



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-2023/042
IV/41.1-621.41 BS/Sch

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 20.11.2024

Bebauungsplan "Neue Feuerwehr Hutwiesen" in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Keine Anregungen und Hinweise.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenkarte und Überschwemmungsgebiet

Das aktuell bestehende Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan (auch Planteil) aufzunehmen (BauGB §9 (5)). Dadurch sind auch die Ausführungen im Textteil unter Nr. 1.2 für Bauherrn einfacher zu verstehen.

Aktuell sieht der Bebauungsplan zwar ein Baugebiet (Mischgebiet) im Bereich des Überschwemmungsgebietes vor, lässt aber dort bis zu einer fachlichen und wasserrechtlichen „Beseitigung“ dieses Überschwemmungsgebietes keine Bebauung zu. Somit sehen wir als Untere Wasserbehörde den Tatbestand des § 78 (1) WHG faktisch nicht gegeben. Es ergibt sich somit vorläufig auch kein Bedarf einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 78 (2) WHG.

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

Der Zufahrtsweg / Erschließungsweg greift liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Es sind deshalb die Anforderungen des § 78 (7) des WHG zu beachten. Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur sind hochwasserangepasst zu bauen.



Abb.: das bestehende ÜSG ist im Bebauungsplan darzustellen

Starkregenrisikomanagement

Unter Nr. 7 im Textteil sollte darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet gemäß den Starkregengefahrenkarten von Hochwasser durch Starkregen betroffen ist. Die Betroffenheit und damit die Relevanz der Eigenvorsorge sollte, wenn die Überflutungsflächen aus dem Starkregen schon nicht zeichnerisch dargestellt werden, zumindest klar verbal erkannt werden können.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine Anregungen und Hinweise.

Altlasten und Bodenschutz

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist der unteren Wasserbehörde noch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzulegen, damit der Eingriff in das Schutzgut Boden beurteilt werden kann.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Dorfhauses mit barrierefrei zugänglichem Bezirksamt, Versammlungssaal und Kulturraum sowie der Unterbringung für die Feuerwehr samt Feuerwehrrstellplätzen, geschaffen werden. Gleichzeitig sollen 2 Mischgebietsbauplätze für das örtliche Gewerbe geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Weiler i. d. B., im Gewinn Hutwiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 47/5 und 464, sowie Teile der Flurstücke 47, 463/2 und 461/1 mit einer Fläche von ca. 1,25 Hektar. Davon umfassen ca. 0,27 ha die geplante Fläche für Gemeinbedarf. Südlich davon sollen ca. 0,18 ha als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die verbleibende Fläche soll hauptsächlich als private Grünfläche (0,59 ha) und als öffentliche Verkehrsfläche (0,23 ha) ausgewiesen werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Die Wiesen dienen den Betrieben als Futtergrundlage für ihre Tiere. Der GB Landwirtschaft begrüßt es sehr, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch entsprechende Ersatzflächen entschädigt werden.

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 Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Die Einbeziehung der Flurbilanz 2022 in die übergeordnete Planung des Umweltberichts ist sehr erfreulich. Dennoch ist nicht nur Vorrangflur schützenswert, sondern auch Flächen der Vorbehaltsflur I, landbauwürdige Flächen, was die zweithöchste Kategorie in der Flurbilanz 2022 darstellt.

Die Acker- und Grünlandflächen stehen der regionalen Lebensmittel- und Futtermittelproduktion zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Im Hinblick auf die heimische und regionale Nahrungsmittelsicherung, ist mit landwirtschaftlich genutzten Böden möglichst ressourcenschonend und flächensparend umzugehen. Gerade die aktuellen Krisen zeigen, dass der Schutz der Landwirtschaft und damit gleichermaßen der Schutz der heimischen Nahrungsmittelerzeugung heute umfassender betrachtet werden muss.

Laut Umweltbericht kann ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Dennoch werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Hierfür soll auf eine externe Kompensationsmaßnahme des Ökokontos der Stadt Schwäbisch Gmünd zurückgegriffen werden. Im Zuge dieser Maßnahmen werden Grünlandflächen zu Magerwiesen extensiviert. Die dafür ausgewiesenen Flächen liegen laut Flurbilanzkarte 2022 auf als Grenzflur eingestuften Flächen, was aus Sicht des GB Landwirtschaft vertretbar ist.

Das Plangebiet zählt weiterhin aufgrund der Einstufung als Vorbehaltsflur I, zu einem geeigneten Standort für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, weshalb zum o. a. Vorhaben aus Sicht des GB Landwirtschaft weiterhin Bedenken bestehen.

Sachgebiet Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

Textliche Festsetzungen/Umweltbericht

1. Innerhalb des Plangebietes ist ein großer Höhenunterschied zu überwinden. Die Angleichung des Geländes darf keine negativen Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Plangebietes bzw. Maßnahmenflächen im Plangebiet haben.

2. In den textlichen Festsetzungen (1.13) „Pflanzgebot 1 Straßenbaum“ und im Umweltbericht S. 57 „Pflanzgebot 1, Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken“ wird ausgeführt, dass bei Bäumen ein Kronenraum von 100 qm sicherzustellen ist. Um für die Bäume eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen, ist jedoch ein Wurzelraum von 100 qm zu gewährleisten. Die textlichen Festsetzungen und der Umweltbericht sind somit entsprechend anzupassen.

Darüber hinaus sollte unter 5.4 b) des Umweltberichts (S. 50) der Standraum von Gehölzen mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag mindestens 100 qm betragen.

3. Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und der Maßnahmenfläche M 1 ist während der Erschließungs- und Bauphase ein Bauzaun aufzustellen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Da auch abgestorbene Bäume einen ökologischen Wert aufweisen, sollten auch diese aus naturschutzfachlicher Sicht in die Bilanzierung einfließen.

2. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann bei den geplanten Bäumen nur mit einem Zuwachs von 60 cm (anstatt 80 cm) gerechnet werden.

3. Die Maßnahme M 2 ist unter der Bezeichnung „Erhaltung der bestehenden Streuobstwiese und Ergänzung von einzelnen Hochstämmen“ mit einer Aufwertung von 1,5 Öko-punkten in die Bilanzierung eingeflossen. Der Erhalt der Streuobstwiese stellt jedoch keine ökologische Aufwertung dar, so dass nur die Pflanzung von 3 Streuobstbäumen als ökologische Aufwertung in Höhe von insgesamt 1.440 Ökopunkten in die Bilanzierung aufgenommen werden kann.

4. Die Kompensationsmaßnahme A 5 sollte in der Karte der Maßnahmenbeschreibung auch entsprechend gekennzeichnet werden.

5. Aus den Maßnahmenbeschreibungen zu den Kompensationsmaßnahmen A 3 bis A 5 geht nicht hervor, ob sich diese Flächen im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine rechtliche Sicherung in Form eines öffentlichen-rechtlichen Vertrages und eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

6. Den Kompensationsmaßnahmen A 1 bis A 5 wird zugestimmt.

Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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-2023/042
IV/41.1-621.41 BS/Sch

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 29.11.2024

Bebauungsplan "Neue Feuerwehr Hutwiesen" in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 20.11.2024 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit:

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357)

Der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 18.01.2024 haben wir hier im Bebauungsplan nichts weiter hinzuzufügen.

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 Maier, Tel. 07961 567-3425) (korrigiert)

Abwasserbeseitigung

Keine Anregungen und Hinweise.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenkarte und Überschwemmungsgebiet

Das aktuell bestehende Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan (auch Planteil) aufzunehmen (BauGB §9 (5)). Dadurch sind auch die Ausführungen im Textteil unter Nr. 1.2 für Bauherren einfacher zu verstehen.

Aktuell sieht der Bebauungsplan zwar ein Baugebiet (Mischgebiet) im Bereich des Überschwemmungsgebietes vor, lässt aber dort bis zu einer fachlichen und wasserrechtlichen „Beseitigung“ dieses Überschwemmungsgebietes keine Bebauung zu. Somit sehen wir als Untere Wasserbehörde den Tatbestand des § 78 (1) WHG faktisch nicht gegeben. Es ergibt sich somit vorläufig auch kein Bedarf einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 78 (2) WHG.

Der Zufahrtsweg / Erschließungsweg greift liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Es sind deshalb die Anforderungen des § 78 (7) des WHG zu beachten. Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur sind hochwasserangepasst zu bauen.



Abb.: das bestehende ÜSG ist im Bebauungsplan darzustellen

Starkregenrisikomanagement

Unter Nr. 7 im Textteil sollte darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet gemäß den Starkregengefahrenkarten von Hochwasser durch Starkregen betroffen ist. Die Betroffenheit und damit die Relevanz der Eigenvorsorge sollte, wenn die Überflutungsflächen aus dem Starkregen schon nicht zeichnerisch dargestellt werden, zumindest klar verbal erkannt werden können.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine Anregungen und Hinweise.

Altlasten und Bodenschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 35.351 Ökopunkten bilanziert. Die aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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.

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 beigelegte 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
- 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.

Stadt Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Kontakt Frau Baumann
sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2023/042
IV/41.1-621.41 BS/Ge

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 18.09.2023

Bebauungsplan "Neue Feuerwehr Hutwiesen" in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möchte die Stadt Schwäbisch Gmünd die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Dorfhauses, Versammlungssaals und Kulturraums zur Unterbringung des Bezirksamts sowie der Feuerwehr Abteilung IIX in Weiler schaffen.

Derzeit ist die Feuerwehr mit ihren zwei Fahrzeugen in einem Gebäude bei der Grundschule in Weiler untergebracht. Der alte Standort der Feuerwehr an der Pfarrer -Haug-Straße ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel.

Auch das Bezirksamt verfügt momentan nur über eingeschränkt nutzbare Räumlichkeiten in einem Wohngebäude.

Durch die gemeinsame Unterbringung sollen Synergieeffekte genutzt werden.

Darüber hinaus entstehen südlich der Gemeinbedarfsfläche zwei Mischgebietsflächen für örtliche Betriebe.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtteils Weiler, im Gewann Hutwiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 464, sowie Teile der Flurstücke 47, 463 und 461/1 mit einer Fläche von 12.249 Quadratmetern.

Der Großteil des Plangebiets stellt landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen dar.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Streuobstwiese mit einem Graben. Im Osten verläuft die Strümpfelbachstraße (L 1160). Weiter östlich und südlich beginnt Wohn - bzw. gemischte Bebauung.

Westlich und nördlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie der Strümpfelbach mit seinem Bachbegleitgehölz an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Laut Begründung und Umweltbericht wird sich der mit dem Plangebiet in Verbindung stehenden Verkehr sowie die Schallemissionen erhöhen. Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung wird jedoch nicht erwartet. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auf der Mischgebietsfläche nicht zugelassen.

Durch den Betrieb der Feuerwehrwache ist bei der in der Umgebung liegenden Wohnbebauung mit höheren Lärmimmissionen als bisher zu rechnen.

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach TA Lärm Nr. 7.1 für Noteinsätze eine Ausnahmeregelung, nach der die Immissionsrichtwerte in diesen Fällen überschritten werden dürfen, besteht.

Eine Beeinträchtigung durch störende Geräusche muss in diesen Notsituationen von der Nachbarschaft hingenommen werden.

Die entstehende Lärmbeeinträchtigung der Nachbarschaft kann jedoch durch organisatorische Maßnahmen abgemildert werden. Im Zuge des baurechtlichen Verfahrens wäre hierzu durch den Betreiber Stellung zu nehmen.

Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde erfreulicherweise bereits in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist zu größten Teil in der genehmigten Regenwasserbehandlung Weiler von 2011 enthalten. Somit ist eine geordnete Abwasserbeseitigung möglich.

Dem Bebauungsplan kann im Wesentlichen fachtechnisch zugestimmt werden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu prüfen, ob eine Erschließung im modifizierten Mischsystem möglich ist. Damit das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Nähe zum Gewässer nach Rückhaltung bzw. Dachbegrünung in das Gewässer abgeleitet wird. Eventuell

sogar breitflächig über begrünte Mulden in den geplanten Grünflächen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des Strümpfelbachs ist gemäß § 29 WG in Verbindung mit § 38 WHG von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese umfasst auch Auffüllungen für Geländeanpassungen, Stützmauern, Zäune, Wege und sonstiges bauliche Nebenanlagen. Der Gewässerrandstreifen reicht hier im Außenbereich 10 m landseits der Böschungsoberkante des Strümpfelbachs. Auf eine an die bestehende Topografie angepasste Planung ist zu achten. Besonderes Augenmerk ist auf den in der untenstehenden Abbildung markierten Bereich zu legen, da die Böschungsoberkante des Gewässers bei ca. 408 m ü NN liegt, die EFH des Gebäudes aber bei über 414 m ü NN liegen soll.

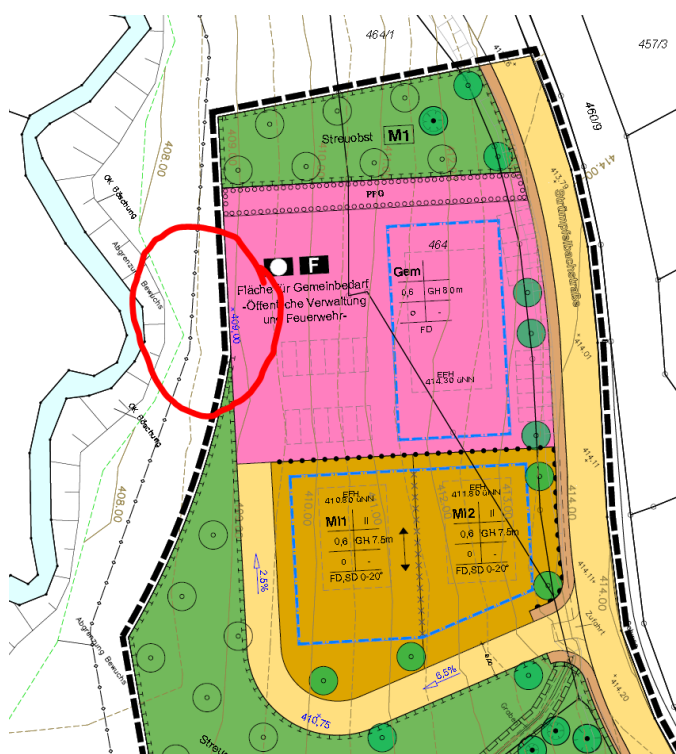


Abb. künftige Ausbauhöhen sind an die bestehende Topografie anzupassen, damit keine baulichen Eingriffe (z.B. durch Auffüllungen) in den Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangebiets erforderlich werden.

Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Pfaffenklinge (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan). Aufgrund der Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 10 Jahren zu erwarten ist. Dieses ÜSG gilt damit gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG als festgesetzt, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die Untere Wasserbehörde kann hiervon ausnahmsweise Abweichungen unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zulassen. Neben der sorgfältigen Bearbeitung der Voraussetzungen für eine Befreiung, ist die Schaffung einer neuen Abflussmöglichkeit für

das Hochwasser des Pfaffenbachs ein wichtiger Aspekt des wasserrechtlichen Verfahrens.

Nach aktueller Sicht handelt es sich hierbei um einen Gewässerausbau, da der Hochwasserabfluss eines Gewässers, auch wenn dieses vom aktuellen Fließweg des Hochwassers deutlich entfernt ist, beeinflusst werden soll.

Voraussetzung für einen rechtskräftigen Bebauungsplan ist deshalb ein vorheriges erfolgreiches wasserrechtliches Zulassungsverfahren. Wir empfehlen, Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Altlasten und Bodenschutz

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 und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen, sofern die Fläche auf der in den Boden eingewirkt wird, größer ist als 0,5 ha. Im Rahmen des vorgelegten Umweltberichts wird das Schutzgut Boden ausreichend berücksichtigt, ein zusätzliches Bodenschutzkonzept wird daher nicht gefordert.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961-9059-3630)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Dorfhauses mit barrierefrei zugänglichem Bezirksamt, Versammlungssaal und Kulturraum sowie der Unterbringung für die Feuerwehr samt Feuerwehrestellplätzen, geschaffen werden. Gleichzeitig werden zwei Mischgebietsbauplätze für das örtliche Gewerbe geschaffen.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,2 ha auf. Davon umfassen ca. 0,27 ha nördlich die geplante Fläche für Gemeinbedarf. Südlich davon sollen ca. 0,18 ha als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die verbleibende Fläche soll hauptsächlich als private Grünfläche und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen 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.

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 des fehlenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der noch nicht festgelegten Maßnahmen nicht vollständig abgeschätzt werden. Deshalb wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Von den Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft sowie Geoinformation und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Naturschutz wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 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
- 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.