

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT SCHWÄBISCH GMÜND - WALDSTETTEN**

**9. Änderung
(Güglingstraße)**

Gemarkung Bettringen - Flur Bettringen

Begründung und Umweltbericht

Inhalt

1.	Erfordernis zur Planaufstellung	3
1.1	Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Art der Planung	4
1.4	Standortalternativen	5
1.5	Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit	5
2.	Räumlicher Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes	7
2.1	Lage innerhalb des Gemeinwesens.....	7
2.2	Beschreibung des Änderungsbereichs	7
2.3	Größe und einzelne Nutzungen.....	8
2.4	Bestand.....	8
2.5	Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten	8
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung	12
3.1	Landesentwicklungsplan	12
3.2	Regionalplan Ostwürttemberg	12
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
4.1	Flächennutzungsplan	13
4.2	Landschaftsplan	14
4.3	Vorhandene Bebauungspläne	14
4.4	Angrenzende Bebauungspläne	14
4.5	Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind	14
4.6	Grundbesitzverhältnisse	14
5.	Erschließung, Ent- und Versorgung	15
5.1	Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten	15
5.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	15
5.3	Immissionen	16
5.4	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	18
6.	Planungsrechtliche Darstellung im Änderungsbereich.....	18
6.1	Gesamtkonzeption	18
6.2	Planinhalte	19
7.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	20
7.1	Boden und Fläche	21
7.2	Wasser.....	22
7.3	Klima und Luft	23
7.4	Pflanzen und Tiere	24
7.5	Landschaftsbild und Erholung	25
7.6	Erholung, Mensch und Gesundheit.....	26
7.7	Kultur- und Sachgüter.....	27

9. Änderung des Flächennutzungsplanes	Schwäbisch Gmünd - Waldstetten	
Begründung gem. § 5 (5) BauGB	<i>Entwurf</i>	2
<hr/>		
7.8	Wechselwirkungen	27
7.9	Zusammenfassung der Eingriffsbewertung.....	27

Begründung Anlage 1:
Gegenüberstellung Flächen alt - neu

Begründung

1. ERFORDERNIS ZUR PLANAUFSTELLUNG

1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit

Als ausgewiesenes Mittelzentrum ist die Stadt Schwäbisch Gmünd angehalten nach den allgemeinen Grundsätzen des Regionalplans in den dort aufgeführten Siedlungsbereichen eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben.

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Im Hinblick auf Wohneigentumsbildung ist die Nachfrage (gerade in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt) besonders im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, zunehmend aber auch in kompakteren Wohnformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäusern, gegeben.

Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen die Wohnbauflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. Dies entspricht den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes für Schwäbisch Gmünd. Hiermit kann den Abwanderungstendenzen, die letztlich zu Lasten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gehen, entgegengewirkt werden. Für Bettringen ergibt sich der Bedarf jedoch nicht nur aus dem Eigenbedarf heraus, sondern auch durch die direkte Nähe zum Industriepark Gügling.

Um den Wohnbauflächenbedarf zu decken, sucht die Stadt fortlaufend nach Möglichkeiten im Innenbereich oder zumindest nach Flächen, die an die bestehende Bebauung anknüpfen und über Straßen- und Kanalanschlüsse verfügen.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle Baulücken, auf denen eine Wohnbebauung möglich ist, im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd und den Ortsteilen erhoben. In enger Abstimmung mit den ortskundigen Ortsvorstehern wird fortlaufend überprüft, ob sich neue Innenentwicklungspotenziale z.B. durch Hofaufgaben oder Betriebsverlagerungen ergeben. Andere größere Innenbereichs-Potenzialflächen gibt es in den Ortsteilen und so auch in Bettringen derzeit nicht.

Im Innenstadtbereich wird ebenfalls versucht Freibereiche und freiwerdende Areale für eine Nachverdichtung zu nutzen. Aktuell gibt es eine Bebauung auf dem innerstädtischen gut angebundenen ehemaligen Fehrle-Areal.

Die letzten Baugebiete in Bettringen wurden im Jahr 2006 (Hirschfeldweg Erweiterung), im Jahr 2011 (Meisenweg) sowie im Jahr 2018 (Steighalden) erschlossen. Die städtischen Bauplätze in den Baugebieten sind alle vergeben und bebaut. Ein privater Grundstücksmarkt ist derzeit nahezu nicht vorhanden, damit stehen in Oberbettringen derzeit keine Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Gleichzeitig wächst das Gewerbegebiet „Gügling“ – einer der größten Industrieparks in Ostwürttemberg am Tor zum Verdichtungsraum Stuttgart – im Osten von Bettringen weiter. Des Weiteren ist weiter östlich, angrenzend an das Gewerbegebiet „Gügling“, im Gewann „Aspenfeld“, das Industriegebiet „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ in Planung. Auf einer Fläche von ca. 42 Hektar bestehen ideale Voraussetzungen im Hinblick auf Lage und Verkehrsinfrastruktur für einen nachhaltigen Technologiepark.

Langfristig ist hier auch eine Erweiterung in östliche Richtung möglich. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ wurde im Dezember 2021 gefasst.

Die Schaffung neuen Wohnraums an bestehenden Infrastrukturen, zur besseren Auslastung vorhandener Strukturen und möglichst in räumlicher Nähe zu den neuen Arbeitsplätzen ist unter dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ städtebaulich sehr wünschenswert.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum soll im Ortsteil Oberbettringen ein nachhaltiges Wohnquartier entwickelt werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen schließen an bestehende Wohn- und Gewerbegebiete an. Mit der geplanten Bebauung an dieser Stelle kann die städtebauliche Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Südosten von Oberbettringen und dem Gewerbegebiet Gügling geschlossen und eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden. Die vorhandene Infrastruktur kann effektiv genutzt und weiterentwickelt werden. Dabei besteht die Möglichkeit, die neuen Gebäude an das derzeit in der Planung befindliche Wärmenetz „Bettringen Ost“ anzuschließen.

Hierfür werden die im Bebauungsplan „Gügling“ als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen nördlich und südlich der Güglingstraße in Wohnbauflächen umgewandelt und die Güglingstraße umgestaltet und ausgebaut.

1.3 Art der Planung

Es wird die 9. Flächennutzungsplanänderung mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Für die Ermittlung der für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltbelange fand am 21.10.2016 im Rathaus der Stadt Schwäbisch Gmünd ein Scoping-Termin statt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 16.12.2020 durch die Vereinbare Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten gefasst. (Gemeinderatsdrucksache Nr. 205/2020)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis 26.09.2022 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 2 (4) (Umweltprüfung) und § 2a BauGB ein Umweltbericht zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans integriert. Detaillierte Angaben erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände) wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan vorgelegt.

1.4 Standortalternativen

Der Standort ist nach den bisherigen Voruntersuchungen der Stadtverwaltung für eine derartige Planungsabsicht deshalb vorrangig geeignet, weil er bereits durch die „Güglingsstraße“ und die Straße „Im Hirschfeld“ erschlossen ist und an bestehende Wohngebiete anschließt. Die überplanten Flächen stellen eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung dar und befinden sich in unmittelbarem Umfeld zu Arbeitsstätten. Zudem eignen sich die Flächen für eine nachhaltige Nutzung und Erweiterung der technischen Infrastruktur (inkl. Anschluss an das derzeit geplante Wärmenetz Bettringen Ost). Weiterhin ist zu beachten, dass für das Plangebiet mit den bestehenden Bebauungsplänen bereits Planungsrecht besteht. Das Gebiet könnte damit direkt bebaut werden. Allerdings wird die bislang an dieser Stelle vorgesehene Nutzung städtebaulich nicht mehr gewollt, weshalb eine Nutzungsänderung stattfinden soll.

Auch wenn sich die Planung nicht ganz konfliktfrei umsetzen lässt und sich der Eingriff besonders im Hinblick auf den Artenschutz nachteilig auswirkt, ist die Umsetzung der Planung in der Abwägung mit den anderen Belangen sinnvoll und geboten. Eine andere Potenzialfläche mit ähnlich vielen Vorteilen steht in Bettringen derzeit nicht zur Verfügung.

1.5 Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit

Einwohner

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose von 2015 (in Vorbereitung auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030) hat einen zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf von rund 71 ha bis zum Jahr 2022 ergeben, der sich aus dem prognostizierten Einwohnerwachstum und dem steigenden individuellen Wohnflächenbedarf ergibt.

Schwäbisch Gmünd Einwohnerentwicklung				Bettringen	
2011 Basis Zensus	58.191				
2012	58.293	+ 102	0,2 %	9.068	
2013	58.564	+ 271	0,5 %	9.030	- 38
2014	59.166	+ 602	1,0 %	8.991	- 39
2015	59.840	+ 674	1,1 %	9.051	+ 60
2016	60.349	+ 509	0,9 %	9.115	+ 64
2017	60.914	+ 565	0,9 %	9.179	+ 64
2018	61.186	+ 272	0,4 %	9.181	+ 2
2019	61.137	- 49	- 0,1 %	9.140	- 41
2020	61.216	+ 79	0,1 %	9.152	+ 12
2021	61.333	+ 117	0,2 %	9.207	+ 55
2022	62.325	+ 992	1,6 %	9.385	+ 178
<i>Daten Statistisches Landesamt</i>				<i>Daten Einwohnermeldeamt</i>	
<i>Stand jeweils 31.12.</i>				<i>Stand jeweils 31.12.</i>	

In den Jahren 2012 bis 2018 verzeichnet die Stadt Schwäbisch Gmünd einen sich zunehmend beschleunigenden Einwohnerzuwachs.

Im Jahr 2019 sinken sowohl in der Gesamtstadt Schwäbisch Gmünd wie auch im Ortsteil Bettringen die Einwohnerzahlen. Die im Jahr 2019 gesunkenen Einwohnerzahlen verdeutlichen die Wichtigkeit der Bereitstellung von Wohnraum im Ortsteil Bettringen, um weiter sinkende Einwohnerzahlen entgegenzuwirken. Seit 2020

sind die Einwohnerzahlen in der Gesamtstadt sowie im Ortsteil Bettringen wieder gestiegen. Im Jahr 2022 sogar stark.

Nach den Prognosen des statistischen Landesamtes ist ein weiterer Einwohnerzuwachs vorhergesagt.

Schwäbisch Gmünd			
Prognose der Einwohnerentwicklung			
	Bevölkerungsvorausberechnung		
2022	61.514		
2023	61.642	+ 128	0,21%
2024	61.778	+ 136	0,22%
2025	61.918	+ 140	0,23%
2026	62.065	+ 147	0,24%
2027	62.219	+ 154	0,25%
2028	62.372	+ 153	0,25%
2029	62.519	+ 147	0,24%
2030	62.659	+ 140	0,22%
<i>Daten Statistisches Landesamt Stand 2022</i>			
<i>Datenbasis Daten 2020</i>			

Baulücken

In Oberbettringen gibt es im Vergleich zu anderen Gmünder Stadtteilen eine durchschnittliche Anzahl von Baulücken. Insgesamt sind im städtischen Kataster 29 Baulücken in Oberbettringen vermerkt, die sich vor allem in den Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre befinden (Bettringen Nord-West/ In der Vorstadt / Ziegeläcker-Lettenäcker). Deutlich wird das u.a. auch an der Anzahl der Baulücken, für die bereits Baurecht (B-Plan) vorliegt. In Oberbettringen ist dies bei 26 von insgesamt 29 Baulücken der Fall (rund 90%).

Von den 29 im städtischen Baulückenkataster vermerkten Baulücken gelten acht als aktivierbar. Von diesen acht Flächen verbleiben jedoch nur drei deren Aktivierung realistisch ist, da sich darunter u.a. Flächen finden, deren Erschließung kaum möglich ist. Zudem sind alle Flächen im Baulückenkataster solange als aktivierbar vermerkt, bis der Eigentümer kontaktiert wurde und eine Löschung aus dem Baulückenkataster veranlasst hat. Daher besitzt diese Zahl eher eine geringe Aussagekraft bezüglich der konkreten Aktivierbarkeit der Baulücken. Mehr Aufschluss darüber gibt hingegen die Auswertung der bislang getätigten Anfragen und deren Rücklauf.

Laut dem Wohnraumdetektor sind in Oberbettringen sogar nur zwei Flächen bzw. deren Eigentümer an einer Aktivierung interessiert. Allerdings wurde eine dieser Flächen mittlerweile bebaut und ist damit nicht mehr verfügbar. Die andere Fläche wurde durch das Flächenmanagement bereits für einen Interessenten angefragt. Bislang ist keine Rückmeldung zu dieser Anfrage eingegangen, weshalb auch diese Baulücke augenscheinlich nicht zu aktivieren ist.

Der Stadtteil Oberbettringen weist im Vergleich zu anderen Gmünder Stadtteilen eine durchschnittliche Anzahl an Baulücken auf. Von diesen konnten von 2018 bis 2021 fünf aktiviert werden, was im stadtweiten Vergleich eher wenig ist. Berücksichtigt man allerdings die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten (19 WE auf einer Fläche von rund 4.600m²), ist diese hier deutlich höher als in ähnlich großen Stadtteilen (Rehnenhof-Wetzgau: 5 WE). Das deutet darauf hin, dass in Oberbettringen vor allem

Flächen für Geschosswohnungsbau gesucht sind.

Oberbettringen gehört darüber hinaus zu den Stadtteilen, für die mit am meisten Anfragen durch Interessenten eingehen. Durch die Kombination aus hoher Nachfrage im Stadtteil und geringen bis nicht vorhandenen Aktivierungsmöglichkeiten von Baulücken ergibt sich zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen, der zum jetzigen Zeitpunkt nicht durch Innenentwicklungsmöglichkeiten gedeckt werden kann.

2. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

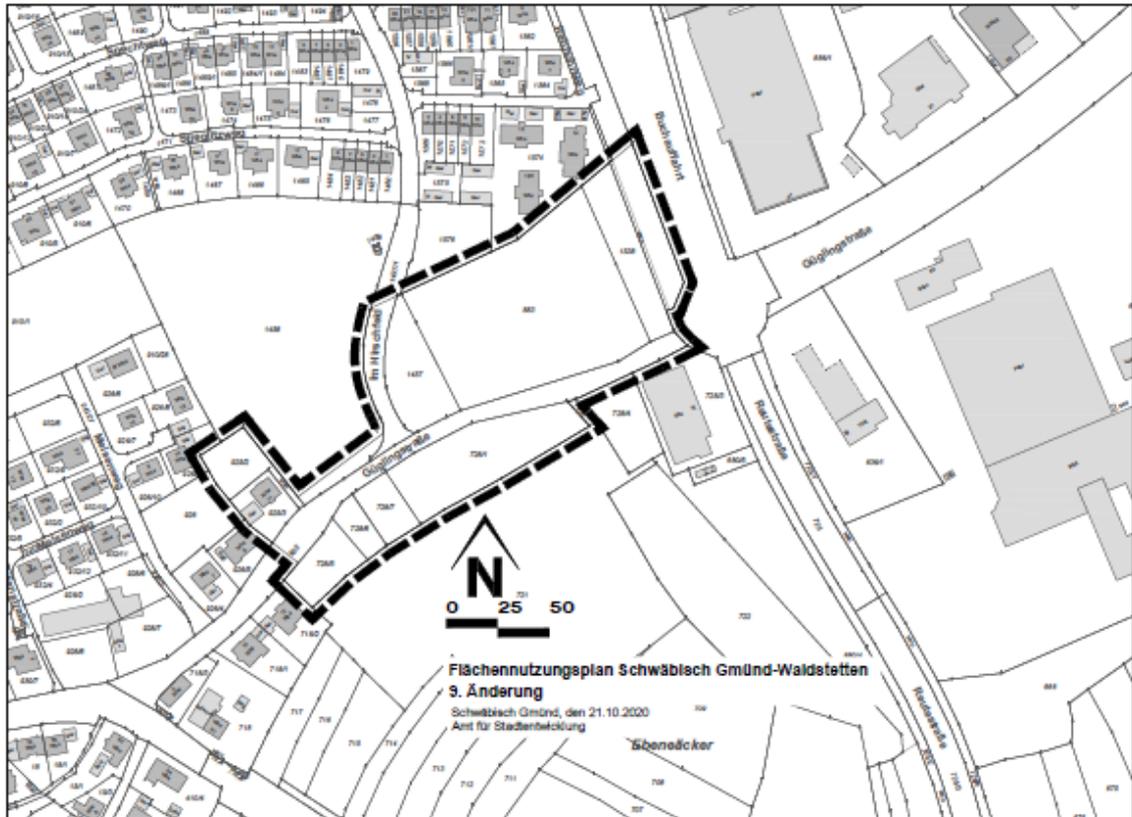
2.1 Lage innerhalb des Gemeinwesens

Schwäbisch Gmünd liegt als Mittelzentrum in der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen und hat ca. 62.000 Einwohner.

Bettringen, bestehend aus Ober- und Unterbettringen, ist der größte Teilort von Schwäbisch Gmünd und liegt südöstlich der Kernstadt. Das Plangebiet liegt in Oberbettringen. Oberbettringen liegt auf der Hochfläche zwischen den Talhängen des Rems- und des Strümpfelbachtals, Unterbettringen reicht von den Talhängen des Strümpfelbachtals bis zur Hochfläche dem Naturschutzgebiet „Lindenfeld“.

2.2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten von Oberbettringen und grenzt unmittelbar an die Buchauffahrt L1161 und die Reutestraße. Nördlich des zukünftigen Baugebiets liegt das in den 90er Jahren erschlossene Baugebiet „Hirschfeldweg“. Durch das Plangebiet verläuft die „Güglingstraße“ von West nach Ost.



Abgrenzung des Änderungsbereichs

2.3 Größe und einzelne Nutzungen

Gesamtgröße:	ca.	19.591,3 m ²

Geplante Wohnbaufläche	ca.	16.867,7 m ²
Geplante Mischbaufläche	ca.	2.723,6 m ²

2.4 Bestand

Innerhalb

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich im Westen ein Wohngebäude sowie im Osten ein Gebäude mit einem Fitness-Center.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
vollständig:

Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen
728/1, 728/5, 728/6, 728/7, 883, 925/2, 925/3, 1457, 1538

Teilweise

Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen
928, 1458, 1497/1, 1527

Außerhalb

Das Plangebiet „Neues Wohnen Güglingstraße“ liegt im Osten von Oberbettringen und grenzt unmittelbar an die Buchauffahrt L1161. Nördlich des geplanten Baugebiets liegt das in den 90er Jahren erschlossene Baugebiet „Hirschfeldweg“. Weiter westlich befindet sich das Baugebiet „Meisenweg“. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Durch das Plangebiet verläuft die „Güglingstraße“ von West nach Ost.

2.5 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten

Nutzung / Naturraum

Das Plangebiet „Neues Wohnen Güglingstraße“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Schwäbisch Gmünd-Oberbettringen. Im Norden und Westen sind bereits Wohngebäude vorhanden, im Südosten ein Gewerbebetrieb. Der Rest des Plangebiets setzt sich überwiegend aus landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, einem Streuobstbestand mit umgebendem Gehölzgürtel und bereits versiegelten Flächen (Straße, Gehweg, Parkplatz) zusammen.

Die landwirtschaftlich als Acker bewirtschafteten Böden unterliegen einer intensiven und die Grünlandböden einer extensiven Nutzung.

Der Streuobstbestand im Norden des Geltungsbereiches befindet sich auf einer extensiv gepflegten Wiese. Der Großteil der Obstbäume weist einen mehrjährigen Pflegerückstand auf. Dies führt dazu, dass einige Obstbäume bereits am zerfallen oder abgängig sind. Anhand der Kriterien der Vollzugshilfe des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zur Anwendung des § 33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen) vom 03.03.2021 wurde der betroffene Streuobstbestand als geschützt eingeordnet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der gesamte Streuobstbestand durch Wohnbebauung ersetzt. Damit ist der Verlust von rd. 1.900 m² eines nach §33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes verbunden. Nach § 33a Abs. 2 NatSchG kann auf Antrag eine Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart erfolgen, wenn ein Ausgleich erfolgt. Dieser soll vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt.

Der Streuobstbestand ist von einem baumreichen Gehölzgürtel (u.a. Kirsche, Hainbuche, Buche, Eiche, Birke, Ahorn) umgeben.

Topographie

Schwäbisch Gmünd liegt zwischen den Randhöhen des Welzheimer Waldes (Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes) im Norden und des östlichen Vorlandes der Schwäbischen Alb im Süden in einer Talweitung der Rems und im Mündungsbereich des Josefsbachs.

Das Gelände fällt im Planbereich leicht von Norden nach Süden hin ab. Im Süden befindet sich das Baufenster morphologisch in einer Höhenlage von ca. 417 m ü. NN und im Norden des Baufensters sind es ca. 424 m ü. NN.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Wasserläufe vorhanden.

Starkregen

Aufgrund des verheerenden Unwetters vom Mai 2016 möchte die Stadt Schwäbisch Gmünd auf die Eigenvorsorge der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Überflutungen hinweisen. Bereits bei der Planung und dem Bau können Eigentümer Maßnahmen treffen, um ihr Eigentum vor den Folgen einer Überflutung durch Starkregen oder Hochwasser zu schützen. Entsprechend § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Überflutungen infolge von Starkregen fallen somit auch unter die nach § 5 Abs. 2 WHG allgemeine Sorgfaltspflicht von Jedermann.

Um zu untersuchen, wie sich Betroffene vor Starkregen schützen können, beteiligt sich die Stadt Schwäbisch Gmünd am Forschungsprojekt RESI-extrem. Inhalt dieses Forschungsprojektes ist die Auseinandersetzung damit, wie scheinbar unvorhersehbare Extremwetterereignisse in der Stadtentwicklung zukünftig berücksichtigt werden können.

Für die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde dabei in einem ersten Schritt eine Starkregenanalyse durchgeführt und Starkregenrisikogefahrenkarten erstellt. Diese sollen auf die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche hinweisen. Die Starkregengefahrenkarten zeigen die Fließwege des Oberflächenabflusses in einem hochauflösenden Geländemodell.

Aus den Starkregengefahrenkarten sind die Überflutungstiefen für das Plangebiet ablesbar. Die Karten sind im Geodatenportal der Stadt Schwäbisch Gmünd einsehbar (<https://www.gisserver.de/schwaebisch-gmuend/>).



Maximale Überflutungstiefe



Ausschnitt Starkregengefahrenkarten (Außergewöhnliches Ereignis)

Geologie

Es wurde eine Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady erstellt (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). Dieses hat folgende allgemeine geologische/ hydrologische Situation festgestellt:

Das Baugebiet liegt geologisch auf der 1. Schichtstufe der Schwäbischen Alb auf quartäre Lehmdeckschichten. Diese bestehen (unter einer ca. 0,2 m mächtigen Mutterbodendecke) oder Auffüllung wie im südwestlichen Teil des geplanten Baugebietes – aus weichen bis steifen feinsandigen, tonigen und braunen Schluffen (Lehme) in die zum Teil Kalk- und Mergelsteinstückchen eingeschaltet sind. Die quartären Lehmdeckschichten (Mutterboden und Schluffe) haben im geplanten Baugebiet eine Mächtigkeit von 0,8 bis 3,9 m. Im südwestlichen Teil des Baugebietes ist die frühere Deponie-Nutzung bekannt (siehe unten „Altlasten“). In diesem Bereich wurde das Gelände aufgefüllt.

Im Liegenden der quartären Deckschichten findet sich mit einer Mächtigkeit von ca. 5-7 m vor allem im nordöstlichen Teil des geplanten Baugebiets die Obtususton-Formation (juOT) mit seinen vorwiegend festen dunkelgrauen Tonsteinen mit, im oberen Teil der Schichtenfolge, zwischengestalteten, dünnbankigen Kalk- und Mergelsteinhorizonten.

Im Liegenden der Obtususton-Formation (juOT), vorwiegend im südwestlichen Teil des geplanten Baugebiets wird die Arientenkalk-Formation (juAK) angetroffen mit seinen vorwiegend mittelbankigen Kalksteinhorizonten und zwischengeschalteten dünnbankigen Mergelsteinhorizonten. Nach langanhaltenden Niederschlägen ist mit Schichtenwasser an der Grenze Deckschicht/ Jura (also Schluff/ Tonstein, Kalkstein) zu rechnen.

Altlasten

Im südöstlichen Teil des geplanten Baugebietes erstreckt sich in einer Altlastenverdachtsfläche hinein, eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, die bereits zum größten Teil bebaut ist (Nummer 03488-000 auf den Flurstücken 1457 und 1458).

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. (Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.)

Klima

Um frühzeitig auf Synergieeffekte und Zielkonflikte zwischen Flächennutzung, Klimaschutz und -anpassung aufmerksam zu machen und diese adäquat im Planungsprozess zu berücksichtigen und abzuwägen hat die Stadt Schwäbisch Gmünd von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH und der berchtoldkrass space&options das Gutachten „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ erstellen lassen. Hierzu wurde in einem ersten Schritt eine Bestandsanalyse des Stadtklimas erstellt und daraus eine Planungshinweiskarte für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Planung des Gebiets wurde für das Plangebiet keine individuellen Steckbriefe erstellt. Allerdings wurde das Konzept nochmal angepasst, um den in der Planungshinweiskarte dargestellten Luftaustausch so wenig wie möglich durch die Bebauung zu beeinträchtigen.

3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 ist Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion der Region Ostwürttemberg ausgewiesen und befindet sich in der Randzone zum Verdichtungsraum Stuttgart entlang der Entwicklungsachse (Schorndorf –) Schwäbisch Gmünd – Aalen (– Nördlingen).

3.2 Regionalplan Ostwürttemberg

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist Schwäbisch Gmünd der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet. Schwäbisch Gmünd ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf - Schwäbisch Gmünd - Aalen.

Schwäbisch Gmünd ist im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 als Mittelzentrum nach Plansatz 2.1.2 ausgewiesen und Bettringen ist als Teilort für weitere Siedlungs-bereiche unter Punkt 2.3.1 genannt.

2.1.2 (N) Mittelzentren und Mittelbereiche

Nach Plansatz 3.3.21 des Landesentwicklungsplanes sind in der Region Ostwürttemberg als Mittelzentrum ausgewiesen und weiter auszubauen:

- die Stadt Schwäbisch Gmünd mit 134.400 Einwohnern

2.3 Siedlungsbereiche

2.3.0 Allgemeine Grundsätze

2.3.0.1 (G)

Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen -Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (siehe Plansatz 3.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren).

2.3.0.2 (G)

In den Siedlungsbereichen ist anzustreben:

- eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne,
- eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung,
- ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes.

2.3.1 (Z) Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen

Zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachse und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips werden als Siedlungsbereiche ausgewiesen:

a) die Zentralen Orte an den Entwicklungsachsen

mit "Weiteren Siedlungsbereichen" in nachfolgend ausgewiesenen Teilorten, wenn im zentralörtlichen Versorgungskern die Entwicklungsmöglichkeiten für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen. Im Einzelnen sind dies die Versorgungskerne der Mittelzentren:

Schwäbisch Gmünd mit "Weiteren Siedlungsbereichen" in den Teilorten Bettringen/Bargau, Wetzgau/Rehnenhof, Herlikofen, Hussenhofen, Lindach, Straßdorf sowie Waldstetten (Verwaltungsgemeinschaft)



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante Fläche für Siedlung und Wohnen sowie landwirtschaftlicher bzw. sonstige Fläche dargestellt. Westlich grenzt der Siedlungsbereich von Oberbettringen an das Plangebiet an und östlich ist das Gewerbegebiet Gügling als Gewerbefläche dargestellt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als Grünfläche und als Wohnbaufläche, im Osten als Gewerbliche Baufläche und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Güglingstraße stellt der Flächennutzungsplan zudem eine Elektrische Leitung und eine Abwasser-Hauptleitung dar.



 Plangebiet

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020

Im Flächennutzungsplan sind in Oberbettringen noch zwei geplante Wohnbauflächen unbebaut. Aufgrund des fehlenden und nicht möglichen Grunderwerbs ist eine Entwicklung der Flächen derzeit nicht möglich.

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd Waldstetten (Rübsamen 2011) setzt in seiner landschaftsplanerischen Zielsetzung für die landwirtschaftliche Fläche südlich des Plangebiets fest, dass die vorhandene Grünzäsur zu sichern und zu entwickeln ist. Dies soll dadurch erreicht werden, dass eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden und die verbleibende Fläche von weiterer Bebauung freigehalten wird (M 64).

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich im seit dem Jahr 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschfeldweg“. Der Bebauungsplan legt für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten, sonstige soziale Zwecke fest. Ein Kindergarten wurde hier nie umgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich und im Bereich südlich der Güglingstraße befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 221 A „Gügling“. Der Bebauungsplan setzt für den überplanten Bereich ein beschränktes Gewerbegebiet mit nur nicht wesentlich störenden Betriebe im Sinne des § 6 der BauNVO sowie eine Fläche für Aufschüttung fest. Des Weiteren wird die Güglingstraße als Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1991 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 221 A1 „Gügling/ Reutestraße“. Dieser setzt für diesen Bereich ein beschränktes Gewerbegebiet mit nur nicht wesentlich störenden Betrieben im Sinne des § 6 BauNVO fest. Des Weiteren ist südlich des vorhandenen Fitness-Centers eine Trafostation festgesetzt.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Weiter östlich grenzt der seit dem Jahr 2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Gügling“, 1. Änderung an. Dieser setzt ein Gewerbegebiet, ein Industriegebiet beziehungsweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Nordwestlich des Plangebiets grenzt der seit dem Jahr 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 215 B „Meisenweg“ an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

4.5 Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind

Im Planungsbereich sind keine Biotope oder FFH-Mähwiesen kartiert.

4.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen befinden sich in privater und öffentlicher Hand.

5. ERSCHLIEßUNG, ENT- UND VERSORGUNG

5.1 Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Güglingstraße unmittelbar an die L 1161 und somit an die B 29 angebunden. Die Anbindungen nach Stuttgart, Aalen und in die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd sind somit gewährleistet.

Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Gügling-Str. Dort verlaufen die Linie 1 (10-30 Minuten Takt) des Stadtbus Gmünd in Richtung Bargau/Heubach sowie zum Bahnhof/ZOB in Schwäbisch Gmünd.

Innere Erschließung

Die Innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Güglingstraße, die neugestaltet wird, und über die Straße Im Hirschfeld. Hierfür wurde von der Planungsgruppe SSW GmbH (ehemals Planungsgruppe Kölz GmbH) ein Konzept erarbeitet (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan).

Auf der Güglingstraße wird zwischen der Einfahrt Im Hirschfeld und dem Kreisverkehr ein Possehl-Belag aufgetragen, um die Geschwindigkeit des Verkehrs zu reduzieren und einen sicheren Überweg zu gestalten. Dort wird auch beidseitig die Bushaltestelle mit Bushalteshäuschen errichtet. Der Bus halt dabei beidseitig auf der Straße und trägt dadurch zur Geschwindigkeitsreduzierung bei. Um die Geschwindigkeit zu drosseln werden auch im westlichen Bereich der Güglingstraße farbliche Markierungen sowie Verschwenkungen eingebaut. Die Güglingstraße wird beidseitig mit einem Gehweg sowie mit öffentlichen Stellplätzen ausgestattet.

Innerhalb des Plangebiets sind v.a. die im nordöstlichen und südlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser mit zahlreichen Fußverbindungen untereinander vernetzt. Des Weiteren sollen Fußwege beidseitig entlang der Güglingstraße und der Straße Im Hirschfeld errichtet werden.

Im Plangebiet wird zwischen den beiden Gebieten ein barrierefreier öffentlicher Fußweg errichtet. Dieser Fußweg dient gleichzeitig als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungswaagen und hat eine entsprechende Breite. Für private PKW ist die Zufahrt allerdings nicht zulässig.

Des Weiteren führen bestehende Fußwege nach Norden und Süden entlang der Buchauffahrt und der Reutestraße und nach Nordwesten in die Grünfläche.

5.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Eine Versickerung des gesammelten Oberflächenwassers ist auf Grund der schlechten Bodendurchlässigkeit nur schwer möglich (siehe Baugrunduntersuchung Anlage 3 zum Bebauungsplan), deshalb wird das Regenwasser über Zisternen langsam abgewirtschaftet. Eine Nutzung des Zisternenwassers zum Gießen oder als Brauchwasser ist erwünscht.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung kann durch die durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd erfolgen.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung untersuchen die Stadtwerke derzeit, ob eine Versorgung von Bettringen mit einem Nahwärmenetz gestaltet werden könnte. Ziel ist es, eine umweltverträgliche Wärmeversorgung zu günstigen Konditionen zu

ermöglichen. Dabei könnte die industrielle Abwärme vom Gügling sowie die Abwärme des dort derzeit im Bau befindlichen Elektrolyseurs verwendet werden, um die Gebäude im Osten von Bettringen und somit auch innerhalb des Plangebiets mit Wärme zu versorgen.

Im Planbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Netze ODR GmbH. Die Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht belegt und mit einem Schutzstreifen von 10 Meter links und rechts der Leitungssachse versehen.

5.3 Immissionen

Die östlich des Plangebietes verlaufende Buchauffahrt (L 1161) und die durch das Plangebiet führende Güglingstraße erfordern auf Grund ihrer Verkehrsbelastung eine nähere Betrachtung. Im Osten des Bebauungsplangebietes sowie östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Durch das Büro Heine + Jud wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, sie liegt als Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm die Anforderungen der TA Lärm teilweise nicht eingehalten werden. Beim Straßenlärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts überschritten. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium dar („Grenzwerte der Zumutbarkeit“). Diese werden im Plangebiet teilweise ebenfalls überschritten. Auch die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden im Bereich des Mischgebietes und des beschränkten Gewerbegebietes direkt am Kreisverkehr erreicht und überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr und die gewerblichen Schallimmissionen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei muss zwischen aktiven Maßnahmen (gegenüber allen Lärmarten) und passiven Maßnahmen (nur gegenüber Verkehrslärm) unterschieden werden.

Grundsätzlich gilt zu beachten, dass den Schallschutzmaßnahmen am Emissionsort und auf dem Ausbreitungsweg gegenüber den Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe an der Wohnbebauung klar der Vorzug gegeben werden sollte. Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg können z.B. Wälle, Wände oder andere unempfindliche Nutzungen mit schallabsorbierender Wirkung sein.

Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen oder finanziellen Gründen nicht umsetzbar, ist ein passiver Schallschutz an den Gebäuden vorzusehen. Im vorliegenden Fall müsste die Wall-Wand-Kombination als aktiver Schallschutz im Osten des Plangebiets so erhöht werden, dass die Wandhöhe 6 m über der bestehenden Oberkante des Walls beträgt. Eine so hohe Wand ist weder finanziell noch städtebaulich umsetzbar. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung erforderlich und werden entsprechend festgesetzt.

Die sog. „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ wird im Bereich angrenzend an den Kreisverkehr erreicht und leicht überschritten, da hier keine Lärmschutzwälle und Wände bestehen und auch nicht errichtet werden können. Nachdem die Überschreitungen nur jeweils eine Seite der geplanten Baukörper betreffen, kann hier durch eine entsprechende Anordnung schutzbedürftiger Räume auf den ruhigen Baukörperseiten für einen ausreichenden Schutz der Nutzer gesorgt werden. Auch Außenbereiche können auf den ruhigeren Seiten angeordnet und ohne Gefahr genutzt

werden. Die Überschreitungen betreffen auch nicht die gesamten Gebäudeseiten Richtung Kreisverkehr, sondern nur Teilbereiche, daher ist eine Nutzung der zukünftigen Gebäude mit den vorgesehenen Schutzmaßnahmen und einer entsprechenden Organisation der Grundrisse möglich und vertretbar.

Die Festsetzung von nicht öffnenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume bzw. zur Grundrissgestaltung (siehe oben) führt im Idealfall dazu, dass die schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden. Räume wie z. B. Arbeitsküchen, Flure, Badezimmer oder Abstellräume müssen nicht geschützt werden und können deshalb zur lärmbelasteten Fassade ausgerichtet werden. Sollen dennoch Fenster zur lärmfrequentierten Seite angeordnet werden, dürfen diese entweder nicht offenbar sein – vor diesen Fenstern entsteht dann kein Immissionsort gemäß TA Lärm – oder durch TA Lärm-konforme Lösungen zur architektonischen Selbsthilfe (Prallscheiben, verglaste Loggien, zweite Vorhangfassade, etc.) sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch das Schalldämmmaß dieser Vorbauten eingehalten wird. Die Festsetzungen müssen so formuliert sein, dass sie dem Bestimmtheitsgebot genügen (insb. auch für Vorhaben, die von festgesetzten Baugrenzen zurückspringen können (vgl. OVG NRW, Urteil vom 05.12.2012 - 7 D 64/10.NE). Die Prüfung der TA Lärm-konformen Regelungen findet dann bei der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren statt.

Der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrskennzahlen aus der Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ und „Anbindung Gügling an die OU Bargau“, welche im ersten Halbjahr 2023 von den BS Ingenieuren aus Ludwigsburg erstellt wurde, zu Grunde gelegt. Lediglich für die Anwohnerstraße „Im Hirschfeld“ wurde auf eine Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Kölz GmbH zurückgegriffen (siehe Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan). In der Verkehrsuntersuchung wurden die aktuellen Verkehrsbelastungen im Bereich des Planungsraumes auf der Grundlage von Verkehrserhebungen festgestellt (Verkehrsanalyse 2022). Darüber hinaus erfolgte eine Erfassung der Bestandssituation des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV). Auf dieser Grundlage wurden die infrastrukturellen Entwicklungen der Kommunen im Untersuchungsgebiet sowie weitere verkehrsrelevante Parameter ermittelt und eine Verkehrsaufkommensprognose für den Planungshorizont 2035 erarbeitet. Die Entwicklung des Mobilitätsverhaltens inkl. der neuen Mobilitätsformen sowie innovative und intelligent verknüpfte Angebote zur Förderung des Umweltverbundes wurden hierbei berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wurden die künftigen Verkehrsnachfragewerte im Untersuchungsgebiet für den Bezugsfall - Prognose 2035 (ohne Plangebiet Aspen) und für vier Szenarien (Planungsfälle Prognose 2035) ermittelt. Weiterhin erfolgte auf der Basis des maßgebenden Szenarios eine Beurteilung der Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den relevanten (Erschließungs-)Straßen sowie eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit maßgebender Knotenpunkte im Planungsraum.

Zugrunde gelegt wurden der schalltechnischen Untersuchung die Verkehrszahlen des Bezugsfall - Prognose 2035. Damit umfassen die Prognosezahlen für 2035 lediglich die prognostizierten Nachfragewerte zur Verkehrsmittelwahl (Modal-Split) und die infrastrukturellen Entwicklungen sowie weitere verkehrsrelevante Parameter. Nicht berücksichtigt ist die geplante Anbindung des Gewerbegebiets Gügling an die Ortsumfahrung Bargau, sowie die Erschließung des Nachhaltigen Technologieparks Aspen.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass es durch die Erschließung des Nachhaltigen Technologieparks Aspen und die damit in Verbindung stehende Anbindung des Gewerbegebiets Gügling an die Ortsumfahrung Bargau mittelfristig am Knotenpunkt Güglingstraße / L 1161 zu einer Reduzierung der Verkehrsmengen und

damit zu einer Reduzierung der Lärmwerte kommt. Der Grund dafür ist, dass die Verkehrsuntersuchung der BS Ingenieure davon ausgeht, dass die Verkehrszahlen an den Knotenpunkten im Bereich des Baugebiets „Neues Wohnen Güglingstraße“ trotz der Erschließung des Nachhaltigen Technologieparks durch die Anbindung des Gügling an die Ortsumfahrung Bargau eher abnimmt. Dies hängt damit zusammen, dass davon auszugehen ist, dass der Verkehr dann nicht mehr über die 1161 (Ortsumfahrung Bargau und Reutestraße), sondern direkt über das Gewerbegebiet Gügling und die Buchauffahrt fließt und somit der südliche Teil der Buchauffahrt sowie die westliche Güglingstraße entlastet werden.

Damit erfolgt im Hinblick auf die weiteren Entwicklungen eher eine Worst-Case-Betrachtung. Die Verkehrszahlen könnten sich durch die geplanten Projekte eher noch verbessern und damit zu einer Entlastung der Lärmwerte führen.

5.4 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung ein großer Supermarkt und eine Zweigstelle der Kreissparkasse. In ca. 2,1 km Entfernung liegt westlich das Einkaufszentrum Nordwest mit einer Apotheke und verschiedenen Angeboten, vor diesem Zentrum findet auch einmal in der Woche ein Wochenmarkt statt.

In rund 1,0 km Entfernung befindet sich der Katholische Kindergarten St. Maria Bettringen.

Südwestlich des Plangebietes in ca. 2,7 km fußläufiger Entfernung liegt das Schulzentrum Strümpfelbach mit der Freien Waldorfschule, der Adalbert-Stifter-Realschule und dem Scheffold Gymnasium.

In Unterbettringen beim Freibad befindet sich die Grundschule der Uhlandschule.

5.5 Versorgung mit Kindergartenplätzen

Durch die Bebauung des Plangebiets wird sich ein Bedarf an Kindergartenplätzen ergeben, der auch innerhalb des Plangebiets gedeckt werden soll.

6. PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNG IM ÄNDERUNGSBEREICH

6.1 Gesamtkonzeption

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Oberbettringen und soll zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept in erster Linie Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Im Norden angrenzend an die bestehende Bebauung sind zudem Reihenhäuser vorgesehen.

Das Baufeld im Nordosten am Kreisverkehr besteht aus blockartig um einen Innenhof gruppierte Häuser. Das Baufeld ist als Gesamtensemble gegenüber der Straße oder dem öffentlichen Bereich erhöht. Dies schafft private und geschützte Freiräume, ermöglicht Individualität, erhöht die Wohnqualität. Es entstehen insgesamt sechs individuelle, jedoch über einen gemeinsamen Innenhof und eine gemeinsame Tiefgarage verbundene Treppenhausgemeinschaften.

Da das Baufeld direkt am Kreisverkehr und damit an der Buchauffahrt und gegenüber dem Hauptstandort für Gewerbe und Industrie in Schwäbisch Gmünd liegt, sind hier Nutzungen, die nicht nur dem Wohngebiet, sondern auch dem angrenzenden Gewerbegebiet dienen, vorstellbar. Dies könnten z.B. Ärzte, Dienstleistungen im Gesundheitsbereich, Gastronomie oder Läden sein. Daher ist für diesen Bereich ein Mischgebiet vorgesehen.

Aufgrund der Vielzahl an neuen Bewohnern im Plangebiet ist zudem die Errichtung einer Kindertagesstätte/ eines Kindergartens vorgesehen.

Das Baufeld im Bereich Güglingstraße/ Im Hirschfeld besteht aus vier quadratischen

Mehrfamilienhäuser. Diese sind über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Des Weiteren sind die Gebäude über halböffentliche Wege miteinander verbunden. Dies fördert die Gemeinschaft und das Miteinander im Quartier.

Das Baufeld südlich der Güglingstraße am Feldrand besteht aus Punkthäusern. Die Südorientierung ermöglicht das Erleben des imposanten Ausblicks auf die Kaiserberge, der sich hinter den weiten Feldern eröffnet. Hier entstehen insgesamt vier Treppenhausgemeinschaften, je zwei davon haben eine gemeinsame Tiefgarage. Ein weiteres fünftes Wohnhaus ergänzt diese vier Punkthäuser und schafft einen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Südwesten der Güglingstraße.

Die Bauweise des Wohnquartiers, speziell die der Mehrfamilienhäuser soll vorzugsweise durch den Baustoff Holz in Hybridbauweise als nachwachsenden Rohstoff erfolgen. Des Weiteren ist eine nachhaltige Energieversorgung des Gebiets vorgesehen. Entweder über den Anschluss an das geplante Nahwärmenetz Bettringen Ost oder falls dies nicht kommt über eine Heizzentrale im Gebiet.

Insgesamt sind ca. 127 Wohneinheiten geplant.

6.2 Planinhalte

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan wird als geplante Wohnbaufläche sowie im südöstlichen Bereich im Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet als geplante Mischbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO dargestellt. Näheres zur besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung regelt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan.

Aufgestellt:

Jütte, Amt für Stadtentwicklung
Schwäbisch Gmünd, den 07.11.2023

Umweltbericht

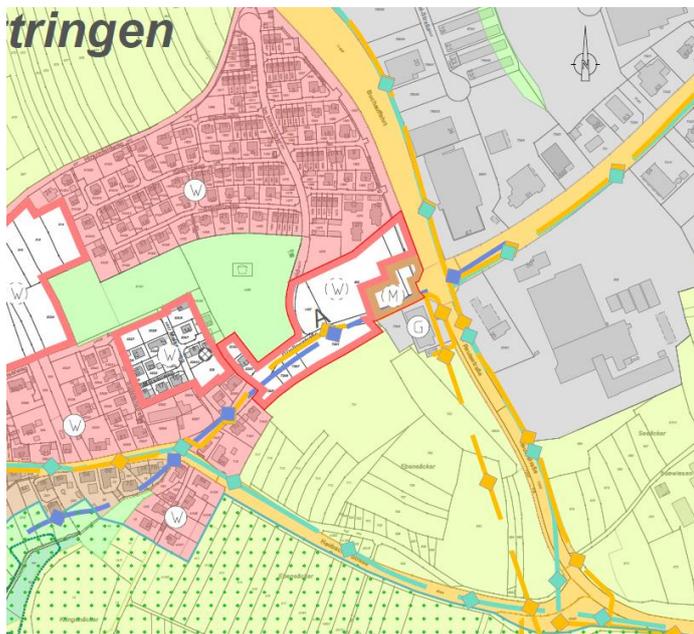
7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der in Kapitel 3 und 4 beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und der LGRB
- Geländebegehungen
- Artenschutzrechtliche Untersuchung (SLI bis Herbst/Winter 2022)

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Erholung, Mensch, Gesundheit, Kultur- und Sachgüter erfolgt in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg und den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.



FNP-Änderungsbereich Oberbettringen „Güglingstraße“

Flächennutzungsplan Schwäbisch Gmünd-Waldstetten

9. Änderung (Güglingstraße)

Entwurf, Stand: 31.01.2022

Verfahrensvermerke

Gemarkung Bettingen Lageplan
Flur : _____ Maßstab 1:2500

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten nach § 2 (1) BauGB
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für den Entwurf Amt für Stadtentwicklung
Planungsentwurf entspricht Abteilung Stadtplanung
§ 1 Abs. 2 BauGB überlastung und Statistik
Datum: _____
Gemeindeführer: _____ Dipl.-Planer

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten nach § 3 (2) BauGB
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von _____ bis _____
Bekanntmachung der Behörden nach § 3 (2) BauGB
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 3 (2) BauGB
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten
Genehmigung nach § 6 (1) BauGB
Beitrittsbeschluss zum genehmigten Flächennutzungsplan

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren Schwäbisch Gmünd, den _____
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft _____

Bekanntmachung nach § 6 (5) BauGB und sonst. Weisungen des Flächennutzungsplans

Beauftragung Schwäbisch Gmünd, den _____
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft _____

7.1 Boden und Fläche

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktionen

Die Bewertung der Archivfunktion des Bodens erfolgt über die Schutzgebietsausweisungen für Geotope und Bodendenkmale.

In der Regel stellen die meisten im BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens (Rohstofflagerstätte, Siedlungsfläche, Erholung, Verkehr, Ver- und Entsorgung) eine Beeinträchtigung für die natürlichen Bodenfunktionen dar und werden entsprechend als Vorbelastung oder Eingriff gewertet. Die Erholungsfunktion wird nicht unter dem Schutzgut Boden, sondern bei dem Schutzgut "Landschaft" abgehandelt.

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion erfolgt auf Grundlage der Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Für die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation“ (NATVEG), „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ (AKIWAS), „Filter und Puffer für Schadstoffe“ (FIPU) und natürliche Bodenfruchtbarkeit“ bzw. „Standort für Kulturpflanzen“ (NATBO) liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB). Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen werden diese Bodenfunktionen zugrunde gelegt. Sollte dabei die Bodenfunktion NATVEG vom LGRB als sehr hoch eingestuft werden, wird nur diese weiter betrachtet. Bei einer geringeren Einstufung erfolgt die weitere Bewertung anhand der Bodenfunktionen NATBO, AKIWAS und FIPU.

Schutzgebiete

Für den Geltungsbereich sind keine Geotope oder Bodendenkmale ausgewiesen.

Geologie und Bodentypen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Süden innerhalb der Kartiereinheit m32 von flach entwickelter Rendzina und Braune Rendzina aus Kalkstein der Arietenkalk-Formation. Im Norden dagegen befindet sich mit m41 mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol aus Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras.

Nach der Bodenkarte 50 (Bodenkundliche Einheiten) stehen im Gebiet zwei abgrenzbare Kartiereinheiten mit folgenden Bodenfunktionen an:

m32

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)	mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)	hoch
Standort für Kulturpflanzen (NATBO)	mittel

m41

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)	gering bis mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)	hoch bis sehr hoch
Standort für Kulturpflanzen (NATBO)	mittel

Boden-/Flächennutzung

Die landwirtschaftlich als Acker bewirtschafteten Böden unterliegen einer intensiven und die Grünlandböden einer extensiven Nutzung. Ein Teil der Flächen wird bereits als Wohn- bzw. Gewerbegebiet genutzt, diese sind damit Voll- bis Teilversiegelt. Der Geltungsbereich befindet sich nach der Flurbilanz der LEL Schwäbisch Gmünd

(Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum) auf einer Vorrangfläche Stufe 2 als überwiegend landbauwürdige Fläche. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Vorbelastung

Für den südwestlichen Teil des Baugebiets ist eine frühere Nutzung als Deponie bekannt. In diesem Bereich wurde das Gelände aufgefüllt. Diese ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie (Nummer 03488-000) wird als Altlastenverdachtsfläche geführt und ist bereits größtenteils bebaut.

Trotz der intensiven Ackernutzung werden die Böden durch die angenommene Anwendung der guten fachlichen Praxis (Fruchtwechsel, Einhaltung der Düngemittel- und Pestizidgrenzwerte, Befahrung bei geeigneter Witterung usw.) als unbeeinträchtigt eingeordnet.

Bewertung

Die geplante Bebauung führt zu einer hohen Zunahme von neuversiegelten Flächen. Die betroffenen Böden besitzen gemessen an ihren Bodenfunktionen eine mittlere Wertigkeit. Zudem ist mit Umsetzung des Vorhabens der dauerhafte Verlust von landwirtschaftlicher Grünland- und Ackerfläche verbunden.

Mit Verminderungsmaßnahmen lassen sich die Auswirkungen der Neuversiegelung nur geringfügig reduzieren. Aufgrund des geplanten Umfangs in Zusammenhang mit dem Versiegelungsgrad ist eine sehr hohe und damit erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

7.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab.

Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Poren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und -quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

Schutzgebiete, HQ-100 Flächen

Für das Gebiet sind keine Quellschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungs- und HQ 100-Flächen vermerkt.

Grundwasser

Im Geltungsbereich herrschen zwei hydrogeologische Einheiten mit unterschiedlicher Bedeutung für das Grundwasser vor. Von Süden aus wird der Geltungsbereich größtenteils von „Oberkeuper und oberer Mittelkeuper“ und zu einem geringen Teil im Norden von „Mittel- und Unterjura eingenommen (LGRB Online Abfrage: HÜK350 Hydrogeologische Einheiten). Die „Oberkeuper und oberer Mittelkeuper“ weisen überwiegend eine geringe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate auf. Allerdings mit Kluftgrundwasserleitern in den vorhandenen Kieselsandsteinschichten ist dieser von mittlerer Bedeutung. Schichten mit „Mittel- und Unterjura“

werden hingegen nur als Grundwassergeringleiter und mit geringer Bedeutung eingestuft.

Oberflächengewässer

Im Vorhabenbereich sind mit Ausnahme einiger Entwässerungsgräben keine Oberflächengewässer vorhanden. In einem Abstand von ca. 80 m westlich des Geltungsbereichs verläuft der Klingenbach.

Durch die Beteiligung der Stadt Schwäbisch Gmünd am Forschungsprojekt RESI-extrem liegen Starkregengefahrenkarten vor. Demnach befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nur auf den wenigen bereits versiegelten Flächen (u. a. Straße, Hofeinfahrt) kleine Überflutungsflächen mit einer Überflutungstiefe von 5 bis 10 cm. Ein geringer Teil davon wird mit einer maximalen Überflutungstiefe von 10 bis 50 cm bewertet.

Vorbelastung

Der Versiegelungsgrad des Gebietes ist derzeit mit den wenigen Straßen und Gebäuden als gering einzuordnen. Trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Düngemittel- und Pestizideinsatz) wird das Schutzgut Wasser durch die angenommene Anwendung der guten fachlichen Praxis als unbeeinträchtigt eingeordnet. Das Plangebiet wird daher als unbelastet eingestuft.

Bewertung

Wasserschutzgebiete bzw. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Vom Vorhaben sind Flächen mit geringer (Mittel- und Unterjura) als auch mit mittel bis mäßiger Bedeutung (oberer Mittelkeuper und Oberkeuper) für das Grundwasser betroffen. Von starker Versiegelung sind hauptsächlich Flächen mit geringer Grundwasserneubildungsrate betroffen. Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Plangebiet auf bereits versiegelten Bereichen Überflutungsflächen an. Diese könnten sich mit der geplanten Neuversiegelung ins Bebauungsgebiet ausdehnen. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als gering eingestuft.

7.3 Klima und Luft

Die Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffimmissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

Kalt- und Frischluft

Die Belüftung der Siedlungsgebiete hat eine wesentliche Funktion insbesondere während austauscharmer Wetterlagen. Deshalb sind Kaltluft- und Frischluftproduktion und deren Sammelgebiete von großer Bedeutung. Auf diesen finden nächtliche Kaltluft- (Äcker, Wiesen) und Frischluftproduktion (Wald) statt. Als Kaltluftsammlgebiete sind alle eingeschnittenen Täler aufzufassen. Die Luftaustausch- und Kaltluftsammlgebiete sind besonders sensibel gegenüber Nutzungsänderungen und Barrierewirkungen.

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung und die Grünflächen nördlich der „Güglingstraße“ mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung einzuordnen. Die Kaltluft kann über die Kaltluftströme von Süden nach Norden in das Plangebiet und das Wohngebiet

Hirschfeld einfließen (Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd, GEO-NET 2019). Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei.

Die vorgesehene Bebauung südlich der „Güglingstraße“ kann trotz der festgesetzten Kaltluftschneisen zwischen den Gebäuden zu einer reduzierten Strömungsgeschwindigkeit und somit geringeren Eindringtiefe der Kaltluft in den Siedlungsraum führen. Aus klimaökologischer Sicht müssen die im parallelen Bebauungsplan geplanten Wohnbauflächen 6 (WA6) mit 3 Vollgeschossen als skeptisch betrachtet werden, da in diesem Bereich ein Wärmeinseleffekt mit einer Temperaturabweichung von bis zu 2°C zu Freiflächen bereits ohne Bebauung besteht (Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd, GEO-NET 2019).

Vorbelastung

Durch die ländliche Lage des Plangebiets inklusive umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, der L1161 und dem Industriegebiet „Gügling“ ist eine geringe lufthygienische Belastung durchaus denkbar.

Beitrag zum Klimawandel

Durch die Möglichkeit der Verwendung von solarer Energie sowie der Umsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen des Projektes auf den prognostizierten Klimawandel etwas abgemildert werden.

Bewertung

Durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen in den geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind vor allem kleinräumige Verschlechterungen für das Schutzgut Klima, Luft möglich. Diese werden durch die geplante, intensive Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen und dem großflächigen Erhalt landwirtschaftlicher Flächen im Süden vermindert. Durch die teilweise Offenhaltung der Kaltluftschneise können die Auswirkungen auf den Kaltluftstrom ebenso reduziert werden. Ein gering bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut Klima ist trotz aller Minimierungsmaßnahmen zu erwarten. Großräumig sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten.

7.4 Pflanzen und Tiere

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher werden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biotoptypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein. Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG ausgewiesen. Außerhalb des Geltungsbereichs im Südwesten findet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützter „Bachlauf mit Gehölzen beim Hetzenbühlhof SO Oberbettringen“.

Weitere geschützte Biotoptypen befinden sich im Süden mit der „Schlehenhecke O Hetzenbühlhof, Oberbettringen“ und im Osten „Feldhecken im Gewann Suedwiesen O Oberbettringen“.

Im Süden direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Streuobstbestand. Dieser weist die Bedingungen eines geschützten Streuobstbestandes nach § 33a NatSchG auf. Nach derzeitigem Stand der Planung wird der geschützte Streuobstbestand vollständig entfernt.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Innerhalb des Geltungsbereichs zwischen WA3 und WA7 befindet sich eine Kernfläche (Wiese, Streuobstbestand, Gehölze) des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Die Kernfläche bleibt größtenteils durch Pflanzbindung erhalten. Ein kleiner Teil des WA3 und WA6 befindet sich im 500 m Suchraum zum Biotopverbund.

Generalwildwegeplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb internationaler, nationaler und landesweiter Wildtierkorridore.

Biotopstrukturen

Im Vorhabenbereich südlich der „Güglingstraße“ ist hauptsächlich ein intensiv bewirtschafteter Ackerschlag mit einer geringen Wertigkeit vorhanden. Dieser wird von einem Gewerbegebiet mit Parkplatz und einer wertvollen Magerwiese sowie einer mittelwertigen Fettwiese umgeben. Entlang der „Güglingstraße“ stehen mehrere hochwertige Birnenbäume und Linden. Nordöstlich im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit teils abgängigen Obstbäumen und einer kräuterreichen Fettwiese (großer Wiesenknopf, Frauenmantel, Wiesenkerbel, Wiesenschaumkraut, Fuchsschwanz, Rotklee, Wiesenstorchschnabel, Flockenblume, Labkraut). Der Streuobstbestand ist von einem baumreichen Feldgehölz mit vier größeren Eichen umgeben.

Vorbelastung

Aufgrund der Siedlungsnähe sind die hochwertigen Lebensräume (Streuobstbestand, Feldgehölz, Einzelbäume) im Norden anthropogen beeinträchtigt. Der landwirtschaftliche Süden (Wiesen, Ackerschlag) ist hingegen nutzungsbedingt überformt.

Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Aktuell werden für die planungsrelevanten Arten [Fledermäuse, Vögel, Reptilien (Zauneidechsen), Totholzkäfer (Eremit) und Tagfalter (Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling)] Bestandsdaten bis Herbst/Winter 2022 erhoben. Im Anschluss daran erfolgt eine abschließende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bewertung

Der zu erwartende Verlust an wertvollen Lebensräumen kann trotz Berücksichtigung der Pflanzgebote nicht vollständig kompensiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut ist als hoch zu bewerten.

7.5 Landschaftsbild und Erholung

Im Naturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Struktureichtum, Naturnähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt werden.

Der Vorhabenbereich befindet sich auf einer Hochfläche des östlichen Albvorlandes und ist Bestandteil eines typischen Ausschnitts des Naturraums mit seiner schwach

modellierten Landschaft (Hochfläche bei Bettringen). Das Vorhabengebiet grenzt abgesehen vom Süden an bereits bestehende Siedlungs- und Gewerbegebiete.

Landschafts- / Ortsbild

Der Vorhabenbereich liegt zwischen dem östlichen Ortsrand von Oberbettringen und dem Gewerbegebiet „Gügling“ und ist durch bestehende Wohn- und Gewerbebebauung im Norden, Osten und Westen nicht direkt einsehbar. Nach Süden zur freien Landschaft ist das Gebiet über landwirtschaftliche Flächen direkt einsehbar. Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere Landschaftselemente (Äcker, Wiesen, Feldgehölz, Einzelbäume, Streuobstwiese) vorhanden. Die Vielfalt der vorhandenen Landschaftselemente ist für den kleinen Landschaftsbildausschnitt als gering zu bewerten.

Vorbelastung

Mit der bestehenden Landstraße 1161, der Heubacher Straße und den direkt angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen sind optische Störungen für das Plangebiet bereits vorhanden.

Bewertung

Größe und Höhe der zulässigen Bauvorhaben besitzen das Potential das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb im parallellaufenden Bebauungsplan „Güglingstraße“ umfangreiche randliche Grün- und Gehölzflächen als auch Dachbegrünungen vorgesehen. In der zusammenfassenden Betrachtung für das gesamte Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Industrie- und Wohnkulisse, der geringen Einsehbarkeit und der Eingrünungsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild als mäßig hoch einzuschätzen.

7.6 Erholung, Mensch und Gesundheit

Die Betrachtung des Schutzguts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

Das Plangebiet wird südlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist aufgrund fehlender Feldwege eine geringe Wertigkeit für Spazier- und Hundegänger zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung auf. Gleiches gilt für den Fußgänger- und Radweg entlang der landwirtschaftlichen Flächen, da dieser direkt an die L1161 bzw. Heubacher Straße grenzt. Der eingerahmte Streuobstbestand durch Feldgehölze nördlich der „Güglingstraße“ mit den großgewachsenen Eichen ist hingegen mit einer höheren Wertigkeit zu betrachten. Westlich der Straße „Im Hirschfeld“, anschließend an den Vorhabenbereich, befindet sich der Bolzplatz „Hirschfeld“ gefolgt von Wiesen und großflächigem Streuobstbestand. Im Süden und Osten verlaufen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich Feldwege in die offene Landschaft. Das Wohngebiet ist über die „Güglingstraße“ mit der hochfrequentierten L1161 an Schwäbisch Gmünd und Bargau angebunden.

Vorbelastungen

Die Eignung zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung dürfte durch die einwirkenden Immissionen des Gewerbegebiets „Gügling“ und der Reutestraße (L1161) als deutlich vorbelastet eingeordnet werden. Durch die ländliche Lage des Plangebiets und durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist eine geringe lufthygienische Belastung durchaus denkbar.

Bewertung

Durch die hohe Dichte der Wohneinheiten wird sich der Quell- und Zielverkehr für den Bereich erhöhen. Eine Zunahme an siedlungstypischen Emissionen ist ebenfalls zu erwarten. Da innerhalb des Vorhabenbereichs die Erholungseignung als eher gering einzustufen ist und die angrenzenden Kurzzeiterholungsgebiete weiterhin erreichbar sind, entstehen kaum Nachteile.

7.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

Bestand

Im Vorhabenbereich sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Vorbelastung

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Zum derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

7.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen treten vor allem durch die Überformung von Flächen auf, durch welche sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Schutzgut Wasser und das Klima beeinträchtigen. Die damit verbundene Veränderung der Standortfaktoren wirkt auch auf Vegetation und Tierwelt ein. Diese Wechselwirkungen sind typisch für Bauvorhaben in der offenen Landschaft. Erheblich verstärkende oder abschwächende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind dabei nicht zu erwarten.

7.9 Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Es wird trotz der Berücksichtigung von Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen des parallelen Bebauungsplans, vor allem durch die Flächenversiegelung, bei den meisten Schutzgütern zu Beeinträchtigungen unterschiedlichen Grades kommen und dadurch einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen.

Die Überschneidung des Geltungsbereichs mit den Bebauungsplänen „Gügling“, „Gügling/ Reutestraße“ und „Hirschfeld“ erfordert durch deren Rechtsgültigkeit eine differenzierte Betrachtung des Ausgangsbestands für die Eingriffsermittlung.

Für die Überschneidungsbereiche der Bebauungspläne „Hirschfeldstraße“ und „Gügling“ wird der bauplanungsrechtliche Bestand herangezogen. Aufgrund der nur geringen Realisierung des Bebauungsplanes „Gügling/Reutestraße“ und des bereits

angepassten Flächennutzungsplanes wird für dessen Überschneidungsbereich der tatsächliche Bestand als Grundlage verwendet.

Tab.1: Eingriffsbewertung

Schutzgut	Verbale Eingriffsbewertung
Pflanzen und Tiere	hoch
Boden	sehr hoch
Wasser	gering
Klima und Luft	gering - mittel
Landschaftsbild und Erholung	mittel
Erholung, Mensch und Gesundheit	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 (2) BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im parallellaufenden Bebauungsplan zu kompensieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

Aufgestellt:
stadtlandingenieure GmbH
Ellwangen, den 20.07.2022

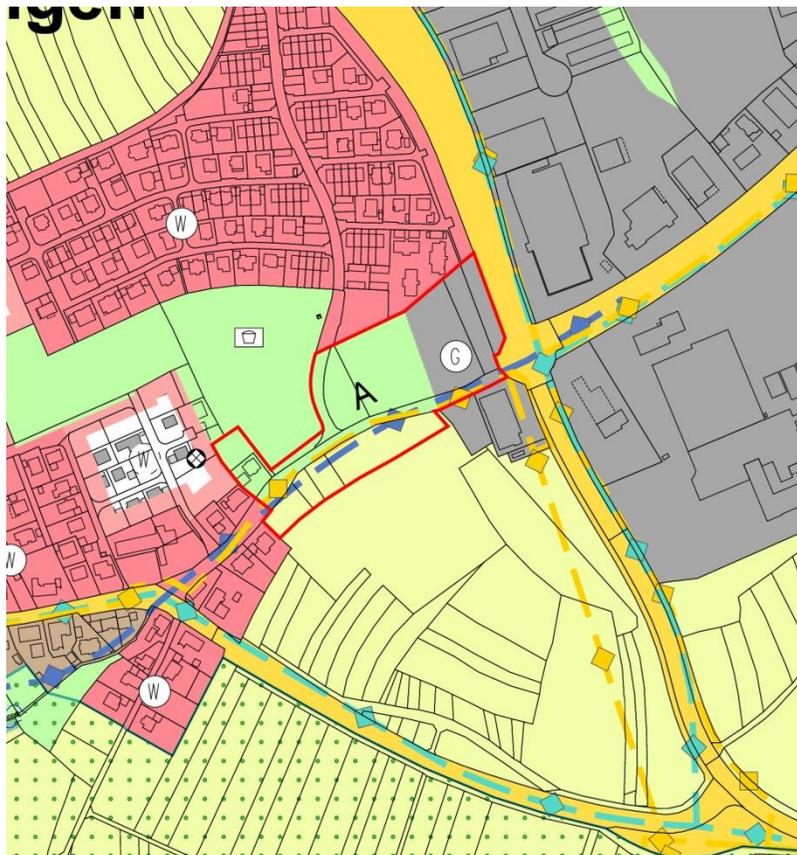
Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der 9. Änderung

wirksamer Flächennutzungsplan

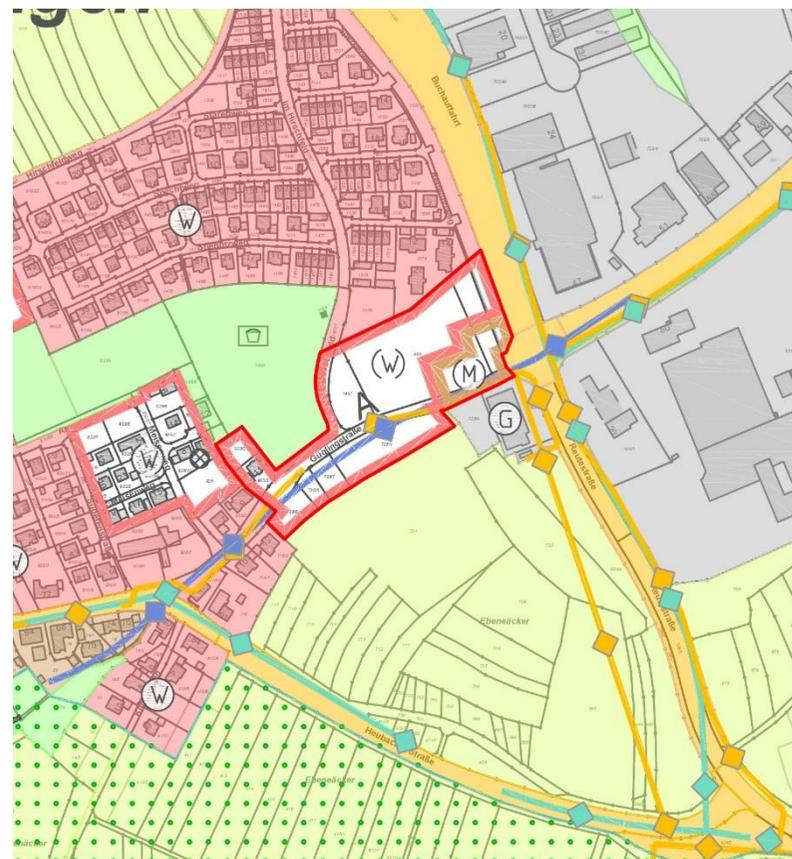


9. Änderung

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



9. Änderung



Flächengrößen im Änderungsbereich
 Gewerbliche Baufläche: 6.023,2 qm
 Grünfläche: 9.265,5 qm
 Fläche für Landwirtschaft: 4.302,6 qm

Flächengrößen im Änderungsbereich
 Geplante Wohnbaufläche: 16.867,7 qm
 Geplante Mischbaufläche: 2.723,6 qm

Güglingstraße, Gemarkung Bettringen