



Schwäbisch Gmünd, 25.02.2013
Gemeinderatsdrucksache Nr. 041/2013

Vorlage an

Ortschaftsrat Großdeinbach

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 919 A "Hangendeinbach -
Nordwest", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 19.12.2012/22.02.2013 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 19.12.2012/22.02.2013 (verkleinert)
4. Textteil vom 19.12.2012/22.02.2013
5. Begründung mit Umweltbericht vom 22.02.2013
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.2 Regierungspräsidium Stuttgart



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 919 A „Hangendeinbach - Nordwest“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden in den Ortschaften außerhalb der Kernstadt Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortschaften entwickelt.

In Hangendeinbach gibt es zurzeit mehrere Bauwillige unter der vorhandenen Bewohnerschaft. Daher ist eine zeitnahe Realisierung eines kleinen Baugebiets geplant.

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten für das Zieljahr 2022 ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zwar enthält der Flächennutzungsplan eine Fläche für Wohnbau in Hangendeinbach, diese liegt jedoch im Osten der Ortschaft. Nachdem dort wie auch an anderen Stellen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben war, steht als Alternative nur die Fläche im Westen von Hangendeinbach zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren geändert. Dieses Verfahren ist eingeleitet.

Mit dem als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan „Hangendeinbach – Nordwest“ sollen insgesamt 4 Baumöglichkeiten in Hangendeinbach geschaffen werden, wobei abzuwarten ist, dass zwei Baumöglichkeiten zeitnah realisiert werden. Das Gebiet wird privat erschlossen, die Übernahme der Planungskosten durch die jeweiligen Eigentümer ist durch einen separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Östlich grenzt ein Biotop an das Plangebiet an. Dieses wird aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Der westliche Plangebietsrand soll zur besseren Einbindung in die Landschaft eingegrünt werden.



2. Bisheriges Verfahren

29.03.2012 : Scoping hinsichtlich der relevanten Umweltbelange
23.11.2011 : Bebauungsplan -Aufstellungsbeschluss- (Gemeinderatsvorlage 354/2010)
06.09.2012 : Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
10.09.2012 bis 05.10.2012 : Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
31.08.2012 bis 10.10.2012 : Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
19.12.2012: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 293/2012)
21.01.2013 bis 20.02.2013: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs **Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

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

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg
- NABU
- Deutsche Telekom AG
- Freiwillige Feuerwehr
- GOA
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Kabel BW
- Regionalverband Ostwürttemberg
- Polizeidirektion Aalen
- Regierungspräsidium Freiburg, LGRB

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 6.1)

Geschäftsbereich Naturschutz

1. Die geplante Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes („Umwandlung eines Ackers in Grünland bei Hangendeinbach“) befindet sich im Privateigentum. Zur rechtlichen Sicherung dieser Maßnahme ist daher ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Es wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Bebauungsplan erlangt vor Abschluss dieses Vertrages keine Rechtskraft.

2. Die Magerrasenfläche ist entsprechend der Pflanzbindung Nr. 2 zu unterhalten und zu pflegen.

Dies ist im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten.



3. Die in der artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser vom November 2012 enthaltenen Empfehlungen/Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und einzuhalten.

Darüber hinaus wird empfohlen, in den Bäumen oder an den neu gebauten Häusern Fledermauskästen aufzuhängen. Aus wasserwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitzuteilen.

Dies ist im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in den Textteil zum Bebauungsplan eingefügt.

b) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 6.2)

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Der im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahme angesprochene notwendige Flächentausch wird nach den Planungsunterlagen durchgeführt. Raumordnerische Bedenken werden daher zurückgestellt. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich zusätzlich auch in digitalisierter Form zugehen zu lassen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. In Hangendeinbach ist zwar eine Fläche für Wohnbau im Flächennutzungsplan dargestellt, diese liegt jedoch im Osten der Ortschaft. Nachdem dort keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer vorhanden war, wurde nach Alternativen in Hangendeinbach gesucht und letztlich die Fläche im Nordwesten ausgewählt.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern und ein Flächentausch vorzunehmen. Das Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren ist eingeleitet, wird jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht abgeschlossen sein. Für diesen Bebauungsplan ist daher eine Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart erforderlich.

5. Hinweis:

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

