



Schwäbisch Gmünd, 22.12.2014  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 298/2014

Vorlage an

**Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 121 F "Wetzgau West II",  
Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 17.06.2013/15.10.2014/18.12.2014 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 17.06.2013/15.10.2014/18.12.2014 (verkleinert)
4. Textteil vom 17.06.2013/15.10.2014/18.12.2014
5. Begründung mit Umweltbericht vom 17.06.2013 / 15.10.2014 / 18.12.2014
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis
  - 6.2 Regierungspräsidium Freiburg
  - 6.3 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 6.4 Polizeipräsidium Aalen
  - 6.5 Herr Stephan Waibel als stellv. Ortsobmann des Bauernverbandes
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
  - 7.1 Alwin und Jutta Steegmüller, Christian Braun und Stephanie Rothaupt-Braun
  - 7.2 Maria und Hanns-Peter Storr



**Beschlussantrag:**

- 1.** Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
- 2.** Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 4 dieser Vorlage beschlossen.
- 3.** Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 121 F „Wetzgau West II“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
- 4.** Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Allgemeines**

Die Wohnbaupolitik der Stadt Schwäbisch Gmünd sieht neben der Entwicklung der Innen- und Kernstadt die Schaffung von ausreichendem Wohnraum in den Ortsteilen vor. Der Stadtteil Rehnenhof/Wetzgau mit der Zeit ca. 3.840 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Handel und Gewerbe. Die Versorgung der Einwohner wird durch ortsansässige Bäcker, Metzger und einen größeren Lebensmittelmarkt sehr gut gewährleistet. Außerdem ist das Erholungsheim Schönblick mit seiner Seniorenwohnanlage bis weit über die Grenzen der Region hinaus bekannt.

Der Stadtteil ist zudem gut an den ÖPNV und die B 29 –Richtung Landeshauptstadt Stuttgart- angebunden.

Im Jahr 2004 hat die Stadt Schwäbisch Gmünd ein Gutachterverfahren für ein insgesamt 7,9 ha großes Gebiet im Westen von Wetzgau durchgeführt, welches direkt an die Anfang der 60er Jahre entstandene Siedlung Wetzgau Nordwest anschließt. Es wurden 5 Büros mit der Ausarbeitung einer Konzeption für ein Wohngebiet beauftragt, wobei die Entscheidung zu Gunsten der Konzeption des Architekturbüros Landbrecht ausfiel.

Der erste Bauabschnitt wurde nach anfänglichen Schwierigkeiten durch die viel zu engen Bauvorschriften gut angenommen, nachdem die Bebauungsplanfestsetzungen durch Planänderung auf ein Normalmaß reduziert wurden. Inzwischen ist der erste Bauabschnitt vermarktet.



Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wetzgau und schließt an den ersten Bauabschnitt an. Es wird über die Straße „In den Strutäckern“ und die Verbindungsstraße nach Waldau an die K 3268 angebunden.

## **2. Bisheriges Verfahren**

06.12.2012: Scoping hinsichtlich der relevanten Umweltbelange  
26.09.2012: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 207/2012)  
14.02.2013: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
12.02.2013 bis 18.03.2013: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
18.02.2013 bis 18.03.2013: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
24.07.2013: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 161/2013)  
27.10.2014 bis 26.11.2014: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

## **3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

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

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- Deutsche Post
- Deutsche Telekom AG
- EnBW ODR
- EnBW Regional AG
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeinde Mutlangen
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung
- NABU Schwäbisch Gmünd
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH
- Regionalverband Ostwürttemberg
- unitymedia Kabel BW
- terranets bw

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

### **Beteiligte Behörde**

### **Stellungnahme der Stadt**

#### **a) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 6.1)**

##### Geschäftsbereich Straßenbau

Mit Wirkung vom 01.04.2014 wurde die OD-Grenze (Erschließungsbereich) der Ortsdurchfahrt Wetzgau im Zuge der K 3268 bei Station 5,415 an der Westflucht des Flst. 4410 links neu festgesetzt. Somit ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Stadt Schwäbisch Gmünd

Wird zur Kenntnis genommen.



Träger der ungeteilten Baulast für die Ortsdurchfahrt.  
Belange des Geschäftsbereichs Straßenbau werden deshalb durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

Der unbebaute Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Wetzgau. Dort soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Insoweit wird die bestehende Wohnbebauung nach Westen hin fortgesetzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf den Planbereich wirken Verkehrslärmimmissionen der K 3268 ein. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud angefertigt. Sofern die darin gemachten Vorschläge umgesetzt werden, bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Auf die Stellungnahme vom 18.03.2013 wird verwiesen.

Anmerkung: Auf die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (DRs 161/2013) wird hingewiesen. Nachfolgend wird die Stellungnahme des Landratsamtes und das damalige Abwägungsergebnis nochmals (in Kursivschrift) aufgeführt:

Abwasserbeseitigung

*Für die Erschließung des Baugebiets wurde 2008 bereits ein wasserrechtliches Benehmen hergestellt. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden. Dem Plan wird fachtechnisch zugestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Planungen für die Erschließung das Benehmen beachtet wird.*

*Wird zur Kenntnis genommen.*

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer sind durch das

*Wird zur Kenntnis genommen.*



*Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Anfallendes Außengebietswasser sollte möglichst über anzulegende Entwässerungsmulden abfangen und ordnungsgemäß in Richtung der Vorflut abgeleitet werden.*

*Bis zur Verwirklichung des dritten Bauabschnittes kann jedoch allenfalls ein Provisorium hergestellt werden.*

#### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Wird zur Kenntnis genommen.

#### Altlasten und Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes wird der Eingriff in das Schutzgut im vorliegenden Umweltbericht ausreichend berücksichtigt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Berechnung kann zugestimmt werden.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt somit nach Abzug der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Boden ein Defizit von 144.131 Ökopunkten. Davon wird ein Kompensationsbedarf in Höhe von 140.212 Ökopunkten in die gesamt-naturschutzrechtliche Bilanzierung übergeben.

Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamt-naturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich. Der genannte Kompensationsbedarf wurde bereits der unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Geschäftsbereich Landwirtschaft

Der o. a. Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an.

Südwestlich davon entfernt liegt die Hofstelle der landwirtschaftlichen Betriebes Werner Munz, an den drei Linden, SGD-Wetzgau. Dieser hält ca. 55 Mutterkühe zzgl. ca. 50 Stück männliche und weibliche Nachzucht. Die Entfernung zwischen dem östlichen Stallgiebel und der Außenmauer des künftig nächstliegenden Wohnhauses beträgt ca. 170 m. Dieser Abstand ermöglicht dem Betrieb Munz auch künftig eine angemessene betriebl-

Wird zur Kenntnis genommen.



che Weiterentwicklung. Im geplanten Wohngebiet ist künftig nicht mit vom Betrieb Munz ausgehenden, unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zu rechnen.

Nördlich des geplanten Wohngebietes liegt der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Georg Stegmeier, Dahlienweg 19, SGD-Wetzgau. Dieser hält ca. 65 Milchkühe zzgl. ca. 80 Stück weibliches Jungvieh. Die bereits bestehende Wohnbebauung liegt hier viel näher am Betrieb Stegmeier als die hier geplante Erweiterung. Insofern wird der Betrieb Stegmeier durch den hier vorliegenden Bebauungsplan mit zusätzlicher Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt, als dies bereits bisher der Fall ist.

Beansprucht werden zwar nach der Flurbilanz hochwertige Flächen der Vorrangflur Stufe II, aber der Flächenentzug bewirkt keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Wie aus dem Textteil zu o. a. Bebauungsplan mit Begründung zu entnehmen ist, kann nur ein untergeordneter Teil der erforderlichen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes realisiert werden. Der Rest soll durch mögliche externe Maßnahmen erbracht werden. Vorgesehen sind hier unter anderem als Maßnahme 1 eine Wiesenextensivierung im Gewinn Galgenlauh bei Degenfeld. Hiergegen bestehen aus Sicht des Geschäftsbereich Landwirtschaft keine Bedenken, da die landwirtschaftliche Nutzung in Form der Grünlandbewirtschaftung in diesem Bereich auch künftig möglich bleibt. Unter der Maßgabe, dass eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Bewirtschafter auf freiwilliger Basis zustande kommt, die die aufgrund der Extensivierung entstehenden Einschränkungen und Ertragsminderungen aus der Bewirtschaftung der Fläche finanziell ausgleichen, bestehen aus Sicht des Geschäftsbereiches Landwirtschaft hiergegen keine Bedenken. Bedenken bestehen aber gegen

Wird zur Kenntnis genommen.

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung darf auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen werden (Anlage 5 dieser Vorlage).

An externen Ausgleichsmaßnahmen sind nur die folgenden Maßnahmen geplant:

- Wiesenextensivierung im Gewinn Galgenlauh
- Abbau des Remswehres
- Renaturierung des Mühlkanals

Die ursprünglich auch angedachte Waldrandentwicklung bei Adelstetten kommt nicht zur Ausführung, so dass die vom Landratsamt geäußerten Bedenken gegenstandslos sind.



die als Nr. 3 ausgewiesene Ausgleichsmaßnahme Waldrandentwicklung bei Adelstetten, bei der im Gewinn Hölle des Flurstücks 238 auf Gemarkung Mutlangen aufgeforstet werden soll. Dieses Flurstück ist in der Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflurstufe II dargestellt und sollte daher nach Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin erhalten werden. Es wird daher dringend angeregt und gebeten, alternative Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen zu suchen, die zum einen der berechtigten Förderung nach Ausgleich des Eingriffes berücksichtigen und gleichzeitig gut bewirtschaftbare landwirtschaftliche Nutzflächen nicht tangieren.

Über das bisherige, zumutbare Maß hinausgehende Geruchsmissionen sind aller Voraussicht nach künftig nicht zu erwarten. Die o. g. landwirtschaftlichen Betriebe sind in Ihrer Existenz nicht beeinträchtigt und können sich auch künftig angemessen weiterentwickeln. Daher bestehen diesbezüglich gegen diesen Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter der Maßgabe, dass die hier vorgesehene Waldrandentwicklung auf Flurstück 238 nicht realisiert wird und alternative Ausgleichsmaßnahmen wie zum Beispiel die Renaturierung des Mühlkanals herangezogen werden können, werden aus Sicht des Geschäftsbereiches Landwirtschaft bestehende Bedenken gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan zurückgestellt.

In den Textteil des Bebauungsplanes ist der Hinweis aufzunehmen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung auftreten können, als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden sind.

#### Geschäftsbereich Naturschutz

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen „Waldrandentwicklung bei Adelstetten“ und „Renaturierung des Mühlkanals“ eignen sich grundsätzlich für eine ökologische Aufwertung. Die vorgenann-

Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Betriebe wird in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Inzwischen erfolgte die abschließende Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen „Renaturierung des Mühlkanals“ durch das Landratsamt. Danach kann der Eingriff ausgeglichen werden.



ten Maßnahmen sind jedoch bisher noch nicht abschließend bewertet.

Um die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgleichen zu können, ist diese Bewertung vor Satzungsbeschluss durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände vom 17.06.2013 ist ausreichend und nachvollziehbar.

## **b) Regierungspräsidium Freiburg (Anlage 6.2)**

### **Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgebracht:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Auf die DIN 4020 wird im Textteil zum Bebauungsplan (Anlage 4) unter Ziff. 6 hingewiesen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anre-





gungen oder Bedenken vorzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Grundwasser**

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapservers Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Wird zur Kenntnis genommen.

## **c) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 6.3)**

### **1. Bauflächenbedarf**

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist im weiteren Verfahren nachvollziehbar darzustellen und zu begründen. Aus Sicht des Regierungspräsidium Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs anhand der Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23. Mai 2013 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Unmittelbare Anwendung finden die Hinweise zwar nur im Rahmen der Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne durch die Genehmigungsbehörde. Dennoch empfehlen wir, die Hinweise in anderen Bauleitplanverfahren entsprechend anzuwenden und die Hinweise in diesen Fällen vornehmlich als Prüfungshilfe oder -anleitung zu verstehen. Bei einem solchen Vorgehen ist sichergestellt, dass keine wesentlichen Punkte außer Betracht bleiben, die bei der Bedarfsbegründung eine Rolle spielen. Für die Bedarfsermittlung selbst ist es ohnehin völlig unerheblich, ob es sich um einen genehmigungspflichtigen Bauleitplan handelt,

Bereits für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wurde als Grundlage für die Neuausweisung von Siedlungsflächen eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung durchgeführt.

Im Rahmen der Erhebungen des Regionalverbandes Ostwürttemberg wurden die Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotentiale für die Stadt erhoben und um Informationen bezüglich der Aktivierungsmöglichkeiten ergänzt. Diese Daten wurden im Rahmen einer nach dem Hinweispapier der Landesregierung 1 aktualisierten Wohnbauflächenbedarfsberechnung für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ausgewertet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bis zum Zieljahr der vorbereitenden Bauleitplanung 2022 nach wie vor ein erheblicher Bedarf zur Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung besteht. Seit 2010 verzeichnet die Stadt einen sich zunehmend beschleunigenden Einwoh-



da die Erforderlichkeit für jeden Bauleitplan gegeben sein muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung ist grundsätzlich vom Planungsträger auszugehen. Es sind daher die Flächen im gesamten Gemeindegebiet und nicht nur diejenigen im Teilort Wetzgau zu betrachten. Das gilt insbesondere für die Betrachtung, welche Flächenreserven zur Verfügung stehen, vgl. auch PS 2.3.1 (Z) des Regionalplans: die Teilorte können dann als Siedlungsbereich ausgewiesen werden, „wenn im zentralörtlichen Versorgungskern die Entwicklungsmöglichkeiten (...) nicht ausreichen“. Soweit ersichtlich, ist dies vorliegend nicht geschehen.

## 2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Plansätze 3.1.9 (Z) LEP 2002 und 5.3.2 (Z) LEP 2002 und die dazu erforderlichen Ausführungen hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche hin.

nerzuwachs. Die Einwohnerzahl ist de facto stärker gestiegen als mit den Prognosen des statistischen Landesamtes vorhergesagt. Selbst nach vorsichtigen Prämissen bei der Wohnflächenbedarfsberechnung (Ansatz mit 0,3) verbleibt auch nach Abzug der Innenentwicklungspotentiale ein Flächenbedarf von ca. 28 ha bis 2022 übrig. Die Erforderlichkeit für die Ausweisung der vorliegenden Fläche wird daher als notwendig angesehen. Zumal der Bebauungsplan mit der Bruttobaufläche von ca. 3,34 ha nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs in Anspruch nimmt. Dies umso mehr, wenn man die Flächenstatistik des Bebauungsplans betrachtet (s. Kap. 2.3): hiernach ist die Fläche für die benachbarte Kreisstraße K 3268 mit Nebenanlagen ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs, so dass sich die tatsächlich nutzbare Baufläche weiter reduziert.

Ein Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP) wird nicht gesehen. Ziff. 3.1.9 lautet:  
*Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.*

Seit 2010 verzeichnet die Stadt einen Einwohnerzuwachs, der sich zudem zunehmend beschleunigt hat. Die Einwohnerzahl ist de facto stärker gestiegen als mit den Prognosen des statistischen Landesamtes vorhergesagt. Selbst nach vorsichtigen Prämissen bei der Wohnflächenbedarfsberechnung (Ansatz mit 0,3) verbleibt auch nach Abzug der Innenentwicklungspotentiale ein Flächenbedarf von ca. 28 ha bis 2022 übrig. Die Erforderlichkeit für die Ausweisung der vorlie-



genden Fläche wird als gegeben angesehen.

Im Übrigen kommt die Stadt der gesetzlichen Intention, vorrangig Innenentwicklungsflächen in Anspruch zu nehmen nach.

Die bereits in den letzten drei Jahren abgeschlossenen Verfahren

- Junges Wohnen I
- Goldmorgen 1.Änderung (Bettr.)
- Neue Gärten (Lindach)
- Am Wasserturm

genauso wie die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne

- Oststadt Quartier
- Junges Wohnen II
- Stauferquartier

zeigen, dass die Stadt intensiv die Nachverdichtung und Innenentwicklung betreibt.

Die Zielstellung von Ziff. 5.3.2 des LEP („Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden“) ist sicherlich zwar tangiert. Beansprucht werden zwar nach der Flurbilanz hochwertige Flächen der Vorrangflur Stufe II, aber der Flächenentzug bewirkt keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

3. Grünzäsur, PS 3.1.2 (Z) des Regionalplans Ostwürttemberg

Im Hinblick auf die geringfügige Inanspruchnahme der Grünzäsur können Bedenken hiergegen zurückgestellt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### **d) Polizeipräsidium, Sachbereich Verkehr (Anlage 6.4)**

Das Polizeipräsidium Aalen kann dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form grundsätzlich zustimmen. Jedoch schlagen wir für die neu geplanten Straßenzüge einen, zumindest auf einer Straßensei-

Es ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem ersten Bauabschnitt als Verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Die Anlegung von Gehwegflächen ist nicht vorgesehen.



te verlaufenden Gehweg, in einer Breite von 1,50m vor.

### **e) Herr S. Waibel als stellv. Ortsobmann des Bauernverbandes (Anlage 6.5)**

Mit der vorliegenden Planung soll die Wohnbebauung in Schwäbisch Gmünd Wetzgau Richtung Westen erweitert werden. Damit gehen wiederholt wertvolle Ackerbauflächen verloren, die ein Überleben ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe zunehmend erschweren. Hinzu kommt, dass sich sowohl nördlich als auch südlich der geplanten Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Betriebe befinden.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb die Lärm- und Geruchsbelastung durch die landwirtschaftliche Betriebe gutachterlich zu ermitteln. Hierbei sind eventuelle betriebswirtschaftlich notwendige Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe mit einzubeziehen. Eventuelle Immissionskonflikte sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten, ggfs. sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die betroffenen Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Denn in der Rechtsprechung ist anerkannt, Eigentümer eines Wohnhauses am Rande zum Außenbereich haben stärkere Immissionen hinzunehmen als in einem Wohngebiet. Dies muss erst recht für Grundstückseigentümer gelten, die ihr Wohnhaus in Kenntnis eines benachbarten landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs errichten. Dennoch wird befürchtet, dass Konfliktsituationen vorprogrammiert sind, die durch emittierenden Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs (Güllegrube und Fahrsilos) oder durch Emissionen des Viehbestandes hervorgerufen werden können. Aufgrund dessen wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan zusätzlich Hinweise auf das Bestehen der landwirtschaftlichen Betriebe und damit verbundener Geruchs- und Lärmbelastigungen mit aufzunehmen.

Zur vorliegenden Planung wurde auch das Landratsamt, Geschäftsbereich Landwirtschaft beteiligt (siehe oben unter a)). Für den südwestlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb Munz mit ca. 55 Mutterkühen und ca. 50 Stück Nachzucht ist ein genügender Abstand gegeben, der auch eine künftige angemessene Weiterentwicklung ermöglicht. Im geplanten Wohngebiet ist künftig nicht mit vom Betrieb Munz ausgehenden, unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zu rechnen.

Nördlich des geplanten Wohngebietes liegt der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Georg Stegmeier, Dahlienweg 19, SGD-Wetzgau. Dieser hält ca. 65 Milchkühe zzgl. ca. 80 Stück weibliches Jungvieh. Die bereits bestehende Wohnbebauung liegt hier viel näher am Betrieb Stegmeier als die hier geplante Erweiterung. Insofern wird der Betrieb Stegmeier durch den hier vorliegenden Bebauungsplan mit zusätzlicher Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt, als dies bereits bisher der Fall ist.

Beansprucht werden zwar nach der Flurbilanz hochwertige Flächen der Vorrangflur Stufe II, aber der Flächenentzug bewirkt keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

In den Textteil des Bebauungsplanes wird ein Hinweis auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und deren ortsüblichen Emissionen aufgenommen.



Die in der Fläche massivere und an die Aussiedlerhöfe heranrückende Wohnbebauung darf auch in Zukunft zu keinerlei Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe führen. Insbesondere darf deren Fortbestand sowie deren Erweiterungen durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Zu Gunsten der landwirtschaftlichen Betriebe ist deshalb im Verfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend berücksichtigt wurden. Die erforderlichen Abstände nach den bestehenden Richtlinien sind einzuhalten. Wünschenswert wäre, die Landwirte frühzeitig einzubinden, um die Planungen der Stadt unter Einbeziehung deren Betriebsentwicklungsabsichten weiter zu entwickeln.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden erfolgt nicht erst im Bebauungsplanverfahren, sondern bereits im Flächennutzungsplanverfahren (die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan war April/Mai 2009).

#### **4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **a) Alwin und Jutta Steegmüller, Christian Braun und Stephanie Rothaupt-Braun (Anlage 7.1)**

wir möchten hiermit folgende Stellungnahme abgeben mit der Bitte um Berücksichtigung:

##### **Firsthöhen 1 Meter höher als angrenzende Bestandsbebauung, Dachaufbauten: Verschattungen**

Bezug: Bebauungsplan Nr. 121 F „Wetzgau West II“, Entwurf vom **15.10.2014**  
In Abschnitt 2.1.4 sind Dachaufbauten mit gewissen Vorgaben zugelassen. Bei Vergleich mit dem gültigen Bebauungsplan „Wetzgau West I Änderung“ vom 16.12.2010 ist festzustellen, dass im direkt angrenzenden Bereich WA4 des bestehenden Baugebiets Dachaufbauten nur bei einer Traufhöhe des Hauptgebäudes von maximal 4,2 m zulässig sind. Aufgrund generell größerer Verschattungen bei Dachaufbauten sollte für den Bebauungsplan West II daher nochmals geprüft werden, ob die Zulässigkeit von Dachaufbauten mit einer Einschränkung der maximalen Traufhöhe verbunden

Zur zulässigen Höhe der Erdgeschossfußbödenhöhen (EFH):

Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird die Festsetzung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe herangezogen. Sie wird nicht willkürlich gewählt, sondern orientiert sich

- Am Verlauf des natürlichen Geländes, das in nordwestliche Richtung leicht ansteigt.
- Am Kriterium der Entwässerbarkeit. Die EFH werden üblicherweise so gewählt, dass das Erdgeschoss auf jeden Fall oberhalb der Rückstauenebene liegt.
- Möglichkeit für die Bauherren zumindest einen Teil des anfallenden Erdaushubs auf dem eigenen Grundstück unterbringen zu können.



wird.

Für uns als benachbarte Anwohner sind Verschattungen immer mit Nachteilen verbunden. Kritisch ist dies vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich die zulässigen EFH direkt angrenzender Grundstücke im Bereich der Flurstücke 4754/x bei gleicher zulässiger Firsthöhe wie folgt unterscheiden:

EFH Wetzgau West I 449,50 m vs. 450,70 m EFH Wetzgau West II.

Damit können die tatsächlichen Firsthöhen im neuen Bauabschnitt schon über 1 Meter höher liegen als bei bestehender direkt angrenzender Bebauung.

### **Baugrenzen der 3 geplanten neuen Wohnbauflächen angrenzend an Flst. Nr. 4754/6** Siehe dazu Anlage 1 — Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Die Baugrenzen dieser 3 Wohnbauflächen sollten in einer Linie mit den 2 Grundstücken im vorderen, südlichen Teil dieses Abschnittes liegen da ansonsten eine ungerechtfertigte Nähe zur Bestandsbebauung ermöglicht wird. Wenn man die Lage vor Ort betrachtet wird schnell klar dass es sich ohnehin um keine großen Abstände der Bauten handelt.

Im „Gesamtkonzept Landbrecht Bauabschnitt II“ vom 07.09.2012 ([Anlage 2](#)) ist die an die 3 genannten Grundstücke angrenzende Straße mit einem Versatz eingeplant welcher diese Grundstücke auch entsprechend beschnitten hätte. Mit aktueller Planung ist die Straße durchgängig gerade, die Grundstücksflächen erhöhen sich damit. Es ist somit kein Grund ersichtlich dass diese genannten Baulinien nach Osten hin erweitert werden und wir möchten dringend bitten dies entsprechend zu korrigieren.

Zu dem genannten Flst. Nr. 4754/6 muss auch folgendes erwähnt werden: wir als Anwohner sind beim Kauf unserer Grundstücke davon ausgegangen dass dieses direkt angrenzende Flurstück als öffentli-

Die zulässigen First- und Traufhöhen der angrenzenden Grundstücke entsprechen den auch in „Wetzgau-West I“ festgesetzten Größen.

Dass damit die tatsächlichen Firsthöhen in m über NN höher liegen können ist richtig, dies ist aber letztlich vor Allem dem Geländeverlauf geschuldet.

Unzumutbare Verschattungen sind nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan „Wetzgau West I“ und im Entwurf zu „Wetzgau West II“ wurden in diesem Bereich die Baugrenzen so gewählt, dass ein Grenzabstand von jeweils 5m verbleibt, das ist das Doppelte des durch die Landesbauordnung vorgegebenen Mindestwertes.

Flst 4754/6 lag außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wetzgau West I“. Weder in einem Bebauungsplandesign noch im Gesamtkonzept war in diesem Bereich eine Wegefläche dargestellt. Lediglich im Bauplatzaufteilungsplan (Anlage 3 des Einwendungsschreibens) ist eine schmale Parzelle erkennbar. Die Baugrundstücke im Bauabschnitt „Wetzgau West II“ sind jedoch (auch mit der zuzuschlagenden Fläche) 1m schmaler und 20m<sup>2</sup> kleiner als im Bestandsgebiet, sodass es gerechtfertigt erscheint, diese dem neuen Bauabschnitt zuzuschlagen. Vorgetragene Kaufabsichten sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiter zu behandeln.



cher Grund oder Weg geplant war wegen der Form, Lage sowie der separaten Ausweisung als Flurstück. Zudem war die äußere Baugrenze des Baugebiets Wetzgau West I zu diesem Zeitpunkt außerhalb des genannten Flurstückes eingezeichnet, siehe dazu Anlage 3.

Wir möchten daher gleichzeitig um die Möglichkeit bitten, den direkt angrenzenden Teil besagten Flurstückes als Erweiterung unserer Grundstücke erwerben zu können wenn diese jetzt nicht als öffentliche Fläche vorgesehen sind.

### **b) Maria und Hanns-Peter Storr (Anlage 7.1)**

Der erste Bauabschnitt Wetzgau West I sah einen Bebauungsplan mit einem hochwertigen Baugebiet und einer sehr homogenen Bebauung vor. Inzwischen weichen Sie stark von dieser Konzeption ab. Die Begründung liefern Sie selbst auf Seite 4 Ihres Entwurfs. Der schlechte Verkauf der Grundstücke ist inzwischen gewichen, dadurch haben Sie jedoch ein inhomogenes Baugebiet mit entsprechend niedrigerer Qualität. Nachdem ersteres den bisherigen Anwohnern versprochen war, Sie sich über die Änderung des Bebauungsplans nur um des besseren Verkaufs willen über Ihre eigenen Ansprüche hinwegsetzten, ist auch die Fortsetzung der inhomogenen Bebauung in Wetzgau West II abzulehnen.

Ziel und Zweck Ihrer Planung ist die Schaffung von Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser, aber auch für Reihenhäuser (Entwurf Seite 5). Tatsächlich befindet sich bspw. auf Flurstück 4393/2 ein kolossales Gebäude für mind. vier Familien. Dessen Genehmigung ist Ihnen, nach Ihrer eigenen Auskunft auf besonderen Wunsch von Herrn Oberbürgermeister Arnold, unter Aufgabe der Vorgaben des Bebauungsplanes leicht gefallen. Wenn es

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wetzgau West I“ enthielt eine höhere Regeldichte als in allen anderen Baugebieten im Stadtraum – im Nachhinein betrachtet eine zu große Regeldichte. Dies entsprach wie sich gezeigt hat nicht dem Bedarf. Daher wurde der Bebauungsplan im ersten Abschnitt auch geändert. Die Festsetzungen dort entsprechen nun den sonst üblichen Bebauungsplänen für Wohngebiete in Schwäbisch Gmünd. Durch die Festsetzung von Firstrichtungen, Dachformen und Gebäudehöhen wird das Gebiet strukturiert in verschiedene Quartiere unterteilt. Es wird ein notwendiges Maß an Homogenität erreicht, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu stark zu beschneiden. Diese Festsetzungsichte wurde auch für den hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Begriff des Einzelhauses darf nicht mit dem im Baurecht nicht vorhandenen Begriff „Einfamilienhaus“ verwechselt werden. Ein Einzelhaus ist ein allseits freistehendes Gebäude mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Ein „Einzelhaus“ kann also auch mehrere Wohnungen enthalten. Eine Abweichung von Vorgaben des Bebauungsplanes ist damit allein noch nicht verbunden.



Ihnen demnach so leicht fällt, sich über die eigenen Ziele des Bebauungsplans hinwegzusetzen, wird dies um der besseren Verkaufbarkeit willen auch für die übrigen Flurstücke Geltung haben. Der Bebauungsplan ist schon aus diesen Gründen abzulehnen.

Die mit der städtebaulichen Abrundung des Ortsrandes nach Westen (Entwurf Seite 4) verbundenen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung kommen in Ihrem Entwurf an keiner Stelle vor. Lediglich der Hinweis auf bestehende Bebauung ist enthalten (Entwurf S. 11). Wie verträgt sich diese Tatsache mit Ihrer Zielsetzung der homogenen Bebauung? Homogenität kann sich doch nicht nur auf die zusätzlich zu bebauenden Flächen beziehen! Sollten Sie sich der Mühe unterziehen wollen, und bspw. die inhomogene Bebauung der Flurstücke 4393 und 4393/2 vor Ort besichtigen, dann werden Sie sich selbst vom Unterschied zwischen Anspruch und Wirklichkeit überzeugen können. Von der "weitgehend einheitlichen Bebauung" (Entwurf S. 13) ist hier nichts übrig geblieben, planerische und gestalterische Defizite in Vollendung realisiert.

Tatsächlich sind die erwähnten Häuser, wie die jetzt vorliegende Planung auch, an die bestehende Bebauung wie ein Riegel aus Beton herangeführt worden. Dass dies bei bestehendem Höhenunterschied unästhetisch, planerisch undurchdacht und in der Ausführung zudem disharmonisch wirkt, sollten Sie selbst und vor Ort erkennen können. Die geplante Bebauung sollte der vorhandenen Bebauung im Narzissenweg und im Dahlienweg in Lage, Ausrichtung und Grenzabständen folgen. Bereits ein Blick auf Ihre Abbildung auf Seite 14 des Entwurfs verdeutlicht das planerische Defizit im Bereich der bestehenden zur geplanten Bebauung.

Nun verstehen wir, dass das Baugebiet mit Einschränkungen für die angrenzen-

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplanentwurf „Wetzgau West II“ enthält hierbei keine unzumutbaren Belastungen für die bestehende Bebauung, vorgegebene Höchstmaße der baulichen Nutzung aus § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten, erforderliche Abstände gewahrt.

Auf der anderen Seite werden die Festsetzungen für das Neubaugebiet so gefasst, dass den Bauherren noch ein gewisser Gestaltungsspielraum verbleibt.

Von einer Riegelwirkung im Sinne der Rechtsprechung, die dann auch dem baurechtlichen Rücksichtnahmegebot widersprechen würde, kann nicht gesprochen werden.

Die bestehende Bebauung wurde durch-





den Bewohner einhergeht. Dass diese Bewohner und Ihre Interessen jedoch keinerlei Betrachtung unterworfen sind, ist nicht zu akzeptieren. An dieser Stelle bescheidet Ihr Rechtsamt die jederzeitige Übereinstimmung mit der geltenden Rechtslage. Was Recht ist, muss nicht richtig und schon gar nicht fair sein. Fairness und praktikable Lösungen gelten aber nicht nur für Neubauvorhaben, auch die angrenzenden Bewohner sind in Interessenabwägung einzubeziehen. Dies ist nicht erfolgt, das Baugebiet ist aus diesem Grund abzulehnen.

Hohn spricht aus dem Umweltbericht auf Seite 14. Demnach ist die Erlebnisqualität der Hochfläche gering, der bislang bestehende Wetzgauer Ortsrand z.T. unharmonisch ausgebildet. Mit dieser Aussage ist an der Kenntnis vor Ort zu zweifeln... Besteht Grund, Ihrer festgestellten Disharmonie noch weitere, stärkere hinzuzufügen? Wo besteht nach der Bebauung eine bessere Harmonie als zuvor? Erst mit Ihren Genehmigungen nach Änderungen der ersten Planung haben Sie doch diese Disharmonien bewusst erzeugt.

In Summe listen wir nur wenige, keineswegs abschließende Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans auf. Der Umweltbericht lässt bspw. die beobachtbaren Fledermäuse, Roten Milane, Feuersalamander, Schwalbenschwanz-Schmetterlinge etc. unerwähnt. Auch dies allein ist pflichtwidrig. Dennoch lehnen wir das Baugebiet nicht rundherum ab. Dass jedoch die bisherigen Bewohner im angrenzenden Bereich keinerlei Berücksichtigung finden, ist unverständlich. Der Erweiterung des Baugebiets Wetzgau II ist in dieser Form und unter den vorliegenden Prämissen abzulehnen. Der Gemeinderat wird gebeten, Änderung zur geplanten Bebauung unter Beteiligung der angrenzenden Bewohner in Auftrag zu geben.

aus in die Betrachtung mit einbezogen. Die festzusetzende Traufhöhe (6,3m) orientiert sich an der des Bestandes (6,5m).

Der neue Ortsrand Richtung Westen wird durch eine einheitliche öffentliche Grünfläche mit Streuobstbäumen gebildet.

Es wurde eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt und mit dem Naturschutz abgestimmt. Von Seiten des Landratsamtes und der Naturschutzverbände wurden keine Bedenken geäußert.



### **5. Hinweis**

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.