zulässig. Bei der schrittweisen Realisierung der Wohnbebauung wird jeweils ein Wert von 59 db(A) eingehalten. Hierbei handelt es sich um den Grenzwert nach der 16. BImSchV. Diese geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um 4 db(A) kann jedoch hingenommen werden, zumal der Grenzwert eingehalten wird.

Des Weiteren werden neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen bei Realisierung der Straßenbaumaßnahmen auch passive Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen vorgesehen, so dass zum Schutz des Wohngebietes alle Möglichkeiten des Lärmschutzes ausgelotet wurden.

Die Bauzeile direkt an der Stauferstraße wird als Mischgebiet festgesetzt, was auch der vorhandenen Nutzung im weiteren Verlauf der Stauferstraße entspricht (Wohnen und Gewerbe), so dass dort höhere Lärmrichtwerte gelten. Erst südlich der ersten Bauzeile an der Stauferstraße schließt ein allgemeines Wohngebiet an.

Die erste und zweite Bauzeile sind im Lageplan gekennzeichnet. Für diese Bereiche ist Ziffer 1.9 des Textteiles zum Bebauungsplan anzuwenden, wonach passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen auszuführen und nachzuweisen sind.

- Für die Anbindung des neuen Baugebiets an die Landesstraße sind geeignete Planunterlagen sowie eine Abschätzung der Leistungsfähigkeit vorzulegen.

- Die gesetzlichen Mindestabstände zum Fahrbahnrand sind unbedingt

Das neue Baugebiet wird an die Stauferstraße angebunden. Probleme bezüglich der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Stauferstraße werden aufgrund des Verkehrsaufkommens nicht gesehen.

Bezüglich der gesetzlichen Mindestabstände am Fahrbahnrand ist festzuhal-



einzuhalten. Auf ausreichende Sichtfelder ist zu achten.

- Es fehlen geeignete Planunterlagen für die Geh- und Radwegführung entlang der Landesstraße. Weiterhin fehlen Aussagen zu der vorgesehenen Entwässerungskonzeption. Die geplante Umgehungsstraße ist nachrichtlich darzustellen.

Raumordnung

Das Bebauungsplangebiet grenzt an einen Schutzbedürftigen Bereich für Erholung gem. Pl.S. 3.2.4.1 (Z) des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg an und formt diesen abschließend aus. Sonstige Einschränkungen ergeben sich aus der Raumnutzungskarte nicht. Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen damit aus raumordnerischer Sicht keine durchgreifenden Bedenken. Dabei wird davon ausgegangen, dass die weitere Behandlung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt. Die beanspruchte Fläche ist bei der Bedarfsberechnung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen bei der künftigen Gesamtfortschreibung des FNP als sog. Vorgriff zu berücksichtigen.

ten, dass geplant ist, die OD-Grenze nach Westen zu verlegen, so dass die Anbaubeschränkungen des § 22 Straßengesetz nicht mehr anzuwenden sind und daher auch keine Mindestabstände gelten. Auf ein ausreichendes Sichtfeld wurde im Planentwurf geachtet. Für die erste Stufe der Realisierung (ohne Straßenbaumaßnahmen) sind die gesetzlichen Mindestabstände zur geplanten Wohnbebauung eingehalten.

Die entsprechenden Planunterlagen konnten zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung dem Regierungspräsidium noch nicht vorgelegt werden, wurden aber inzwischen erstellt.

Wird in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.



b) Landratsamt Ostalbkreis

Geschäftsbereich Straßenbau

Von Seiten des Straßenbaus keine Bedenken.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

Wie vom Sachgebiet Gewerbeaufsicht angeregt, hat die Stadt Schwäbisch Gmünd ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die auf den Planbereich einwirkenden Lärmimmissionen des Verkehrs sowie der nahegelegenen Sportstätten zu untersuchen.

Wie das Gutachten zeigt, werden durch den Verkehrslärm der K 3279 und der L 1161 die einschlägigen Grenzwerte überschritten. Zur Verbesserung der Geräuschsituation und um den Ansprüchen an gesundes Wohnen gerecht zu werden, sind daher aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sowie passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der passiven Schallschutzmaßnahme wird von hier aus angeregt, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:
„Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohngebäude sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. So ist durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder andere bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Innenschallpegel von 30 db (A)

Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.



für Schlafräume und von 35 db (A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden“.

Altlasten und Bodenschutz

Für den Fachbereich Altlasten und Bodenschutz wurde zum geplanten Bebauungsplan „Am Litzenbühl II“ in Schwäbisch Gmünd-Bargau bereits am 21.02.2006 Stellung genommen. Die dort aufgeführten Punkte behalten ihre Gültigkeit und werden hinsichtlich der natürlichen Schadstoffführungen im Boden wie folgt ergänzt:

Durch das Geologische Büro Dr. Behringer wurden im Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd ergänzende repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials vorgenommen, um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schwermetallbelastungen im Boden beurteilen zu können.

Die ausgearbeitete Stellungnahme des Geologischen Büros Dr. Behringer vom 24.04.2006 ist in der Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügt und lässt sich aus fachtechnischer Sicht wie folgt bewerten:

1. Die in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) aufgeführten Prüfwerte für Wohngebiete im Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) sind in den relevanten Tiefenbereichen nicht überschritten, so dass die geplante wohnbauliche Nutzung uneingeschränkt erfolgen kann. Dies gilt auch nach der



BBodSchV für die zugehörigen Hausgärten oder sonstige Gärten entsprechend der Nutzung, auch soweit sie nicht im Sinne der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich dargestellt oder festgesetzt sind.

2. Die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen (Aufenthaltsbereiche für Kinder, die ortsüblich zum Spielen genutzt werden) wurden teilweise überschritten. Da jedoch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine gesonderten Spielflächen ausgewiesen sind, sind keine zusätzlichen Maßnahmen vorzusehen. Werden jedoch im Zuge der weiteren Planung Kinderspielflächen ausgewiesen, wird ein begrenzter Bodenaustausch in diesem Bereich vorgeschlagen, wobei hier ggf. die Maßstäbe des öffentlichen Gesundheitswesens mit zu berücksichtigen sind.

3. Im Hinblick auf das anfallende Aushubmaterial ist eine Verwertung innerhalb des Baugebiets (z. B. Straßendämme, Lärmschutzwälle, Geländemodellierung) oder in Gebieten mit gleichen geologischen Formationen möglich, obwohl die Zuordnungswerte Z0 im Feststoff für bodenähnliche Verwendungen überschritten, die Z2-Werte jedoch eingehalten sind. Ist eine solche Verwertung nicht möglich, kann das anfallende Aushubmaterial auf die Erd- und Bauschuttdeponie Herlikofen verbracht werden, wenn die auffälligen Schadstoffparameter die Annahme- / Eluatkriterien der Deponie Herlikofen einhalten. Eine freie Verwertung des Aushubmaterials innerhalb des Ostalbkreises ist möglich, wenn auch beim Eluat das Z0-Kriterium eingehalten wird.

Die Stellungnahmen Pkt. 1-3 wurden bereits in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.



Es wird angeregt ein Aushubmanagement („Bodenbörse“) einzurichten, damit anfallendes Aushubmaterial wieder im Baugebiet eingebaut werden kann (z. B. Straßendämme, Lärmschutzwälle, Geländemodellierung).

Ferner wird der Stadt Schwäbisch Gmünd anheim gestellt, die betroffenen Grundstückseigentümer / Bauherren über die geogenen Arsen- und Schwermetallführungen zu informieren.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Wir haben uns in unseren Schreiben vom 13. November 2005 und vom 14. Februar 2006 zu den auch von den Planern angesprochenen Hochwasserfragen geäußert und verweisen nochmals auf den schon einmal von uns zitierten Satz der Planer: „Wegen des großen Einzugsbereichs ist mit Hochwassern zu rechnen.“ in den einschlägigen Kapiteln der nun vorliegenden Pläne finden wir keine Antwort auf unsere Frage, ob geplante Bauflächen und Häuser von Hochwassern überschwemmt werden oder nicht, und bitten weiterhin um Antwort in dieser für die Bebaubarkeit wohl wichtigen oder gar entscheidenden Sache.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung der Oberflächenwässer ist über eine zentrale Regenwasserrückhaltung (Retentionsraum) im Bereich des Gewässers geplant. Es wird

Die Einrichtung einer formellen „Bodenbörse“ ist derzeit aus finanziellen und personellen Gründen bei der Stadt nicht möglich.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das geologische Gutachten des Geologischen Büros Dr. Behringer zur Einsichtnahme zur Verfügung steht.

Nach Aussagen von Ortskundigen ist kein Hochwasser im Bereich des Baches bekannt.

Aufgrund topographischer Gegebenheiten staut sich das Oberflächenwasser bei stärkeren Regenereignissen im vorhandenen Bachlauf.

Dies wurde im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens geprüft und kann ausgeschlossen werden

Durch das geplante Baugebiet wird ein großer Retentionsraum erforderlich. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten erscheint es richtig, dass der



vorgeschlagen, die Rückhaltemaßnahme in einem separaten Becken im Nebenschluss herzustellen, so dass nicht in das Gewässer eingegriffen wird.

Das Schmutzwasser soll in einer separaten Leitung zum RÜB 2 Bargau geleitet werden. Der Nachweis über die ausreichende Kapazität des RÜB ist im weiteren Verfahren zu erbringen.

Für die innere Erschließung der Entwässerung des Baugebiets ist durch die Stadt Schwäbisch Gmünd das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Zu o.a. Vorhaben wird mitgeteilt, dass auf dem Flst. 705 ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb existiert. Dieser Betrieb soll auch in Zukunft nach Angaben des Landwirts nachhaltig weitergeführt werden. Daher muss auch künftig das gesamte Grundstück Flst. 705 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden können. Dies bedeutet z. B. das Abstellen, Reinigen und Reparieren von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, die Lagerung von Heu und Stroh, die allgemeine Nutzung der vorgesehenen Grünfläche z. B. durch Beweidung u. ä.. Ebenfalls möglich muss hier auch in Zukunft das Erstellen von landwirtschaftlichen Maschinen- oder Geräteschuppen sein, sofern dies aus betrieblichen Belangen heraus zwingend erforderlich ist. Das oben aufgeführte gilt

Retentionsraum erweitert wird, um auf das nötige Rückhaltevolumen zu kommen.

Negative ökologische Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da der bislang landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereich naturnah gestaltet und mit Gewässerrandstreifen extensiviert wird.

Der Nachweis ist im vom Landratsamt Ostalbkreis genehmigten AKP erbracht.

Das Benehmen der Unteren Wasserbehörde wird rechtzeitig hergestellt.



auch insbesondere für den als Grünordnungsbereich ausgewiesenen Teil des Flurstücks 705.

Es wird daher angeregt, im Textteil des vorliegenden Bebauungsplanes für das Flst. 705 bzw. den davon überplanten Bereich eine Ausnahmeregelung für die landwirtschaftliche Nutzung im o. a. Sinne einzufügen. Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen bestehen gegen den o. a. Bebauungsplan keine Bedenken. Im Übrigen wird auf unsere Stellungnahme am 22.03.2006 verwiesen.

Gespräch am 15.01.07 mit H. Reiss:

1. Herr Reiss schlägt vor, folgende Einschränkungen für die Fläche für Landwirtschaft zu treffen:

- Düngung nur in mineralischer Form, keine Ausbringung organischer Dünger
2. Feststellung, hauptsächlich WO-Winde als Reduzierungsmöglichkeit der Geruchsbelastung:
- zusätzlicher Pflanzgebotstreifen (Breite 3 – 5 m) mit Feldgehölz im Bereich der heranrückenden Wohnbebauung

3. Beim Kaufvertragsabschluss sollten die Erwerber auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen werden

Die im Umgriff des Bebauungsplanes enthaltene Teilfläche des Flst. 705 wird als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Der Fortbestand der Hofstelle soll gesichert werden.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass das Grundstück Flst. 705 auch künftig für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden kann.

Die Einschränkung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Lt. Berechnungen des LRA Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft (Nährstoffbilanz) ist auch nach Wegfall der im B-Plan liegenden Fläche die umweltgerechte, ordnungsgemäße Ausbringung und Verwertung des anfallenden Wirtschaftsdüngers (Fest- und Flüssigmist) problemlos möglich.

Wird als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Das Grundstück Flst. 705, Gemarkung Bargau wird momentan faktisch als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Durch die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für die Land-



wirtschaft entsteht keine Einschränkung der bisher tatsächlich ausgeübten Nutzung auf dieser Fläche.

Geschäftsbereich Flurneuordnung und Landentwicklung

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden keine Bedenken vorgebracht. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des im Osten des Plangebietes liegenden Flst. 705 sowie der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleistet bleibt.

Die Zufahrt zu Flst. Nr. 705 ist gewährleistet.

Geschäftsbereich Naturschutz

Zu dem o. g. Bebauungsplan gibt die untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten und der Kreisökologin auf der Grundlage der Planunterlagen vom 16.10.2006 folgende Stellungnahme ab:

Bei dem o. g. Plangebiet handelt es sich um einen landschaftlich und ökologisch hochwertigen Bereich. Aus diesem Grund sollte versucht werden, die Bebauung so zu gestalten, dass der Eingriff minimiert wird.

Durch das vorliegende Bebauungskonzept, welches eine lockere Einzelhausbebauung vorsieht, wird der Eingriff minimiert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird daher angeregt, im südwestlichen Bereich des Plangebietes einen größeren Abstand zum Bach einzuhalten. Darüber hinaus sollte versucht werden, so viele Obstbäume als möglich zu erhalten.

Durch die Einbeziehung der Teilfläche Flur Nr. 726/2, welche westlich des Baches eine Breite von 15 m aufweist, ist es möglich einen landschaftlich und ökologisch hochwertigen Ortsrand auszubilden.

Der Abstand der geplanten Wohnhäuser zum vorhanden Bach von ca. 10 m wird deshalb als ausreichend erachtet.

Im östlichen Bereich des geplanten Baugebiets ist eine straßenbegleitende Grünfläche vorgesehen, um den über-



wiegenden Teil des vorhandenen Obstbaumbestandes zu erhalten und ihn durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes das gem. § 32 Naturschutzgesetz (NatSchG) n.F. besonders geschützte Biotop Nr. 7225-136-0176 „Haselhecke WSW bei Bargau“ befindet.

Nach den Ausführungen des Bebauungsplanes soll diese Hecke zwar erhalten werden, durch die Einbeziehung in das Plangebiet verliert sie jedoch ihren gesetzlichen Schutz und bedarf somit einer Ausnahme gem. § 32 Abs. 4 NatSchG n. F.

Ein entsprechender Ausnahmeantrag wurde von der Stadt Schwäbisch Gmünd gestellt und mit Schreiben vom 14.12.2006 die Ausnahme nach § 32 Abs. 4 Naturschutzgesetz erteilt.

b) GOA mbH

Die 3 im Plan eingezeichneten Wendepplatten mit einer Größe von rund 15 m sind für unsere Sammelfahrzeuge ausreichend bemessen.

Grundvoraussetzung hierfür ist aber, dass keine Fahrzeuge auf den Wendepplatten abgestellt werden. Daher möchten wir um ein generelles Parkverbot auf den Wendeeinrichtungen und um eine entsprechende Beschilderung bitten.

Kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird zu gegebener Zeit getroffen.

c) Interne Stellungnahmen der Fachämter wurden bereits abgewogen

3.1.2 Erneute Beteiligung der Behörden

Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr



Der o. g. Bebauungsplan tangiert den Planungskorridor der Maßnahme „OU Bargau“ im Zuge der L 1161 und K 3279.

Aufgrund der geänderten Erschließungskonzeption im Bebauungsplan „Am Litzenbühl II „ wurde die Planung der Straßenbauverwaltung in der Form angepasst, dass der Bereich der nicht mehr benötigten K 3279 alt zu einem Wirtschaftsweg zur Erschließung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und des bestehenden Regenüberlaufbeckens rückgebaut werden soll.

Diese Änderung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Gmünd (Az. 44-39-L1161OU Bargau/ 27; 16.10.2006) und sollte daher im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Rückbau wurde als Ausgleichsmaßnahme in den Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgenommen.

Da der Baubeginn für die OU Bargau zur Zeit noch nicht genannt werden kann, stimmt die Straßenbauverwaltung vorerst nur der Ausführung der Stufe 1 des Bebauungsplanes zu.

Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Rückbau kann unabhängig von der Umsetzung des Baugebietes erfolgen.

Die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wurden für den bestehenden Zustand ebenso wie für die Vollendung der geplanten Ortsumgehung untersucht.

Bis zur Fertigstellung der Straßenverlegungen kann das Baugebiet in Stufen entsprechend umgesetzt werden.

3.1.3 Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nach der erneuten Auslegung wurde das Baufenster für ein Wohnhaus auf dem Flst. 705 aufgrund einer Stellungnahme und dem Änderungswunsch einer Einzelperson geändert.

Die Stellungnahmen der berührten Behörden (Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Baurecht und Naturschutz; Geschäftsbereich Landwirtschaft) wurden eingeholt. Die Stellungnahmen waren nicht negativ.



3.2 Öffentlichkeit

3.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Konrad Krieg, Stauferstraße 43, Schwäbisch Gmünd-Bargau

- Die Festsetzung auf dem Flurstück als „Fläche für Landwirtschaft“ (grün) widerspricht Art. 14 GG. Als Folge des Bebauungsplanes fällt mein Grundstück in den Innenbereich und es wären somit andere, wirtschaftlichere Nutzungen möglich. Durch die Festsetzung als „Fläche für Landwirtschaft“ wird die konjunkturelle Entwicklung meines Eigentums ausgeschlossen, was unzulässig ist bzw. zu entschädigen wäre.
Das Grundstück Flst. 705 wird faktisch als Landwirtschaft genutzt (s. Entwurfsbeschluss S. 26, 3 A).
Das Grundstück Flst. 705 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Herr Krieg legt in seiner Stellungnahme auch Wert darauf, dass der Fortbestand seiner Hofstelle gesichert wird. Die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ dient dieser Zielsetzung. Sie hat gegenüber der bestehenden Hofstelle „bewahrende Funktion“.
- Die Abgrenzung der Fläche für Landwirtschaft auf Flurstück 705 erfolgt auf willkürlicher Basis, da der Umfang und der Verlauf keine städtebaulichen Kriterien erfüllt bzw. ihnen nicht dient. Auch stellt dies eine unzulässige Negativplanung dar.
Die Ausdehnung der Fläche in östlicher Richtung wurde unter Berücksichtigung des bebauten Bereiches der landwirtschaftlichen Hofstelle unter Einhaltung der Abstandsfläche des Wohngebäudes Stauferstraße 43 bestimmt.
- Durch die Wohnbebauung wird ein Spannungsfeld geschaffen, welches den Fortbestand meiner Hofstelle gefährdet. Insbesondere deshalb, da die Abstände zwischen der Wohnbebauung und der landw. Nutzung nur wenige Meter betragen. Entsprechende Auflagen des Landratsamtes zum Schutz des landw. Betriebes wurden in dem B-Plan nicht berücksichtigt. Auch muss berücksichtigt werden, dass der Bau als Aussiedlerhof gerade diese Aufgabe hatte, einen ausreichenden Abstand zu Wohnbebauung darzustellen und einen gesicherten Betrieb zu gewährleisten. Dieser Zweck und diese Investition werden durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu-
Die Anregung, im Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis auf die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes aufzunehmen, ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.
Auch sind Grundstücke des Innenbereichs grundsätzlich mit der Option vorbelastet, dass im angrenzenden Außenbereich landwirtschaftlich genutzte Gebäude bestehen oder errichtet werden.
Dass der Abstand zur geplanten Wohnbebauung ausreichend ist, wurde durch ein erneutes Gutachten dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gesichert.
Da derzeit von einem Nebenerwerbsbetrieb mit einem Bestand von 5 Milchkühen und 5 Jungtieren ausgegangen wird, ist



nichte gemacht.

- Die Festsetzung „Fläche für Landwirtschaft“ widerspricht der BauNVO und ist somit unzulässig. In keinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet ist gemäß BauNVO eine landw. Nutzung zulässig. Diese ist nur (!) im Dorfgebiet vorgesehen und damit rechters.
- Die Abgrenzung der Nutzung „Landwirtschaft“ von den Gebieten „Wohngebiet (WA1)“ und dem „Mischgebiet (MI)“ ist im B-Plan nicht aufgeführt, obwohl diese jedoch zwischen den WA- und MI-Gebieten eingetragen wurde.
- Der B-Plan widerspricht dem Flächennutzungsplan, welcher diese Gebiet als „Flächen für Landwirtschaft“ ausweist.
- Es ist keine sichere Anbindung zu Fuß an den Ortskern im B-Plan eingeplant. Einzig und allein zu Fuß soll die Anbindung entlang der Stauferstraße erfolgen. Angesichts der Verkehrsdichte von 15.000 Fzg./Tag und der schmalen Bürgersteige ist eine sichere Anbindung nicht gewährleistet.
- Aufgrund der seit 10 Jahren unbebauten Fläche von 40 ar im angrenzenden BG „Breites Feld“ kann der Bedarf an Wohnungen wohl nicht so groß und so dringend sein.

nicht damit zu rechnen, dass für die geplante westlich anschließende Wohnbebauung zusätzliche Konflikte entstehen, zumal im östlichen Bereich in geringerem Abstand bereits konfliktfrei eine Wohnbebauung besteht.

Die Festsetzung der Fläche für Landwirtschaft wird durch § 9 I Nr. 18 a i. V. m. § 9 I Nr. 23a BauGB getroffen.

Die Abgrenzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Parallelverfahrens geändert.

Die fußläufige Anbindung an den Ortskern von Bargau wird durch die Planung eines Gehweges entlang der Stauferstraße sichergestellt.

Darüber hinaus plant die Stadt eine fußläufige Anbindung des neuen Baugebietes vom südöstlichen Bereich (Notfalltrassierung) zur Lauchhofstraße. Die Wegverbindung verläuft außerhalb des B-Planes und wird somit nicht dargestellt.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd verfolgt das Ziel, in den Ortsteilen ein Angebot vorzuhalten, um ausreichend Wohnflächen für den Eigenbedarf zu entwickeln. Dieses Ziel ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Teil A, 1. Anlass und Aufgabe, hinreichend beschrieben.



- Die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz bei der vorhandenen Ist-Situation zum voraussichtlichen Satzungsbeschluss 2007 (keine Verlegung der Landesstraße L 1161, keine Verlegung der K 3278) werden bei Weitem nicht erfüllt (Überschreitung bis zu 17 db (A) !). Zwar wird die Lärmsituation durch eine möglicherweise Verlegung der L 1161 bzw. K 3278 günstiger, in welchem Ausmaß und vor allem zu welchem Zeitpunkt dies letztendlich realisiert wird (in wie vielen Jahren/Jahrzehnten) ist gänzlich ungewiss.

Die Lärmschutz-Thematik wurde bereits unter Pkt. 3.1 a) abgewogen.
- Die einzige Anbindung/Einmündung (Fahrschließung) nahe dem Kreuzungsbereich L 1161/K 3278 ist unzulässig und kann nicht realisiert werden. Auch hier kann eine gesicherte Fahrschließung erst nach der Verlegung der L 1161 und K 3278 erfolgen.

Die Anbindung des Baugebiets an die Stauferstraße wurde bereits im Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 153/06) unter Pkt. 3 d abgewogen.
- Bedingt durch den Zugriff auf mein Eigentum (Flurstück 705) sind bislang Forderungen hinsichtlich der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht geklärt. Diese Forderungen weise ich zurück, da ich bereits jetzt an die L 1161 (Stauferstraße) angeschlossen bin und (nur) diese Anbindung auch weiterhin nutzen werde. Auch ergeben sich keine weiteren Änderungen der Erschließung meines Grundstückes.

Durch die vorliegende Planung werden keine Forderungen bzgl. Erschließungsbeiträgen gestellt.

Die Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 705 über die bestehende Zufahrt von der Stauferstraße aus, ist zukünftig gesichert.
- Im Mischgebiet entlang der Stauferstraße sind weder eine sichere Zu-/Ausfahrt noch Stellplätze/Parkplätze eingeplant. Auch müsste hier der Bürgersteig überquert werden. Durch den Mangel an Stell-/Parkplätzen und einer Zufahrt werden elementare städtebauliche Grundsätze nicht eingehalten.

Die Erschließung des geplanten Mischgebiets erfolgt analog der Erschließung der Grundstücke im weiteren Verlauf der Stauferstraße. Eine sichere Zu-/Ausfahrt ist auch über den geplanten Gehweg gewährleistet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die entsprechende Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken möglich.



- In der Begründung wird aufgeführt, dass im B-Gebiet mit Hochwässern zu rechnen ist. Entsprechende Bilder liegen mir vor, die selbst die Überschwemmung der K 3278 dokumentieren (d.h. Wasserhöhe von ca. 3 m über Gelände !). Trotzdem soll hier gebaut werden (?).

Es wird auf die Stellungnahme b) des LRA Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, dieser GR-Drucksache verwiesen.

b) Dr. Klaus Abele, Rechtsanwalt, Schorndorf

1. Erforderlichkeit

Bei näherer Betrachtung stellt sich die Frage, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Dies wird in der Begründung zum Plan zwar behauptet. Allerdings weist mein Mandant zurecht darauf hin, dass in den benachbarten Bebauungsplangebiet „Breites Feld“ noch ca. 40 Ar Bauland zur Verfügung stehen, die seit Jahren nicht bebaut werden.

Die Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes Ostwürttemberg prognostiziert für die Stadt Schwäbisch Gmünd in den nächsten 15 Jahren einen Wohnbauflächenbedarf von bis zu 153 ha. Auch wenn es sich dabei um einen Maximalwert handelt, muss sich die Stadt angesichts der problematischen Flächenverfügbarkeit genügend Handlungsoptionen offen halten, um auch für eine starke Wohnbaulandnachfrage gewappnet zu sein.

Bargau wird im Regionalplan Ostwürttemberg zusammen mit dem benachbarten Bettringen als „Weiterer Siedlungsbereich“ definiert, weil in der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd die Flächen für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen. Mit ca. 60 Baulücken in den älteren Siedlungsgebieten Bargaus reiche das Nachverdichtungspotenzial nicht aus, um der zugewiesenen Funktion gerecht zu werden. Deshalb ist eine maßvolle Ausweisung neuer Baugebiete in Bargau erforderlich.

Ziel der Stadt Schwäbisch Gmünd:
Maßvolle Ausweisung von Wohnbauland



Auch ist von einer Expansion einer ansässigen Firma durch die nachhaltig neue Arbeitsplätze geschaffen werden (!) nichts zu bemerken.

in den Teilorten.

Die angesprochene, ortsansässige Firma hat mit Bescheid vom 11.11.2005 die Baugenehmigung zum Neubau eines Kompetenzzentrums mit Stellplätzen erhalten.

Mit der Baumaßnahme wurde am 27.04.2006 begonnen. Mit der Fertigstellung ist bis Sommer 2007 zu rechnen.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahme werden ca. 150 Arbeitsplätze am Standort Bargau geschaffen. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Bargau dringend geboten.

Eine merkliche Zuzugsrate ist dem Unterzeichner auch nicht bekannt.

2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Dieser Ausgleich kann nach den vorliegenden Unterlagen wohl nicht gelingen. So ist die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Ermittlung angeblich vorhandener Ausgleichsfläche im Bereich „Sue/Hintere Gärten“ nicht nachvollziehbar und auch nicht ausreichend. Weiter ist auf S. 40 der Begründung des Beb.planes ausgeführt, dass noch weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Wie unter diesen Umständen auf S. 22 als Ergebnis festgestellt werden kann, dass der Eingriff als ausgeglichen gilt ist nicht nachvollziehbar.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt kein abstrakter Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen zu.

In der Auseinandersetzung mit diesen Belangen kann die Gemeinde je nach den Umständen zu dem Ergebnis kommen, dass der ermittelte Kompensationsumfang vollständig oder auch nur teilweise in den Bauleitplan aufgenommen wird.

Die Kompensationsmaßnahmen gliedern sich in drei wesentliche Bestandteile:

- Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets (die einzelnen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil B, Pkt. 6, Ausgleichsflächenkonzept (S. 21) beschrieben).

- Teilentsiegelung Wanderparkplätze „Feuersee“, Bargau.



- Ausgleichsüberschuss Baugebiet
„Sue – Hintere Gärten“, Lindach.

Sämtliche Grundstücke für diese Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens für das Wohngebiet „In der Sue / Hintere Gärten - 1. Änderung“ wurde bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ein Ausgleichsflächenüberschuss von 16.700 m² ermittelt.

Dieser Überschuss wird aufgrund § 1a Abs. 3 BauGB teilweise als Kompensationsmaßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen.

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann auf Grund der dargestellten Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass mit 92 % der Ausgleich nahezu vollständig erbracht ist.

Durch die Gesamtheit der Kompensationsmaßnahmen bzw. des Ausgleichsüberschusses im Bereich „Sue – Hintere Gärten“ sowie durch die Vermeidung und Minderung des geplanten Eingriffs, wie z. B. der hohe Anteil an öffentlichen Grünflächen im geplanten Baugebiet, der durchgängige Grünzug unter Einbeziehung des wichtigen Baumbestandes sowie die Berücksichtigung des Bachlaufes mit seinen Begleitgehölzen und Hochstaudenfluren als Biotopverbundstruktur, der dem geplanten Baugebiet einen landschaftlich hochwertigen Charakter verleiht, wird der Ausgleich angesichts dieser Planungen von Seiten des Gemeinderates als ausreichend erachtet.

Ein weiterführender Ausgleich würde das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, schnell kostengünstiges Bauland in ausreichendem Maße für die Wohnbebauung im Ortsteil Bargau bereitzustellen, entgegenlaufen, d. h. zur Verteuerung der Bau-



platzpreise im Ortsteil führen.
Dies und der Umstand, dass die Stadt auch an anderer Stelle ohne Bezug zum geplanten Baugebiet, z. B. im Bereich Wanderparkplätze „Feuersee“, Maßnahmen getroffen hat, um Natur und Landschaft aufzuwerten und die Belange der Umwelt zu stärken, rechtfertigt diese Abwägung.

3. Abstand des Gebietes zur Hofstelle

Ich habe bereits darauf hingewiesen, dass der geplante Abstand des Baugebietes zur Hofstelle nicht ausreichend ist, um den anstehenden Konflikt auch nur annähernd zu bewältigen.

Der Umstand, dass auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Seite bereits eine Bebauung vorhanden ist, verschärft die Situation, kann aber nicht zu einer Konfliktbewältigung dergestalt führen, dass meinem Mandanten nun auch noch jede Entwicklungsmöglichkeit im Westen genommen wird. Wie bereits dargelegt handelt es sich um einen Aussiedlerhof (!).

Auch kommt hinzu, dass die Situation im Westen im Hinblick auf die vorhandene Gebietsstruktur möglicherweise anders zu beurteilen ist, als im Bereich des Bebauungsplangebietes. Diese soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Hier wird auf die Stellungnahme zu Punkt 3.2 a) 3. Unterabschnitt verwiesen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes in einer Breite von ca. 3 m im Bereich der heranreichenden Wohnbebauung wird darüber hinaus eine zusätzliche Reduzierung einer möglichen Belastung erreicht.

Die ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft ist zum Erhalt und der Fortführung des bestehenden Nebenerwerbsbetriebes mit 5 Milchkühen und 5 Jungtieren nach Beurteilung des Landratsamtes Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft ausreichend.

Ein Entwicklungskonzept zur voraussichtlichen Erweiterung liegt der Stadt vom Landratsamt, Geschäftsbereich Landwirtschaft, vor. Eine mögliche Realisierung wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (s. Stellungnahme zu Pkt. 3.1.1 b)). Zwischenzeitlich soll dieses Entwicklungskonzept nicht mehr weiter verfolgt werden (s. Stellungnahme zu Pkt. 3.2.2 a)).

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant im Westen der Hofstelle ein WA aus den in der Begründung dargelegten Gründen (Schaffung von ausreichenden Wohnflächen für den Eigenbedarf in den Ortsteilen, Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen durch einen zunehmenden



Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Betriebserweiterung durch meinen Mandanten bereits geplant ist, um den Hof wirtschaftlich weiterführen zu können. Sollten Sie diesbezüglich noch konkretere Informationen benötigen, können Sie diese gerne erhalten. Die Hofstelle soll in jedem Fall erweitert werden.

Es findet auch keine rechtlich haltbare Abwägung statt, wenn mitgeteilt wird, für den landwirtschaftlichen Betrieb ergäben sich keine zusätzlichen Anforderungen im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung.

So wurde die Lärmimmissionssituation in Bezug auf den Hof meines Mandanten nicht geprüft. Soweit ersichtlich, setzt sich das erstellte Gutachten lediglich mit der Straße und dem Sportgelände auseinander. Und hier gelangt es zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Werte überschritten werden und Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen sind. Grundlagen für die Beurteilung der Lärm-

Anteil an jungen Familien etc.). Im Hinblick auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird aus den o. a. Gründen (Abstand Baugebiet zu Hofstelle, Windrichtung WO, Pflanzgebot) kein Konfliktpotential gesehen.

Durch die Festsetzung der Teilfläche des Flst. 705 als Fläche für Landwirtschaft, ist auch künftig eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Ein Entwicklungskonzept zur voraussichtlichen Erweiterung liegt der Stadt vom Landratsamt, Geschäftsbereich Landwirtschaft vor. Eine mögliche Realisierung wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (s. Stellungnahme zu Pkt. 3.1 b)). Zwischenzeitlich soll dieses Entwicklungskonzept nicht mehr weiter verfolgt werden (s. Stellungnahme zu Pkt. 3.2.2 a)).

Da der Abstand der östlich bestehenden Wohnbebauung zur Hofstelle geringer ist als der zur geplanten westlichen Wohnbebauung und die Hauptwindrichtung von West nach Ost verläuft, ergeben sich durch die heranrückende westliche Wohnbebauung keine weitergehenden Anforderungen auch im Hinblick auf die künftige Erweiterung als die, die ohnehin aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und des Gebots der Rücksichtnahme schon bestehen.

Auf Grund der vorgebrachten Anhaltspunkte, dass von der Hofstelle Lärmemissionen ausgehen könnten, die sich nachteilig auf die Wohnnutzung im WA oder die Nutzung im MI auswirken könnten, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Danach kommt es ausgehend von nächtlichem Stallbetrieb/Fütterung zu einer geringfügigen Überschreitung von 3 db(A).



situation im Bereich des Hofes meines Mandanten gibt es nicht. So kann auch keine Abwägung der berechtigten Belange stattfinden.

Ist die Bebauung vorhanden, können sich die Eigentümer sehr wohl gegen etwaige Lärmbeeinträchtigungen durch die Hofstelle meines Mandanten zur Wehr setzen. Weiter haben Sie auch die Möglichkeit, eine notwendige Erweiterung des Betriebes nachhaltig zu bekämpfen.

Nicht genügend Beachtung findet auch die Tierhaltung meines Mandanten. Mit der Tierhaltung sind immer auch Geruchsbeeinträchtigungen der näheren Umgebung verbunden. Damit und den Auswirkungen hat sich die Gemeinde bislang nicht auseinandergesetzt. Es wurde lediglich die Lärmsituation überprüft. Allerdings auch nicht im Hinblick auf den durch meinen Mandanten verursachten Lärm!

Die Gerichte haben bereits mehrfach entschieden, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die Geruchsmissionen in die Konfliktbewältigung mit einbezogen wer-

Diese kann jedoch im WA hingenommen werden, da das Gutachten lediglich von einer zeitlich geringfügigen Spanne ausgeht (s. Gutachten).

Im angrenzenden MI wird bereits auf Grund der Verkehrsproblematik passiver Schallschutz erforderlich, der so ausgeführt werden muss, dass er den erforderlichen Lärmschutz aus dem landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet.

In dem Gebiet ist die vorherrschende Windrichtung West/Ost – das geplante Wohngebiet befindet sich im Westen der Hofstelle, so dass die vorherrschende Windrichtung für die Belastung des Wohngebiets durch Geruchs- und Schallemissionen der Hofstelle als durchaus positiv zu bewerten ist.

Als Reduzierungsmöglichkeit für die Emissionen der Landwirtschaft wird ein Pflanzgebotstreifen mit Feldgehölzen zwischen der Fläche für Landwirtschaft und der westlich geplanten Wohnbebauung festgesetzt.

Des Weiteren sind Grundstücke des Innenbereichs, hier die geplante Wohnbebauung, grundsätzlich mit der Option vorbelastet, dass im angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen auf Grund Weidehaltung oder Ausbringung von Gülle zu rechnen ist.

Auf Grund des Rücksichtnahmegebotes für die heranrückende Wohnbebauung an eine Emissionsquelle hat diese diejenigen Immissionen, die sich in den Grenzen der



den müssen.

Vorliegend gibt es diesbezüglich bislang soweit keinerlei Datenerhebung, die Grundlage einer Beurteilung der Situation sein könnte.

Es ist deshalb auch nicht möglich, die Interessen gerecht untereinander abzuwägen und nach geeigneten Lösungen zu suchen.

Der BayVGH führt dazu aus:

„Demgegenüber ist die Gemeinde, wenn sie ein Baugebiet ausweist, verpflichtet, die von der Planung hervorgerufenen Konflikte grundsätzlich **vollständig** zu bewältigen. In der Bauleitplanung sind deshalb in der Regel deutlich größere Schutzabstände einzuhalten als bei Einzelbauvorhaben (vgl. hierzu etwa das von der Landesadvokatur Bayern vorgelegte Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 10.6.1996).“

All dies wurde vorliegend nicht berücksichtigt.

So führt auch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet zu nicht bewältigenden Problemen.

Mein Mandant ist zur ordentlichen Bewirtschaftung dieser Flächen auch veranlasst, dort Gülle auszubringen oder Heu zu wenden. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind auf der Hand liegend, wenn man den Abstand zum nächsten Gebäude mit ca. 3-5 m feststellt.

zulässigen Richtwerte bewegen, zu dulden. Jedoch muss hier nicht uneingeschränkt jegliche Art von Immission geduldet werden. Auf der Fläche für Landwirtschaft sind alle Tätigkeiten erlaubt, die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Nebenerwerbslandwirtschaft anfallen. Diesbezüglich sind bei ordnungsgemäßigem landwirtschaftlichen Betrieb keine Konflikte zu erwarten bzw. zu bewältigen.

In dem Gebiet ist die vorherrschende Windrichtung West/Ost – das geplante Wohngebiet befindet sich im Westen der Hofstelle, so dass die vorherrschende Windrichtung für die Belastung des Wohngebiets durch Geruchs- und Schallemissionen der Hofstelle als durchaus positiv zu bewerten ist.

Des Weiteren ist für die ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft nur Düngung in mineralischer Form festgesetzt. Lt. Berechnungen des Landratsamtes Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft (Nährstoffbilanz) ist auch nach Wegfall der im Bebauungsplan liegenden Flächen die umweltgerechte, ordnungsgemäße Ausbringung und Verwendung des anfallenden Wirtschaftsdüngers (Fest- und Flüssigmist) problemlos möglich.

Als Reduzierungsmöglichkeit für die Emissionen der Landwirtschaft wird ein Pflanz-



gebotsstreifen mit Feldgehölzen zwischen der Fläche für Landwirtschaft und der westlich geplanten Wohnbebauung festgesetzt.

Des Weiteren sind Grundstücke des Innenbereichs, hier die geplante Wohnbebauung, grundsätzlich mit der Option vorbelastet, dass im angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen auf Grund Weidehaltung oder Ausbringung von Gülle zu rechnen ist.

3.2.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Konrad Krieg, Stauferstraße 43, Schwäbisch Gmünd-Bargau (04.06.2007)

Ich bin Landwirt und meine Hofstelle (Flurstück 705) wurde 1960 im Außenbereich als Aussiedlerhof errichtet. Im Bebauungsplan „Am Litzenbühl II“ wird meine Hofstelle erfasst und von der Bebauung umschlossen. In diesem Zusammenhang habe ich folgende Anregungen und Bedenken gegen die heranrückende Wohnbebauung:

Herr Krieg hat für den Fall, dass der Bebauungsplan bei seinem Inkrafttreten für das Flurstück 705 eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet, die den Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplanes entspricht, erklärt, er nehme alle im Bebauungsplanverfahren gemachten Einwendungen gegen den Bebauungsplan zurück und stimme dessen Festsetzungen ausdrücklich zu. Dessen ungeachtet hat sich der Gemeinderat mit den Stellungnahmen des Herrn Krieg auseinanderzusetzen und sie ordnungsgemäß abzuwägen.

- Die Festsetzung auf dem Flurstück als „Fläche für Landwirtschaft“ (grün) widerspricht Art. 14 GG. Als Folge des Bebauungsplanes fällt mein Grundstück vom derzeitigen Außenbereich in den zukünftigen Innenbereich und es wären somit andere, wirtschaftlichere Nutzungen möglich. In zahlreichen Vorgesprächen seit 10/05 wurde die beabsichtigte, höherwertige Nutzung (Erstellung Wohnhaus) dem Stadtplanungsamt mitgeteilt. Durch die Festsetzung als „Fläche für Landwirtschaft“ wird die konjunkturelle

Das Grundstück wird Flst. 705 faktisch als Landwirtschaft genutzt (s. Entwurfsabschluss S. 26, 3 A).

Das Grundstück Flst. 705 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Herr Krieg legt in seiner Stellungnahme auch Wert darauf, dass der Fortbestand seiner Hofstelle gesichert wird. Die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ dient dieser Zielsetzung. Sie hat gegenüber der bestehenden Hofstelle „bewahrende Funktion“. Die Erstellung eines Wohnhauses auf dem genannten Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans



Entwicklung meines Eigentums ausgeschlossen, was unzulässig ist bzw. zu entschädigen wäre.

möglich. Das Entwicklungskonzept, das die Errichtung eines Maschinenschuppens auf der Fläche für Landwirtschaft vorsieht und dem Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Landwirtschaft, vorliegt, soll nicht mehr weiter verfolgt werden. Die Entwicklung der Hofstelle für landwirtschaftliche Zwecke ist jedoch entsprechend der Regelungen der LBO weiterhin möglich.

Zur Sicherung des Fortbestandes der Hofstelle ist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ausweisung hat „bewahrende Funktion“ für den Betrieb.

- Es ist offensichtlich, dass hier ein Etikettenschwindel betrieben wird. Denn im Vorentwurf des B-Plans wurde exakt dieselbe Fläche als „Private Grünfläche von Bebauung freizuhalten“ ausgewiesen. Um einen Entschädigungsanspruch gem. § 40 BauGB aus dem Wege zu gehen, wird nun unter dem Vorwand der „Landwirtschaft“ diese ursprüngliche Zielsetzung umgesetzt. Dies stellt einen Verstoß gegen § 1 BauGB dar und ist daher unzulässig (Negativplanung).

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

- Die Abgrenzung der Fläche für Landwirtschaft auf Flurstück 705 erfolgt auf willkürlicher Basis, da weder der Umfang und noch der Verlauf keine städtebaulichen Kriterien erfüllt bzw. ihnen nicht dienen. Auch dies stellt eine unzulässige Negativplanung dar (siehe Punkt 7 – Seite 13).

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

- Durch das generelle Bauverbot wird abermals mein Grundrecht gemäß Art. 14 GG verletzt, indem eine betrieblich notwendige Erweiterung gänzlich unmöglich wird. Dieser Rechtsanspruch wird durch den Bestandsschutz gewährt.

Eine Erweiterung für landwirtschaftliche Zwecke ist durch diese Festsetzung möglich.



- Durch die Wohnbebauung wird ein Spannungsfeld geschaffen, welches den Fortbestand meiner Hofstelle gefährdet. Insbesondere deshalb, da die Abstände zwischen der Wohnbebauung und der landw. Nutzung nur wenige Meter betragen. Entsprechende Auflagen des Landratsamtes zum Schutz des landw. Betriebes wurden in dem B-Plan nicht berücksichtigt. Auch muss berücksichtigt werden, dass der Bau als Aussiedlerhof gerade diese Aufgabe hatte, einen ausreichenden Abstand zu Wohnbebauung darzustellen um einen gesicherten Betrieb zu gewährleisten. Dieser Zweck und diese Investition werden durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zunichte gemacht. Hierbei wird völlig verkannt, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich berechtigt sind, eine heranrückende, die weitere Ausnutzung ihrer Privilegierung störende Bebauung abzuwehren (Urteil Bundesverwaltungsgericht 4C 28/81).
- Die Existenz dieses Spannungsfeldes wird durch ein schalltechnisches Gutachten bestätigt. In diesem Gutachten, welches selbst die Erntezeit und die Rangier-/Hoffläche in westlicher Richtung gänzlich ignoriert, wird festgestellt, dass die Grenzwerte im westlichen Wohngebiet und Mischgebiet (nördlich) nicht eingehalten werden.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

Auf Grund der vorgebrachten Anhaltspunkte, dass von der Hofstelle Lärmemissionen ausgehen könnten, die sich nachteilig auf die Wohnnutzung im WA oder die Nutzung im MI auswirken könnten, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Danach kommt es ausgehend von nächtlichem Stallbetrieb/Fütterung zu einer geringfügigen Überschreitung von 3 db(A). Diese kann jedoch im WA hingenommen werden, da das Gutachten lediglich von einer zeitlich geringfügigen Spanne ausgeht (s. Gutachten).

Im angrenzenden MI wird bereits auf Grund der Verkehrsproblematik passiver Schallschutz erforderlich, der so ausgeführt werden muss, dass er den erforderlichen Lärmschutz aus dem landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet.



- Die Festsetzung „Fläche für Landwirtschaft“ widerspricht der BauNVO und ist somit unzulässig. In keinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet ist gemäß BauNVO eine landw. Nutzung zulässig. Diese ist nur (!) im Dorfgebiet vorgesehen und damit rechters.
- Der B-Plan widerspricht dem Flächennutzungsplan, welcher dieses Gebiet als „Flächen für Landwirtschaft“ ausweist. Folglich wurde der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt.
- Es ist keine sichere Anbindung zu Fuß an den Ortskern im B-Plan eingeplant. Angesichts der Verkehrsdichte von 15.000 Fzg./Tag und der schmalen Bürgersteige ist eine sichere Anbindung nicht gewährleistet.
- Aufgrund der seit 10 Jahren unbebauten Fläche von 40 ar im angrenzenden BG „Breiten Feld“ kann der Bedarf an Wohnungen wohl nicht so groß und so dringend sein.
- Das geplante Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) ist unzulässig, da völlig offen ist, ob bei Eintreten der Bedingungen die erforderlichen, gesetzlichen Voraussetzungen (Geräuschemissionen, Bau der Lärmschutzwand?) erfüllt werden. Diese gesetzlichen Voraussetzungen wurden in den Bedingungskriterien nicht aufgeführt. Zudem ist der Zeitpunkt des Eintretens der Bedingungen völlig unbestimmt. Somit ist kein „echter“ Wohn-Bedarf für diese fiktive Planung vorhanden, da dieser Bedarf –wenn überhaupt– erst zu einem unbestimmten Zeitpunkt gedeckt werden kann (keine Erforderlichkeit gemäß § 1 BauGB). Es gibt

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

Das Planfeststellungsverfahren für die Umgehungsstraße ist bereits eingeleitet, das Bauvorhaben ist in der mittelfristigen Finanzplanung des Landes eingestellt. Der Zeitpunkt des Eintretens der Bedingungen ist absehbar.



städtebaulich keine Gründe diese Planungen (Stufe 2 und 3) jetzt, d.h. vor dem Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen (am St. Nimmerleinstag) zu konkretisieren (Grundsatz: Verbot nicht erforderlicher Pläne!).

Wurde durch Änderung berücksichtigt.

- Das zu meinen Gunsten eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist unzureichend, da das Befahren mit landw. Fahrzeuge so nicht möglich ist (Kurvenradius zu gering).

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

- Die einzige Anbindung/Einmündung (Fahrschließung) nahe dem Kreuzungsbereich L1161/K3278 ist unzulässig und kann nicht realisiert werden (siehe Begründung vorausgehender B-Plan von 12/06). Wie in dieser Begründung aufgezeigt, kann eine gesicherte Fahrschließung erst nach der Verlegung der L1161 und K3278 erfolgen. Warum in dem aktuellen B-Plan diese Anbindung/Einmündung unter den identischen Randbedingungen/Planung plötzlich zulässig sein soll, wird nirgends erwähnt.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

- Im Mischgebiet entlang der Stauerstraße sind weder eine sichere Zu-/Ausfahrt noch Stellplätze/ Parkplätze eingeplant. Auch müsste hier der Bürgersteig/Radweg überquert werden. Durch den Mangel an Stell-/Parkplätzen und einer sicheren Zufahrt werden elementare städtebauliche Grundsätze nicht eingehalten.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

- In der Begründung wird aufgeführt, dass im B-Gebiet mit Hochwassern zu rechnen ist. Entsprechende Bilder liegen mir vor, die selbst die Überschwemmung der K 3278 dokumentieren (d.h. Wasserhöhe von ca. 3 h über Gelände!). Trotzdem soll hier gebaut werden (?). Diese Hochwasser

Es wird auf die Stellungnahme b) des LRA Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, dieser GR-Drucksache verwiesen.



treten bei lokalen Wolkenbrüchen innerhalb von Minuten auf. Folglich kann keine Evakuierung dieses gefährdeten Gebiets erfolgen. Hier wirft sich die Frage auf, wer für diese Gefährdung für Leib und Leben haftet, wenn dies billigend in Kauf genommen wird.

- Eine räumliche Trennung zwischen dem emittierenden landw. Betrieb und der Wohnungsnutzung ist gemäß der Vorgabe des BImSchG nicht vorhanden. Offensichtlich soll dies durch das Pflanzgebot zw. der Fläche für Landwirtschaft und dem Wohngebiet (WA) ersatzweise dargestellt werden. Dieser Versuch kann allenfalls als optische Täuschung bzw. als verzweifelte städtebauliche Kosmetik bezeichnet werden. Zudem wird das Pflanzgebot auf der Fläche des WA's dargestellt, was aber der geforderten Zielsetzung der räumlichen Trennung zw. WA und Landwirtschaft zuwiderläuft.
- Der Eingriff kann selbst unter der Heranziehung der Hessischen Abgabeverordnung nicht ausgeglichen werden und ist somit unzulässig. Zudem ist die Heranziehung der Hessischen Abgabeverordnungen unzulässig, da das BG in Baden-Württemberg und nicht im Geltungsbereich der Hessischen Abgabeverordnung liegt.
- Das gesamte BG wird lediglich durch 5 m schmale Straßen ohne zusätzlichen Gehweg erschlossen. Bedingt durch den Mangel an Gehwegen sind die Fußgänger gezwungen auf der Straße zu gehen. Diese Situation steht elementaren Sicherheitsbedürfnissen entgegen. Diese überaus kritische (chaotische) Situation ist selbst im Nadelöhr mit den konzentrierten Fahr-

Hier wird auf die Stellungnahme zu Punkt 3.2.1 a) 3. Unterabschnitt verwiesen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes in einer Breite von ca. 3 m im Bereich der heranreichenden Wohnbebauung wird darüber hinaus eine zusätzliche Reduzierung einer möglichen Belastung erreicht.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.

Nicht Gegenstand der Betrachtung.



zeugbewegungen bei der Anbindung an die Stauferstraße vorhanden. Weiterhin ist gänzlich unklar, welche Geschwindigkeit unter diesen Bedingungen herrschen soll. Offensichtlich soll hier die Sicherheit der Fußgänger (auch Schulkinder) kommerziellen Zielen geopfert werden. Man muss sich nur die Situation vorstellen, dass Schulkinder auf einer 5 m schmalen dunklen, winterlichen (glatten, ungeräumten) Straße – gänzlich ungeschützt – zwischen den Autos umherlaufen sollen. Ganz abgesehen davon, dass Sicht bei Beginn der Autofahrt häufig durch Anlaufen der Scheiben eingeschränkt ist.

Insgesamt betrachtet ist die Planung als „Luftschloss“ zu betrachten, da es in mehrfacher Hinsicht an der rechtlichen Basis bzw. an elementaren städtebaulichen Grundzügen mangelt. Demzufolge wird sich diese Planung bei rechtlicher Prüfung in Luft auflösen. Nur haben die Bauwilligen und die Steuerzahler das Nachsehen, wenn wieder einmal Zig-Tausende von Euros in den Sand gesetzt werden. Auch werden weitergehende Planungen wohl fraglich.

Hinsichtlich derartiger Fehl-Planungen hat die Stadt Gmünd über Jahre hinweg ein kompetentes Know-how entwickelt. Hier sei nur das Nordstadt-Konzept, Aldi-Ansiedlung, ZOB,... und ganz aktuell das „Weleda-Gewerbegebiet“ genannt.

4. Hinweis

Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten

