



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadt Schwäbisch Gmünd  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd

## LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Frau Baumann  
 sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer  
 Telefon 07361 503-1361  
 Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2023/079  
 IV/41.1-621.41 BS/Sch

Ihr Zeichen  
 Ihr Schreiben vom

Aalen, 25.01.2024

### 14. Flächennutzungsplanänderung der VG Schwäbisch Gmünd-Waldstetten im Bereich "Neue Feuerwehr Hutwiesen" in Schwäbisch Gmünd-Weiler in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorhaben teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

#### Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur

(Herr Deininger, Tel. 07961 567-3231)

Von o. g. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Geschäftsbereichs Verkehrsinfrastruktur nicht betroffen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat 47.2, Marktplatz 3, Ellwangen, als zuständige Straßenbaubehörde ist zu hören.“

#### Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

##### Gewerbeaufsicht

(Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)

Am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils GD-Weiler soll gemischte Baufläche für u. a. den Bau eines Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes ausgewiesen werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan für das überplante Gebiet bisher Flächen für die Landwirtschaft vorsieht, soll dieser im vorliegenden (Parallel-)Verfahren angepasst werden.

Stuttgarter Straße 41  
 73430 Aalen  
 Telefon-Vermittlung 07361 503-0  
 info@ostalbkreis.de  
 www.ostalbkreis.de

Sie erreichen uns  
 Mo, Mi-Fr 8:15 - 11:45 Uhr  
 Mo, Di 14:00 - 16:00 Uhr  
 Do 14:00 - 18:00 Uhr  
 und nach Vereinbarung

Öffnungszeiten  
 anderer Geschäfts-  
 bereiche erfahren  
 Sie bei der Telefon-  
 Vermittlung.

Kreissparkasse Ostalb  
 IBAN: DE52 6145 0050 0110 0003 47  
 SWIFT-BIC: OASPDE6A  
 Gläubiger-ID: DE 63 OAK 0000 000 2036

Weitere Anregungen oder Hinweise, die über unsere Ausführungen in der Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren „Neue Feuerwehr Hutwiesen“ hinausgehen, werden von unserer Seite hier nicht vorgebracht. Wir verweisen auf ebendiese Stellungnahme.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens und unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme zu dem dazugehörigen Bebauungsplanverfahren bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

(Herr Ehinger, Tel. 07961 567-3413)

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist zum größten Teil in der genehmigten Regenwasserbehandlung Weiler von 2011 enthalten. Somit ist eine geordnete Abwasserbeseitigung möglich. Im Weiteren wird auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 07.09.2023 verwiesen.

### **Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz**

Der o. g. Flächennutzungsplan-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt.

### **Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete**

Der o. g. Flächennutzungsplan-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt.

### **Altlasten und Bodenschutz**

Der o. g. Flächennutzungsplan-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt.

Für das Vorhaben soll auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen ist.

### **Geschäftsbereich Landwirtschaft**

(Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)

Mit der 14. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Dorfhauses mit barrierefrei zugänglichem Bezirksamt, Versammlungssaal und Kulturraum sowie der Unterbringung für die Feuerwehr samt Feuerwehrstellplätzen, geschaffen werden. Gleichzeitig werden zwei Mischgebietsbauplätze für das örtliche Gewerbe geschaffen. Bisher ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der VG Schwäbisch Gmünd Waldstetten als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und soll nun in eine „geplante gemischte Baufläche“ und eine „geplante Grünfläche“ geändert werden.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,1 ha auf. Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Weiler und schließt die Flurstücke 464 bzw. Teilbereiche der Flurstücke 463, 47 und 461/1 (Stadt Schwäbisch Gmünd, Gemarkung/Flur Weiler) mit ein.

Auf die Stellungnahme des GB Landwirtschaft zum Bebauungsplanverfahren Neue Feuerwehr Hutwiesen" vom 17.08.2023 wird verwiesen:

„Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland von zwei landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit Rinderhaltung (Milch- und Mutterkuhhaltung) bewirtschaftet. Die Wiesen dienen den Betrieben als Futtergrundlage für ihre Milch- bzw. Mutterkühe zuzüglich Nachzucht.

Entsprechend seiner aktuellen Nutzung als landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland ist das Plangebiet sowohl im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg, als auch im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ (Pl.S. 3.2.2) bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Somit widerspricht das Vorhaben beiden genannten übergeordneten Planungen.

Der GB Landwirtschaft begrüßt es sehr, dass in die Flurbilanz in den Planunterlagen Erwähnung findet. Seit Februar 2023 ist für den Ostalbkreis die Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg veröffentlicht. Sie umfasst eine überarbeitete Version der Wirtschaftsfunktionenkarte.

Nach der Flurbilanz 2022 ist das Vorhabengebiet als Vorbehaltsflur I eingestuft.

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. **Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.**

Nach den Zielen und Plangrundsätzen des Landesentwicklungs- (LEP) und Regionalplanes (RP) 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 (LEP).

Nach dem Plansatz 3.2.2.1 des Regionalplanes Ostwürttemberg sollen die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden.

Das Plangebiet zählt nach Auffassung des GB Landwirtschaft zu einem gut geeigneten Standort für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nach den o. g. Zielen und Plangrundsätzen des Landesentwicklungs- (LEP) und Regionalplanes (RP), weshalb zum o. a. Vorhaben **landwirtschaftliche Bedenken** bestehen.

Laut Umweltbericht kann ein Teil des Ausgleichs durch die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Dennoch werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig, um einen Ausgleich für das entstehende Kompensationsdefizit zu schaffen. Hierfür soll auf eine externe Kompensationsmaßnahme des Ökokontos der Stadt Schwäbisch Gmünd zurückgegriffen werden. Die vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird jedoch erst im weiteren Verfahren festgelegt, weshalb die erforderliche Flächengröße

und die daraus resultierenden Wertpunkte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann.

Für die erforderlich werdenden externen Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, sollen nach Möglichkeit keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Inanspruchnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht lediglich auf landbauproblematischen Flächen vertretbar, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- und Untergrenzflur eingestuft sind.

Zum aktuellen Planungsstand können Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange, aufgrund der fehlenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der noch nicht festgelegten Maßnahmen nicht vollständig abgeschätzt werden. Deshalb wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.“

Zusätzlich ist anzumerken:

Als interne Ausgleichsmaßnahme sollen in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche M1 dargestellten Fläche Obsthochstämme zur Anlage einer Streuobstwiese gepflanzt werden (Pfg 5) Die fachmännische, regelmäßige Pflege der Streuobstbäume, inklusive einer sinnvollen Verwertung des anfallenden Streuobstes sollte vertraglich festgelegt werden.

Aufgrund der Anmerkungen in der oben zitierten Stellungnahme des GB Landwirtschaft vom 17.08.2023 bestehen auch zur hier thematisierten FNP-Änderung landwirtschaftliche Bedenken.

**Sachgebiet Naturschutz**

(Frau Hägele/Herr Frei, Tel. 07361 503-1874)

hinsichtlich der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf die beigefügte Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Neue Feuerwehr Hutwiesen“ verwiesen.

Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Schmid

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:**

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de)
- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de).