



Schwäbisch Gmünd, 24.09.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 182/2019

Vorlage an

Ortschaftsrat Herlikofen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 316 B "Gmünder Feld III",
Gemarkung Herlikofen, Flur Herlikofen
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 26.08.2019
2. Textteil vom 26.08.2019
3. Begründung mit Umweltbericht vom 26.08.2019
4. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Deutsche Telekom
 - 4.2 Landratsamt Ostalbkreis
 - 4.3 Regierungspräsidium Freiburg
 - 4.4 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 4.5 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 4.6 Geschäftsstelle der Bauernverbände

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlich-



keit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 und 4 dieser Vorlage beschlossen.

2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 316 B „Gmünder Feld III“ werden entsprechend der Anlage 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln.

Das letzte Baugebiet „Gmünder Feld II“ in Herlikofen wurde im Jahr 2013 erschlossen. Von den ca. 40 Bauplätzen sind inzwischen alle vergeben, so dass keine städtischen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen. Mit der Erweiterung des Baugebietes „Gmünder Feld“ besteht die Möglichkeit, an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Es ist eine Bebauung mit 12 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet, auf welchen je nach Haustyp ca. 14 Wohneinheiten entstehen sollen, vorgesehen. Die insgesamt zu überplanende Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Der Ortsteil Herlikofen ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Schwäbisch Gmünd-Waldstetten“, als Siedlungsschwerpunkt definiert, da der Ortsteil über eine sehr gute Infrastruktur (Lebensmittelnahversorgung, Schule, Kindergarten) verfügt. Dies und die relative Nähe zum Stadtzentrum macht Herlikofen als Wohnstandort sehr interessant. Die Flächenprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass der Entwicklungsbedarf in Herlikofen mittel- und langfristig nicht durch Innenentwicklung, also der Aktivierung von Baulücken gedeckt werden kann. Neben der Innenentwicklung soll daher ein weiteres Entwicklungsgebiet im Bereich des Gmünder Felds vorgehalten und in mehreren Schritten unter Berücksichtigung der Landschaftsbezüge entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Planung“ und im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

2. Bisheriges Verfahren

25.10.2017: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 192/2017)

22.11.2018: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

26.11.2018 – 09.01.2019: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

21.11.2018 – 09.01.2019: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange



3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

- Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH (EnBW ODR)
- Netze BW (früher EnBW Regional AG)
- Handwerkskammer Ulm
- CSG GmbH
- Unitymedia BW GmbH
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- terranets bw GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Gas/Wasser)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Stromversorgung)
- Polizeidirektion Aalen
- NABU Schwäbisch Gmünd
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Deutsche Telekom

(Anlage 4.1)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigter 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der



Telekom.

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.

Wurde an das Tiefbauamt zur Beachtung weitergeleitet.

b) Landratsamt Ostalbkreis

(Anlage 4.2)

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

Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt mit o. g. Verfahren die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Gmünder Feld“ am südlichen Ortsrand von Herlikofen. Bei plan und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden die von stationären Geräten (wie z.B. LuftWärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfaden ge-



nannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Durch zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen. Weiterhin weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) und die unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten sind.

Wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Hinweise aufgenommen.

Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier nicht vorgebracht.

Kenntnisnahme.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Die Planfläche ist im Allgemeinen Kanalisationsplan und der Regenwasserbehandlung von Hussenhofen enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden.

Kenntnisnahme.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte



und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich vor.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Kenntnisnahme.

Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im UMWELT BERICHT mit 54.499 Ökopunkten 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.

Wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Das o. a. Vorhaben soll neue Wohnbereiche in Schwäbisch Gmünd-Herlikofen erschließen. Die hier überplante Fläche entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Überplant werden ca. 1,7 ha landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandfläche. Diese sind in der Flurbilanz Baden-Württemberg in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur und in der Flächenbilanzkarte als Vorrangflurstufe II mit einer Ackerzahl zwischen 35 und 51 Punkten ausgewiesen. Dies bedeutet, es handelt sich um mittlere, ertragsfähige und gut bewirtschaftbare Böden. Aufgrund des vorgesehenen Flächenverbrauches bestehen daher gegen die vorliegende Planung zunächst grundsätzliche Bedenken.

Diese werden zurückgestellt, da sich der vorliegende Plan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und die erforderliche Eingriffsausgleichsleistung laut vorliegendem Umweltbericht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann.

Kenntnisnahme.



Geschäftsbereich Naturschutz

Die Aussagen zum Artenschutz sind nachvollziehbar.

Es wird angeregt, dass errechnete Kompensationsdefizit mit Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Schwäbisch Gmünd vollständig zu kompensieren. Von den Geschäftsbereichen Straßenbau sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Wird beachtet.

c) Regierungspräsidium Freiburg

(Anlage 4.3)

B Stellungnahme

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.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

Kenntnisnahme.

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Kenntnisnahme.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im



Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk- und Obtususton-Formation des Unterjuras. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Wurde in die Hinweise des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen. Die Hinweisflächen für Massenbewegungen ergeben sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Gelände-modells. Der südöstliche Randbereich der Fläche des geplanten Bebauungsplanes "Gmünder Feld III" liegt ca. 30 m entfernt von einer dieser Hinweisflächen. Die Lage kann der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte entnommen werden. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres be-



kannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht im näheren Umfeld der Massenbewegung können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

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

Wurde in die Hinweise zum Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

Grundwasser

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Kenntnisnahme.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kenntnisnahme.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundver-



hältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Kenntnisnahme.

d) Regierungspräsidium Stuttgart

(Anlage 4.4)

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Kenntnisnahme.

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.

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Wird beachtet.

Außerdem wird auf die vom Regionalverband Ostwürttemberg für die Stadt Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum festgelegte Bruttowohndichte von 60 EW/ha verwiesen. Mit der bislang vorgelegten Planung wird der vorgegebene Dichtewert deutlich unterschritten. Für die Berechnung sind dabei grundsätzlich die Bruttofläche des Bebauungsplans sowie eine Belegungsdichte von 2,2 EW/WE heranzuziehen. Im weiteren Verfahren sollte daher eine höhere Dichte angestrebt werden. Dies gilt insbesondere im

Die Bruttowohndichte (Einwohner bezogen auf das Bruttowohnbauland) in diesem Bebauungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Die Forderung des Regierungspräsidiums ist daher zunächst nachvollziehbar. Eine Berechnung aller seit 2010 festgesetzten Wohngebiete, einschließlich der 2019 anstehenden (auch des vorliegenden) ergab eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 70 EW/ha Die Unterschreitung im Bebauungsplan „Gmünder Feld III“ wird bei-



Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet.

Zu berücksichtigen ist, dass sich der Mindestdichtewert auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht, sodass grundsätzlich ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung möglich ist, sofern in der Summe die Vorgaben eingehalten werden. Wir empfehlen daher eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Unterschreitung der Bruttowohndichte.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Landwirtschaft

Frau Kästle,

E-Mail: cornelia.kaestle@rps.bwl.de

Straßenwesen und Verkehr

Herr Grothe,

E-Mail: karsten.grothe@rps.bwl.de

Umwelt

Frau Müller,

E-Mail: birgit.mueller@rps.bwl.de

Denkmalpflege

Frau Dr. Ritzmann,

E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de

Hinweis:

Wir bitten künftig – soweit nicht anders geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

spielsweise durch die höhere Einwohnerdichte je ha im Gebiet „Lido Areal Königsturmstraße“ ausgeglichen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollte die Bruttowohndichte dieses Baugebietes Bezug nehmen auf seine Umgebung. Die Lage des Baugebiets „Gmünder Feld III“ ist in ländlicher Umgebung. Diese weist ähnliche Dichtewerte auf, sodass sich die geplante Bebauung mit Einfamilienhäuser sowie zwei Doppelhäuser hinsichtlich ihrer Körnigkeit in die nähere Umgebung eingliedert.

Kenntnisnahme.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wir gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im



Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Wird nach Abschluss des Verfahrens erledigt.

e) Regionalverband Ostwürttemberg
(Anlage 4.5)

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.

Der Regionalverband Ostwürttemberg weist auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Schwäbisch Gmünd handelt es sich um ein Mittelzentrum, für welches laut den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ein Orientierungswert von 80 EW/ha angegeben ist.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Mittelzentren eine Siedungsdichte von 60 EW/ha vor. Da die Mindestbruttowohndichte laut des vorliegenden Plans für dieses Gebiet unterschritten wird, ist die Einwohnerzahl pro Hektar an anderer Stelle bei bauleitplanerischen Ausweisungen der Stadt auszugleichen, um die Dichtewerte in Schwäbisch Gmünd insgesamt zu erreichen oder die Planung ist so anzupassen, dass die Mindestsiedlungsdichte von 60 EW/ha erreicht wird (z.B. durch Zulassen von Mehrgeschosswohnungen, Reihenhausbebauung oder Verkleinerung der Grundstücke.

Die Bruttowohndichte (Einwohner bezogen auf das Bruttowohnbauland) in diesem Bebauungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Die Forderung des Regierungspräsidiums ist daher zunächst nachvollziehbar. Eine Berechnung aller seit 2010 festgesetzten Wohngebiete, einschließlich der 2019 anstehenden (auch des vorliegenden) ergab eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 70 EW/ha. Die Unterschreitung im Bebauungsplan „Gmünder Feld III“ wird beispielsweise durch die höhere Einwohnerdichte je ha im Gebiet „Lido Areal Königsturmstraße“ ausgeglichen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollte die Bruttowohndichte dieses Baugebietes Bezug nehmen auf seine Umgebung. Die Lage des Baugebiets „Gmünder Feld III“ ist in ländlicher Umgebung. Diese weist ähnliche Dichtewerte auf, sodass sich die geplante Bebauung mit Einfamilienhäuser sowie zwei Doppelhäuser hinsichtlich ihrer Körnigkeit in die nähere Umgebung eingliedert.

f) Geschäftsstelle der Bauernverbände
(Anlage 4.6)

gerne nehmen wir die Möglichkeit zu einer Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gmünder Feld III“, Gemarkung Herlikofen, wahr.



In Bezug auf landwirtschaftliche Belange möchten wir zunächst auf den stetigen Flächenverbrauch hinweisen, der der Landwirtschaft und damit auch der Bevölkerung wertvolle Böden zur Nahrungsmittelherstellung entzieht. Diese Flächen dann nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern, anstatt mit Wohnungen zu bebauen, zeigt, dass bei der Gemeinde noch kein nachhaltiges, die Versorgung mit regional produzierten Lebensmitteln dauerhaft erhaltendes Denken eingesetzt hat.

Mit der Erweiterung des Baugebiets „Gmünder Feld III“ besteht die Möglichkeit an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln.

Da alternative Flächen nicht vorhanden sind, muss daher auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen werden. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets zur Erfüllung der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Herlikofen wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein stärkeres Gewicht gegenüber nur mittelmäßig ergiebigen landwirtschaftlichen Böden eingeräumt. Die Bodennutzung zur dringenden städtebaulichen Entwicklung bleibt beschränkt auf das unbedingt erforderliche Maß. Für die Nahrungsmittelversorgung entstehen dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Lage des Baugebiets „Gmünder Feld III“ ist in ländlicher Umgebung. Diese weist ähnliche Dichtewerte auf, sodass sich die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie zwei Doppelhäuser hinsichtlich ihrer Körnigkeit in die nähere Umgebung eingliedert. Im Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Planung“ und im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus bitten wir Sie, bei der Planung darauf zu achten, dass die gesetzlich gebotenen Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden und ausreichend breite Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben.

Die Zuwegung für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht gefährdet. Im Textteil des Bebauungsplans wurden unter Punkt 2.2.2 entsprechende Aussagen dazu getroffen.

Weiterhin bitten wir Sie, sich über bestehende Drainagen im Boden zu informieren und falls notwendig entsprechend zu versetzen bzw. nicht zu beschädigen.

Ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.



Sollten die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Baumaßnahmen betroffen werden, empfehlen wir eine frühzeitige Kontaktaufnahme zu den entsprechenden Landwirten und um die Nennung eines weisungsbefugten Ansprechpartners, der bei Problemen für eine schnelle Abhilfe sorgen kann.

Kenntnisnahme.

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

5. Hinweis:

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