

Stadtverwaltung Winnenden
Birgit Wieler
Torstraße 10
71364 Winnenden

Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Brühl“ in Winnenden

Fristablauf für die Stellungnahme: 14.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Am Verfahren wurden die Ämter

**Amt für Umweltschutz
Landwirtschaftsamt
Gesundheitsamt
Amt für Vermessung und Flurneuordnung
Straßenbauamt**

beteiligt.

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

1. Amt für Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Umweltprüfung:

Die Ortsrandgestaltung sowie die Arten- und Biotopschutzaspekte haben besondere Bedeutung und sind im Umweltbericht ausreichend zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst innerhalb der Fläche oder der näheren Umgebung umgesetzt werden.

Landschaftsschutzgebiet:

Baurechtsamt

Dienstgebäude
Stuttgarter Straße 110
71332 Waiblingen

Auskunft erteilt
Frau Pilz
Telefon 07151/501-2340
Telefax 07151/501-2482
V.Pilz@rems-murr-kreis.de

Zimmer
309
Unser Zeichen
Bitte bei Antwort angeben
621.131/2022/1555

08.12.2022

Ihre Nachricht vom/Zeichen
27.10.2022 60-Wie

Telefon (Zentrale)
07151 501-0

Allgemeine Sprechzeiten
Mo. – Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37
BIC SOLADES1WBN

VVS Anschluss

REMS-MURR-KREIS.DE



Das Landschaftsschutzgebiet 1.19.010 "Zipfelbachtal" grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Dem landschaftsgerechten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet (Eingrünung) kommt eine bedeutende Rolle zu.

Biotopschutz:

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 170221198305 "Feldgehölz auf dem Brühl" grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Es ist zu prüfen, ob durch eine geplante Bebauung die Funktion des Biotops beeinträchtigt wird.

FFH-Gebiet:

Das Plangebiet liegt in der Nähe des FFH-Gebietes 7121-341 "Unteres Remstal und Backnanger Buch" an. Eine FFH-Vorprüfung ist erforderlich.

Artenschutz:

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind grundsätzlich zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG).

Mit einem Vorkommen von Feldlerchen und anderen Feldbrütern ist zu rechnen. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu ermitteln, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt sind.

Eine tierökologische Übersichtsbegehung (Habitatpotenzialanalyse) zeigt zudem, ob und in welchem Umfang weitergehende Untersuchungen bestimmter Artengruppen notwendig sind. Vor allem das Habitatpotenzial für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und streng geschützte Arten ist zu untersuchen. Werden entsprechende Arten vorgefunden, so sind diese in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abzuhandeln. Das Formblatt "Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben und Planungen" ist als Grundlage anzuwenden

Das Merkblatt "Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz" (3-Stufen-Modell) liegt bei.

B e a r b e i t e r : Herr Hiller, Tel. 07151 - 501 2147

Immissionsschutz

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Lärmeinwirkung der nahegelegenen B14 sowie der Bahnlinie auf das Plangebiet ist zu berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn Wohnnutzung nicht ausgeschlossen wird.

B e a r b e i t e r : Herr Storck, Tel. 07151 - 501 2832

Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiet:

Das Vorhabensgebiet für die Errichtung eines Gewerbegebiets befindet sich in der Zone III des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 08.06.2020 festgesetzten Wasserschutzgebiets LfU-Nr. 119-74 "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" der Stadtwerke Winnenden GmbH. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes ist im zeichnerischen und textlichen Teil der Satzung darzustellen.

Nach § 7 Nr. 2 der RVO ist die Ausweisung von Gewerbegebieten nur zulässig, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist und wenn auf die Bestimmungen der o.g. RVO im Bebauungsplan hingewiesen wird und keine Belange der Grundwasserneubildung entgegenstehen.

Nach § 7 Nr. 3 der RVO ist das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen gemäß der Landesbauordnung nur zulässig, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Dies wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Baugenehmigung der Einzelbauvorhaben von der unteren Wasserbehörde geprüft.

Nach § 7 Nr. 6 der RVO ist das Errichten von Gewerbebetrieben, in denen in besonders großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder die aufgrund ihrer Betriebsweise ein erhebliches Risiko für das Grundwasser darstellen, verboten.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern die Vorgaben der beigefügten RVO sowie die Vorgaben der folgenden Merkblätter des Rems-Murr-Kreises eingehalten werden.

- "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III"
- "Bauen im Grundwasser"
- "Abwasserleitungen für Schmutzwasser für die Grundstücksentwässerung in Wasserschutzgebieten"
- "Bohrungen im Untergrund"

Grundwasser:

Aufgrund der Nähe zum Gewässer ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Nach § 8 Nr. 2 der RVO sind Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, verboten.

Grundsätzlich sollten Eingriffe in das Grundwasser vermieden werden. Dies kann über die Festlegung der EFH erfolgen, die so angepasst werden kann, dass keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen müssen, sofern dies nicht allein bereits aus gründungstechnischen Gründen sowieso erforderlich ist. Daher wird empfohlen, vor der Festsetzung des Bebauungsplanes eine detaillierte hydrogeologische Erkundung durchzuführen. I.d.R. ist davon auszugehen, dass die EFH bzw. die damit verbundene Eingriffstiefe an der umgebenden Bebauung orientieren sollte, damit keine Schäden an der benachbarten Bebauung durch Eingriffe in das Grundwasser befürchtet werden müssen, weil dann beim Bau der neuen Gebäude das Grundwasser nicht unter die Gründungstiefe der benachbarten Gebäude abgesenkt werden muss.

Sofern Baugrunderkundungen erforderlich sind, ist hierfür frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans mitaufzunehmen.

Es wird um Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes und der beigefügten Merkblätter gebeten.

Es wird empfohlen, die Stadtwerke Winnenden GmbH ebenfalls am Verfahren zu beteiligen.

B e a r b e i t e r : Frau Enzesberger, Tel. 07151 - 501 2129

Bodenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl" soll die Möglichkeit geschaffen werden, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen / unbeeinträchtigte Böden großflächig mit Gewerbe zu überplanen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen (sehr) hochwertige Böden an, die durch die aktuelle Planung nachhaltig zerstört werden. Daher müssen aus Sicht des Bodenschutzes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Bedenken erhoben werden.

Sofern trotz der o.g. Bedenken weiter an der Planung festgehalten wird, ist Folgendes zu beachten:

1. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe u.a. in das Schutzgut Boden und Fläche sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier aufgrund der zu erwartenden Schwere des Eingriffs in das Schutzgut Boden vorrangig bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen sind. Sollten keine bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich sein, ist dies plausibel zu begründen.

Eine Bewertung der Böden und seiner Funktionen sind auf Grundlage des Leitfadens "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), 2010, vorzunehmen. Die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" der LUBW, 2012, vorzunehmen. Die Einstufung von Maßnahmen in Ökopunkten ist gemäß Ökokontoverordnung vorzunehmen.

2. Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung:

Sofern die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken, ist vom Vorhabensträger ein Bodenschutzkonzept gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG zu erstellen.

Das Konzept dient zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen. Das Konzept stellt insbesondere Folgendes dar: Zwischenlagerungen, sorgsamer Umgang mit Boden (bei trockener Witterung, Befahren mit leichten Kettenfahrzeugen, etc.), Rekultivierungen nach Abschluss der Maßnahme.

Vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen ist das Bodenschutzkonzept dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, rechtzeitig vorher mitzuteilen. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabensträger der Nachweis zu erbringen, dass dieses Konzept umgesetzt wurde.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Erschließungsmaßnahmen, sofern die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 1,0 Hektar einwirken, durch den Vorhabensträger entsprechend § 2 Abs. 3 LBodSchAG eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Umsetzung des Bodenschutzkonzepts zu bestellen ist. Der diesbezüglich bestellte Sachverständige ist dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, spätestens 4 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen. Die Qualifikation (bodenkundliche Aus- oder Fortbildung) für Referenzen im Bereich der bodenkundlichen Baubegleitung etc.) ist auf Verlangen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, nachzuweisen. Es wird empfohlen, diesen Sachverständigen frühzeitig einzubinden.

Zudem wird empfohlen, dass diese bodenkundliche Baubegleitung auch Ansprechpartner für Wohnungsbauherren im Baugebiet ist.

3. Erdmassenausgleich:

Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Ist kein Erdmassenausgleich möglich, ist dies zu begründen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abwägungsausfall (durch Nichtberücksichtigung der Thematik Erdmassenausgleichs) zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt.

Zudem sollte das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" als Teil der Bebauungsplanunterlagen mit aufgenommen werden oder die Inhalte entsprechend übernommen werden.

B e a r b e i t e r : Frau Schaaf, Tel. 07151 - 501 2753

Altlasten und Schadensfälle

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es bestehen keine Bedenken.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrie-

selt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abzustimmen, ebenso wie das Konzept der Abwasserbeseitigung.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Verordnung zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers für die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers oder der ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist frühzeitig ein formloser Antrag einschließlich folgender Planunterlagen in 4-facher Fertigung beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen:

- Beschreibung
- Übersichtslageplan mit Einleitungsstelle ins Gewässer M 1:500
- Entwässerungsplan M 1:100.

B e a r b e i t e r : Herr Schneider, Tel. 07151 - 501 2758

Gewässerbewirtschaftung

Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Entsprechend der interaktiven Karte "Überschwemmungsgebiete" des Landes Baden-Württemberg (zu finden unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) wird der Planbereich teilweise bei einem extremen Hochwasserereignis des Zipfelbachs (HQextrem) überschwemmt (vgl. Anlage) und liegt daher im Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. In Risikogebieten ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und das Merkblatt "Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge" ist zu berücksichtigen. Hinweise zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge in Überschwemmungsgebieten können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Internet unter <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> entnommen werden.

Sowohl die Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet nach § 78b WHG als auch die sich daraus ergebende Verpflichtung zu einer hochwasserangepassten Bauweise sind im Textteil und in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Bei Beachtung der in § 78b WHG genannten Bedingungen bestehen gegen den Bebauungsplan "Brühl" keine Bedenken.

B e a r b e i t e r : Frau Schmidt, Tel. 07151 - 501 2143

2. Landwirtschaftsamt

Nach § 16 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche hochwertige Flächen der Vorrangflur 1. Die Vorrangflur 1 umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen wie Reben, Obst, Gemüse, Spargel für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a., müssen ausgeschlossen bleiben.

Für landwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichende Freiräume zu sichern. Die Landwirtschaft ist als leistungsfähiger Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen und in den Planunterlagen um im Textteil darzustellen. Wir verweisen dazu auf das beiliegende Merkblatt. Dieses Merkblatt finden Sie auch auf der Homepage des Landratsamtes (<https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/landwirtschaft/aktuelles-aufgaben>).

Neben den öffentlichen Belangen sind ebenso einzelbetriebliche Belange (Sicherung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten) relevant und zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Auch hierzu ist in den Planunterlagen Stellung zu nehmen.

Die Stadt Winnenden hat Stellungnahmen zu mehreren Bebauungsplänen (Brühl, Untere Schray, Kirchhofäcker, Adelsbach II und Kesselrain Erweiterung) angefordert. Der durch die Bebauungspläne entstehende Flächenverlust kann bei Betrieben in der Summe zur Existenzgefährdung führen. Bei Existenzgefährdung ist ein Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen vorzulegen.

Eine sachgerechte Darstellung ist Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwägung.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan „Brühl“ der Stadt Winnenden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

3. Gesundheitsamt

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Schutzzone III des zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Tiefbrunnens „Schwaikheimer Straße“.

Die vom Amt für Umweltschutz im Landratsamt Rems-Murr-Kreis entsprechenden Auflagen und gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind zu beachten.

Eine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich auszuschließen.

Das öffentliche Wasserversorgungsunternehmen Stadtwerke Winnenden ist bei dem Vorhaben zwingend mit einzubinden.

4. Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Die gesamte im Abgrenzungsplan umfassende Fläche des in Aufstellung befindlichen Vorhabens liegt im laufenden Flurbereinigungsverfahren Leutenbach/Winnenden (B 14).

Es ist vorgesehen, dass diese betroffenen Flächen aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen werden. Dazu ist es erforderlich, dass die nur teilweise überplanten Flurstücke durch eine vermessungstechnische Zerlegung im Liegenschaftskataster abgetrennt werden. Die Stadt Winnenden hat sich hierzu mit E-Mail vom 08.12.2021 verpflichtet.

Unter diesen Voraussetzungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Zustimmung nach § 34 Flurbereinigungsgesetz wird hiermit erteilt.

5. Straßenbauamt

Im späteren Verlauf wird zu klären sein inwieweit das Gebiet an die L 1140 Schwaikheimer Straße bzw. L 1127 angebunden werden soll. Auch wäre zu beleuchten, ob dies dann Auswirkungen auf die B 14, L 1127, Oberer Schray und Unterer Schray haben könnte. Es ist ein Verkehrsgutachten bzw. ein Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu erstellen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart ist aufgrund der Bundes- und Landesstraße unbedingt zu hören, sowie die zuständige Straßenverkehrsbehörde die Stadt Winnenden.

Freundliche Grüße

S. Voigt

Anlagen

Ausschnitt interaktiven Karte "Überschwemmungsgebiete"

Merkblatt "Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge"

Merkblatt "Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz" (3-Stufen-Modell)

Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III"

Merkblatt "Bauen im Grundwasser"

Merkblatt "Abwasserleitungen für Schmutzwasser für die Grundstücksentwässerung in Wasserschutzgebieten"

Merkblatt "Bohrungen im Untergrund"

RVO Wasserschutzgebiet

Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen"