



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
 Amt für Stadtentwicklung
 Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung,
 Städtebau
 Marktplatz 1
 73525 Schwäbisch Gmünd

Kontakt Herr Beck
 Thomas.Beck@ostalbkreis.de

Zimmer
 Telefon 07361 503-1900
 Telefax 07361 503-581900

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2025/064
 IV/41.1-621.41 Be/Sch

Ihr Zeichen
 Ihr Schreiben vom

Aalen, 12.12.2025

Bebauungsplan "Neues Wohnen Güglingstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357)

Zu unserer Stellungnahme vom 12.09.2022 werden von hier keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Bango, Tel. 07961 567-3430)

Abwasserbeseitigung

Zum Plangebiet

Das Plangebiet soll an das Abwassernetz im Einzugsgebiet „Uhlandschule“ angeschlossen werden. Mit Entscheidung vom 11.10.2024 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Umsetzung der dringend erforderlichen Sanierungen in diesem Abwassernetz erteilt.

Das Plangebiet ist in der o.g. Sanierungsplanung weitgehend berücksichtigt. Ob daneben die Planfläche in der Schmutzfrachtberechnung enthalten ist, kann wegen des weiterhin noch fehlenden Einzugsgebietsplanes nicht bestätigt werden.

Es stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Abwassernetz „Uhlandschule“ aus. Bisher sind uns keine Meldungen zum Beginn oder zur Fertigstellung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen gemeldet. Somit ist auch unklar, ob die Erläuterungen im Abwägungsvorschlag noch aussagekräftig sind. **Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist nach unserem Kenntnisstand derzeit noch nicht gegeben.** Um eine geordnete Entwässerung sicher zu stellen ist der Fristenplan der genehmigten Sanierung „Uhlandschule“ dringend einzuhalten (Erstellung RÜB Ebenäcker bis 31.12.2026, Umbau der restlichen Anlagen bis 31.12.2027).

Nach Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Abwasserstrang „Uhlandschule“ ist im Rahmen der weiteren Planung die ordnungsgemäße innere Erschließung nachzuweisen. Auf die Umsetzung einer naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen. Die Elemente für eine ausgeglichene Wasserbilanz im Plangebiet sind zu berücksichtigen.

Allgemein bzw. anstehende andere Erschließungsvorhaben

Vor dem Hintergrund, dass die Sanierungsmaßnahmen im Abwasserstrang „Uhlandschule“ 2026 begonnen und 2027 abgeschlossen werden müssen, möchten wir darauf hinweisen, dass im ganzen Stadtgebiet technische Defizite an Abwasserbauwerken vorliegen und diese Bauwerke vielfach nicht dem Stand der Technik entsprechen. Seit vielen Jahren schlagen deshalb über 50 Abwasserbauwerke (Regenüberlaufbecken und Regenüberläufe) im Regenfall ihr Abwasser ohne wasserrechtliche Erlaubnis in die Gewässer ab.

Da uns die städtebaulichen Absichten für die Ansiedlung des XXXLutz oder die Konvertierung des „Schleichareals“ bekannt sind, möchten wir exemplarisch darauf hinweisen, dass auch der Abwasserstrang von Hussenhofen kommend, der das Abwasser vom XXXLutz aufnehmen müsste, aktuell keine ordnungsgemäße Entwässerung nachweisen kann und Defizite bereits im Bestand vorliegen. Für diesen Strang liegt bei uns noch keine Sanierungsplanung vor. Für das Gebiet in welchen sich das Schleichareal befindet ist der AKP aus dem Jahre 1972. Dieser beinhaltet das Schleichareal noch nicht, somit ist kein aktuell gültiger AKP vorhanden. Der Anschluss weiterer Flächen / Einwohner an diese Abwasserstränge würde die bereits jetzt zu hohen Abwasserentlastungen in die Gewässer weiter erhöhen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Die Stellungnahme des Sachgebiets Abwasser wird aufgrund der gewässerökologischen Auswirkungen durch den sanierungsbedürftigen Abwasserstrang „Uhlandschule“ (z.B. RÜ-Heubacher Straße) betont.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Zustimmung. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Altlasten und Bodenschutz

Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkataster, erstreckt sich die Altablagerung „AA Hirschfeldweg“ von Nordwesten her über die Flurstücke 1458, 1457 und einem Teil von 925/2.

Die Altablagerung „AA Hirschfeldweg“ ist mit dem Handlungsbedarf B dem Kriterium Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung) mit dem Beweisniveau 3 auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet. Weiter ist der Wirkungspfad Gefahren durch Deponiegas mit dem Handlungsbedarf B dem Kriterium Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung) und dem Beweisniveau 3 im Kataster hinterlegt. Ist in diesen Bereichen eine Bebauung vorgesehen sind folgende Maßnahmen, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde, genauere Abzustimmen.

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben (z.B. Erschließung) auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im Umweltbericht mit 55410 Ökopunkten bilanziert. Die Darstellung und Berechnung des Schutzguts Boden im vorliegenden Bericht ist fachtechnisch korrekt und plausibel, die Erholungsfunktion soll über das Schutzgut Landschaft abgehandelt werden. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnatur-schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961 567-3630)

Die geplante Wohnbebauung soll auf den Flurstücken Nr. 1576, 883, 1457, 925/2, 1458, 728/5, 728/6, 728/7 und 728/1 stattfinden. Das Flurstück Nr. 728/1 wird aktuell landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Grünland dient dem landwirtschaftlichen Betrieb Klaus Bundschuh mit als Futtergrundlage für dessen Rinder.

Der Bereich des Plangebietes südlich der Güglingstraße ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Hierzu zählen auch die Flurstücke Nr. 728/5, Nr. 728/6, Nr. 728/7 und Nr. 728/1, die zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen werden sollen.

Nach der digitalen Flurbilanz 2022 sind die Flächen nördlich der Güglingstraße als Grenzflur dargestellt. Die Grenzflur umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen südlich der Güglingstraße sind nach Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I dargestellt. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige

Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb **der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten** sind. **Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.**

Es wird vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt, dass die als Vorbehaltsflur I ausgewiesene Fläche überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleibt und diese im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt wird.

In der Stellungnahme vom GB Landwirtschaft vom 08.09.2022 wurde erläutert, dass die dort ausgesprochenen landwirtschaftlichen Bedenken zurückgestellt werden können „wenn für die wahrscheinlich notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.“

Laut den aktuellen Planungsunterlagen sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geplant:

- Maßnahme: Streuobstbegrünung „Ramnest“
Lage: Teilfläche des Flurstücks Nr. 190/1
➔ Die ca. 0,13 ha große Fläche wird nach der Flurbilanz als Vorbehaltsflur I eingestuft und wird als Grünland von landwirtschaftlichen Betrieb aus Straßdorf bewirtschaftet.
- Maßnahme: Entwicklung und Pflege von Streuobstwiesen
Lage: Teilfläche des Flurstücks Nr. 1306/1 (Herlikofen)
➔ Die ca. 0,26 ha große Fläche wird nach der Flurbilanz als Vorbehaltsflur I eingestuft und wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung als Wiese bewirtschaftet.
- Maßnahme: Wiesenentwicklung „Rote Halde“
Lage: Flurstücke Nr. 731, 732 und 732/2 Gemarkung Straßdorf – Gewann Rote Halde
➔ Die ca. 1,8 ha große Fläche wird landwirtschaftlich als Acker- und Grünland bewirtschaftet und wird nach der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft.

Aus diesem Grund können die **Bedenken** seitens des GB Landwirtschaft nicht zurückgestellt werden und **bleiben weiterhin bestehen.**

Sachgebiet Naturschutz

(Frau Hägele/Herr Knitz, Tel. 07361 503-1874)

Umwandlung Streuobstbestand

Auf die am 20.11.2025 an die Stadt Schwäbisch Gmünd erteilte Genehmigung zur Umwandlung des im vorgenannten Bebauungsplan befindlichen Streuobstbestandes wird verwiesen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung ist plausibel.

Die internen und externen Maßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Nebenbestimmungen der vorgenannten Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes umzusetzen.

Artenschutz

Die Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.01.2024 sind nachvollziehbar. Die Schutz- und CEF-Maßnahmen für die einzelnen Tierarten sind entsprechend der saP und der Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestande in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Hinsichtlich der Anzahl der Nisthilfen für Vögel wird auf Nebenbestimmungen der Umwandlungsgenehmigung (III. Nr. 7) verwiesen.

Die in der saP enthaltenen Empfehlungen für Aufwertungsmaßnahmen für Fledermäuse sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Die Auflagen für Beleuchtung sollten nicht als Empfehlungen aufgenommen, sondern im Textteil festgeschrieben werden. Die Beleuchtung sollte höchstens 2500 Kelvin betragen und es sollte sichergestellt werden, dass die Beleuchtung der Bauflächen nicht in die freie Landschaft abstrahlt.

Hinweise:

- Bei einer evtl. späteren Bebauung der im Süden des Plangebietes ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen besteht, trotz Einbeziehung in den vorgenannten Bebauungsplan, weiterhin eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung.
- Es wird gebeten, der unteren Naturschutzbehörde die Rechtskraft des Bebauungsplanes mitzuteilen.

Von den Geschäftsbereichen Nachhaltige Mobilität, Verkehrsinfrastruktur, Gesundheit, Flurneueordnung sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Schmid