



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND FLUR : GEMARKUNG WEILER I.D.B.
BEBAUUNGSPLAN : BEBAUUNGSPLAN „UNTERM BILSEN, 2.ERWEITERUNG“
NR. : 660 A II

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Unitymedia
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung
- Freiwillige Feuerwehr
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg
- Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Netze BW GmbH
- Netze NGO
- CSG GmbH
- Terranets bw
- NABU
- Polizeipräsidium Aalen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

| | | | | |
|----------|--|--|---|--|
| <p>1</p> | <p>Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 5.1)</p> | <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir weisen aber darauf hin, dass das Plangebiet in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz nach PS 3.2.2 (G) des Regionalplanes Ostwürttemberg liegt. Dieser Grundsatz der Raumordnung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Mittelzentren wie Schwäbisch Gmünd eine Dichte von 60 Einwohnern je ha für Neubaugebiete vor. Sollten es durch regionale Besonderheiten Abweichungen von diesen Werten geben, muss dies entsprechend dargelegt werden. Da die Mindestbruttowohndichte für dieses Baugebiet nicht erreicht wird, ist die Einwohnerzahl/ha an anderer Stelle bei bauleitplanerischen Ausweisungen der Stadt auszugleichen, um die Dichtewerte in Schwäbisch Gmünd insgesamt zu erreichen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> | <p>Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Der gesamte westliche Teil von Weiler ist von einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz umgeben. Im Norden begrenzt eine Grünzäsur, im Süden die Topographie eine bauliche Weiterentwicklung. Da der nördliche Bereich des Plangebiets „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“ bereits im Regionalplan als Siedlungsfläche enthalten ist (die Raumnutzungskarte ist nicht parzellengenau), ist eine Erweiterung der Siedlungstätigkeit an dieser Stelle naheliegend, zumal die Überschneidung mit den raumordnerischen Darstellungen marginal ist.</p> <p>Die Bruttowohndichte (Einwohner bezogen auf das Bruttowohnbauland) in diesem Bebauungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Die Forderung des Regierungspräsidiums ist zunächst nachvollziehbar. Eine Berechnung aller seit 2010 festgesetzten Wohngebiete, einschließlich der 2018 anstehenden (auch des vorliegenden) ergab eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 70 EW/ha. Die Unterschreitung im Bebauungsplan „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“ wird beispielsweise durch höhere Einwohnerdichte je ha im Gebiet „Lido Areal Königsturmstraße“ ausgeglichen.</p> <p>Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollte die Bruttowohndichte dieses Baugebietes Bezug nehmen auf seine Umgebung. Die Lage des Baugebiets „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“ ist in ländlicher Umgebung und diese weist ähnliche Dichtewerte auf, sodass sich die Bebauung hinsichtlich ihrer Körnigkeit in die nähere Umgebung eingliedert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Planunterlagen in Papierform und digital zur Verfügung gestellt.</p> | |
|----------|--|--|---|--|

| | | | | |
|---|--|---|---|--|
| 2 | Regionalverband Ostwürttemberg (Anlage 5.2) | <p>vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren. Innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans bestehen ausreichend Potenzialflächen, welche vorrangig einer Nutzung zugeführt werden sollten. Wir regen aufgrund dieser Tatsache einen Flächentausch im Verhältnis 1:1 für die geplante Erweiterung an.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass für das Verfahren nach § 13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Daher ist ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachzuweisen und darzustellen. Im weiteren Verfahren sollte daher die Bedarfsbegründung vertieft werden, hierbei sollte auch auf die Flächenverfügbarkeit eingegangen werden.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.</p> | <p>Es ist zwar richtig, dass innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes Potenzialflächen vorhanden sind, also Flächen, die als „geplante Wohnbauflächen“ dargestellt, aber noch nicht mit Bebauungsplan überplant sind. Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wurde jedoch bereits im Jahr 2011 wirksam und enthält Bedarfsprognosen aus damaliger Zeit.</p> <p>Seit 2012 verzeichnet die Stadt einen sich zunehmend beschleunigenden Einwohnerzuwachs, was zu einem Mehrbedarf führt. Die Einwohnerzahl ist dabei stärker gestiegen als mit den früheren Prognosen des statistischen Landesamtes vorhergesagt, weshalb der Flächennutzungsplan auf der Basis der aktuellen Erkenntnisse derzeit überarbeitet wird. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 7.10.2015 gefasst. Vor diesem Hintergrund wird einem Flächentausch 1:1 nicht zugestimmt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung sind die Flächen nach § 13b BauGB zu berücksichtigen, da sie zumindest einen Teil des Wohnflächenbedarfs mit abdecken.</p> | |
| 3 | Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 5.3) | <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft <u>Abwasserbeseitigung</u> Die Planfläche ist in Nachweisen der Regenwasserbehandlung berücksichtigt. Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Die Angabe „temporärer Abfanggraben für Oberflächenwasser“ ist unscharf. Welches Abflussprofil soll der Graben erhalten? Wohin wird das Wasser abgeleitet, in den Schmutzwasserkanal? Wer kümmert sich um den Unterhalt / Funktionsfähigkeit des Grabens?</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Altlasten</u> Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen sind im Planbereich nicht bekannt.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser aus den höherliegenden südlichen Hangbereichen wird über einen Abfanggraben gesammelt und der Entwässerung also vorläufig in den Schmutzwasserkanal geführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | <p><u>Bodenschutz</u> Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Nach der Bodenkarte BK 50 wird im Planbereich „Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Opalinuston-Fließerde, stellenweise von geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde überlagert“ angetroffen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 8 OP/m² bilanziert. Von einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren kann nach § 13b BauGB abgesehen werden, jedoch entbindet dies die Gemeinde nicht von der Pflicht zur Prüfung der Bodenbelange; es wird daher angeregt den Eingriff auszugleichen und dies mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abzustimmen.</p> <p>Geschäftsbereich Landwirtschaft Die hier überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Sie liegt zwischen bereits bestehender Wohnbebauung. Der o. a. Bebauungsplan soll laut vorliegenden Unterlagen gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ausgeführt werden, so dass eine Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht erforderlich und externe Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Die betroffene Fläche wird bisher als Grünland mit Streuobst extensiv bewirtschaftet. Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen werden gegen das o. a. Planungsvorhaben grundsätzlich bestehende Bedenken im vorliegenden Fall zurückgestellt.</p> <p>Geschäftsbereich Naturschutz Für den o.g. Bebauungsplan liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom November 2017 vor. Diese kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der potenziellen Habitataignung (alter Streuobstbestand) für Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer und europäische Vogelarten vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig werden. Erst nach Vorlage dieser artenschutzrechtlichen Untersuchungen kann zum o.g. Bebauungsplan eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> | <p>Der Geschäftsbereich Naturschutz ist im Verfahren beteiligt worden (siehe nachfolgend) und wird auch im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es liegt mittlerweile eine vertiefte artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vor (Anlage zur Begründung). Danach ist der entsprechende Rodungszeitraum zu beachten und es sind 10 Fledermauskästen und 12 Nistkästen für Vögel anzubringen.</p> | |
|--|--|--|---|--|

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| | | Von den Geschäftsbereichen Straßenbau sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt. | Kenntnisnahme | |
| 4 | Deutsche Telekom AG (Anlage 5.4) | <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | Dies betrifft Maßnahmen, die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind. | |
| | | | | |



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND FLUR : WEILER I.D.B
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „UNTERM BILSEN, 2.ERWEITERUNG“
NR. : 660 A II

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|-------------------------------------|--|---|-------------|
| 1 | Einwendungsschreiben 1 (Anlage 6.1) | <p>bezugnehmend auf o.g. Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2017 (Bebauungsplan Nr. 660 A II „Unterm Bilsen, 2. Erweiterung“, Gemarkung Weiler i.d.B.) äußern wir hiermit folgende Einwendungen und Bedenken:</p> <p>Die in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubaugebiet liegenden Grundstücke Nr. 684, einschl. 684/3 unterliegen einer langjährig bestehenden und auch zukünftig weiter vorgesehenen gewerblichen Nutzung. Eine Nutzungsänderung von der LKW Werkstatt zu einer Konstruktions-, Bau- und Montagehalle für Messebau wurde mit Baugenehmigung vom 22.12.2011, Besichtigung vom 27.6.16, sowie Schlussabnahmeschein vom 30.06.2016 behördlich genehmigt.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan wird in der Begründung gem. § 9 (8) BauGB im Abschnitt 5 unter „5.2 Bestand“ nun das gewerblich genutzte Areal schlicht als „Lagerhalle“ bezeichnet. Dem ist ausdrücklich zu widersprechen. Hier fand seit weit mehr als 60 Jahren eine gewerbliche Nutzung als Standort eines Transportunternehmens mit Werkstatt und nun seit bereits über 25 Jahren eine gewerbliche Nutzung als Fertigungswerkstatt für Messebau statt. Die bisherige Aufstellung des Bebauungsplans lässt keinerlei Berücksichtigung dieser Gegebenheit erkennen.</p> <p>Der Abstand der geplanten Erweiterung des Baugebiets liegt deutlich unter dem vorgesehenen Mindestabstand zwischen gewerblicher Nutzung als Messebau (vergleichbar einer Tischlerei oder Schlosserei) und privater Wohnbebauung (100 Meter gem. Vorschriftensammlung der Gewerbeaufsicht Baden-Württemberg). Bereits im ersten Bauabschnitt war der vorgeschriebene Mindestabstand knapp unterschritten worden, im aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplans handelt es sich mit einem geplanten Abstand von weniger als 50 Metern aber um einen erheblich zu geringen</p> | <p>Die Angaben sind zutreffend. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde das Landratsamt Ostalbkreis (Gewerbeaufsicht) beteiligt. Von dort wurde die Aussage getroffen, dass der genannte (und genehmigte) Betrieb auch in einem Mischgebiet zulässig wäre, weshalb eine Nachbarschaft zur Wohnbebauung möglich ist.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|------------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>Abstand zum bestehenden Gewerbebetrieb. Hier sind spätere Konflikte mit den künftigen Anwohnern im Hinblick auf Lärm und sonstige gewerbliche Effekte vorprogrammiert und daher so nicht akzeptabel.</p> <p>Es muss an dieser Stelle außerdem noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die in den Bebauungsplänen eingezeichneten unbefestigten Zufahrtstrassen aus den Baugebieten zu den Flurstücken 684 bzw. 684/3, sowie 680/1, in keiner Weise der Überfahrt oder Überquerung dienen können.</p> <p>Die noch sehr viel weiter gehenden, von Herrn OB Richard Arnold im Oktober 2017 bei der Bürgerversammlung in Weiler in der Bergen vorgestellten Bebauungspläne (s. Zeitungsbericht vom 17.10.17) würden im Falle einer Umsetzung die bisherige gewerbliche Nutzung mit allergrößter Wahrscheinlichkeit vollständig unmöglich machen.</p> <p>Ergänzend ist festzuhalten, dass trotz anders lautender Absichtserklärungen (u.a. formuliert in den gemeinsamen Gesprächen zwischen den Vertretern der Gemeinde Weiler i.d.B und der Stadt Schwäbisch Gmünd, sowie der Grundstücksgemeinschaft Degenfelderstr. 52 im Jahr 2011) die vorhandenen Baulücken in Weiler i.d.B., wie z.B. das Areal zwischen Degenfelderstraße und Mühlgrabenstraße (Flst. 98/1 einschl. der seit Jahrzehnten unbewohnten Bauruine Flst. 92/1 und 92/2) auch nach weiteren 7 Jahren keinerlei baulichen Nutzung zugeführt wurden. Weitere Beispiele können hier genannt werden. Hier sind bestehende Ortsinnenflächen anhaltend ungenutzt und es ist zu befürchten, dass dies auch weiterhin so bleibt, wenn bevorzugt am Ortsrand neue Wohngebiete erschlossen werden.</p> <p>Zusammengefasst besteht also zunächst dringend weiterer Klärungsbedarf, wie im Falle einer Neuerschließung eine künftige, auch wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Areals Degenfelderstr.</p> | <p>Im Bebauungsplanentwurf ist nichts derartiges festgesetzt.</p> <p>Bei den vorgestellten, weitergehenden Plänen handelte es sich um Konzepte, deren Umsetzung mittel- bis langfristig gedacht sind, die aber nicht Gegenstand <u>dieses</u> Verfahrens sind.</p> <p>Eine maßvolle Erweiterung am Ortsrand schließt die bauliche Aktivierung von Baulückenpotenzialen nicht aus, sondern ergänzt sie. Die Stadt wird sich auch weiterhin bemühen, innerörtliche Brachflächen zu aktivieren. Die Erfolgsaussichten einer solchen Vorgehensweise hängt in erster Linie aber von der Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer ab.</p> <p>Von Seiten der Stadt besteht bekanntermaßen hierzu ebenfalls Gesprächsbereitschaft.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|--|--|---|-------------|
| | | <p>52 einschließlich der angrenzenden Areale 680 und 680/1 aussehen kann. Gerne sind wir diesbezüglich zu weiteren Gesprächen bereit.</p> <p>Wir bitten um Verständnis, dass wir einer Umsetzung des Bebauungsplans in der geplanten Form mit allen gegebenen Mitteln entgegen stehen müssen, da sie dem Gelände die aktuelle wirtschaftliche Grundlage entzieht.</p> | Die wirtschaftliche Grundlage ist nicht entzogen (siehe oben). | |
| 2 | Einwendungsschreiben 2 (Anlage 6.2) | <p>mit Aufstellung des obigen Bebauungsplans für Weiler habe ich den Eindruck, daß der Abstand zum vorhandenen Gewerbegebiet zum neuen Wohngebiet viel zu gering für eine störungsfreie Wohnqualität ist. Bitte, lassen Sie diesen Einwand nochmals prüfen, bevor Gewerbebetriebe wieder beeinträchtigt werden durch neue Anwohner.</p> <p>Ich kenne diese Vorfälle aus anderen Gewerbeplätzen, weshalb ich vor einer Mischnutzung mit geringem Abstand dringend abraten möchte.</p> | Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde das Landratsamt Ostalbkreis (Gewerbeaufsicht) beteiligt. Von dort wurde die Aussage getroffen, dass der genannte (und genehmigte) Betrieb auch in einem Mischgebiet zulässig wäre, weshalb eine Nachbarschaft zur Wohnbebauung möglich ist. | |