Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 13.07.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 137/2020

Vorlage an

Ortschaftsrat Herlikofen
zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 320 A IV "Neugärten, 4. Erweiterung", Gemarkung Herlikofen, Flur Herlikofen
- Entwurfsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan vom 26.06.2020
2. Textteil vom 26.06.2020
3. Begründung mit Umweltbericht vom 26.06.2020
4. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
    - 4.1 Deutsche Telekom
    - 4.2 Geschäftsstelle der Bauernverbände
    - 4.3 Regierungspräsidium Stuttgart
    - 4.4 Landratsamt Ostalbkreis
    - 4.5 Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
    - 4.6 Regierungspräsidium Freiburg
    - 4.7 Regionalverband Ostwürttemberg

Beschlussantrag:

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

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

2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 320 A IV „Neugärten, 4. Erweiterung“ 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

Mit der 3. Erweiterung des Gewerbegebietes Neugärten im Jahr 2018 entstanden ca. 1,1 ha neue Sonder-und Gewerbeflächen. Die geplante Tankstelle wurde inzwischen in Betrieb genommen. Aus wirtschaftlichen Gründen hat die Gemeinde Herlikofen großes Interesse daran neue Betriebe in Ihrem Ort anzusiedeln. Im Zuge der 4. Erweiterung soll daher ein Teil des bestehenden Bebauungsplans überplant und erweitert werden.

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. Entsprechend zur Siedlungsentwicklung gehört auch eine anteilige Entwicklung von Gewerbeflächen. Für die Erschließung des Gewerbegebietes „Neugärten 3. Erweiterung“ wurden eine zusätzliche Abbiegespur und eine Stichstraße gebaut. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes „Neugärten, 4. Erweiterung“ besteht daher die Möglichkeit an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen und diese voll auszulasten.

2. Bisheriges Verfahren

26.06.2019: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 096/2019)

04.10.2019: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

07.10.2019 – 11.11.2019: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

30.09.2019 – 04.11.2019: 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:

- Terranets BW GmbH

- Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Aalen
- Netze BW GmbH
- Zweckverband Landeswasserversorgung
- Handwerkskammer Ulm

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde	**Stellungnahme der Stadt**
a) <u>Deutsche Telekom</u> (Anlage 4.1)	
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.	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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) <u>Geschäftsstelle der Bauernverbände</u>
(Anlage 4.2)

Wir möchten wie folgt zum oben genannten Bebauungsplan Stellung nehmen:

1) Wir bitten Sie, darauf zu achten, dass alle landwirtschaftlichen Flächen durch einen mindestens 3 Meter breiten Weg für die landwirtschaftlichen Maschinen erschlossen bleiben und dass ggfs. derartige Wege in die Planung mit aufgenommen werden. Die Bewirtschaftungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen muss unbedingt erhalten bleiben.

   Wie im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt 1.12 ausgeführt wird auf ganzer Länge der nördlichen Grundstückskante ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 3 Metern festgesetzt, um den Landwirten weiterhin das Anfahren und Bewirtschaften ihrer Flächen garantieren zu können.

2) Weiterhin halten wir das Baumgebot so nah an den landwirtschaftlichen Flächen für ungeeignet. Neben dem Schattenwurf ist zudem durch Wind ein die Bewirtschaftung erschwerender Laubfall zu erwarten. Wir bitten Sie daher, sich unbedingt mit dem Landwirtschaftsamt in Verbindung zu setzen und die Ausgleichsmaßnahme zu besprechen und eine Lösung zu erarbeiten. Vielleicht besteht die Möglichkeit, nur Hecken zu setzen oder ähnliches.

   Die Baugrenze wurde im nördlichen und östlichen Bereich um 2 Meter eingerückt. Dadurch ergibt sich für die Baumkronen mehr Platz für das Wachstum. Entlang der Langen Gasse soll eine Baumreihe als Straßenbegleitendes Grün gesetzt werden. Dadurch verringert sich die Anzahl der Bäume im nördlichen und westlichen Bereich und es ist somit mit weniger Schattenwurf und Laubfall zu rechnen. Zwischen den Bäumen sollen gebietseinheimische Sträucher gemäß Punkt 1.8 des Textteils zum Bebauungsplanentwurf, Pflanzgebot 3 b, gesetzt werden.

3) Zudem wollten wir Sie nochmals auf das im BauGB verankerte Prinzip der Flächenschonung aufmerksam machen. Erst wenn in bestehenden Gewerbegebieten in der Umgebung keine freien Flächen mehr vorhanden sind, sollten neue Gewerbegebiete überhaupt geplant werden. Landwirtschaftliche Flächen sind die Grundlage unserer Nahrungsmittelerzeugung und sollten so wenig wie irgend notwendig für die Bebauung verbraucht werden.

   Aktuell gibt es 5 Anfragen von Gewerbetreibenden für den Stadtteil Herlikofen. Da in den bestehenden Gewerbegebieten in der Umgebung keine geeigneten freien Flächen vorhanden sind, ist

es erforderlich, das Gewerbegebiet Neugärten zu erweitern.

c) <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u>
(Anlage 4.3)

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

<u>Raumordnung</u>

Zunächst weisen wir darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein entsprechender Bedarf für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen plausibel nachzuweisen und darzustellen ist. Die Ausführungen dazu in der Begründung auf den Seiten 3 und 4 sind bislang unzureichend. Insbesondere die pauschale Darstellung der (prognostizierten) Einwohnerentwicklung kann den Bedarf an Gewerbeflächen nicht rechtfertigen.

Aktuell gibt es 5 Anfragen von Gewerbetreibenden für den Stadtteil Herlikofen. Da in den bestehenden Gewerbegebieten in der Umgebung bereits alle Flächen besetzt sind, ist es erforderlich, das Gewerbegebiet Neugärten zu erweitern. Dies wurde entsprechend in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.

Im weiteren Verfahren sollten daher beispielsweise die Anzahl der konkreten Interessenten ebenso dargelegt werden, wie die noch vorhandenen und aktivierbaren Potentialflächen in beplanten und unbeplanten Bereichen.

Auch verweisen wir auf PS 5.3.2 (Z) LEP. Dieser Plansatz ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beachten und in die Unterlagen einzuarbeiten.

Wurde in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt 3.1 entsprechend ergänzt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird ausdrücklich begrüßt. Hinsichtlich des zulässigen sog. „Eigenverkaufs“ empfehlen wir eine absolute Flächenobergrenze in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Grenze der Großflächigkeit sollte dabei keinesfalls überschritten werden. Zudem regen wir an, Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet ebenfalls auszuschließen.

Im Textteil des Bebauungsplans wurde unter Punkt 1.1 eine absolute Flächenobergrenze von 200 m² festgelegt.

Da der Bebauungsplan nicht vollends aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist letzterer gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah betrieben wird und weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.	Es ist vorgesehen die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Anmerkung:

Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - nimmt (bei Bedarf) separat Stellung.	Kenntnisnahme.
Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, E-Mail: karsten.grothe@rps.bwl.de.	Kenntnisnahme.
Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	Kenntnisnahme.
Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Hahn, E-Mail: martin.hahn@rps.bwl.de.	Kenntnisnahme.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits 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).*	Wird beachtet.
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Wird beachtet.
Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Wird beachtet.

Weitere Stellungnahme vom 08.11.2019:

Straßenwesen und Verkehr

Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, nimmt zu dem geplanten Vorhaben wie folgt Stellung.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt durch die 4. Erweiterung des obengenannten Plangebietes ein Teil des bestehenden Bebauungsplanes zu überplanen und zu erweitern. Auf diese Weise soll ein neues Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen und die Ansiedelung neuer Betriebe ermöglicht werden.

Die Erschließung des Plangebiets soll über eine bestehende Erschließungsstraße mit einem direkten Anschluss an die Landesstraße L 1075 mit bestehender Linksabbiegespur und Querungshilfe erfolgen. Zusätzlich ist eine verkehrliche Erschließung über eine weitere Erschließungsstraße im Westen des Plangebiets möglich. Die Bebauung ist mit einem Abstand von ca. 15 m zur L 1075 geplant. Zudem soll eine Baumreihe als straßenbegleitendes Grün entlang der L 1075 gepflanzt werden.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. Dies gilt ebenso für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung, früheren Zusagen im Zuge der 2. und 3. Erweiterung „Neugärten“ sowie einem Gespräch im März 2019, wurde das Bauverbot für die 4. Erweiterung auf 15 m zurückgenommen.

Sollten zusätzliche Erweiterungen nordöst-

lich des Flurstücks Nr. 1119 oder ein Baugebiet auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets Neugärten geplant werden, muss das Bauverbot nach § 22 Straßengesetz eingehalten werden.	Wird beachtet.
Dem oben genannten Bebauungsplan kann deshalb von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme.
In Ausnahme zu § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg und aus v.g. Gründen sind im Abstand von 15 m zur L 1075 (Grünfläche mit Pflanzgebot) keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.	Die Grünfläche wurde bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis, dass auf der privaten Grünfläche bauliche Anlagen nicht möglich sind wird entsprechend angehängt.
Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen mit bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf LED-Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.	Entsprechende Festsetzungen wurden im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt 2.5 bereits getroffen.
Das Zugang, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Landesstraße soll weiterhin im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden.	Wird beachtet.
Evtl. geplante Geh- und Radwegverbindungen im Bereich der L 1075 müssen frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abgestimmt werden.	Wird beachtet.
Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet dürfen der Landesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist	

zu dulden (§ 3 Wasserhaushaltgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.	Die Entwässerung ist größtenteils bereits im Textteil des Bebauungsplanentwurfs enthalten und wird auch in der Straßenplanung entsprechend berücksichtigt.
Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.	Kenntnisnahme.
Es ist gemäß der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) zu prüfen, ob die Bepflanzungen in einem ausreichenden Abstand realisiert werden kann. Entsprechend der Entfernung sind entweder Schutzeinrichtungen erforderlich, oder die Bepflanzung hat zu entfallen.	Wurde mit dem Regierungspräsidium in einem Abstimmungsgespräch geklärt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich wird entsprechend auf die Planung abgestimmt.

d) Landratsamt Ostalbkreis
(Anlage 4.4)

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

Die Planfläche ist im genehmigten AKP von Herlikofen nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist derzeit nicht nachgewiesen und ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Dem Bebauungsplan als solches kann fachtechnisch zugestimmt sofern die o.g. Nachweise geführt werden.	Siehe weitere Stellungnahme vom 27.01.2020.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Bereits in unserer Stellungnahme zum Scoping-Termin für anstehende Bebauungspläne haben wir auf die Problematik mit wild abfließendem Wasser, wie es der Entwurf der Starkregengefahrenkarte (SRGK) zeigt hingewiesen. Der nun vorliegende konkretisierte Bebauungsplan lässt eine großflächige Bebauung zu, die sehr wahrscheinlich mit einer großflächigen Anpassung des Geländes (Auffüllung) einhergeht. Es ist deshalb zu befürchten, dass der nördliche Teil der bei Starkregen überfluteten Fläche künftig wegen Auffüllung / Bebauung nicht mehr als Abflussweg zur Verfügung steht und das abfließende Wasser somit nach Süden in die bestehende Bebauung verdrängt wird. Dies würde gegen den § 37 WHG verstoßen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder verändert werden.

Siehe weitere Stellungname vom 27.01.2020.

Der im Textteil eingetragene allgemeine Hinweis auf die Starkregengefahrenkarten genügt deshalb aus unserer Sicht nicht der erforderlichen Sorgfaltspflicht der Kommune.

Der Hinweis wird derzeit überarbeitet und wird im Laufe des Verfahrens entsprechend im Textteil des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

Der Bebauungsplan deutet darauf hin, dass nur ein großer Gewerbebau vorgesehen ist. Trifft dies zu, ist aus fachlicher Sicht die künftige Bauherrin / der künftige Bauherr über die Satzung des Bebauungsplans zu verpflichten, dass:

- Nur so gebaut werden darf, dass der Abfluss wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf.

- Der in der Starkregengefahrenkarte dargestellte Fließweg von Bebauung freizuhalten ist, oder andere Abflussmöglichkeiten geschaffen werden müssen, die Nachteile für andere Grundstücke vermeiden.

- Das Baugesuch ist zur Prüfung der Abflussverhältnisse der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ggf. ist

ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass der Wasserabfluss nicht nachteilig für Andere verändert wird

Ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht nur von einer Bauherrin / einem Bauherrn genutzt wird, sind seitens der Kommune bereits in der Bauleitplanung ausreichend wirksame Maßnahmen vorzusehen, die eine nachteilige Veränderung des Abflusses verhindern (z.B. Freihalten des Abflussweges durch Anpassung der Baugrenze bzw. Verschiebung des Baugebietes oder Schaffung eines neuen Abflussweges).

Siehe weitere Stellungnahme vom 27.01.2020.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.

Kenntnisnahme.

Altlasten und Bodenschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNAtSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 70.079 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 (Frau Frey) abzustimmen.

Wird beachtet und mit der unteren Naturschutzbehörde, Frau Frey, abgestimmt.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht
(Herr Gaugele, Tel. 07361/503-1188)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir empfehlen jedoch als Puffer zur Wohnnutzung auf Flurstück 1133/6 die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) statt eines Mischgebiets (MI), da hier ebenfalls nur nicht wesentlich störende Betriebe untergebracht werden können und eine Wohnnutzung, im Gegensatz zum MI, nur in Ausnahmefällen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist.

Weiterhin geben wir zu bedenken, dass sich dadurch automatisch auch Einschränkungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) ergeben, da die reduzierten Lärmimmissionswerte des MI von tags 60 db(A) und nachts 45 db(A) einzuhalten sind, insbesondere falls es auf dem genannten Flurstück zu einer zulässigen Wohnnutzung kommen sollte. Innerhalb von Gewerbegebieten sollte die Zulassung von Wohnungen grundsätzlich nur in seltenen Fällen erlaubt werden. Die Ausweisung eines MI innerhalb eines GE sehen wir daher mehr als kritisch.

Alternierend können Lärmkontingente für die jeweiligen Bereiche des Bebauungsplans festgelegt werden, damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden können. Gleichzeitig erlaubt dies auch eine entsprechende Gliederung des Plangebiets. Hierfür wäre aber die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung notwendig. Die entsprechenden Emissionskontingente sind im Textteil des Bebauungsplans festzusetzen und die Einhaltung im späteren Bauverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen.

Das geplante Mischgebiet ist nicht als Puffer zu bestehenden Wohnnutzungen gedacht.
Auf Grund der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und dem Fachkräftemangel besteht ein großer Bedarf an Wohnungen für Betriebszugehörige über den Betriebsleiter hinaus. Dies spiegelt sich auch in dem neuen Wohnraumförderprogramm des Landes wieder, welches extra eine Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ beinhaltet. Um diesem Bedarf an Wohnraum, der für bestehende Betriebe in diesem Gebiet zutrifft, Rechnung zu tragen wird ein kleines Mischgebiet zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet ausgewiesen. Das Mischgebiet bietet sich an dieser Stelle an, da sowohl die bestehende Tankstelle als auch das bestehende Wohngebäude südwestlich angrenzend keine besonderen Lärmquellen darstellen.
Im Bereich des geplanten Mischgebietes liegt ein bereits bestehendes Bürogebäude mit angrenzender Lagerhalle. Hier ist Wohnen als zusätzliche Nutzung zum Gewerbe vorstellbar und die Einschränkungen auf das angrenzende Gewerbe werden als gering und vertretbar erachtet. Eine reine Wohnnutzung ist im Mischgebiet nicht zulässig, nur ein untergeordnetes gewerbebezogenes Wohnen soll damit ermöglich werden.

Auf Grund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Mischgebietes von ca. 1.000 qm wird die Festlegung von Lärmkontingenten als eher schwierig zu handhaben angesehen und nicht durchgeführt.

Geschäftsbereich Naturschutz
(Frau Hägele, Tel. 07361/503-1874)

Auf den im Plangebiet dargestellten Pflanzgebotsflächen sollen zur Ortsrandeingrünung hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die hierfür vorgesehenen Pflanzstreifen sind jedoch zu schmal bemessen. Diese sollten mindestens 10 m breit sein und jedem Baum sollten mindestens 100 qm offener Boden als Wurzelfläche zu Verfügung stehen.

Die Baugrenze wurde im nördlichen und östlichen Bereich um 2 Meter eingerückt. Entlang der Langen Gasse soll eine Baumreihe als Straßenbegleitendes Grün gesetzt werden. Somit verringert sich die Anzahl der Bäume im nördlichen und westlichen Bereich, wodurch sich ausreichend für das Wachstum ergibt.

In der Bilanzierung ist nicht dargestellt, mit welchen konkreten Maßnahmen das verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen wird. Eine abschließende Stellungnahme kann somit erst abgegeben werden, wenn die konkreten Maßnahmen im Bebauungsplan dargestellt wurden.
Sollte eine Entnahme aus dem städtischen Ökokonto, wie im Umweltbericht angedacht, geplant sein, so kann die untere Naturschutzbehörde zukünftig nur dann zu Bebauungsplänen der Stadt Schwäbisch Gmünd eine abschließende Stellungnahme abgeben, wenn uns das gesamte Ökokonto und jeweils ein konkreter „Kontoauszug" vorgelegt wird. Bereits mehrfach haben wir um die Vorlage des städtischen Ökokontos gebeten, leider wurde uns dieses nicht vorgelegt, obwohl bereits in mehreren Bebauungsplänen eine „Abbuchung" zur Kompensation vorgenommen wurde.

Das Ergebnis der Artenschutzunter-suchung ist plausibel. Allerdings lässt sich die Buntbrache auf dem Grundstück Flst. Nr. 1160/2 nicht verwirklichen, da es sich hierbei um eine Magere Flachlandmäh-wiese handelt.

Die Buntbrache könnte eventuell auf dem Grundstück Flst. Nr. 1174/2 nach Süden verschoben werden, um die Magere Flachlandmähwiese nicht zu tangieren. Damit wäre die Brache noch weit genug entfernt von Gehölzen, Leitungen oder Gebäuden.

Dies wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs entsprechend angepasst.

Im Übrigen sind die Grundstücke Flst. Nr.

1063 und 716 aufgrund deren Nähe zu Gehölzen weniger zur Ansiedlung von Feldlerchen geeignet. Für diese Flächen ist deshalb im 2. und 3. Jahr ein Monitoring durchzuführen, um festzustellen, ob die Flächen von der Feldlerche angenommen wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind auf anderen Flächen Brutmöglichkeiten für die Feldlerche zu schaffen.

Sollten sich die vorgenannten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden, wäre zur rechtlichen Sicherung der vorgenannten Maßnahmeflächen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer, der Stadt Schwäbisch Gmünd und der unteren Naturschutzbehörde zu schließen.

Die vorgenannten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd, weshalb ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag nicht erforderlich ist. Ein entsprechender Passus wurde in die Pachtverträge aufgenommen.

Geschäftsbereich Landwirtschaft
(Herr Hartmann, Tel. 07961/9059-3636)

Überplant werden sollen hier intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen, die insgesamt sehr ertragsfähig sind. Diese Flächen sind nach der Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflur Stufe II eingestuft. Deshalb bestehen gegen die geplante Inanspruchnahme zunächst grundsätzliche Bedenken.

Siehe Begründung zum Bebauungsplanentwurf Punkt Nr. 3.3.

Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist ein Teil des Plangebiets als Gewerbefläche in Planung dargestellt.

Der Restbereich des Plangebiets ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Direkt westlich des Plangebietes liegt der Schweinehaltungsbetrieb Pauser, der Bestandsschutz genießt. Es ist, vor der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes, sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb in seiner künftigen Entwicklungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt wird.

Zur Abschätzung der derzeitigen Immissi-

onssituation im umliegenden Bereich des Betriebes Pauser wurde eine Geruchsabschätzung auf Basis der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) mit dem Rechenprogramm GERDA IV erstellt.

Zugrunde gelegt wurden hier die exakten Standortgegebenheiten, die Tierhaltung im Istbestand, sowie die Abluftaustrittshöhen aller Emissionsquellen. Daraus wurde die Geruchsausbreitung in Art und Häufigkeit im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes und dessen Umfeld ermittelt und beurteilt.

Die durchgeführte Geruchsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass es im westlichen Bereich des neu überplanten Gebietes „Neugärten 4. Erweiterung" zu Geruchbelastungen aus der Landwirtschaft führen kann, die das zulässigen Maß für den geplanten Gebietscharakter überschreiten. Die Grenzwerte für die Jahresgeruchsstunden werden im westlichen Bereich für die geplante Gebietskategorie Gewerbegebiet (G < 15 %) somit nicht eingehalten. Daher kann

der westliche Teil des geplanten Gebietes solange die Tierhaltung des Betriebes „Pauser" besteht und nicht dauerhaft eingestellt wird, nicht für gewerbliche Zwecke genutzt und bebaut werden. Die vorliegende Planung soll deshalb so abgegrenzt werden wie es in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten" als Gebiet „HkG1" und „HkG4" dargestellt wurde.

Die Baugrenze im nord-westlichen Teil des Gebiets wurde im Bebauungsplanentwurf weiter nach Osten gerückt. Dadurch wird das zulässige Maß an Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft für den geplanten Gebietscharakter nicht mehr überschritten. Die Grenzwerte für die Jahresgeruchsstunden nach der GIRL werden somit eingehalten.

Wie in der Anlage zur Begründung „Umweltbericht, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung" dargestellt ist, entsteht durch den Eingriff ein erhebliches Kompensationsdefizit. Dies soll durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flurstücken 716, 1063, 1160/2 und 1174/2 durchgeführt werden. Es ist geplant sogenannte Buntbrachen zum

Schutz der Bodenbrüter, hier die Feldlerche, in einem Umfang von insgesamt 0,40 ha anzulegen. Die derzeitige Planung berücksichtigt die vorhandenen Bewirtschaftungseinheiten nicht. Dadurch würde die Bewirtschaftung der vorhandenen Einheiten stark erschwert. Die räumliche Anordnung der Buntbrachen ist einvernehmlich in Absprache mit den Bewirtschaftern dahingehend abzuändern, dass auch zukünftig eine sinnvolle Bewirtschaftung der Flächen möglich ist.
Um das verbleibende Eingriffsdefizit auszugleichen soll auf externe Kompensationsflächen des geplanten Ökokontos der Stadt Schwäbisch Gmünd zurückgegriffen werden.

Alternativ wird angeregt, einen ökologisch wertvollen Pufferstreifen nördlich zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen. Der Pufferstreifen könnte durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung vielfältige Funktionen erfüllen. So kann dieser als Ausgleichsmaßnahme genutzt werden, er kann als großzügig angelegte Mulde Oberflächenwasser bei starken Niederschlägen von der Bebauung abhalten, den Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der landwirtschaftlichen Flächen vergrößern. Somit werden potentielle Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen und der gewerblichen Nutzung minimiert.

Durch das Einrücken der Baugrenze um 2 Meter zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird der Abstand zur geplanten Bebauung ausreichend vergrößert.

Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher gegen die hier vorliegende Planung insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen, zunächst Bedenken. Sollten die noch zu erbringenden Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Schwäbisch Gmünd ausgeglichen werden, werden die zuvor geäußerten Bedenken zurückgestellt.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn die extern vorgesehenen Eingriffsausgleichsmaßnahmen insgesamt detailliert dargestellt

vorliegen. Schon jetzt wird festgestellt, dass diese keinesfalls auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen erfolgen dürfen.

Kenntnisnahme.

Weitere Stellungnahme vom 27.01.2020:

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 31.10.2019 teilen wir noch nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit:

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft
(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3525)

Abwasserbeseitigung

Die Planfläche ist im genehmigten AKP von Herlikofen nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist derzeit nicht nachgewiesen und ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Dem Bebauungsplan als solches kann fachtechnisch zugestimmt sofern die o.g. Nachweise geführt werden.

AKP-Berechnungen
Im Juli 2018 wurde die BGS Wasserwirtschaft GmbH mit der Überrechnung des gesamten Kanalnetzes der Stadt Schwäbisch Gmünd im Bestand beauftragt. Der erste Rechenlauf, mit einem 5jährigen Regenereignis, wurde dem EB-S im Februar 2019 vorgestellt und zur Plausibilisierung vorgelegt. Aus Personalmangel konnte seither jedoch nicht geprüft werden, ob die angesetzten Einzugsgebietsdaten je Haltung den Örtlichkeiten in GD entsprechen. Erst nach dieser Prüfung und entsprechenden Verbesserungen ist es sinnvoll die Einzugsgebietspläne zu erstellen und diverse Regenszenarien zu simulieren. Da es sich auch um die ganzheitliche Betrachtung des Kanalnetzes handelt ist die Aufstellung von hydraulischen Sanierungskonzepten erst unter Einbeziehung kommender Perspektivflächen sinnvoll.

Der genannte, erste Rechenlauf mit 5jährigem Regenereignis zeigte für die, auf den Anschlusspunkt des Gebietes „Neugärten 4. Erweiterung“ folgenden, Haltungen keinen Überstau des Kanalnetzes. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass es auch nach Anschluss des

Gebietes bei den maßgebenden, 2jährigen oder 3jährigen Regenereignissen nicht dazu kommen wird.
Eine ggf. dennoch erf. Aufdimensionierung im Planungszustand wird dann vorgenommen, da diese unabhängig von den Erschließungskosten der Baugebietserweiterung zu sehen ist.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Inzwischen liegen Informationen der Stadt Schwäbisch Gmünd vor, dass für das von Nord-Osten kommende Außengebietswasser Einläufe vorhanden sind (rote Kreise), die dieses Wasser erfassen sollen. Der Bebauungsplan lässt eine Fokussierung des Außengebietswassers in Richtung der Stichstraße „Holderäcker" erwarten. Auf dem Weg dorthin werden die zwei vorhandenen Abläufe wirksam. Somit ist nach bisherigem Stand der Kenntnisse keine offensichtliche Verschlechterung der Abflusssituation für die Anlieger der Grabbengasse mehr erkennbar.

Der im Textteil eingetragene allgemeine Hinweis auf die Starkregengefahrenkarten sollte somit aus unserer Sicht ausreichend sein.

Kenntnisnahme.

Abb. B-Plan mit Einläufen (rote Kreise)

Abb. Ausgangslage der Starkregengefahrenkarte

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.

Kenntnisnahme.

Altlasten und Bodenschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNAtSchG auszugleichen.
Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 70.079 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 (Frau Frey) abzustimmen.

Wird mit der unteren Naturschutzbehörde – Frau Frey abgestimmt.

e) IHK Ostwürttemberg
(Anlage 4.5)

Grundsätzlich begrüßen wir die geplante Ausweisung dieses Gewerbegebiets.
Im Detail haben wir hierzu — auch nach Rücksprache mit in dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen - folgende Anregungen:

Die Verbreiterung der Langen Gasse ist aus verkehrlichen Gründen nachvollziehbar. Um die Lange Gasse nachhaltig und

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbe- und Erwerbsstruktur wird sich vermutlich auch der Individualverkehr mit PKWs u. LKWs erhöhen. Aus diesem Grund sehen wir es als notwendig an, dementsprechend auch die Straßeninfrastruktur auszubauen bzw. den neuen Gegebenheiten anzupassen. Möglich wäre dies u.a. durch eine Verbreiterung der Langen Gasse sowie eine Optimierung der Einmündung Grabbengasse/Lange Gasse, die schon jetzt sehr unübersichtlich ist. Hier könnten schon verhältnismäßig kleine Maßnahmen wie bspw. die Anbringung eines Verkehrsspiegels weiterhelfen.	dauerhaft zu verbessern, müsste diese als Ganzes komplett saniert werden, was einem Neubau sehr nahe kommt. Da aber aufgrund der Bauweise mit Betonplatten für die Sanierung außergewöhnlich hohe Kosten zu erwarten sind ist eine Verbreiterung der Langen Gasse aus technischen und aus Kostengründen längerfristig einzustufen. Der Bereich Einmündung „Grabbengasse/Lange Gasse“ ist durch den Bebauungsplan „Neugärten 4. Erweiterung“ nicht betroffen.
Darüber hinaus regen wir an, das Pflanzgebot entlang der L 1075, insbesondere an der Einmündung der Straße Holderäcker, so zu gestalten, dass durch diese Bepflanzung keine Sichtbehinderung auf die L 1075 gegeben ist.	Wird eingehalten.
f) <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> (Anlage 4.6)	
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Az. 2511//19-05690 vom 27.06.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Stellungnahme vom 27.06.2019:	
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.	Kenntnisnahme.
<u>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u>	
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.	Kenntnisnahme.
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 Verbreitungsbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura), welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs bereits enthalten.
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.	Wurde im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Hinweise aufgenommen.

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

Im Planungsgebiet sind die Gesteine der Obtususton-Formation (juOT) von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit überdeckt. Gesteine der Obtususton-Formation können Pyrit enthalten und somit betonangreifendes Grundwasser führen.

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Die Teilnahme eines Vertreters des Referats 94 am Scoping-Termin ist nicht erforderlich. Kenntnisnahme.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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 Untergrundverhältnisse 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.
g) <u>Regionalverband Ostwürttemberg</u> (Anlage 4.7)	
vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der westliche Teil des Plangebiets, der nicht aus dem Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd- Waldstetten" entwickelt werden soll, liegt innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans 2010. Die Belange des Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 Regionalplan 2010) sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln.	Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.
Des Weiteren weist der Regionalverband Ostwürttemberg darauf hin, dass die Bedarfsbegründung derzeit noch unzureichend ausfällt. Ein konkreter Bedarf für die Schaffung von Gewerbeflächen in Herlikofen geht aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht hervor. Im weiteren Verfahren sollte daher die Bedarfsbegründung vertieft werden.	Wurde in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt 1.3 entsprechend ergänzt.
Vor dem Hintergrund des § la Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weisen wir darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen sind.	Siehe Punkt 1.3 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs.
Wir begrüßen den Ausschluss von Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet.	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.