



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN
 GEMARKUNG UND FLUR : BARGAU
 BEBAUUNGSPLAN : ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2035
 NR. : 2. ÄNDERUNG „STRUTFELD 4. ERWEITERUNG WOHNEN“
 (bisher 15. ÄNDERUNG des FNP 2020)

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

- Ericsson GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Gemeindeverwaltung Waldstetten
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA)
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Stadtverwaltung Heubach
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd
- Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG
- Regierungspräsidium Stuttgart

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Vodafone West GmbH <i>Stellungnahme vom 20.09.2024</i>	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme.

		<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
2	<p>Landesbauernverband in Baden-Württemberg e.V.</p> <p><i>Stellungnahme vom 16.09.2024</i></p>	<p>Grundsätzlich stehen wir als Vertreter des Berufstandes der gemeindlichen Weiterentwicklung nicht im Wege, allerdings sehen wir uns andererseits dem massiven Flächendruck in der Landwirtschaft gegenüber.</p> <p>Grund und Boden sind keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden kann nicht vermehrt werden und ist unverzichtbar, insbesondere als Arbeitsgrundlage für die Landwirtschaft. Von dem geplanten Vorhaben sind 2,58 ha landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen. Diese Fläche wird vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich bei dieser Fläche nach der Flurbilanz 2022 um Flächen der Vorbehaltsflur I mit der Wertstufe II (höherwertig), welche als landbauwürdige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sind auszuschließen. Die Überplanung stellt daher einen bedeutenden Eingriff in den Boden dar.</p> <p>Daneben hat die Region Bargau aus landwirtschaftlicher Sicht bereits in den letzten Jahren viel gute landwirtschaftliche Nutzfläche durch Planvorhaben einbüßen müssen, sodass ein weiterer Eingriff die Region noch stärker belastet und den Flächendruck für die Bewirtschafter der Region weiter erhöht.</p> <p>Sollte es aber zum geplanten Wohngebiet kommen, so regen wir an, die überplante Fläche wenigstens sinnvoll zu nutzen. Wir merken bereits jetzt an, dass im folgenden Bebauungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Entwurf bereits berücksichtigt. Eine möglichst hohe Bewohnerdichte strebt auch die Stadt an und ist zudem Vorgabe im Regionalplan. Eine ausgewogene Mischung aus den verschiedenen Wohnformen wird daher auch entsprechend des vorgelegten Entwurfs angestrebt.</p> <p>Auch Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen und Pflanzgebote sind Bestandteil der Festsetzungen. Durch den Entwässerungsgraben, der um das Gebiet herumführt, kann ein Großteil des Eingriffs im Plangebiet kompensiert werden.</p>

		<p>eine verdichtete Wohnbebauung anzustreben ist. Der Bau von Mehrfamilienhäuser gegenüber Einfamilienhäusern ist anzustreben. Nach den Planunterlagen sind derzeit zumindest 9 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auch sind Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, damit für diese Maßnahmen nicht ebenfalls auch noch weitere landwirtschaftliche Nutzfläche beeinträchtigt wird.</p> <p>Im Sinne der Energiewende ist auch darauf zu achten, dass auf den entstehenden Gebäuden eine gewisse Pflicht zur Installation von PV-Anlagen vorgesehen wird.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus im Plangebiet selbst vorzunehmen. Jedenfalls darf hierzu aber nicht weitere landwirtschaftliche Fläche herangezogen werden. Ferner ist die Anbindung der übrigen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.</p>	<p>Es besteht bereits eine gesetzliche PV-Pflicht.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im Bereich von Waldflächen umgesetzt. Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.</p>
3	<p>TransnetBW GmbH</p> <p><i>Stellungnahme vom 13.09.2024</i></p>	<p>Im geplanten Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Schwäbisch Gmünd Waldstetten „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ in Bargau betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
4	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, Referat 43</p> <p><i>Stellungnahme vom 23.09.2024</i></p>	<p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

5	Netze BW GmbH <i>Stellungnahme vom 23.09.2024</i>	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Flächennutzungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Wir bitten jedoch, falls noch nicht geschehen, die EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG, Unterer Brühl 2 in 73479 Ellwangen am Vorhaben zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
6	terranez bw GmbH <i>Stellungnahme vom 24.09.2024</i>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 15. Änderung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen (gilt nur für rot markierten Bereich) nicht betroffen sind.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans Schwäbisch Gmünd liegen Anlagen der terranez bw GmbH.</p> <p>Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranez bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen</p> <p>BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.</p>	Kenntnisnahme.
7	Zweckverband Landeswasserversorgung <i>Stellungnahme vom 26.09.2024</i>	<p>Ich teile kurz mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung bei der im Betreff genannten Planverfahren/Bauvorhaben nicht betroffen sind. In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Wir haben keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme.
8	Polizeipräsidium Aalen <i>Stellungnahme vom 07.10.2024</i>	<p>Das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	Kenntnisnahme.

9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p><i>Stellungnahme vom 09.10.2024</i></p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 22 vom 03.09.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
10	<p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p><i>Stellungnahme vom 17.10.2024</i></p>	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>Bodenkunde</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karten 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen.</p> <p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>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.</p> <p>Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Das Plangebiet liegt ganz in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von Ziegeleirohstoffen der Opalinuston-Formation</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

		<p>[Vorkommensnr. L 7324-31, Bearbeitungsstand 09/2001]. Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.</p> <p>Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“]. Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf). Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen.</p> <p>3. Landesbergdirektion Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
11	<p>Regionalverband Ost-württemberg</p> <p><i>Stellungnahme vom 18.10.2024</i></p>	<p>Aus regionalplanerischer Sicht erhebt der Regionalverband Ostwürttemberg derzeit Bedenken in Bezug auf die Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen im Rahmen des Regionalplans 2010. Diese Bedenken können jedoch zurückgestellt werden, wenn eine Entwicklung über den Regionalplan 2035 angestrebt und der weitere Prozess mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans synchronisiert und die Standortalternativenprüfung im Begründungsteil weiter konkretisiert wird. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gegenwärtig steht die Genehmigung des Regionalplans 2035 noch aus, jedoch möchte die Stadt den Planungsprozess des Bebauungsplans zeitnah fortführen. Es wird von einer Genehmigung des Regionalplanes im September ausgegangen, die 2. Auslegung des Bebauungsplanes findet dann mit dem neuen Regionalplan 2035 statt.</p> <p>Die derzeitigen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und können, wie in der Stellungnahme erläutert, mit Inkrafttreten des Regionalplans 2035 behoben werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung betrifft Flächen, die gemäß des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Regionalplan 2010 PS 3.2.2.1 (G)) sowie als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Regionalplan 2010 PS 3.2.4.1 (Z)) festgelegt sind.

PS 3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz

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, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

Es handelt sich hier einerseits um einen Grundsatz der Raumordnung, der entsprechend § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 LPIG in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden muss. Andererseits handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches der o.g. Abwägung nicht zugänglich ist.

	<p>Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. In der Beschlussfassung der Gesamtfortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg 2035 befindet sich die Fläche vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft (G) sowie vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Z). Angesichts der großzügigen und abschließenden Ortsrandeingrünung (im Zuge des Bebauungsplanverfahrens) sowie einer Siedlungsfläche von rd. 2.1 ha, fällt diese Entwicklung unter den Ausnahmetatbestand der kommunalen Ausformung des Regionalen Grünzuges.</p> <p>In der Konsequenz bedeutet das, dass eine Entwicklung des Vorhabens über den aktuell rechtskräftigen Regionalplan nicht möglich ist, während die Zielfestlegung im Rahmen des Regionalplanentwurfs 2035 über eine kommunale Ausformung und der Grundsatz im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren überwunden werden kann. Dementsprechend ist eine Synchronisierung der Flächennutzungsplanänderung mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans sinnvoll. Diese Vorgehensweise wird in dem Begründungsteil der vorliegenden Flächennutzungsplan-Unterlagen richtig dargestellt.</p> <p>Bedarfsbegründung Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist der Bedarf mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 nachzuweisen. Dem wird im Begründungsteil des vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens bisher nur oberflächlich nachgekommen. Dementsprechend soll die Bedarfsbegründung um eine detaillierte Berechnung nach dem Schema des Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung im weiteren Verfahren ergänzt werden. Entsprechend des Flächenkontingente-Modells des Regionalverbands Ostwürttemberg ergibt sich für Schwäbisch Gmünd ein Wohnbau-Flächenkontingent von 105,5 ha für die nächsten 15 Jahre, was einen groben Nachweis darüber darstellt, dass ein relativer Wohnbauflächenbedarf in Schwäbisch Gmünd und im selben Zuge in Bargau gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Da in der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd aufgrund der begrenzten topographischen Lage die Flächen für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen, wurden weitere Siedlungsbereiche im Regionalplan definiert, in denen eine gute ÖPNV-Erschließung vorliegt. Somit besitzt auch unter anderem der Stadtteil Bargau eine besondere Bedeutung für die Wohnfunktion. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten, wurden die Bedarfswerte für die Wohnbauentwicklung in der Kernstadt, als auch in den Ortsteilen ermittelt. Für den Stadtteil Bargau besteht eine Bauplatzbewerberzahl von 338 Bewerbern (Stand: 10.03.2021). Es wird auch auf die Begründung des Flächennutzungsplans 2035 verwiesen.</p>
--	---	--

		<p>Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist ebenso eine Auseinandersetzung mit bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 im Landesentwicklungsplan 2002 BW (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare, weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen sind.</p> <p>Außerdem wird im Rahmen der Darstellung eines Erfordernisses zur Planaufstellung die Standortalternativenprüfung lediglich mit einer mangelnden Flächenverfügbarkeit sowie im Zuge der Nähe zur bestehenden Infrastruktur argumentiert (1 Satz). Dementsprechend ist die Ausarbeitung der Standortalternativenprüfung ebenfalls als nicht ausreichend erfüllt zu bewerten. Angesichts dessen fordert der Regionalverband den Begründungsteil um eine konkretere Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
12	<p>Landratsamt Ostalbkreis</p> <p><i>Stellungnahme vom 21.10.2024</i></p>	<p>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:</p> <p>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur Der Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur ist von o.g. Flächennutzungsplan „Strutfeld, 4.Erweiterung Wohnen“ in Schwäbisch Gmünd nicht betroffen.</p> <p>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht <u>Gewerbeaufsicht</u> In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Die Bebauung des Plangebiets soll im Außenbereich erfolgen und eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern hervorbringen, um möglichst viel Wohnraum anbieten und ein vielfältiges Angebot für verschiedene Bedarfe bereitstellen zu können. Dabei wird zum im Norden befindlichen Gewerbegebiet im neuen Plangebiet direkt angrenzend ein Mischgebiet hin geplant und erst im</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>Süden das allgemeine Wohngebiet. Im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, im Osten und Süden wird eine Grünordnung festgelegt.</p> <p>Wir begrüßen diese Aufteilung der Gebiete, die Rücksicht auf die Lärmverhältnisse der einzelnen Gebietscharaktere nimmt. Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft <u>Abwasserbeseitigung</u> Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Keine fachlichen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Keine fachlichen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Altlasten und Bodenschutz Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 118.216 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.</p> <p>Geschäftsbereich Landwirtschaft Eine bereits für Wohnbaufläche geplante Fläche soll zukünftig als Fläche für Wohngebiet (ca. 1,4 ha), Mischgebiet (ca. 0,3 ha) und als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (0,9 ha)</p>	<p>Kenntnisnahme und Verweis auf Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	--

	<p>ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,58 ha.</p> <p>Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Raum Schwäbisch Gmünd sollen etwa 23 Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und 5 Grundstücke für ca. 9 Mehrfamilienhäuser entstehen. Davon sind im Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (GE) ein Mischgebiet (MI) mit 3 Gewerbegebäuden und Wohnen vorgesehen.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung soll auf den Flurstücken Nr. 182/11, 182, 184/3, 185, 190, 191, 193/1 193/2, 203 und 204 stattfinden. Die Flurstücke werden aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Ackerland dient der Baur Birkhof GbR unter anderem als Futtergrundlage für deren Milchkühe. Entsprechend seiner aktuellen Nutzung ist der Bereich des Plangebietes angrenzend an Bargau im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „VG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, weshalb dieser im Parallelverfahren angepasst wird und zukünftig als „Fläche für geplante Wohnbebauung“, „Fläche für geplante Mischbebauung“ und als „geplante Grünfläche“ ausgewiesen werden soll.</p> <p>Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsflur I dargestellt. 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.</p> <p>Die Einstufung nach der aktualisierten Flurbilanz 2022 sollte in den Planunterlagen berücksichtigt werden. Laut beigefügtem Umweltbericht sind zum aktuellen Zeitpunkt keine externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sollte der Fall doch eintreten, sind für erforderlich werdende externe Ausgleichsmaßnahmen lediglich landwirtschaftlich genutzte Flächen heranzuziehen, die nach der Flurbilanz als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Für einen Teil der Flurstücke wurden die Pachtverträge zwischen dem Landwirt und dem Grundstücksverkäufer bereits zwischen 2016 und 2017 gekündigt. Für die Flurstücke 190 und 191 besteht ein Pachtvertrag, welcher dem Landwirt noch gekündigt werden muss. Grundsätzlich stellt die Stadt den Landwirten bei Bedarf immer im Rahmen ihrer Möglichkeiten Ersatzflächen zur Verfügung.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Entwicklung des Ortes ist ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohn- und Mischgebiets zur Erfüllung der dringenden Nachfrage in Bargau nach Wohnraum und nicht störenden kleinen Gewerbeeinheiten, wird dem Belang der Wohnraumschaffung- und Sicherung ein stärkeres Gewicht als der Schonung der für landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden eingeräumt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im Bereich von Waldflächen umgesetzt. Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.</p>
--	---	---

	<p>Aufgrund der o. a. Anmerkungen, bestehen analog zur Bebauungsplanaufstellung aus Sicht des GB Landwirtschaft Bedenken zur o. g. FNP-Änderung.</p> <p>Geschäftsbereich Vermessung und Geoinformation Wir sind für die Gebiete der Städte Aalen und Schwäbisch Gmünd nicht zuständig und können deshalb in diesen Fällen keine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität Der Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität begrüßt die Berücksichtigung des Themas ÖPNV in Kapitel 5.1 der Begründung. Im aktuell gültigen Nahverkehrsplan des Ostalbkreises sind für den Bereich Bargau folgende Entfernungen (Luftlinie) von Wohnplätzen zur nächsten Haltestelle festgelegt: Grenzwert 500m und Zielwert 400m. Der Grenzwert wird für den Bereich „Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen“ erreicht. Die Einrichtung einer nähergelegenen zusätzlichen Haltestelle wird grundsätzlich begrüßt. Wir bitten, dies mit dem Verkehrsunternehmen der dort verkehrenden Linien, Stadtbus Gmünd Severin Abt GmbH & Co. KG, abzustimmen.</p> <p>Sachgebiet Naturschutz Hinsichtlich der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung wird auf die Stellungnahme vom 11.10.2024 zum Bebauungsplan „Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen“ verwiesen.</p> <p>Weitergehende Anregungen und Hinweise werden zur o.g. FNP-Änderung nicht vorgebracht.</p> <p>Von dem Geschäftsbereich Flurneuordnung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt. Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Wald und Forstwirtschaft wird schnellstmöglich nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Tiefbauamt prüft Standorte für eine weitere Bushaltestelle außerhalb des Plangebiets, deren Radius nicht weitaus mehr als 300 m aus dem Zentrum des Plangebiets betragen soll.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><i>Stellungnahme zum Bebauungsplan Sachgebiet Naturschutz vom 11.10.2024:</i> Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung <i>Die Fläche des Grabens beträgt ca. 300 qm. Im Bestand wurde eine Ruderalfläche mit ca. 2.000 qm nicht aufgenommen. Beim Graben handelt es sich nicht um ein Gewässer, somit ist die angrenzende Hochstaudenflur nur mit 16 Ökopunkten, mit einem Gebüsch feuchter Standorte mit 18 Ökopunkten, zu bewerten. Daher ist in diesem Fall mit einem Mischwert von 17 Ökopunkten zu rechnen. Die Bilanzierung ist dahingehend anzupassen.</i></p> <p>Artenschutz <i>Die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 05.12.2023 ist plausibel.</i></p> <p><i>Abwägungsvorschlag der Stadt zur o.g. Stellungnahme zum Bebauungsplan:</i> Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

			<i>Die Anmerkung wird aufgenommen und die Bilanz entsprechend angepasst.</i>
13	Landratsamt Ostalbkreis Nachtrag <i>Stellungnahme vom 24.10.2024</i>	Im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 21.10.2024 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit: Von dem Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme.
14	Handwerkskammer Ulm <i>Stellungnahme vom 22.10.2024</i>	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
15	Netze ODR <i>Stellungnahme vom 28.10.2024</i>	Danke für die Beteiligung an der 15. Änderung Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen. Die Netze ODR GmbH ist von dieser Planung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung zu diesem Verfahren ist nicht erforderlich.	Nicht fristgerecht