Gemeinde	Gschwend
Gemarkung	Gschwend
Flur	Gschwend
Landkreis	Ostalbkreis

2. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan 2005 - 2020

Gemeinde Gschwend

.....
Christoph Hald
Bürgermeister

Fassung 30.08.2021, redaktionell geändert 13.12.2021

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

I. BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gschwend hat in seiner Sitzung am 08.05.2017 die 2. Änderung des Flächennutzungsplan- mit Landschaftsplan beschlossen. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Gschwend zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße und „Wohngebiet an der Gaildorfer Straße".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend und beinhaltet die Flurstücke Fl.Nr. 172/5, 172/6 und Teilflächen von Fl.Nr. 172/7, 172/2, 173/4 (geplante Badseestr.), 172/8 (Gehweg), und 103 und 860 (Teilflächen Bundesstraße).
Die Flächen liegen auf der Gemarkung Gschwend.

Hinweis

Das Flst. Nr. 173/4 wird derzeit im Liegenschaftskataster noch als Teil der Gaildorfer Str. geführt. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraße entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereiches mit Anschluss an das Wohngebiet Badsee, wird das Flst. in Richtung Osten zur „Badseestraße" mit den angrenzenden Flst. verschmolzen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha.

Für die Gemeinde Gschwend besteht der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan 2005 - 2020 vom 13.07.2006.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche und ein kleiner Teil im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO und eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.
Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzugsplan" wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet geändert.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

2. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband

Im Regionalplan ist die Gemeinde Gschwend als Kleinzentrum und damit auch als Siedlungsbereich Zentraler Orte im Ländlichen Raum ausgewiesen und übernimmt die Funktion der Deckung des überörtlichen Bedarfs der Grundversorgung. Die Gemeinde Gschwend liegt außerhalb der Entwicklungsachsen, die von Schorndorf nach Aalen und von Aalen über Ellwangen nach Crailsheim verlaufen.
Es soll in seinen Versorgungsaufgaben gestärkt und weiter ausgebaut werden.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,96 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend und beinhaltet die Flurstücke Fl.Nr. 172/5, 172/6 und Teilflächen von Fl.Nr. 172/7, 172/2, 173/4 (geplante Badseestr.), 172/8 (Gehweg), und 103 und 860 (Teilflächen Bundesstraße). Die Flächen liegen auf der Gemarkung Gschwend.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gschwend. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Badseestraße
- Im Osten durch das Wohngebiet Hofäcker
- Im Süden durch bestehende Bebauung an der Gaildorfer Straße.
- Im Westen durch die Gaildorfer Straße/B 298

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Planblatt.

4. BISHERIGE DARSTELLUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche und ein kleiner Teil im Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Es handelt sich zu 80 % um Acker- und Grünlandflächen, Böschungsflächen entlang der B 298 sowie Hof- und Lagerflächen mit einem Nutzgarten im Süden.

Die Höhe beträgt ca. 484 m ü NN. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 4,00 m.

6. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gschwend sieht derzeit an dieser Stelle gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen vor, die sich nicht mit der Planung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften decken.

Fazit:

Die geplante Neuaufstellung des „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße und „Wohngebiet an der Gaildorfer Straße“ macht die 2. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan erforderlich.

7. IMMISSIONEN

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der B 298 und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Die Änderung des FNP von einer gemischten Baufläche und Wohnbauflächen zu einem SO und WA macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 (4) u. 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Das Gelände liegt im Hinteren Welzheimer Wald, welcher naturräumlich dem Schwäbisch-Fränkischen Wald zuzuordnen ist. Der Hintere Welzheimer Wald ist geprägt durch Liasflächen und den etwas tiefer liegenden Stubensandsteinflächen.
Das Gelände des Plangebietes fällt von rund 486 m ÜNN im Norden auf etwa 482 m ÜNN nach Süden.

Im unmittelbaren Planungsbereich liegen keine oberirdischen Fließgewässer.

Ziel des Umweltberichtes ist Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Ein Umweltbericht umfasst folgende Inhalte

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des FNP
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Plans auf die Umwelt.
- Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

1.1 Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne

Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung bei der Bauleitplanung für die Umwelt wichtig sind

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts
BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Flächennutzungsplanes

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde
UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben
BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Gemeinde Gschwend hat einen wirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan 2005 – 2020 vom 13.07.2006.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße und „Wohngebiet an der Gaildorfer Straße" soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend zwischen bestehender Gewerbe- und Wohngebietsnutzung sowie der B 298.Westlich liegen Gewerbeflächen, östlich schließt sich ein Wohngebiet an. Im Süden grenzt es an den bestehenden Ortsrand an.

2.1.2 Arten- und Lebensräume

Es handelt sich zu 80 % um Acker- und Grünlandflächen, Böschungsflächen entlang der B 298 sowie Hof- und Lagerflächen mit einem Nutzgarten im Süden.

2.1.3 Schutzgut Boden

In allen Bohrungen (siehe Baugrundgutachten) lag bis zur Endteufe die Verwitterungsschicht des Mittleren Keuper vor. Die schwach bis stark schluffigen Sande sind überwiegend dicht gelagert. Bereichsweise sind den Sanden auch schwach sandige bis sandige Tone zwischen gelagert, die weiche bis steife Konsistenzen aufwiesen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser wurde in Tiefen von 1,87 m, 1,42 m, 1,79 m und 3,18 m u. GOK in den Sanden angetroffen.
Im Verwitterungshorizont des mittleren Keuper sind keine durchgehenden gradierten Schichten wahrscheinlich. Vielmehr handelt es sich um eine Wechsellagerung aus Feinsanden und Tonen, die auch horizontal nicht aushaltend sind. Aufgrund der so vertikal und horizontal gegebenenfalls. Engräumig wechselnden Schichten aus Sanden und Tonen kann sich i.d.R. kein durchgehender Grundwasserhorizont ausbilden. Grundwasser ist als Schicht- bzw. Stauwasser ausgebildet, dass nur in den rolligen Bodenbereichen oberhalb von stauenden bindigen Böden anzutreffen ist.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt am Rand zwischen freier Landschaft und dem Siedlungsbereich. Es ist gegen Süden relativ geschützt, den anderen Windrichtungen jedoch frei ausgesetzt. Spätfröste sind nicht zu erwarten.
Klimawerte: Mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1000
mm, die Jahresmitteltemperatur bei ca. 8 °C die mittlere Temperatur
im Juli beträgt ca. 17 ° und im Januar ca. -1 °.
Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand; aufgrund der Geländeneigung geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend, umgeben von Gewerbe- und Wohnbauflächen. Westlich verläuft die B 298.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als gemischte Baufläche und Wohnbebauung erhöht sich die Belastung nur gering.
Es kommt nur zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Das Landschaftsbild wird nicht nachhaltig aufgelöst bzw. zergliedert. Die bisherige Arrondierung des Geländes wird jedoch verändert.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des FNP würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich Acker- und Grünlandflächen erhalten bleiben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet. Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedanken gegen das geplante Sondergebiet und allgemeine Wohngebiet solange die im Gutachten festgelegten Einschränkungen beachtet werden.

2.3.2 Arten- und Lebensräume

Der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann nur sehr bedingt durch die Anlage von Einzelbäumen und Gehölzen am Rande des Planungsgebietes

ausgeglichen werden. Es ist Ausgleich an anderer Stelle nötig. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung und der Verlust der Bodenfunktionen ist ein Eingriff, der ausgeglichen werden muss.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und der Verlust der Boden-/Wasserfunktionen ist ein Eingriff, der ausgeglichen werden muss.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Mikroklima innerhalb des Gebietes kann durch eine intensive Begrünung der nicht bebauten Flächen, Anpflanzung von Gehölzen, Fassaden- und Dachbegrünungen verbessert werden.
Unwesentliche Beeinträchtigungen sind nur im Kleinklima-Bereich zu erwarten. Kaltluftströme und Ventilationsbahnen werden durch die geplante Bebauung nicht nachhaltig beeinträchtigt. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist aufgrund seiner Lage und der bereits bestehenden Erschließung und dem Entwicklungsprogramm der Gemeinde gut geeignet.
Standortalternativen wurden deshalb nicht untersucht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Luft, Wasser) wurden keine technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Gschwend.

3.2 Überwachung / BauGB § 4c Fassung 2004

Die Gemeinde Gschwend überwacht etwaige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 9 der Anlage zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.
Das geeignete Konzept zur Planüberwachung wird im Bebauungsplan-Verfahren konkretisiert.

3.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im (festgesetzten) WSG Tiefenbrunnen Gerenbühl und Rotwiesen, Schutzzone IIIB.
Daher sind die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 12.11.1997 zu beachten.

3.4 Zusammenfassung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche und ein kleiner Teil im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO und eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.
Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzugsplan" wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet geändert.

Der Gemeinderat hat deshalb am 08.05.2017 die 2. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan beschlossen. Mit den Beschlüssen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebiets- und Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust der Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten und Lebensräume sind im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung entsprechend auszugleichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit