



Schwäbisch Gmünd, 27.05.2024  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 071/2024

Vorlage an

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 234 F II "Goldmorgen, 2. Änderung", Gemarkung Bettringen, Flur Unterbettringen  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 15.12.2022/28.09.2023
3. Textteil vom 15.12.2022/28.09.2023
4. Begründung vom 23.04.2024 mit Umweltbeitrag vom 05.04.2023
5. Abwägungsprotokoll
6. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
  - 6.1 Bauernverband
  - 6.2 Terranets bw
  - 6.3 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 6.4 Regierungspräsidium Freiburg (Abt. 8 Forst)
  - 6.5 Regierungspräsidium Freiburg (Abt. 9 Geologie)
  - 6.6 Landratsamt Ostalbkreis
  - 6.7 Vodafone West GmbH



### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll in Anlage 5 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 234 F II „Goldmorgen, 2. Änderung“ Gemarkung Bettringen werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung vom 23.04.2024 festgestellt (Anlage 4).

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1. Allgemeines

Bei der Deckung des Wohnraumbedarfs ist die Stadt Schwäbisch Gmünd bestrebt, das bestehende Angebot an Wohnformen stetig zu erweitern, um den unterschiedlichen Ansprüchen und Interessen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Mit der Realisierung des geplanten Baugebiets „Goldmorgen, 2. Änderung“ besteht die Möglichkeit, an vorhandene Infrastruktur anzuschließen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist die Nutzung von ehemaligen Dauerkleingartenflächen zu Wohnzwecken (Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 Baunutzungsverordnung). Dabei soll nicht nur ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnraumbedarfs geleistet werden, sondern gleichzeitig das Angebot an Wohnformen um die der sogenannten „Tiny-Houses“ (deutsch: kleine Häuser) erweitert werden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Unterbettringen, in der Siedlung Lindeneck, südlich des Troppauer Weges und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Mit dem Bebauungsplan „Goldmorgen, 2. Änderung“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Goldmorgen“ und eine Teilfläche des Bebauungsplans „Goldmorgen, 1. Änderung“ überplant.

Geplant sind sechs Baugrundstücke für Tiny-Houses (zwischen ca. 140 und 190 qm) sowie eine große private Grünfläche. Die bestehende Fuß- und Radwegverbindung Richtung Süden in den Außenbereich bleibt erhalten. Der bestehende Wirtschaftsweg „Troppauer Weg“ bleibt ebenfalls erhalten und wird zur Erschließung eines Baugrundstücks im Plangebiet genutzt.

Aufgrund des ländlichen Charakters mit seiner gebietstypischen Freiraumstruktur wird auf eine Durchgrünung im Gebiet besonderen Wert gelegt. Es werden Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen. Die private Erschließungsstraße ist mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.



Im vorliegenden Lageplan des Bebauungsplanes ist die Breite der privaten Stichstraße auf 3,50 m zurückgenommen und ein Baufenster nördlich des Privatwegs um 90° gedreht, um somit vom vorhandenen Baumbestand möglichst viel zu erhalten. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im vorliegenden Umweltbeitrag vom 05.04.2023 mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 15.12.2022 dargestellt.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan „Goldmorgen, 2. Änderung“ sieht vor, einen kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche als Wohngebiet zu entwickeln. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB), kann der Flächennutzungsplan nach dem Satzungsbeschluss redaktionell berichtigt werden, eine förmliche Änderung ist nicht notwendig.

## 2. Bisheriges Verfahren

08.02.2023: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache Nr. 008/2023)

13.04.2023: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

17.04.2023 bis 17.05.2023: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

14.04.2023 bis 17.05.2023: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

29.11.2023: Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes (Gemeinderatsdrucksache Nr. 212/2023)

05.02.2024 bis 06.03.2024: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und Möglichkeit der Einsichtnahme)

02.02.2024 bis 06.03.2024: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



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

Das Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet)

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

**Hinweis:**

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