



Schwäbisch Gmünd, 23.09.2009
Gemeinderatsdrucksache Nr. 192/2009

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 156 C "Obere
Karpfenhalde", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Satzungsbeschluss -**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil vom 13.07.2009 (nur Fraktionen)
3. Lageplan mit Textteil vom 13.07.2009 (verkleinert)
4. Begründung vom 13.07.2009
5. Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 und 4 dieser Vorlage beschlossen.



2. Die Ergänzungssatzung mit den örtlichen Bauvorschriften Nr. 156 C „Obere Karpfenhalde“ wird entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung vom 13.07.2009 festgestellt (Anlage 4).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 1087/1, Obere Karpfenhalde 24 und Nr. 1087/4 haben Bedarf daran geäußert, zusätzlich zum bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Obere Karpfenhalde 24 ein weiteres Wohnhaus zu erstellen. Da es sich bei dem zu bebauenden Bereich um Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches handelt und eine Baugenehmigung somit nicht erteilt werden kann, ist zur Realisierung der gewünschten Wohnbebauung eine Ergänzungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Diese ermöglicht es, vereinzelt Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen und die Bebauung über einzelne Festsetzungen zu steuern.

Mit der Ergänzungssatzung erhalten die bezeichneten, derzeit im Außenbereich liegenden Flächen die Qualität eines Innenbereichsgrundstücks. Hierdurch werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 1 – 2 Wohnhäusern geschaffen. Dies steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich nicht entgegen. Die Grundstücke befinden sich vollständig im Privateigentum.

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten weist die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Entwurf zum neu aufzustellenden Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Obere Karpfenhalde.

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, deren Berücksichtigung zu einer Änderung der Planung führte.

Folgende Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Es sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen am Gebäude zu treffen (passive Schallschutzmaßnahmen)



- Das Maß der baulichen Nutzung wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt
- Für bauliche Sicherungsmaßnahmen ist ein geologisches Gutachten erforderlich
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Daraufhin war die Ergänzungssatzung gemäß § 4 a (3) des Baugesetzbuches erneut öffentlich auszulegen. Es ging nur eine Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Ergänzungssatzung während dieser erneuten Offenlage ein.

2. Bisheriges Verfahren

25.03.2009: Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 007/2009)

09.04.2009: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

20.04.2009 – 19.05.2009: Öffentliche Auslegung

03.04.2009 – 19.05.2009: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

09.04.2009: Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

15.06.2009 – 26.06.2009: Erneute öffentliche Auslegung

15.06.2009 – 08.07.2009: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

3.1 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ostalbkreis

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Altlasten und Bodenschutz

- Altlasten:
Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt Ostalbkreis, Bereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, nach Auswertung des Altlasten- und Bodenschutzkatasters keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen (SBV) bekannt.



Sollten daher bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

Wird berücksichtigt und als Hinweis aufgenommen.

- Bodenschutz

Mit dem anfallenden humosen Oberboden ist sparsam und schonend umzugehen. Er ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und daher zu Beginn der Erdarbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Auf Grund der Topografie des Planungsgebiets ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen durchgeführt werden sollen.

Wird berücksichtigt und als Hinweis aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich innerhalb der zu Rutschungen neigenden Fließerden des Knollenmergels (km5) zu liegen kommt. Entsprechende geologische Untersuchungen des Untergrunds im Hinblick auf eine spätere Bebauung sollten daher ausgeführt werden.

Wird berücksichtigt.
Es wurde eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB in Bezug auf bauliche Sicherungsmaßnahmen aufgenommen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Verdichtung der Bebauung handelt, wird diese aus Sicht der Reduzierung des Flächenverbrauchs begrüßt.

Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht gegeben.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Es wird davon ausgegangen dass sämtliche anfallenden Abwässer ordnungsgemäß entwässert werden.

Es wird angeregt, als weitere örtliche



Bauvorschrift aufzunehmen, dass die anfallenden Oberflächenwasser der Dachflächen über eine Regenwasserrückhaltung (z. B. Zisterne) mit einem Puffervolumen von mind. $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche abzuleiten sind. Die Rückhaltung muss einen permanent offenen Abfluss von ca. $0,1 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einem Begrünungsaufbau von mind. 10 cm braucht kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder fachtechnisch abgegrenzter Wasserschutzgebiete.

Geschäftsbereich Naturschutz

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Sofern baubedingt Bäume entfernt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen vorzunehmen.

Die in der Begründung und im Rechtsplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind zu beachten und umzusetzen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf §§ 42 und 43 BNatSchG und § 21 a BNatSchG auf die Artenschutzbelange eingegangen werden sollte. Selbst für den Fall, dass das Gebiet keine oder nur eine geringe Bedeutung für geschützte Arten besitzt, sollte dies in der Begründung zur Satzung qualifiziert ausgeführt werden. Insbesondere sollte auf das dortige Vogelvorkommen eingegangen werden.

Vor dem Hintergrund des Umweltscha-



denstgesetzes (USchadG) vom 14.11.2007 ist auch daran zu denken, dass eine Schädigung von Arten und Lebensräumen i.S. des § 21a Absätze 2 und 3 BNatSchG nur bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten eines Verantwortlichen nicht vorliegt (§ 21a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG).

Aus gesundheitlicher, landwirtschaftlicher und gewerbeaufsichtsrechtlicher Sicht sind keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitzuteilen.

Die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß § 9 (1) BauGB gelten dem Erhalt acht vorhandener Bäume sowie der Neupflanzung zwölf mittelkroniger Bäume und Hecken. Insgesamt werden durch grünordnerische Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft größtenteils (91 %) kompensiert.

Wird berücksichtigt.

Bezüglich des Artenschutzes hat eine Ortsbegehung ergeben, dass auf dieser kleinen Fläche seltene Vogelarten nicht durch den Eingriff betroffen sind. Bisher entwässern vorhanden Drainierungen des Grundstückes Obere Karpfenhalde 24 in das Feuchtgebiet auf dem benachbarten Grundstück. Da das Vorhandensein von Wasser für alle Vogelarten von Bedeutung ist, wird der Erhalt des bestehenden Brunnens auf dem Flst. 1087/4 mittels einer planungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB gewährleistet. So kann das Wasser des Grundstückes Obere Karpfenhalde 24 weiterhin dem Feuchtgebiet zufließen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Edeltraud und Wolfgang Fragner, Oberer Garten 27, Schwäbisch Gmünd

Wir haben Einwände gegen eine Bebauung auf dem westlichen Teil des Grundstückes, weil dadurch die Sonneneinstrahlung von Süden und die Sicht in nicht unerheblichem Maße beeinträchtigt würden. Durch eine Bebauung der Baulücke würde sich ein Bebauungszusammenhang

Die Bebaubarkeit des westlichen Teils des Grundstückes Obere Karpfenhalde 24 war ohnehin schon im Rahmen des § 34 BauGB gegeben, so dass durch diese Maßnahme auf dem westlichen Grundstücksteil kein neues Baurecht geschaffen wird.



von etwa 40 m Länge ergeben mit der Folge, dass insbesondere in den Wintermonaten keinerlei Sonneneinstrahlung auf unser Grundstück mehr möglich ist.

Die Annahme einer fehlenden Überbaubarkeit des westlichen Grundstücksteils war ein wesentlicher Grund unser Grundstück seinerzeit zu erwerben. Die zusätzliche Bebauung würde das Nachbargrundstück erheblich aufwerten und unser eigenes Grundstück im selben Maße abwerten.

Wir halten eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils für unzumutbar, gegen eine Bebauung des östlichen Teils haben wir keine Einwände.

b) Erna und Helmut Hübel, Oberer Garten 29, Schwäbisch Gmünd

Wir haben das Anliegen, dass die Durchbindung der Straße „Obere Karpfenhalde“ zur Straße „Oberer Garten“ für den motorisierten Verkehr verkehrsberuhigt wird. Am sinnvollsten wäre eine Durchfahrtsbeschränkung auf die Anlieger. Aufgrund des zunehmenden Verkehrs von Nichtanliegern – z.T. nur zur Verlostigung – kommt es zu erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen, die sich vornehmlich talwärts ausbreiten zu Lasten der dortigen Anwohner.

c) Giselheid und Wolfgang Walter, Oberer Garten 31, Schwäbisch Gmünd

Wir haben das Anliegen, dass die Durchbindung der Straße „Obere Karpfenhalde“ zur Straße „Oberer Garten“ für den motorisierten Verkehr verkehrsberuhigt wird. Am sinnvollsten wäre eine Durchfahrtsbeschränkung auf die Anlieger, weil die Straße einen sehr schmalen Querschnitt besitzt. Aufgrund des zunehmenden Verkehrs von Nichtanliegern – z.T.

Solange nachbarschützende Vorschriften des Nachbarrechts und des Bauordnungsrechts (hier vor allem im Abstandsflächenrecht) eingehalten werden, bestehen keine Abwehrrechte.

Im öffentlichen Baurecht gibt es kein allgemeines Recht auf Erhaltung eines ungehinderten Ausblicks.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügen.

Verkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Anliegen wurde mit Bitte um Prüfung an das Ordnungsamt weitergeleitet.

Verkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Anliegen wurde mit Bitte um Prüfung an das Ordnungsamt weitergeleitet



nur zur Verlustigung – kommt es zu erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen, die sich vornehmlich talwärts ausbreiten zu Lasten der dortigen Anwohner. Die Straße ist unserer Auffassung nach nicht für die Erschließung des gesamten Wohngebiets „Straßdorfer Berg“ geeignet.

4. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

4.1 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ostalbkreis

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

Das bestehende Wohngebiet Karpfenhalde soll in südöstlicher Richtung um zwei Grundstücke erweitert werden. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Verkehrslärmimmissionen verursacht insbesondere die nördlich und östlich vorbei führende L 1075 „Rechbergstraße“. Wie groß die Lärmemissionen sind ist hier nicht bekannt. Dies könnte aber überschlägig auf Grund der Verkehrszahlen ermittelt werden. Ob die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) im Plangebiet eingehalten werden, müsste bei Bedarf ermittelt werden. Werden die Orientierungswerte überschritten, so empfiehlt sich aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand, Schallschutzwand). Ist aktiver Lärmschutz nicht umsetzbar oder nicht gewollt, so sollten passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden (Schallschutzfenster, entsprechende Orientierung von Gebäuden und Wohnräumen etc.).

Die L 1075 verläuft in ca. 90 m Entfernung. Bei einer Belastung von ca. 16.500 Kfz/24 h ist inklusive Steigungszuschlag mit ca. 63,5 dB (A) am Tag und ca. 54 dB (A) in der Nacht zu rechnen. Trotz teilweiser Geländeabschirmung ist dennoch von ca. 60 bzw. 51 dB (A) auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden aller Voraussicht nach nicht eingehalten, aus diesem Grund wird passiver Lärmschutz festgesetzt.

Für Absatz 7 in der Begründung schlagen wir daher folgende Formulierung vor:
„Das Plangebiet ist den Verkehrslärmim-

Die Begründung wurde dementsprechend ergänzt.



missionen der nördlich verlaufenden Rechbergstraße ausgesetzt.

Für die Wohngebäude sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. So ist durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder andere bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Innenschallpegel von 30 dB (A) für Schlafräume und von 35 dB (A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden“. Für die planungsrechtlichen Festsetzungen wird für „3. Lärmschutzmaßnahmen“ folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Für die Wohngebäude entlang der Rechbergstraße sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. So ist durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder andere bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Innenschallpegel von 30 dB (A) für Schlafräume und von 35 dB (A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden“.

Die textliche Festsetzung wurde dem entsprechend umformuliert.

Altlasten und Bodenschutz

Für den Fachbereich Altlasten und Bodenschutz wurde zur geplanten Abrundungssatzung bereits mit Schreiben vom 06.05.2009 Stellung genommen. Die dort getroffenen Aussagen bleiben unverändert gültig, weshalb keine weiteren Anregungen und Hinweise gegeben werden.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Dem geänderten Entwurf mit Stand vom 10.06.2009 wird fachtechnisch zugestimmt.

Geschäftsbereich Naturschutz



Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Sofern baubedingt Bäume entfernt werden müssen, sind diese in der Zeit zwischen Oktober und März zu entfernen und Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen vorzunehmen.

Damit und bei Einhaltung der in der vorgelegten Begründung vom 15.06.2009 unter Nr. 6 enthaltenen Vorgaben kann ausgeschlossen werden, dass besonders oder streng geschützte Arten erhebliche beeinträchtigt werden.

Der Erhaltungszustand der baumbewohnenden Arten wird sich darüber hinaus nicht verschlechtern, wenn die Bäume in der näheren Umgebung erhalten werden.

Wird berücksichtigt.

Die in der o.g. Begründung und in den Planunterlagen vom 10.06.2009 dargestellten grünordnerischen Maßnahmen (vor allem im Randbereich) sind zu beachten und umzusetzen.

Wird berücksichtigt.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Hinweis:

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