



Schwäbisch Gmünd, 11.07.2018  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 140/2018

Vorlage an

**Ortschaftsrat Herlikofen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 320 All "Neugärten 3.  
Erweiterung", Gemarkung Herlikofen, Flur Herlikofen  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 09.04.2018 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 09.04.2018 (unmaßstäblich verkleinert)
4. Textteil vom 09.04.2018
5. Begründung mit Umweltbericht vom 09.04.2018
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 6.1 Regierungspräsidium Freiburg
  - 6.2 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 6.3 Landratsamt Ostalbkreis
  - 6.4 Deutsche Telekom

**Beschlussantrag:**

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



2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 320 All „Neugärten 3. Erweiterung“ werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung vom 09.04.2018 festgestellt (Anlage 5).

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1. Allgemeines

Eine bereits im Ort ansässige Tankstelle soll verlegt werden. Als Lösungsmöglichkeit bietet sich eine Verlagerung in östlicher Richtung ins dortige Gewerbegebiet „Neugärten-2. Erweiterung“ an. Dadurch könnte auch eine Trennung von Wohngebieten und Tankstelle erreicht werden.

Die in Frage kommende Fläche am östlichen Rand des Gewerbegebiets „Neugärten-2. Erweiterung“ reicht für die Ansiedlung einer Tankstelle allerdings nicht aus. Da es ferner auch noch weitere Interessenten für Gewerbeflächen gibt, wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer neuen Zufahrt von der Landesstraße geplant. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

#### 2. Bisheriges Verfahren

25.01.2017: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 289/2016)

23.11.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

27.11.2017 – 03.01.2018: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

23.11.2017 – 08.01.2018: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

02.05.2018: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 072/2018)

22.05.2018 – 21.06.2018: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

#### 3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

##### 3.1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung



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

- Regionalverband Ostwürttemberg
- Gemeinde Iggingen
- Gemeinde Täferrot
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Handwerkskammer Ulm
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg NGO (EnBW ODR)
- Netze BW GmbH (EnBW Regional AG)
- Unitymedia BW GmbH
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Amt Schwäbisch Gmünd)
- terranets bw GmbH
- NABU Deutschland (Ortsgruppe Schwäbisch Gmünd)
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO), H. Mooslehner
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA)
- CSG GmbH (für Deutsche Post DHL Group)
- Freiwillige Feuerwehr
- Geschäftsstelle der Bauernverbände Aalen, Göppingen, Heidenheim u. Schw. Gmünd
- Polizeipräsidium Aalen (Sitz Waiblingen)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH (Gas-/Wasserversorgung)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH (Stromversorgung)

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde	Stellungnahme der Stadt
<b>a) Regierungspräsidium Freiburg</b> (Anl. 6.1)	
<b>Stellungnahme</b> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.  <b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>  Keine	Kenntnisnahme.
<b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</b>	



Keine	Kenntnisnahme
<b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b>  Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 15.12.2017 (Az. 2511//17-11837 sowie Hinweis Nr. 7, 8 und 9 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 09.04.2018) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Wurde ans Tiefbauamt weitergeleitet und ist im angesprochenen Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Kenntnisnahme.

<b>b) Regierungspräsidium Stuttgart</b> (Anl. 6.2)	
Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.  Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.	Kenntnisnahme.
<b>Raumordnung</b> Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken. Wir empfehlen dennoch in der Begründung darzulegen, wann mit einer Bebauung des Gebiets gerechnet werden kann, da sich die Grundstücke zum Teil in privatem Eigentum befinden.	In Ziffer 1.1 und Ziffer 1.4 der Begründung sind die Gründe für die Umsiedlung der Tankstelle der Firma Dalacker ins bereits bestehende Gewerbegebiet und ins Bebauungsplangebiet dargelegt. Die Realisierung auf den bereits von der Firma Dalacker erworbenen Flächen ist aus diesen dringenden Gründen auch schnellstmöglich beabsichtigt.
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.	Wird nach Inkrafttreten erledigt.
Ansprechpartner in den weiteren Abtei-	



lungen des Regierungspräsidiums sind:  <b>Abt. 3 Landwirtschaft</b> Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a>  <b>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b> Frau Yvonne Zweschper Tel. 0711/904-14210 <a href="mailto:Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de">Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de</a>  <b>Abt. 5 Umwelt</b> Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a>  <b>Abt. 8 Denkmalpflege</b> Frau Dr. Imke Ritzmann Tel.: 0711/904-45170 <a href="mailto:Imke.Ritzmann@rps.bwl.de">Imke.Ritzmann@rps.bwl.de</a>	
--	--

<b>c) Landratsamt Ostalbkreis (Anl. 6.3)</b>	
<b><u>Geschäftsbereich Straßenbau</u></b>  Bzgl. des o. g. Bebauungsplansverfahrens gibt es eine Anmerkung vom Geschäftsbereich Straßenbau als untere Verwaltungsbehörde für die Landesstraße L 1075:  Die OD Herlikofen ist bis einschließlich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zu erweitern, um die anbaurechtlichen Vorgaben einzuhalten zu können.	Wurde dem Tiefbauamt weitergeleitet.
<b><u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u></b>  <u>Abwasserbeseitigung</u> Die Planfläche ist im AKP von Herlikofen nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt sofern die o.g. Nachweise geführt werden.	Bis zur Umsetzung der Planung ist die Entwässerung in Abstimmung zwischen dem Tiefbauamt und dem Landratsamt gesichert und die Nachweise werden geführt.



<p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme.
<p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im UMWELTBERICHT mit 60.405 ÖP bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnatur-schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme.
<p><b><u>Geschäftsbereich Landwirtschaft</u></b></p> <p>Zu o.a. Vorgaben wurde bereits am 05.01.2018 von uns Stellung genommen. Mittlerweile liegen nun auch die konkreten erforderlichen externen Eingriffsausgleichsmaßnahmen vor, so dass im folgenden eine abschließende Stellungnahme erfolgt. Da die geplanten externen Eingriffsausgleichsmaßnahmen keine intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen beanspruchen, sondern lediglich bereits vorhandene Restflächen in ihrer ökologischen Struktur aufwerten, bestehen seitens des Geschäftsbereiches Landwirtschaft gegen die hier vorliegende Planung nunmehr keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p><b><u>Geschäftsbereich Straßenverkehr</u></b></p> <p>Der o.g. Bebauungsplan liegt in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde der Stadtverwaltung Schwäbisch</p>	Wurde an das Ordnungsamt weitergeleitet.



Gmünd.	Kenntnisnahme.
<p><b><u>Geschäftsbereich Naturschutz</u></b></p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 05.01.2018 ausgeführt, ragt das Plangebiet fingerartig in die Landschaft und stellt damit einen äußerst erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in das Landschaftsbild, dar. Eine Eingrünung um das Gewerbegebiet, welche diese Wirkung vermindern könnte, fehlt. Deshalb wird dringend angeregt das Plangebiet zumindest nach Nordosten einzugrünen. Der äußerst erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild sollte mit mindestens einer Stufe Wertminderung berücksichtigt werden.</p>	<p>Eine abschließende Bepflanzung zum jetzigen Zeitpunkt wäre verfrüht. Entsprechend den Ausführungen auf S.10 des Umweltberichts des Büros Blaser unter „Ziele der Regionalplanung“ ist zum Landschaftsplan dargelegt, dass im Entwicklungskonzept eine Ortsrandentwicklung an den Außenrändern der geplanten gewerblichen Baufläche vorgesehen ist. Der jetzige Planbereich hat den Außenrand der Gewerbeflächen entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan noch nicht erreicht. Dieser Außenrand zur freien Landschaft hin kann dann noch abschließend entsprechend gestaltet werden.</p>
<p>Im Übrigen sollten in der Planung Gebüsche und Hecken mit 14 Punkten bewertet werden.</p>	<p>In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird ein Wert von 15 Punkten für die Hecken vom Grünplaner als für angemessen erachtet, das mache eine Wertpunktdifferenz von insgesamt 236 Punkten. Das Kompensationsdefizit von 94.219 Punkten wird vollständig ausgeglichen. Ein etwas geringerer Ausgleich bei 14 Punkten würde zu Gunsten der dringenden Schaffung von Gewerbeflächen in der Abwägung in Kauf genommen.</p>
<p>Die Ausführungen zum Artenschutz sind ausreichend und plausibel. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht erfüllt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Von dem Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



<b><u>Untere Forstbehörde Landratsamt, Forst-Außenstelle Schwäbisch Gmünd</u></b>	
Zum Bebauungsplan „Neugärten 3. Erweiterung“ hat die Untere Forstbehörde weder Anregungen noch Bedenken oder sonstige zu beachtende Fakten vorzubringen.	Kenntnisnahme.

<b><u>d) Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b> <i>(Anl. 6.4)</i>	
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.  Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.01.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme. Wurde dem Tiefbauamt weitergeleitet.
<i>Stellungnahme vom 02.01.2018:</i>	
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.  Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	





In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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.	Das Tiefbauamt ist informiert.

### 3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Abwägung vor.

### **4. Hinweis**

**Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.**