



Schwäbisch Gmünd, 16.10.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 215/2018

Vorlage an

Ortschaftsrat Straßdorf

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV",
Gemarkung Straßdorf, Flur Straßdorf
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 10.10.2018
2. Textteil vom 10.10.2018
3. Begründung vom 10.10.2018
4. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 4.2 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 4.3 Stadtwerke
 - 4.4 Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 4.5 Polizeipräsidium Aalen (Sitz Waiblingen)
 - 4.6 Regierungspräsidium Freiburg
 - 4.7 Regierungspräsidium Stuttgart
5. Stellungnahmen von Personen
 - 5.1 Stellungnahme P1 vom 21.08.2018



Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2016 (Gemeinderatsvorlage Nr.146/2016) wird insoweit geändert, als der Geltungsbereich im Nordwesten geringfügig erweitert wird. Der Geltungsbereich des Planentwurfs vom 10.10.2018 ist zugrunde zu legen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 4 und 5 dieser Vorlage beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. A 17 EIII „Käppelesäcker IV“ werden entsprechend der Anlagen 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Straßdorf ist im derzeit wirksamen und auch im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als Ortsteil mit schwerpunktmäßiger Siedlungsentwicklung zum Wohnen definiert.

Der Ortsteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur (Lebensmittelnaheversorgung, Schule, Kindergarten). Dies und die Nähe zum Stadtzentrum sowie die günstige Orientierung Richtung Stuttgart machen Straßdorf als Wohnstandort interessant. Dies gilt sowohl für Bauinteressenten, die bereits in Straßdorf wohnen, als auch für Interessenten außerhalb von Straßdorf. Die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in Straßdorf ist daher ungebrochen groß.

Es gibt Stand August 2018 nun 334 Bewerber für einen Bauplatz in Straßdorf, davon 107 konkret für das Baugebiet „Käppelesäcker IV“. Es gibt keine verfügbaren Bauplätze mehr im letzten erschlossenen Baugebiet „Emerland II“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 3,45 ha, wovon ca. 2,5 ha als Fläche für ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Um möglichst verschiedenen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, sind im Plangebiet neben Bauplätzen für Einfamilienhäuser auch Bauflächen für Doppel- oder Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Nach der aktuellen Planung sind 30 Einzelhäuser mit ca. 34 Wohneinheiten, 8 Doppelhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten, 2 Reihenhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten möglich. Das ergibt insgesamt ca. 76 Wohneinheiten und damit Wohnraum für ca. 206 neue Bewohner und entspricht damit einer Einwohnerdichte von ca. 60 Einwohnern pro Hektar.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Nordwesten etwas erweitert, um hier einen landwirtschaftlichen Weg, der dann nach Norden eine



Verbindung zum Kapellenweg und nach Süden eine Verbindung zum dort bestehenden landwirtschaftlichen Weg herstellt, sowie einen öffentlichen Grünstreifen einzuplanen. Da für die Landwirte das Befahren von schmälere, gemischt genutzten Verkehrsflächen auf Grund von parkenden Fahrzeugen oft sehr problematisch ist, wird hier eine direkte Verbindung von der Hauptverkehrsstraße mit einseitig ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen zu rein landwirtschaftlich genutzten Wegen geschaffen. Zwischen dem neuen landwirtschaftlichen Weg und den privaten Baugrundstücken ist ein öffentlicher Grünstreifen mit Bepflanzung als Übergangsfläche geplant.

2. Bisheriges Verfahren

05.10.2016: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 146/2016)

19.07.2018: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

23.07.2018 – 03.09.2018 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

19.07.2018 – 04.09.2018 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

- Netze NGO (Ostwürttemberg Donau Ries GmbH Ellwangen)
- Netze BW
- CSG GmbH Stuttgart (Key Account Deutsche Post DHL Group)
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (Fachreferent H. Mooslehner)
- NABU Deutschland (Ortsgruppe Schwäbisch Gmünd)
- Gemeindeverwaltung Waldstetten
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- terranets bw GmbH
- Unitymedia GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer

Die nachfolgenden Stellen gaben Anregungen ab:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt



a) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 4.1)

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

Dass am nördlichen Ortsrand von Straßdorf gelegene Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA), angrenzend an die bestehenden Wohngebiete „Käppelesäcker I/II/III“, ausgewiesen werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Durch zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen.

Wird in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.

Weiterhin weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier nicht vorgebracht.

Kenntnisnahme.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Die Bebauungsplanfläche ist im Wesentlichen im Allgemeinen Kanalisationsplan bzw. der Regenwasserbehandlung von



Straßdorf enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die ordnungsgemäße innere Erschließung im Rahmen der weiteren Planungen nachgewiesen wird. Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.
Kenntnisnahme.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Altlasten und Bodenschutz

Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich vor.

Kenntnisnahme.

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 91.044 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel.

Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnatur-schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.

Kenntnisnahme.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Zu o. a. Vorhaben wird mitgeteilt, dass ca. die Hälfte der Fläche außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Da die gesamte hier



überplante Fläche in der Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft ist und - zumindest die bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche - als intensives Acker- und Grünland genutzt werden, bestehen gegen die hier geplante Inanspruchnahme grundsätzliche Bedenken. Diese werden im vorliegenden Fall zurückgestellt, wenn im Gegenzug bereits bisher im Flächennutzungsplan rechtskräftig ausgewiesene, tatsächlich aber nicht überbaubare Fläche im entsprechenden Umfang reduziert wird.

Weitere Bedenken bestehen bezüglich der unter E 1 aufgeführten externen Eingriffsausgleichsmaßnahme. Hier wird auch in den vorliegenden Planunterlagen im Umweltbericht auf Seite 11, letzter Absatz, ausgeführt, dass hier eine intensiv genutzte Grünlandfläche in eine extensive Mähwiese umgewandelt werden soll. Tatsächlich handelt es sich hierbei lt. Angaben im Gemeinsamen Antrag aber nicht um Dauergrünland, sondern um intensiv genutztes Ackerland, das seit August 2016 mit Ackerfutter (Kleegras) bestellt wird. Auch die hier vorgesehenen Flächen sind in der Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflurstufe 2 ausgewiesen. Nach Maßgabe der Ökopunkteverordnung sollen gleichartige bzw. gleichwertige Maßnahmen den erforderlichen Eingriff ausgleichen. Dies kann mit der geplanten Maßnahme E 1 im hier vorliegenden Fall unseres Erachtens nicht erreicht werden. Es wird daher vorgeschlagen, an anderer Stelle ein hierfür geeignetes Dauergrünland in ein extensives Grünland umzuwandeln.

Die vorgesehenen Lerchenfenster sind einvernehmlich mit den betroffenen Bewirtschaftern so festzulegen, dass die Bewirtschaftung der Flurstücke möglichst wenig beeinträchtigt wird. Zusätzliche Aufwendungen und hieraus

1/3 der Fläche liegt außerhalb der geplanten Wohnbaufläche, davon 750 qm zur Anlegung eines neuen landwirtschaftlichen Weges mit öffentlichem Grünstreifen.

Dieser Weg wurde in Abstimmung mit dem Vertreter der Bauern (Obmann) festgelegt, um die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verbessern.

Derzeit befindet sich die Neuaufstellung des FNP im Verfahren, dabei wird die Größe und Aufteilung der weiteren Entwicklungsflächen ermittelt.

Die Planunterlagen wurden einheitlich auf „Ackerfläche“ korrigiert.

Die Maßnahme kann aus Sicht der Fachleute hier umgesetzt werden.

Die Umwandlung der Fläche wurde mit dem Pächter abgestimmt.

In Abstimmung mit dem Naturschutz werden keine Lerchenfenster, sondern dauerhafte Brachestreifen vorgesehen.



resultierende Ertragseinbußen sind den Bewirtschaftern zu erstatten.

Die genaue Lage der Streifen wird mit den Pächtern abgestimmt.

Geschäftsbereich Naturschutz

Artenschutz

Lerchenfenster sind nur in den Bereichen sinnvoll, in denen noch keine hohen Lerchendichten sind. Da die Lerchenfenster jedes Jahr neu angelegt werden müssen, ist deren Sicherstellung sehr aufwendig. Dauerhafte Brachestreifen sind Lerchenfenstern vorzuziehen. Vor Durchführung der Erschließungsarbeiten müssen die Maßnahmenflächen für die Lerchen bereits hergestellt sein. Die Maßnahmenflächen und deren Sicherung müssen in einem Plan dargestellt und verbal beschrieben werden. Dies ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entsprechend einem Abstimmungsgespräch mit dem Naturschutz werden 4 Brachestreifen angelegt. Die genaue Lage wird noch mit den Pächtern der Flächen abgestimmt, dann erfolgen eine Darstellung im Plan und eine Beschreibung der Maßnahmen.

Die vorgeschlagenen Fledermauskästen müssen an geeigneten Stellen angebracht, dokumentiert und dauerhaft unterhalten werden.

Dieses Vorgehen ist so vorgesehen. Die Stellungnahme wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.

Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“

Der Ersatz für die betroffene Magere Flachlandmähwiese muss vor Erschließung des Baugebiets angelegt sein. Wenn es sich bei den Flächen für die auszugleichende Magere Flachlandmähwiese um Acker handelt (ist leider in den Planunterlagen nicht einheitlich dargelegt), muss die Saatgutmischung nach Vorgabe der Saatgutfirma eingesät und hinterher gepflegt werden (Schröpschnitt etc.). Wenn es sich um Grünland handelt, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Die Planunterlagen wurden einheitlich auf „Ackerfläche“ korrigiert.

Für die vorgenannten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung dringend erforderlich.

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.

Eingriff-Ausgleich

Das Schutzgut Boden wird nicht durch die Umwandlung von Acker in Grünland aufgewertet. Da es sich nicht um verschläm-

Durch die Herausnahme der Flächen aus der intensiven Landwirtschaft und die Ansaat einer extensiv genutzten Mähwie-



mungempfindliche Böden handelt, kann dafür keine Aufwertung in Ökopunkten anerkannt werden. Somit sind weitere 22.818 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Schwäbisch Gmünd zu entnehmen.

se ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter unterschiedliche Aufwertungen. Das Schutzgut Boden erfährt eine Aufwertung, da sich zukünftig geringere Verdichtungen aufgrund der reduzierten Bewirtschaftung ergeben. Damit einhergehend reduzieren sich die Nährstoffeinträge ebenso wie die Einträge durch Pflanzenschutzmittel. Dies wirkt sich kleinräumig auch positiv auf das Grundwasser und etwaige Verunreinigungen aus. Somit kann für das Schutzgut Boden in jedem Fall von einer Aufwertung ausgegangen werden.

Für die Entnahme aus dem städtischen Ökokonto sollte jeweils ein „Kontoauszug“ vorgelegt werden. Außerdem steht noch immer die Vorlage des gesamten Ökokontos aus.

Das weitere Vorgehen wird mit dem Naturschutz abgestimmt.

Von dem Geschäftsbereich Straßenbau werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Kenntnisnahme.

Wald-und Forstwirtschaft Forst-Außenstelle Schwäbisch Gmünd

Die Ausgleichsmaßnahme Waldrefugium E2 ist in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde entwickelt worden. Die Ausweisung dieses Waldrefugiums entspricht den Standards des Alt- und Totholzkonzepts des Landesbetriebes ForstBW und ist vom Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd am 20.12.2017 beschlossen worden.

Darüber hinaus hat die untere Forstbehörde weder Anregungen noch Bedenken odersonstige zu beachtende Fakten vorzubringen.

Kenntnisnahme.

b) Regionalverband Ostwürttemberg (Anlage 4.2)



Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen sind, sowie bestehende Wohngebiete verdichtet werden oder Arrondierungen entstehen. Die Darstellung des konkreten Bedarfs von 3,45 ha Wohnbaufläche und die Auseinandersetzung mit bestehenden Siedlungsflächenpotenzialen sind bislang noch zu oberflächlich. Die Berücksichtigung aller Flächenpotenziale sowie der Bevölkerungsentwicklung ist dabei maßgebend für die Feststellung eines Flächenneubedarfs. Eine Auseinandersetzung mit bestehenden Flächenpotenzialen ist ebenfalls erforderlich und im weiteren Verfahren darzulegen. Die Begründung zum Erfordernis der Planung muss deshalb und angesichts mehrerer bestehender Baulücken in Straßdorf detaillierter erfolgen.

Eine Abfrage durch das städtische Bauplatzmanagement zur Verfügbarkeit der Baulücken hat dieses Jahr bereits stattgefunden, allerdings gab es keine positiven und verwertbaren Ergebnisse.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird bis zur öffentlichen Auslegung des Plans ergänzt.

c) Stadtwerke (Anlage 4.3)

Das Baugebiet Käppesäcker IV wird mit Strom- und Wasserleitungen erschlossen. Eine Erschließung mit Gasleitungen ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

Anmerkung von Seiten der Stadtwerke:

- Wie bereits Frau Pedoth mitgeteilt, wird für die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom ein Grundstück für eine Trafostation benötigt. Diesbezüglich habe ich eine Mail angehängt.
- Im Neubaugebiet befindet sich eine Bestandsleitung der Stadtwerke im Bereich Strom, welche in der Planauskunft in hellblauer Farbe zu sehen ist (PDF im Anhang). Diese Leitung soll zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin im öffentlichen Raum bestehen bleiben bzw.

Fläche für Trafostation ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Leitung bleibt im öffentlichen Bereich



muss über Dienstbarkeiten gesichert werden. (Verkehrsfläche).

Abseits davon gibt es von Seiten der Stadtwerke keine Einwände. Kenntnisnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

d) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Anlage 4.4)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 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:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.

e) Polizeipräsidium Aalen (Anlage 4.5)

Das Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher Sicht gegen o.g. Bebauungsplan. Jedoch sollten Einfriedungen (Punkt 2.2.3) aus Sichtgründen max. bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden.

Auf die Berücksichtigung von Sichtfeldern wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Die Erfahrung zeigt, dass eine Höhe von 80 cm den Bauherren zu wenig ist. Eine



Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Höhe von 1,20 m wird als vertretbarer Kompromiss betrachtet.

Wird berücksichtigt.

f) Regierungspräsidium Freiburg (Anlage 4.6)

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

Kenntnisnahme.

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Kenntnisnahme.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Kenntnisnahme.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:



Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation (Unterjura), welche von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) können einige geringmächtige Ölschieferlagen vorkommen.

Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Bei Antreffen von Ölschieferlagen in Baugruben wird empfohlen, diese durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Wurde in die Begründung bzw. in die Hinweise zum Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Kenntnisnahme.



Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Kenntnisnahme.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kenntnisnahme.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Kenntnisnahme.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Plangebiet sind keine Geotope verzeichnet.



g) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 4.7)

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Kenntnisnahme.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Dazu wird in der Begründung ausgeführt, dass der wirksame Flächennutzungsplan 2020 derzeit das Plangebiet teilweise als „Geplante Wohnbaufläche“ und teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist damit u.E. nicht eingehalten.

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 und aufgrund Ihrer Angabe auf dem Formblatt erhalten Sie dennoch keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Da der Bebauungsplan vermutlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist letzterer gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.

Der Bebauungsplan ist zu 2/3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ca. 1/3 ist im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Wie in der Begründung erläutert, wurde bereits 2015 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen und dabei diese Änderung zeichnerisch und schriftlich dargestellt. Der neue Flächennutzungsplan befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Raumordnung

Im Rahmen der Erforderlichkeit der Planung wird ausgeführt, dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Ausweisung der Fläche notwendig sei. Zudem bestehe in Schwäbisch Gmünd eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage; derzeit gebe es mehrere konkrete Interessenten für einen Bauplatz in Straßdorf.

Diese Ausführungen sind bislang noch zu oberflächlich. Der auf Seite 4 der Begründung im Rahmen der Flächennutzungs-



planung angesprochene erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen, der nicht allein durch Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann, ist nachvollziehbar für die im Bebauungsplan dargestellte Wohnbaufläche von rd. 3,45 ha darzulegen; hieran fehlt es bislang. Erforderlich sind dabei konkrete Angaben über die Lage vor Ort, z.B. welche Flächenreserven wo aus welchen Gründen nicht realisierbar sind sowie die Anzahl der genannten Bauinteressenten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die in der Begründung bereits erwähnten Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise und empfehlen, sich auch zur Bedarfsdarlegung für den derzeit u.E. nicht entwickelten und daher genehmigungspflichtigen Bebauungsplan hieran zu orientieren.

Kenntnisnahme.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden verweisen wir außerdem auf PS 3.1.9 (Z) LEP 2002. Dem darin verkörperten Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird in der Begründung noch nicht ausreichend Rechnung getragen. Zum einen ist erforderlich, dass sich der geplante Flächenumfang nachvollziehen lässt. Zum anderen muss die Flächenwahl schlüssig sein.

Da das Plangebiet derzeit nach dem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, ist neben den im Umweltbericht bereits genannten Plansätzen auch PS 5.3.2 (Z) LEP 2002 zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt wie auch die Sicherung einer zeitnahen Bebauung durch Bauzwang werden begrüßt.

Eine abschließende Stellungnahme wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird bis zur öffentlichen Auslegung des Plans



Die Begründung ist entsprechend der erteilten Hinweise auszuarbeiten. ergänzt.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Landwirtschaft

Frau Kästle, Tel. 0711/904-13207, E-Mail: cornelia.kaestle@rps.bwl.de.

Straßenwesen und Verkehr

Herr Grothe, Tel. 0711/904-14224, E-Mail: karsten.grothe@rps.bwl.de.

Umwelt

Frau Müller, Tel. 0711/904-15117, E-Mail: birgit.mueller@rps.bwl.de.

Denkmalpflege

Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon -zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wird nach Abschluss des Verfahrens erledigt.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Wird beachtet.



4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es ging folgende Stellungnahme von Personen ein:

Stellungnahme P1 vom 21.08.2018

(Anlage 5.1)

Widerspruch

Bebauungsplan „Käppelesäcker IV“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan „Käppelesäcker IV“ Vorentwurf öffentlich ausgelegt vom 23.07.2018 bis 03.09.2018 lege ich Widerspruch ein.

Mein Grundstück (Haus) befindet sich im Bebauungsplan „Käppelesäcker II“ in der Eduard-Forster-Straße 28. An meine nördliche Grenze habe ich nach diesem Bebauungsplan 4 Angrenzer (Reihenhäuser). Beim Kauf des Bauplatzes wurde mir zugesagt, dass als eventuelle Angrenzer nur Einfamilienhäuser kommen würden. Für den Bauplatz bezahlte ich den höchsten Preis 210 € pro qm zu seiner Zeit.

Im Bebauungsplan „Käppelesäcker III“ sind bisher in meiner nördl. Reihe nur Einfamilienhäuser, warum kann man das nicht beibehalten bis zu meinem Grundstück. Man kann die Reihenhäuser an meiner nördl. Grenze auch verschieben weiter westlich, oder nördl. weiter oben tauschen mit Einfamilienhäuser. Südlich vom Kappelenweg sind 3 Einfamilienhäuser.

Ich habe meine Einwendungen zur Niederschrift mündlich vorgetragen am 11.10.2017 bei Frau Pedoth Stadtplanungsamt und am 5. und 12.10.2017 beim Bezirksamt Straßdorf.

Die Festsetzungen im Baugebiet Käppelesäcker III schreiben keine Einfamilienhäuser vor. Auch hier wären Doppelhäuser möglich gewesen.

Eine dichtere Bebauung soll an der Hauptachse des Plangebiets erfolgen. Einen möglichst hohen Anteil an verdichteter Bebauung verlangen auch die Träger öffentlicher Belange, wie z.B. der Regionalverband Ostwürttemberg und das Regierungspräsidium Stuttgart.

Es wird als zumutbar erachtet, 4 mögliche Nachbarn auf der Nordseite seines Grundstücks zu haben.



5. Hinweis:

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