

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT SCHWÄBISCH GMÜND - WALDSTETTEN**

**11. Änderung  
(Waldau Wasen)**

Gemarkung Großdeinbach - Flur Waldau

**Begründung und Umweltbericht**

## Inhalt

1.	Erfordernis zur Planaufstellung.....	2
1.1	Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit.....	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.3	Art der Planung .....	2
1.4	Standortalternativen .....	3
1.5	Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit .....	3
2.	Räumlicher Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes .....	5
2.1	Lage innerhalb des Gemeinwesens.....	5
2.2	Beschreibung des Änderungsbereichs .....	5
2.3	Größe und einzelne Nutzungen .....	6
2.4	Bestand .....	6
2.5	Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten .....	6
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung .....	9
3.1	Regionalplan Ostwürttemberg.....	9
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	11
4.1	Flächennutzungsplan .....	11
4.2	Landschaftsplan .....	11
4.3	Flurbilanz Landwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg.....	12
4.4	Angrenzende Bebauungspläne.....	12
4.5	Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind .....	13
4.6	Grundbesitzverhältnisse.....	13
5.	Erschließung, Ent- und Versorgung.....	13
5.1	Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten.....	13
5.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	13
6.	Planungsrechtliche Darstellung im Änderungsbereich .....	14
7.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen .....	15
7.1	Boden und Fläche .....	16
7.2	Wasser .....	17
7.3	Klima und Luft .....	18
7.4	Pflanzen und Tiere .....	19
7.5	Landschaftsbild und Erholung.....	20
7.6	Erholung, Mensch und Gesundheit.....	20
7.7	Kultur- und Sachgüter .....	21
7.8	Wechselwirkungen .....	21
7.9	Zusammenfassung der Eingriffsbewertung .....	21

### Begründung Anlage 1:

Gegenüberstellung Flächen alt - neu

## **Begründung**

### **1. ERFORDERNIS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

#### **1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit**

Als ausgewiesenes Mittelzentrum ist die Stadt Schwäbisch Gmünd angehalten nach den allgemeinen Grundsätzen des Regionalplans eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben.

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Im Hinblick auf Wohneigentumsbildung – besonders im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser – ist die Nachfrage anhaltend vorhanden, zunehmend auch in kompakteren Wohnformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Hierfür wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen.

Durch die Errichtung von sowohl Einzel- bzw. Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäusern soll Wohnraum für verschiedene Wohnformen geschaffen werden. Vorgesehen ist einen Anteil von 15 Prozent der Mehrfamilienhäuser als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren soll eine angemessene Wohndichte erreicht werden.

Die Schaffung neuen Wohnraums an bestehenden Infrastrukturen zur besseren Auslastung vorhandener Strukturen und möglichst in räumlicher Nähe zu den neuen Arbeitsplätzen ist unter dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ städtebaulich sehr wünschenswert.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. Die Entwicklung von Wohnbauflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortsteile entspricht den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes für Schwäbisch Gmünd. Hiermit kann den Abwanderungstendenzen, die letztlich zu Lasten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gehen, entgegengewirkt werden. Bei der Planung sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Mehrfamilienhäuser oder andere Wohnformen wie z.B. Pflegeheime berücksichtigt.

#### **1.3 Art der Planung**

Das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 120 C „Waldau Wasen“ durchgeführt.

Für die Ermittlung der für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltbelange fand am 05.07.2019 im Rathaus der Stadt Schwäbisch Gmünd ein Scoping-Termin statt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 23.11.2021 durch die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten gefasst (Gemeinderatsdrucksache Nr. 153/2021).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 2 (4) (Umweltprüfung) und § 2a BauGB ein Umweltbericht zur angemessenen

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans integriert. Detaillierte Angaben erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 120 C „Waldau Wasen“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände) wird ein artenschutz-rechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan vorgelegt.

#### 1.4 Standortalternativen

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur nicht.

#### 1.5 Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit

Einwohner

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose von 2015 (in Vorbereitung auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030) hat einen zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf von rund 71 ha bis zum Jahr 2022 ergeben, der sich aus dem prognostizierten Einwohnerwachstum und dem steigenden individuellen Wohnflächenbedarf ergibt.

Einwohnerentwicklung Schwäbisch Gmünd				Großdeinbach		Rehnenhof/ Wetzgau	
2009	<b>60.167</b>			3.993		3.920	
2010	<b>59.654</b>	- 513		3.912	- 81	3.879	- 41
2011 Basis Zensus	<b>58.191</b>	- 1.463		3.932	+ 20	3.845	- 34
2012	<b>58.293</b>	+ 102	+ 0,18 %	3.909	- 23	3.887	+ 42
2013	<b>58.564</b>	+ 271	+ 0,46 %	3.909	+/- 0	3.943	+ 56
2014	<b>59.166</b>	+ 602	+ 1,02 %	3.920	+ 11	4.015	+ 72
2015	<b>59.840</b>	+ 674	+ 1,14 %	3.976	+ 56	4.016	+ 1
2016	<b>60.349</b>	+ 509	+ 0,81 %	3.996	+ 20	4.089	+ 73
2017	<b>60.914</b>	+ 565	+ 0,93 %	3.984	- 12	4.202	+ 113
2018	<b>61.186</b>	+ 272	+ 0,45 %	3.997	+ 13	4.197	- 5
2019	<b>61.137</b>	- 49	- 0,09 %	4.008	+ 11	4.208	+ 11

Daten Statistisches Landesamt, Stand jeweils 31.12.;

Daten Einwohnermeldeamt, Stand jeweils 31.12.

In den Jahren 2012 bis 2018 verzeichnet die Stadt Schwäbisch Gmünd einen sich zunehmend beschleunigenden Einwohnerzuwachs.

Im Jahr 2019 sinken zwar die Einwohnerzahlen der Gesamtstadt Schwäbisch Gmünd, die der Ortsteile Großdeinbach und Rehnenhof/ Wetzgau nehmen allerdings weiterhin zu.

Nach den Prognosen des statistischen Landesamtes ist ein weiterer Einwohnerzuwachs der Gesamtstadt vorhergesagt.

<b>Prognose der Einwohnerentwicklung Schwäbisch Gmünd</b>			
2020	<b>61.622</b>		
2021	<b>61.775</b>	+ 153	0,68 %
2022	<b>61.899</b>	+ 124	0,64 %
2023	<b>62.009</b>	+ 110	0,35 %
2024	<b>62.080</b>	+ 71	0,45 %
2025	<b>62.144</b>	+ 64	0,29 %
2026	<b>62.186</b>	+ 42	0,11 %
2027	<b>62.226</b>	+ 40	0,49 %
2028	<b>62.248</b>	+ 22	0,14 %
2029	<b>62.276</b>	+ 28	0,04 %
2030	<b>62.294</b>	+ 18	0,02 %

Daten Statistisches Landesamt Stand Juni 2020;  
Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017

#### Bauplatzbewerbungen

Für den Stadtteil Rehnenhof-Wetzgau gibt es bei den allgemeinen Bauplatzbewerbungen 361 Interessenten. In der näheren Umgebung des Plangebiets wurde zuletzt das Baugebiet Holder II in Großdeinbach erschlossen. Dort gab es schlussendlich 88 konkrete Bewerbungen auf die 25 zu vergebenden Plätze.

#### Baulücken

Im Stadtteil Rehnenhof-Wetzgau sowie in den Ortsteilen Waldau und Laichle sind im Vergleich zu den anderen Stadtteilen nur noch wenige Baulücken vorhanden. Laut dem Wohnraumdetektor, welcher 2020 vom Regionalverband erhoben wurde, gibt es dort 26 Baulücken, wovon 19 als Wohnbaufläche und sechs als Mischbaufläche geeignet seien. Im städtischen Baulückenkataster sind insgesamt lediglich noch fünf Flächen vermerkt, wovon es sich bei einer Fläche um eine Wohnbaufläche und bei vier Flächen um Mischbauflächen handelt. Hiervon liegt eine Fläche im Stadtteil Rehnenhof-Wetzgau und die anderen vier Flächen im Ortsteil Waldau.

Von den fünf städtischen Bauflächen sind nur noch zwei Flächen als aktivierbar vermerkt und wurden bisher durch das kommunale Flächenmanagement noch nicht abgefragt, die anderen drei Eigentümer der Baulücken wurden kontaktiert, haben aber keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Trotz der deutlich größeren Anzahl an Baulücken beim Wohnraumdetektor, wurde auch dort festgestellt, dass nur ein sehr geringer Anteil der Eigentümer an einem Verkauf und damit einer Aktivierung interessiert ist. Hier liegt die Anzahl an aktivierbaren Baulücken bei drei.

Trotz der sehr geringen Anzahl an Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen sind im Stadtteil Rehnenhof-Wetzgau sowie in den Ortsteilen Waldau und Laichle in den vergangenen fünf Jahren drei Baulücken erfolgreich aktiviert worden. Es konnten dadurch Flächen in einem Umfang von rund 3.216 m<sup>2</sup> einer baulichen Nutzung zugeführt und insgesamt fünf Wohneinheiten geschaffen werden.

Dies zeigt, dass im Stadtteil Rehnenhof-Wetzgau mit den Ortsteilen Waldau und Laichle die Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken und untergenutzten Flächen weitgehend ausgeschöpft sind. Die wenigen verbliebenen Flächen können in der näheren Zukunft kaum aktiviert werden, da entweder keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer besteht, unklare Eigentumsverhältnisse eine Aktivierung verhindern oder die Flächen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben als Betriebsfläche dienen.

## 2. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 2.1 Lage innerhalb des Gemeinwesens

Die Stadt Schwäbisch Gmünd liegt in der Region Ostwürttemberg, 50 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, im Ostalbkreis. Schwäbisch Gmünd befindet sich im System der zentralen Orte als Mittelzentrum in der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen.

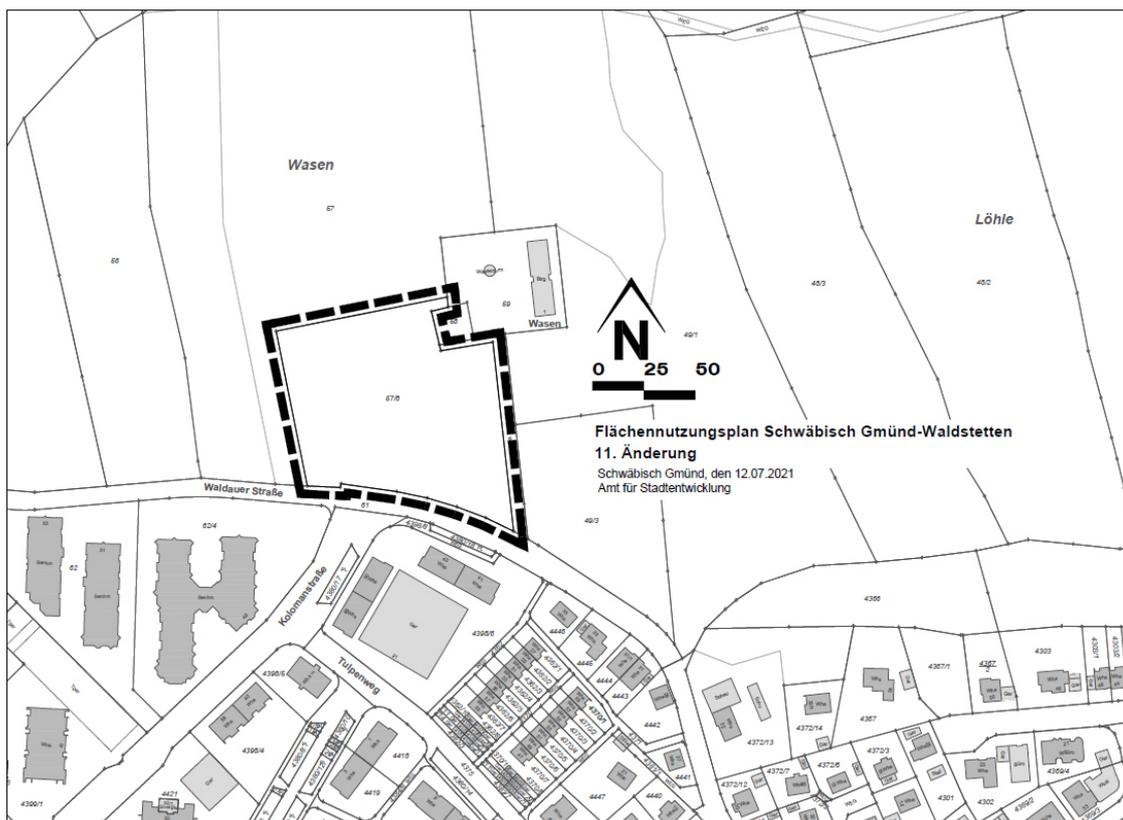
Die Große Kreisstadt hat rund 62.000 Einwohner, die sich auf die Kernstadt und 11 Stadtteile verteilen.

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets. Es liegt nördlich des Ortsteils Rehenhof/Wetzgau auf Gemarkung Großdeinbach, Flur Waldau im Gewann „Waldau“ beim Wasserturm.

### 2.2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtteils Wetzgau. Es liegt im Gewann Wasen.

Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen sowie im Süden an die Waldauer Straße. Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen.



Abgrenzung des Änderungsbereichs

### 2.3 Größe und einzelne Nutzungen

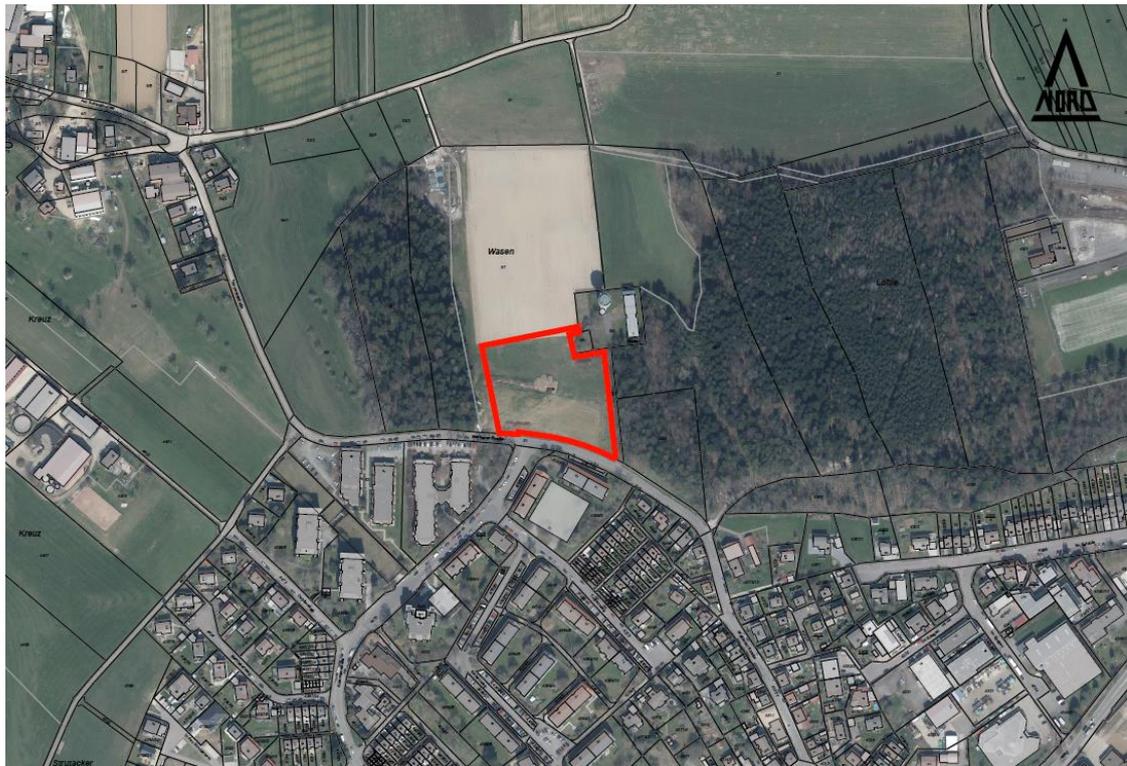
Gesamtgröße: ca. 8.693,7 m<sup>2</sup>

-----  
geplante Wohnbaufläche ca. 8.693,7 m<sup>2</sup>

### 2.4 Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtteils Wetzgau. Es liegt im Gewann Wasen. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen sowie im Süden an die Waldauer Straße. Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:  
vollständig: 57/8



Abgrenzung des Änderungsbereichs

### 2.5 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten

#### Topographie

Schwäbisch Gmünd liegt zwischen den Randhöhen des Welzheimer Waldes (Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes) im Norden und des östlichen Vorlandes der Schwäbischen Alb im Süden in einer Talweitung der Rems und im Mündungsbereich des Josefsbachs.

Die überplante Fläche liegt in einem Höhenbereich zwischen 456,0 m üNN und 461,0 m üNN und steigt in nördlicher Richtung leicht an.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Wasserläufe vorhanden.

#### Starkregen

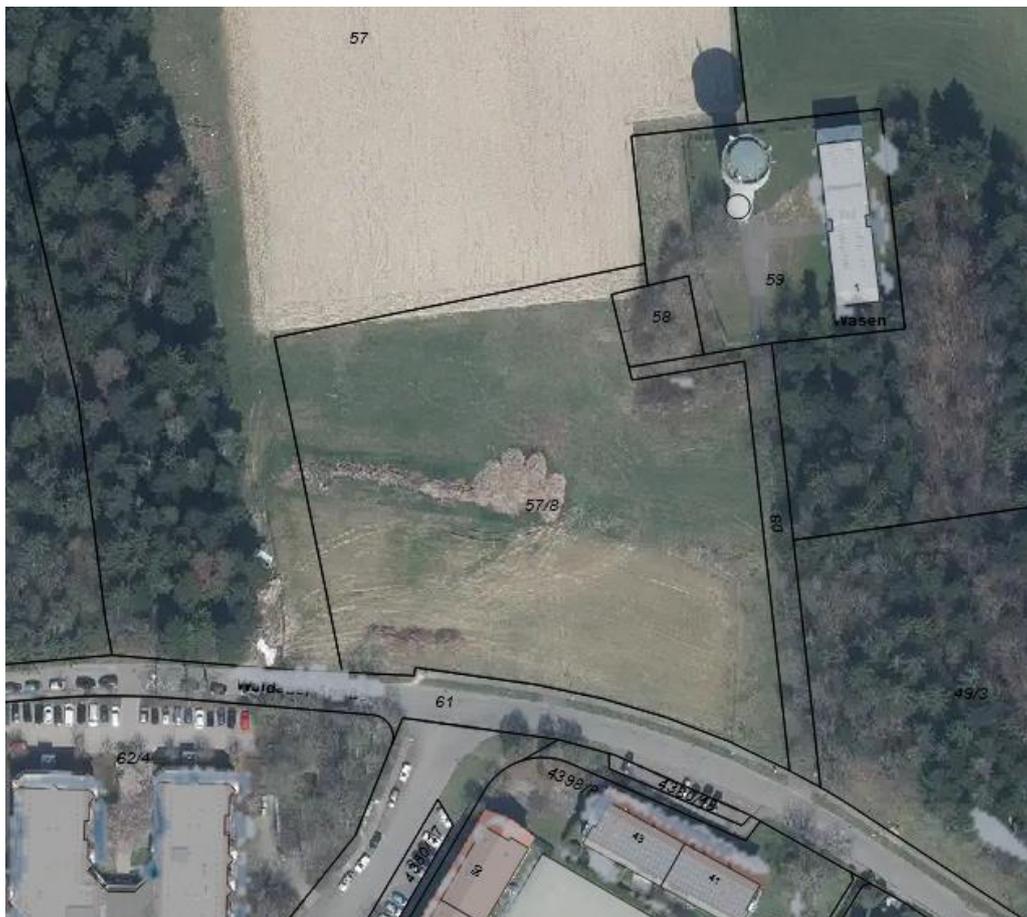
Aufgrund des verheerenden Unwetters vom Mai 2016 möchte die Stadt Schwäbisch Gmünd auf die Eigenvorsorge der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Überflutungen hinweisen. Bereits bei der Planung und dem Bau können Eigentümer Maßnahmen

treffen, um ihr Eigentum vor den Folgen einer Überflutung durch Starkregen oder Hochwasser zu schützen. Entsprechend § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Überflutungen infolge von Starkregen fallen somit auch unter die nach § 5 Abs. 2 WHG allgemeine Sorgfaltspflicht von Jedermann.

Um zu untersuchen, wie sich Betroffene vor Starkregen schützen können, beteiligt sich die Stadt Schwäbisch Gmünd am Forschungsprojekt RESI-extrem. Inhalt dieses Forschungsprojektes ist die Auseinandersetzung damit, wie scheinbar unvorhersehbare Extremwetterereignisse in der Stadtentwicklung zukünftig berücksichtigt werden können.

Für die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde dabei in einem ersten Schritt eine Starkregenanalyse durchgeführt und Starkregenrisikogefahrenkarten erstellt. Diese sollen auf die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche hinweisen. Die Starkregengefahrenkarten zeigen die Fließwege des Oberflächenabflusses in einem hochauflösenden Geländemodell.

Aus den Starkregengefahrenkarten sind die Überflutungstiefen für das Plangebiet ablesbar. Die Karten sind im Geodatenportal der Stadt Schwäbisch Gmünd einsehbar (<https://www.gisserver.de/schwaebisch-gmuend/>).



### Maximale Überflutungstiefe

	5 cm	bis	10 cm
	10 cm	bis	50 cm
	50 cm	bis	100 cm
	Über		100 cm

Ausschnitt Starkregengefahrenkarten (Außergewöhnliches Ereignis)

Das Kanalsystem ist nicht auf Starkregenereignisse ausgelegt, weswegen nur ein geringer Anteil an Regenwasser abgeleitet werden kann. Es kann zu Rückstau im Kanal kommen. Aufgrund dessen wird auf die DIN 1986-100, das „Rückstau-Handbuch: Schutz vor Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz“ von Manfred Abt und die Pflicht der Grundstückseigentümer gem. § 19 „Sicherung gegen Rückstau“ der Abwassersatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd verwiesen. Weiterführende Informationen befinden sich auf der Homepage der Stadt Schwäbisch Gmünd unter ‚Starkregen und Hochwasser‘ (<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregen-und-hochwasser-vorsorge.html>).

#### Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

#### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Klima

Um frühzeitig auf Synergieeffekte und Zielkonflikte zwischen Flächennutzung, Klimaschutz und –anpassung aufmerksam zu machen und diese adäquat im Planungsprozess zu berücksichtigen und abzuwägen, hat die Stadt Schwäbisch Gmünd von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH und der berchtoldkrass space&options das Gutachten „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ erstellen lassen. Hierzu wurde in einem ersten Schritt eine Bestandsanalyse des Stadtklimas erstellt und daraus eine Planungshinweiskarte für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt. Zu allen perspektivischen Entwicklungsflächen wurden klimaökologische Bewertungen anhand von Klimasteckbriefen erstellt.

Die klimaökologische Bewertung beschreibt in diesen Steckbriefen, wie empfehlenswert eine Bebauung der Fläche aus klimatischer Sicht ist. Die städtebauliche und landschaftliche Bewertung schätzt die Flächen aufgrund ihrer stadträumlichen Eignung ein. Anhand von Einzelkriterien (z.B. Taktung des öffentlichen Verkehrs, Entfernung zu der nächsten Sportanlage) wird dargestellt, wie die Einzelfläche sich im Vergleich zu der Gesamtheit der Flächenkulisse positioniert. Zudem wird erkenntlich, welche Einzelkriterien für die jeweilige Nutzungsart in die Bewertung einfließen. Der Steckbrief Wasen ist in Anhang 5 zum Umweltbericht einzusehen.

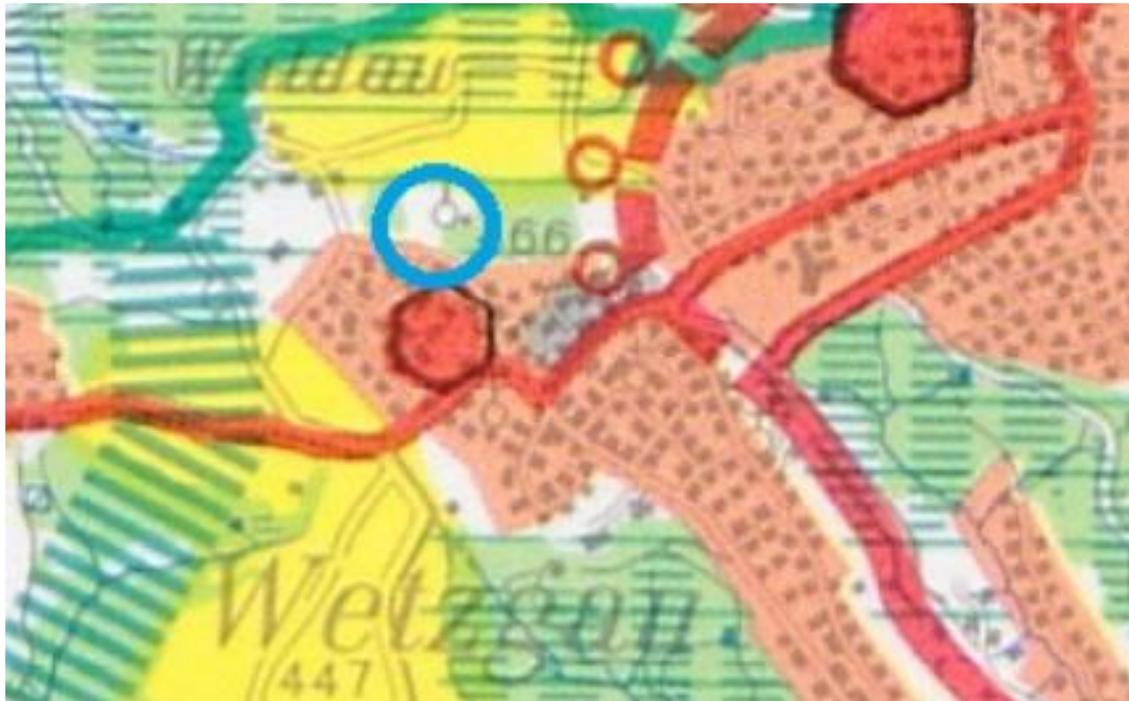
Des Weiteren wurde zur Klärung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu rechnen ist und ob gegebenenfalls Maßnahmen zur Klimaoptimierung vorgenommen werden können bzw. müssen, eine gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima vom Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover eingeholt (Anhang 6 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Bei der im Geltungsbereich befindlichen Ackerfläche handelt es sich um eine

Grünfläche mit einer mittleren bioklimatischen Bedeutung. Sie erfüllt eine sehr wichtige Funktion im nächtlichen Kaltlufthaushalt. Um die Auswirkungen zu minimieren, wurde der städtebauliche Entwurf in Hinblick auf das Klima angepasst. Um weiterhin eine angemessene Dichte im Plangebiet zu erzielen, soll eine Mischung von niedrigen zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Weitere Minderungsmaßnahmen, die in der gutachterlichen Stellungnahme genannt werden, wie Durchgrünung und wasserdurchlässige Gestaltung, werden beachtet.

### 3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

#### 3.1 Regionalplan Ostwürttemberg



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010



Schwäbisch Gmünd ist im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg (1998) als Mittelzentrum ausgewiesen und weiter auszubauen. Der Regionalplan weist in seiner Raumnutzungskarte für das Plangebiet „Landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche“ aus. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein „schutzbedürftiger Bereich für Erholung“ (Pl.S.3.2.4).

Südlich ist der Stadtteil Wetzgau als Bereich für eine bestehende Wohnsiedlung ausgewiesen. Östlich und westlich grenzen „schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft“ (Pl.S.3.2.3) an. Nördlich des Plangebiets liegt ein „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ (Pl.S.3.2.2). Weiter nördlich des Plangebiets liegt zudem ein „Regionaler Grünzug“ (Pl.S.3.1.1) und weiter westlich eine „Grünzäsur“ (Pl.S.3.1.2).

Entsprechend PS 5.3.2. (Z) des Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) sollen die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als

zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

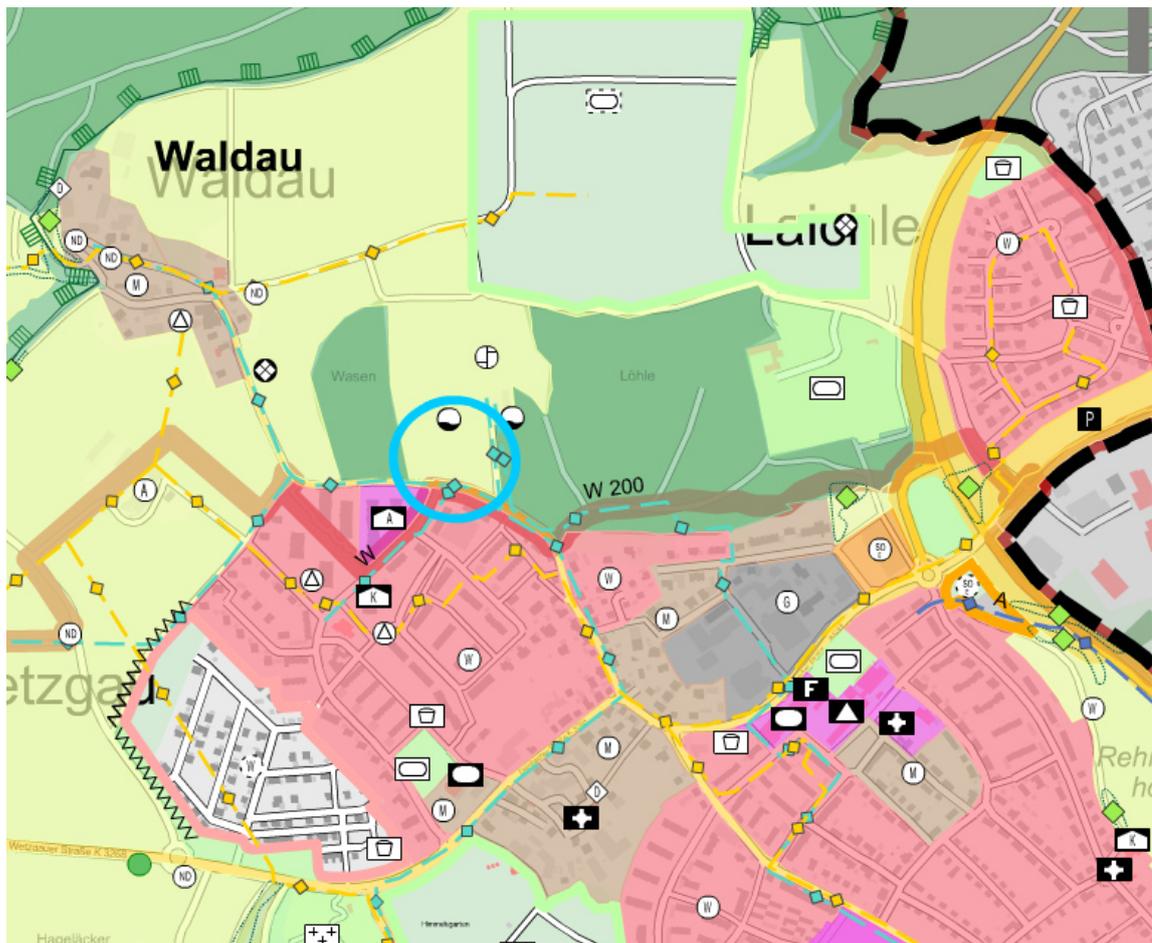
Die Überplanung des Geltungsbereichs stellt zwar einen Eingriff in die Böden dar, ist allerdings aufgrund der Größe des Plangebiets und dem Anschluss an die bestehende Bebauung vertretbar. Des Weiteren wurde die Fläche der Stadt zum Kauf angeboten. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Existenz des Landwirts durch die Bebauung gefährdet wird. Auf eine vom Eigentümer der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen angebotene Erwerb weiterer Flächen zur Vergrößerung des Plangebiets wurde von Seiten der Stadt verzichtet. Durch das Plangebiet werden nur in nötigem Umfang landwirtschaftliche Flächen überplant und Böden versiegelt. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund des großen Bedarfs an Wohnbauflächen notwendig, eine Innenentwicklung bzw. eine Entwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist wegen fehlender Grundstücke und fehlendem Flächenzugriff derzeit nicht möglich (siehe hierzu auch Kapitel 1.5). Des Weiteren wird auf die Zielsetzung (Kapitel 1.2) verwiesen. In den Ortsteilen sollen Wohnflächen nur nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs entwickelt werden. In dem Plangebiet soll aber auch die Errichtung notwendiger sozialer Einrichtungen bzw. anderer Wohnformen wie ein Pflegeheim möglich sein.

## 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“ ist seit dem 22.12.2011 wirksam. Er stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Nördlich liegen ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“. Östlich und westlich befinden sich „Flächen für Wald“. Südlich befindet sich ein Hauptverkehrsweg sowie weiter südlich „Wohnbauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung“. Nordöstlich befindet sich zudem ein Wasserbehälter sowie weiter nordöstlich ein Pumpwerk. Östlich und südlich verläuft eine „Wasserversorgungs – Hauptleitung“.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Plangebiet

### 4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd Waldstetten (Rübsamen 2011) setzt in seinen Maßnahmen (M12) im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs die bessere Einbindung des Wasserturms in die Landschaft als Ziel fest, da dieser an exponierter Lage das Landschaftsbild beeinträchtigt. Vorgeschlagen wird die Anpflanzung von hochwüchsigen Bäumen.

#### 4.3 Flurbilanz Landwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich liegt laut digitaler Flurbilanz (LEL) in einem Bereich der Vorrangflur Stufe II.



- Vorrangfläche Stufe I**  
landbauwürdige Flächen,  
gute bis sehr gute Böden  
(Acker-/Grünlandzahl  
>=60)
- Vorrangfläche Stufe II**  
landbauwürdige Flächen,  
mittlere Böden  
(Acker-/Grünlandzahl 35 -  
59) mit geringer  
Hangneigung  
oder  
gute bis sehr gute Böden  
mit Hangneigung >12 - 21  
Prozent
- Grenzfläche**  
schlechte Böden  
(Acker-/Grünlandzahl 25 -  
34)  
oder  
Böden mit Hangneigung  
>21 - 35%
- Untergrenzfläche**  
ungeeignete Böden  
(Acker-/Grünlandzahl <=  
24)  
oder  
Böden mit Hangneigung >  
35%

Ausschnitt der digitalen Flächenbilanzkarte

Durch die geplante Bebauung gehen Flächen der Vorrangflur Stufe II nach der Flurbilanz verloren.

Die durchschnittlich bereinigten Ertragsmesszahlen (EMZ) für die Gemarkung Großdeinbach bei 42,2. Der Mittelwert der EMZ aller Gemarkungen (ohne Bergbaugebiete) liegt in Baden-Württemberg bei 46,6.

Die Überplanung des Geltungsbereichs stellt zwar einen Eingriff in die Böden dar, ist allerdings aufgrund der Größe des Plangebiets und dem Anschluss an die bestehende Bebauung vertretbar. Des Weiteren wurde die Fläche der Stadt zum Kauf angeboten. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Existenz der Landwirte durch die Bebauung gefährdet wird.

#### 4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Südwestlich des Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 121 DI „Wetzgau-Nord Änderung“. Dieser setzt eine Verkehrsfläche und für die Bebauung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Ebenfalls südwestlich des geplanten Geltungsbereichs befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 121 D „Wetzgau Nord“. Dieser setzt für die dortige Bebauung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Südlich des geplanten Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 121 A+A1 „Wetzgau-Nordwest“ und seine Änderung an. Dieser setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

#### **4.5 Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind**

Im Planungsbereich sind keine Biotope oder FFH-Mähwiesen kartiert.

Im Untersuchungsraum sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Flächen mit Hochwasserrisiko ausgewiesen.

#### **4.6 Grundbesitzverhältnisse**

Die Fläche befindet sich in öffentlicher Hand.

### **5. ERSCHLIEßUNG, ENT- UND VERSORGUNG**

#### **5.1 Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten**

Äußere Erschließung

Über die „Waldauer Straße“ und die „Deinbacher Straße“ ist das Plangebiet durch die Anbindung an die Bundesstraße 298 sowohl regional als auch überregional verkehrsgünstig angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Stichstraße ist an die Waldauer Straße angebunden. Es ist ein einseitiger Fußweg entlang der Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Parkierung

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Für die öffentliche Parkierung sind im Bereich des Wendehammers sowie im südwestlichen Bereich an der Waldauer Str. Parkplätze vorgesehen.

ÖPNV

Das Planungsgebiet wird von der Linie 6 des Gmünder Stadtbusses angefahren. Die Haltestelle Koloman-Str. befindet sich ca. 200 Meter südwestlich des Plangebiets. Die Buslinie 6 verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd sowie mit dem Bahnhof und dem ZOB. Die Linie 6 verkehrt im 30 Minuten Takt.

#### **5.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH.

Wärmeversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH.

## **6. PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNG IM ÄNDERUNGSBEREICH**

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan wird als geplante Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Näheres zur besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung regelt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 120 C „Waldau Wasen“.

Aufgestellt:

Jütte, Amt für Stadtentwicklung

Schwäbisch Gmünd, den 31.08.2022

## Umweltbericht

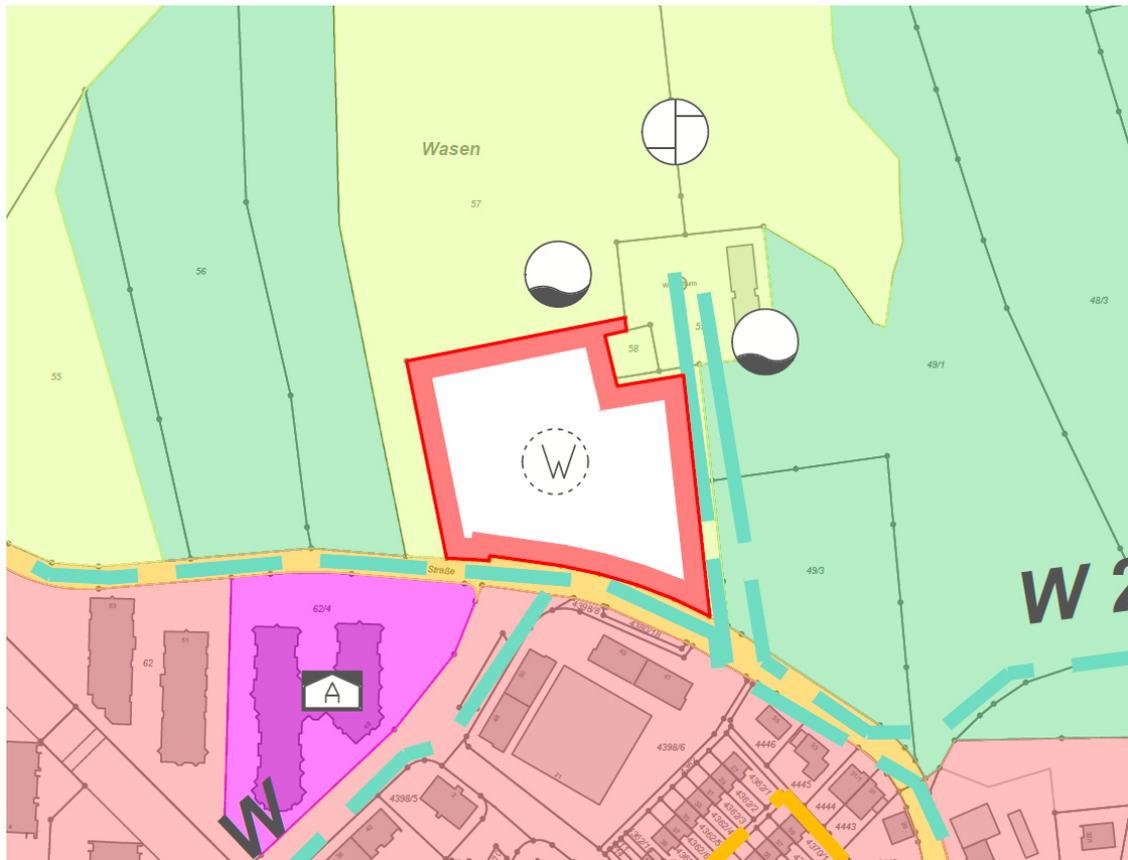
### 7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der in Kapitel 3 und 4 beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und der LGRB
- Geländebegehungen
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (SLI 2019), siehe Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan)
- Steckbrief „Klimagerechtes Flächenmanagement“, Schwäbisch Gmünd (berchtholdkrass space&options und GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Oktober 2019)
- Klimaexpertise für das städtebauliche Konzept „Wasen“ in Schwäbisch Gmünd, (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Februar 2020)

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Erholung, Mensch, Gesundheit, Kultur- und Sachgüter erfolgt in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg und den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.



Ausschnitt FNP-Änderungsbereich Waldau Wasen, Vorentwurf 12.07.2021

## 7.1 Boden und Fläche

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktionen

Die Bewertung der Archivfunktion des Bodens erfolgt über die Schutzgebietsausweisungen für Geotope und Bodendenkmale.

In der Regel stellen die meisten im BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens (Rohstofflagerstätte, Siedlungsfläche, Erholung, Verkehr, Ver- und Entsorgung) eine Beeinträchtigung für die natürlichen Bodenfunktionen dar und werden entsprechend als Vorbelastung oder Eingriff gewertet. Die Erholungsfunktion wird nicht unter dem Schutzgut Boden, sondern bei dem Schutzgut "Landschaft" abgehandelt.

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion erfolgt auf Grundlage der Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Für die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation“ (NATVEG), „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ (AKIWAS), „Filter und Puffer für Schadstoffe“ (FIPU) und natürliche Bodenfruchtbarkeit“ bzw. „Standort für Kulturpflanzen“ (NATBO) liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB). Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen werden diese Bodenfunktionen zugrunde gelegt. Sollte dabei die Bodenfunktion NATVEG vom LGRB als sehr hoch eingestuft werden wird nur diese weiter betrachtet. Bei einer geringeren Einstufung erfolgt die weitere Bewertung anhand der Bodenfunktionen NATBO, AKIWAS und FIPU.

### Schutzgebiete

Für den Geltungsbereich sind keine Geotope oder Bodendenkmale ausgewiesen.

### Geologie und Bodentypen

Nach der Bodenkarte 50 stehen im Gebiet zwei Kartiereinheiten an.

Der Norden wird von einem Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonigen Unterjura-Fließerden geprägt, während im Süden pseudovergleyte Braunerde-Pelosele und pseudovergleyte Pelosol-Braunerden aus tonigen Unterjura-Fließerden vorherrschen.

#### Bodenfunktionen im Norden (m41)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	(AKIWAS)	gering bis mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	(FIPU)	hoch bis sehr hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	(NATBO)	mittel

#### Bodenfunktionen im Süden (m42)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	(AKIWAS)	gering bis mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	(FIPU)	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	(NATBO)	mittel

### Boden-/Flächennutzung

Die Böden werden überwiegend intensiv durch die Landwirtschaft als Wiese und Acker genutzt. Der Geltungsbereich befindet sich nach der LEL auf einer Vorrangfläche Stufe 2 als „überwiegend landbauwürdige Fläche“. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

### Vorbelastung

Im Altlastenkataster des LRA-Ostalbkreis sind für die Erweiterungsflächen keine Eintragungen vorhanden.

### Bewertung

Die vorhandenen Böden werden aufgrund ihrer Bodenfunktionen insgesamt als mittelwertig eingestuft. Mit Verminderungsmaßnahmen können die anlagebedingten Auswirkungen der Neuversiegelung (u.a. Gebäude, Straße) in der Regel nicht vollständig vermieden, sondern nur reduziert werden. Das Vorhaben muss daher als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden gewertet werden.

## 7.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab. Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Poren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und –quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

### Schutzgebiete, HQ-100 Flächen

Für das Gebiet sind keine Quellschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungs- und HQ 100-Flächen vermerkt.

#### Grundwasser

Im Geltungsbereich herrscht die hydrogeologische Einheit Mittel- und Unterjura vor (LUBW Online-Abfrage 2021). Sie ist charakterisiert mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate.

#### Oberflächengewässer

Im Vorhabenbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich grenzt ein Wasserbehälter dem Geltungsbereich an.

#### Vorbelastung

Es liegen keine Hinweise vor die auf eine Vorbelastung des Schutzgutes hindeuten könnte.

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildungsrate und der Möglichkeiten den Eingriff über Minimierungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Zisternen) zu reduzieren werden die negativen Auswirkungen der Neuversiegelung insgesamt als sehr gering für das Schutzgut Wasser eingestuft.

### **7.3 Klima und Luft**

Die Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffimmissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

#### Kalt- und Frischluft

Die Wiese und Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs zwischen den umgebenden Wäldern sind als mittel- bis hochwertige Kaltluftproduktionsflächen einzuordnen. Die gebildete Kaltluft kann über die leichte Neigung in die südlich angrenzende Siedlung einströmen.

Der Vorhabenbereich wird im Fachgutachten „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ (BERCHTHOLDKRASS& GEO-NET., 2019) klimaökologisch mit der Stufe 3 „Eine Entwicklung der Fläche ist mit optimierenden Maßnahmen vertretbar“.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts „Wasen“ kann aus klimaökologischer Sicht nicht empfohlen werden. Die vier-bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser bremsen durch die vergrößerte Rauigkeit bestehende nächtliche Kaltluftbewegungen ab und stellen Austauschbarrieren dar. Dies wirkt sich nachteilig auf die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung aus. Aufgrund der reduzierten Strömungsgeschwindigkeiten wird die Eindringtiefe der Kaltluft in den Siedlungsraum deutlich verringert. Die Auswirkungen können mit Maßnahmen (z.B. Ein- und Durchgrünung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge usw.) gemindert werden (GEO-NET 2020). Das städtebauliche Konzept wurde teilweise angepasst (siehe Kapitel 2.5 ‚Klima‘ der Begründung).

#### Vorbelastung

Hinweise auf eine Belastung des Schutzgutes liegen nicht vor.

### Beitrag zum Klimawandel

Klimaschädliche Treibhausgase im Wohngebiet entstehen durch die haushaltsüblichen Befeuerungsanlagen und durch den Kfz-Verkehr. Durch die Umsetzung der klimaoptimierten Maßnahmen (solare Energienutzung, Zisternen, Dachbegrünung, Ein- und Durchgrünung) werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den unerwünschten Klimawandel insgesamt als sehr gering eingestuft.

### Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut können durch diverse Maßnahmen minimiert werden. Trotzdem sind Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung und des Kaltluftstromes in die südlich angrenzende Siedlung zu prognostizieren. Mit Umsetzung der Planung ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut verbunden.

## **7.4 Pflanzen und Tiere**

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher werden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biotoptypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein. Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie.

### Schutzgebiete

Im gesamten Geltungsbereich und im angrenzenden Umfeld sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG ausgewiesen.

### Biotopstrukturen

Im Vorhabenbereich ist überwiegend ein geringwertiger Ackerschlag und eine artenärmere Fettwiese mit randlich stehendem geringem Gehölzaufwuchs zu finden. Letztgenannte ist durch wechselnde Misthaufenstandorte beeinträchtigt.

### Vorbelastung

Der Vorhabenbereich (Wiesen, Äcker) ist nutzungsbedingt stark überformt. Des Weiteren sind die umgebenden Wälder durch die Siedlungsnähe und der Forstwirtschaft anthropogen beeinträchtigt.

### Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Der artenschutzrechtlich relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 29.03.2019 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst. Als planungsrelevante Artengruppen wurden Fledermäuse und Vögel benannt. Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitpunkt, Ausleuchtungsverzicht Waldrand) kann eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

### Bewertung

Mittels Pflanzgebote (z.B. Einzelbäume, Hecken, Dachbegrünung) können neue teilweise hochwertige Lebensräume geschaffen werden die hinsichtlich der Strukturvielfalt eine geringe Aufwertung für das Schutzgut darstellen könnten.

## **7.5 Landschaftsbild und Erholung**

Im Naturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Strukturreichtum, Naturnähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt werden.

### Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung im Süden und durch die öst- und westlich gelegenen Wäldern nicht direkt einsehbar. Von Norden aus der offenen Landschaft ist das Gebiet direkt einsehbar. Eine gewisse Fernwirkung dürfte vom angrenzenden Wasserturm ausgehen. Die Vielfalt der vorhandenen Landschaftselemente ist für den kleinen Landschaftsbildausschnitt als gering zu bewerten. Unter Einbeziehung der umliegenden Wälder und der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung wird ein durchaus typisches Landschaftsbild im Naturraum Schurwald und Welzheimer Wald vermittelt.

### Vorbelastung

Für das Gebiet selbst sind keine erheblichen Vorbelastungen zu nennen. Der angrenzende Wasserturm im Nordosten ist als optische Störung einzuordnen. Der Landschaftsplan (Rübsamen 2011) empfiehlt in der Maßnahme M12 die landschaftliche Einbindung durch die Pflanzung von hochwüchsigen Bäumen.

### Bewertung

Mit Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Ein- und Durchgrünung) kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet bzw. die Veränderungen des Landschaftsbildes soweit minimiert werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu befürchten sind.

## **7.6 Erholung, Mensch und Gesundheit**

Die Betrachtung des Schutzgutes erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Acker und Wiese genutzt. Im Gebiet finden sich mit Ausnahme eines Gehweges an der Waldauer Straße keine Wegverbindungen. Im Osten verläuft angrenzend ein asphaltierter Weg mit Sitzbank zum Wasserturm. Aufgrund der fehlender Wegverbindungen zur offenen Landschaft nach Norden wird die Wertigkeit für Spazier-, und Hundegänger zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung als gering eingeschätzt.

Der Landschaftsplan (Rübsamen 2011) stuft die Erlebnisqualität des Plangebietes ebenso als gering ein.

### Vorbelastungen

Für das Gebiet bestehen keine bekannten Vorbelastungen.

### Bewertung

Mit dem Vorhaben ist kein besonderer Verlust für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung oder eine allgemeine Verschlechterung der menschlichen Gesundheit zu prognostizieren.

## 7.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren. Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

### Bestand

Im Vorhabenbereich sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### Vorbelastung

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### Bewertung

Zum derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

## 7.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen treten vor allem durch die Überformung von Flächen auf, durch welche sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Schutzgut Wasser und das Klima beeinträchtigt werden. Die damit verbundene Veränderung der Standortfaktoren wirkt auch auf Vegetation und Tierwelt ein. Diese Wechselwirkungen sind typisch für Bauvorhaben in der offenen Landschaft. Erheblich verstärkende oder abschwächende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind dabei nicht zu erwarten.

## 7.9 Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Es wird trotz der Berücksichtigung von Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen, vor allem durch die Flächenversiegelung, bei den meisten Schutzgütern zu Beeinträchtigungen unterschiedlichen Grades kommen und dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht werden.

Tab.1: Eingriffsbewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Verbale Eingriffsbewertung</b>
Pflanzen und Tiere	geringe Aufwertung
Boden	hoch
Wasser	sehr gering
Klima und Luft	mäßig bis hoch
Landschaftsbild und Erholung	sehr gering
Erholung, Mensch und Gesundheit	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 (2) BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

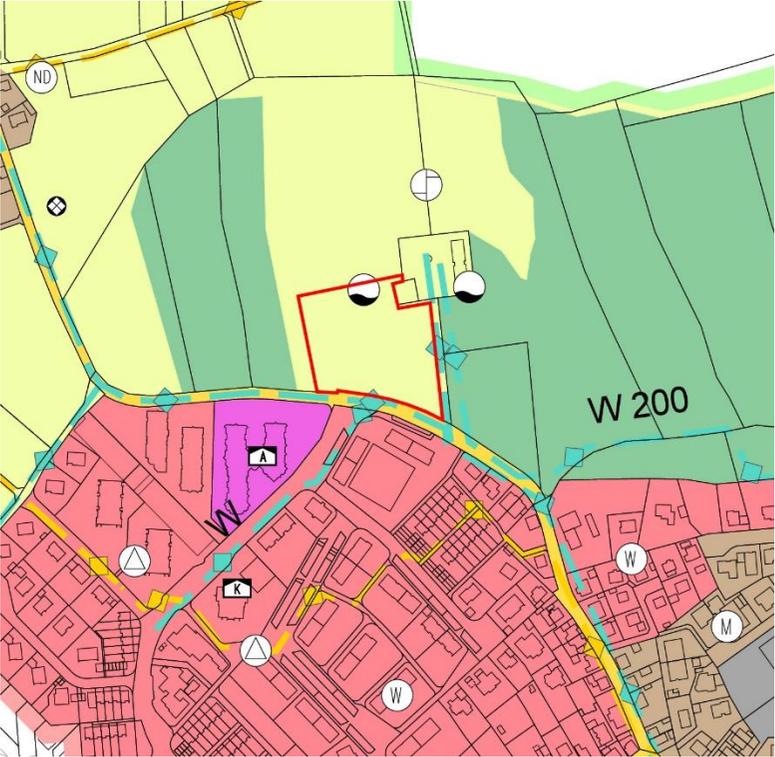
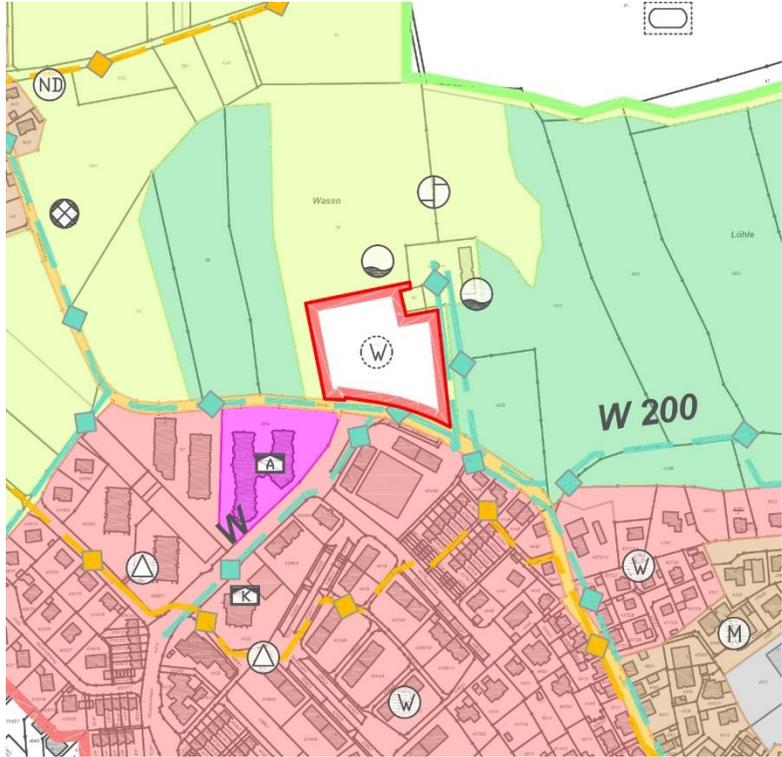
Aufgestellt:  
stadtlandingenieure GmbH  
Ellwangen, den 19.10.2021

# Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der 11. Änderung

wirksamer Flächennutzungsplan



11. Änderung

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	11. Änderung
	
<p>Flächengrößen im Änderungsbereich Fläche für Landwirtschaft: 8.693,7 qm</p>	<p>Flächengrößen im Änderungsbereich Geplante Wohnbaufläche: 8.693,7 qm</p>
<p><b>Waldau Wasen, Gemarkung Großdeinbach</b></p>	