



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

per Email an:

Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd

LANDRATSAMT
Baurecht und Naturschutz

Kontakt Frau Baumann
sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer 344
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503581361

Unser Zeichen IV/41.1-621.41 BS/Wb
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 09.09.2022

Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ in Schwäbisch Gmünd-Bettringen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Arnold,

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

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möchte die Stadt Schwäbisch Gmünd noch unbebaute Gewerbegebietsflächen mit Flächen für Wohnbebauung überplanen, um so die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können.

Das ca. 8,96 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Gewerbegebiets „Gügling“ und erstreckt sich nördlich und südlich der Güglingstraße, die im Zuge des Bebauungsplans umgestaltet und ausgebaut wird. Die Planungen schließen auch das nicht umgesetzte Gewerbegebiet „Ebenäcker“ zwischen der Reutestraße und der Heubacher Straße mit ein, welches als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird.

Im Norden und Westen grenzen bebaute Wohngebiete an die Planfläche. Östlich verläuft die L1161 vor Beginn des Gewerbegebiets.

Der Geltungsbereich ist im Osten bereits mit einem Fitnesscenter bebaut, sodass hier ein kleines eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen soll.

Im Bereich nordwestlich des Kreisverkehrs ist eine Mischgebietsfläche für Dienstleistungen, Läden etc. vorgesehen.

Aufgrund von möglicher Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe, wurde das Ingenieurbüro Heine + Jud mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Stuttgarter Straße 41
73430 Aalen
Telefon-Vermittlung 07361 503-0
info@ostalbkreis.de
www.ostalbkreis.de

Sie erreichen uns
Mo, Mi – Fr 8:15–11:45 Uhr
Mo, Di 14:00 – 16:00 Uhr
Do 14:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Öffnungszeiten
anderer Geschäftsbereiche erfahren
Sie bei der Telefon-Vermittlung.

Kreissparkasse Ostalb
IBAN: DE52 6145 0050 0110 0003 47
SWIFT-BIC: OASPDE6A
Gläubiger-ID: DE 63 OAK 0000 000 2036

Nach der Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr treten an allen ausgewählten Immissionsorten (verteilt über das Plangebiet) Überschreitungen von sowohl den Beurteilungspegeln der DIN 18005 als auch der 16. BImSchV auf. Die Pegel erreichen dabei Werte bis 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet sowie bis 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts im Mischgebiet.

Der „Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in Teilen des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets überschritten. Nach der Beurteilung der Schallimmissionen durch das Gewerbe treten an der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite des allgemeinen Wohngebiets Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) tags und nachts auf. Auch an dem dahinter geplanten Baufenster ist nachts mit 2 dB(A) überschrittenen Immissionsrichtwerten zu rechnen. Für die Nachtzeit wurden im Baufenster des allgemeinen Wohngebiets südlich der Güglingstraße, westlich des eingeschränkten Gewerbegebiets, Spitzenpegel bis zu 3 dB(A) über der Zulässigkeit prognostiziert.

Durch die Ausweisung weiterer Wohngebiete in nächster Nähe zum Gewerbegebiet „Gügling“ wird die schon jetzt nicht optimale Situation weiter verschärft und weiteres Konfliktpotential geschaffen. Es besteht somit die Möglichkeit eines Interessenskonflikts zwischen gewünschter Wohnruhe einerseits und Ausübung ggf. auch Erweiterung der gewerblichen Tätigkeit der bereits ansässigen Firmen andererseits.

Laut Heine + Jud werden die Immissionsrichtwerte nachts für allgemeine Wohngebiete bereits heute von der Fa. Vaas ausgeschöpft. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigte z. B. bei den Emissionen der technischen Anlagen der Fa. Vaas nur eine um 3 dB(A) verminderte Schallabstrahlung. Die tatsächlich vorherrschenden Immissionen könnten somit noch höher liegen.

Es wäre zweckmäßig, zunächst mit den betroffenen Betrieben abzuklären, inwieweit bereits durch betriebliche organisatorische/technische Maßnahmen eine Reduzierung der gewerblichen Schallemissionen erreicht werden kann.

Die maßgebliche Schallquelle stellt an allen Immissionsorten jedoch der Straßenverkehr dar.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 wird unter der Nr. 1.2 eingeräumt, dass wenn im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen geschaffen werden sollte. Dies könne beispielsweise durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume geschehen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen werden durch das Ingenieurbüro Heine + Jud Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Diese beinhalten u. a. eine angepasste Grundrissgestaltung (Orientierung von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin), Schallschutzfenster mit ggf. Lüftungseinrichtungen, auf den Lärmpegelbereich abgestimmte Außenbauteile mit Schalldämmmaßen nach DIN 4109.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen ist dabei grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Einer Erhöhung des bestehenden Lärmschutzbauwerks entlang der L1161 stehen allerdings laut Begründung die entsprechende Finanzierung und mangelnde Flächenverfügbarkeit entgegen.

Wie bereits in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, stellen passive Schallschutzmaßnahmen, abgesehen von der angepassten Orientierung schutzbedürftiger Räume, kein geeignetes Mittel gegen Gewerbelärm dar.

Aufgrund der Überschreitungen von sowohl den Beurteilungspegeln der DIN 18005 als auch der 16. BImSchV sind aus unserer Sicht keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben und es bestehen Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Sollte an dem Vorhaben festgehalten werden, regen wir an, die Planung dahingehend zu überdenken, das geplante Mischgebiet nach Norden entlang der L1161 zu erweitern. Ggf. ist auch eine Ausweisung der westlich des eingeschränkten Gewerbegebiets liegenden Bauflächen als Mischgebiet vorteilhaft.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass sich nordwestlich des Plangebiets wohl ein „Bolzplatz“ befindet. Das Nebeneinander von Wohnbebauung und Sport- und Freizeitanlagen wird mittlerweile aus immissionschutzrechtlicher Sicht als nicht unproblematisch angesehen, häufen sich doch in den letzten Jahren die Beschwerden gegen den Lärm, der von solchen Anlagen ausgeht. In welcher Größenordnung sich die Geräuscheinwirkungen bewegen, kann nicht abgeschätzt werden, da dies im Wesentlichen davon abhängt, wie lang und mit welcher Intensität die Anlagen genutzt werden.

Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde erfreulicherweise bereits in den Textteil des Bauungsplanentwurfs eingearbeitet.

Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft
(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist in dem Sanierungsgebiet „Verbesserung der RW-Behandlung im EZG RÜB Uhlandschule“ enthalten, das bisher abwassertechnische Defizite aufweist.

Dem Bebauungsplan kann vorbehaltlich nur zugestimmt werden, wenn vor der Erschließung die notwendigen Sanierungsmaßnahmen der o.g. Verbesserung umgesetzt werden. Es sind auch die noch fehlenden aktuellen Nachweise der Schmutzfrachtberechnung im Rahmen der weiteren Planungen vorzulegen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Die Stellungnahme des SG Abwasser wird aufgrund der gewässerökologischen Auswirkungen durch überlastete Kanalsystem (z.B. RÜ-Heubacher Straße) betont.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete
Zustimmung.

Altlasten und Bodenschutz

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben (z.B. Erschließung) auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung

eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

Die Altablagerung befindet sich u.a. auf dem Flurstück Nr. 1458 und Nr. 1457, im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.

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 80582 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamt-naturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961-9059-3630)

Eine bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche soll zukünftig als Fläche für Landwirtschaft (ca. 6,28 ha), als Wohngebiet (ca. 1,14 ha), Gewerbegebiet (ca. 0,3 ha) und Mischgebiet (ca. 0,11 ha) ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 8,96 ha. Insgesamt soll die Güglingstraße im Schwäbisch Gmünder Ortsteil Bettringen durch den Bebauungsplan ausgebaut und umgestaltet werden. Auf der Fläche für Wohnen sollen insgesamt 20 Bauplätze mit 133 Wohneinheiten entstehen, die Wohnraum für ca. 268 neue Bewohner schaffen sollen. Dies soll durch den Bau von Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

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

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante Fläche für Siedlung und Wohnen sowie landwirtschaftlicher bzw. sonstiger Fläche dargestellt. Die landwirtschaftliche/sonstige Fläche erstreckt sich auch über das oben bereits erwähnte landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 728/1. Somit entspricht der Bebauungsplan nur teilweise den Festsetzungen des aktuellen gültigen Regionalplans Ostwürttemberg.

Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg ist das gesamte Plangebiet nach der Flächenbilanzkarte als Vorrangflur Stufe 2 dargestellt und sollte deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden. Dies betrifft auch die Flächen, die als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen.

Aufgrund dieser aufgeführten Punkte **grundsätzliche landwirtschaftliche Bedenken**.

Da durch die Planung laut Umweltbericht (S. 51) ein Eingriffsdefizit vorliegt, werden höchstwahrscheinlich externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein. Diese sind jedoch noch nicht

aus den Planunterlagen ersichtlich. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen sollten keine landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen werden. Falls entgegen der Empfehlung des Geschäftsbereichs Landwirtschaft doch landwirtschaftlich genutzte Flächen von den Ausgleichsmaßnahmen betroffen sind, sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen, damit Konflikte vermieden werden können.

Grundsätzlich ist es sehr zu begrüßen, dass ein Plangebiet überwiegend als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen werden soll, diese sollte jedoch auch langfristig in gleichem Umfang erhalten bleiben.

Unter der Maßgabe, dass für die wahrscheinlich notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, können die Bedenken zurückgestellt werden.

Geschäftsbereich Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

Vor allem bei den nördlich der Güglingstraße befindlichen geplanten Bauflächen handelt es sich um ökologisch äußerst hochwertige Bereiche. Die dortigen unterschiedlichen Strukturen (Obstbäume, Eichen, Hecken und Brachflächen) bieten einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten einen wichtigen Lebensraum.

Aus diesem Grund wurde bereits in unserer Stellungnahme vom 14.12.2018 zur Wohnbaufläche BtW2 „Wohnen Güglingstraße, Teil Nord“ der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, dass „sich auf der Fläche eine Vielzahl von ökologisch hochwertigen Strukturen befindet. Neben Streuobstbäumen sind auch ausgedehnte Heckenstrukturen vorhanden, bei denen sich selbst im November gezeigt hat, dass diese von einer Vielzahl von Vögeln als Lebensraum genutzt werden. Somit stellt diese Fläche eine natürliche grüne Oase dar, die insbesondere für den Artenschutz eine sehr hohe Wertigkeit besitzt. Vor diesem Hintergrund wird dringend angeregt, diese Baufläche kritisch zu überprüfen.“

Die Bebauung der vorgenannten Flächen wird auch weiterhin aus den vorgenannten Gründen als äußerst kritisch beurteilt.

In den Bebauungsplanunterlagen befinden sich unterschiedliche Ausführungen zur Qualität des im geplanten Gebiet befindlichen Streuobstbestandes. Im Hinblick auf § 33 a Naturschutzgesetz sollten konkrete Aussagen zu diesem Streuobstbestand gemacht werden.

Bisher liegt für den vorgenannten Bebauungsplan lediglich eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vor, die zum Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Untersuchungen für verschiedene Tierarten noch erforderlich sind. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen noch nicht vor, so dass zum Artenschutz noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden können.

Allerdings wird aus naturschutzfachlicher Sicht ergänzend darauf hingewiesen, dass im Gebiet verschiedenste Insektenarten (z.B. Nierenzipfelfalter und Hornissen) vorkommen.

Die ausgedehnte südliche landwirtschaftliche Fläche soll in den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Gründe hierfür sind leider nicht aus der Begründung des Bebauungsplanes ersichtlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. späteren Bebauung dieser landwirtschaftlichen Flächen, trotz Einbeziehung in den vorgenannten Bebauungsplan, weiterhin eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung besteht.

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

Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Denkmalschutz wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

-Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig-

Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: baurecht@ostalbkreis.de
- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse baurecht@ostalbkreis.de.