



Schwäbisch Gmünd, 01.07.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 127/2019

Vorlage an

Ortschaftsrat Straßdorf

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV",
Gemarkung Straßdorf, Flur Straßdorf
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 11.03.2019
3. Textteil vom 11.03.2019
4. Begründung mit Umweltbericht vom 10.10.2018/11.03.2019
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Regierungspräsidium Freiburg
 - 5.2 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.3 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.4 Unitymedia BW GmbH
6. Stellungnahmen von Personen
 - 6.1 Stellungnahme P1 vom 15.05.2019

Beschlussantrag:



1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Personen und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3.1 und 3.2 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. A 17 EIII „Käppelesäcker IV“ werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung vom 10.10.2018/11.03.2019 festgestellt (Anlage 4).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Straßdorf ist im derzeit wirksamen und auch im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als Ortsteil mit schwerpunktmäßiger Siedlungsentwicklung zum Wohnen definiert.

Der Ortsteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur (Lebensmittelnaheversorgung, Schule, Kindergarten). Dies und die Nähe zum Stadtzentrum sowie die günstige Orientierung Richtung Stuttgart machen Straßdorf als Wohnstandort interessant. Dies gilt sowohl für Bauinteressenten, die bereits in Straßdorf wohnen, als auch für Interessenten außerhalb von Straßdorf. Die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in Straßdorf ist daher ungebrochen groß.

2. Bisheriges Verfahren

05.10.2016: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 146/2016)

19.07.2018: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

23.07.2018 – 03.09.2018: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

19.07.2018 – 04.09.2018: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

07.11.2018: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 215/2018)

15.04.2019 – 16.05.2019: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

15.04.2019 - 16.05.2019: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange



3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

3.1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

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

- Regionalverband Ostwürttemberg
- Gemeindeverwaltung Waldstetten
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Handwerkskammer Ulm
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg NGO (EnBW ODR)
- Netze BW GmbH (EnBW Regional AG)
- Telekom
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Amt Schwäbisch Gmünd)
- terranets bw GmbH
- NABU Deutschland (Ortsgruppe Schwäbisch Gmünd)
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO), H. Mooslehner
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA)
- CSG GmbH (für Deutsche Post DHL Group)
- Freiwillige Feuerwehr
- Geschäftsstelle der Bauernverbände Aalen, Göppingen, Heidenheim u. Schw. Gmünd
- Polizeipräsidium Aalen (Sitz Waiblingen)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH (Gas-/Wasserversorgung)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH (Stromversorgung)

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Regierungspräsidium Freiburg

(Anl. 5.1)

Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im



Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

Kenntnisnahme.

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Kenntnisnahme

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 22.08.2018 (Az. 2511//18-06670 sowie Hinweis Nr. 7 des Textteiles sowie Ziffer 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan (jeweils Stand 11.03.2019) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Kenntnisnahme.

*Anmerkung:
Stellungnahme vom 22.08.2018 und die Abwägung dazu im Auszug aus Gemeinderatsdrucksache 215/2018 zum Entwurfsbeschluss siehe Anl. 5.1.*

Kenntnisnahme.

b) Regierungspräsidium Stuttgart
(Anl. 5.2)

Raumordnung.

Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden, nachdem die Planunterlagen entsprechend der erteilten Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt bzw. präzisiert wurden.

Kenntnisnahme.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, E-Mail:



imke.ritzmann@rps.bwl.de.

Kenntnisnahme.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Kenntnisnahme.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wird nach Inkrafttreten erledigt.

c) Landratsamt Ostalbkreis (Anl. 5.3)

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Auf den Hinweis in unserer Stellungnahme vom 15.08.2018 wird nochmals verwiesen.

Kenntnisnahme.

Anmerkung:

Stellungnahme vom 15.08.2018 (als Auszug) und die Abwägung dazu in Gemeinderatsdrucksache Nr. 215/2018 zum Entwurfsbeschluss (als Auszug) siehe Anl. 5.3.



Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz
Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete
Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Altlasten und Bodenschutz
Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt
Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im UMWELTBERICHT mit 93.435 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel.
Der Ausgleich des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamt-natur-schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.

Kenntnisnahme.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Mit dem o. a. Planungsvorhaben soll die bisher bestehende Wohnbebauung in Straßdorf im Anschluss erweitert werden. Die hierfür überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der laufenden Fortschreibung wurde diese Fläche als SdW2 als mögliche Erweiterungsfläche für Wohnbau in der Teilgemeinde Straßdorf vorgesehen. Hiergegen bestehen seitens des GB Bedenken, welche auch in unserer STN zur Fortschreibung des FNP zum Ausdruck gebracht wurde.

Im Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet teilweise als „Geplante Wohnbaufläche“ (ca. 65% der Fläche 2,3 ha) und teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“ (ca. 35% der Fläche 1,3 ha) dargestellt.
Am 7.10.2015 wurde im Gemeinderat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2030 beschlossen. Die beabsichtigte zukünftige Darstellung ist „Geplante Wohnbaufläche“, diese Änderung wurde bereits bei der Neuaufstellung schrift-



In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist diese Fläche sowohl in der Wirtschaftsfunktionenkarte als auch in der Flächenbilanzkarte als Vorrangflur Stufe 2 ausgewiesen. Hier handelt es sich um sehr gute landbaulich bewirtschaftbare Acker- und Grünlandböden mit intensiver Bewirtschaftung. Insofern bestehen aus Sicht des Geschäftsbereiches Landwirtschaft gegen die hier vorgesehene Überplanung grundsätzliche Bedenken.

Nach vorliegenden Planunterlagen soll im vorgesehenen Wohnbaugebiet auch eine bestehende Flachlandmähwiese überbaut werden. Der hierfür erforderliche Eingriffsausgleich soll in der externen Maßnahme E1 in der Gestalt ausgeführt werden, dass eine außerhalb gelegene, intensiv genutzte Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt und hier eine Flachlandmähwiese neu angelegt werden soll. Hiergegen bestehen aus fachtechnischer Sicht Bedenken, da aufgrund der bisherigen Bewirtschaftung ein mit Nährstoffen sehr gut ausgestatteter Boden nicht geeignet ist, um hieraus eine extensive Flachlandmähwiese zu reproduzieren.

Es wird daher gebeten, auf die hier geplante Maßnahme zu verzichten und anstatt dessen eine geeignetere Fläche, die in der Flurbilanz als Grenz- oder Untergrenzflur ausgewiesen ist, für die Schaffung der Flachlandmähwiese vorzusehen. Dies würde auch insbesondere § 15 des Naturschutzgesetzes Rechnung tragen, wonach landwirtschaftliche Belange dahingehend zu berücksichtigen

lich und zeichnerisch dargestellt.

Die Einstufung als Vorrangflur Stufe 2 (mittlere Böden, überwiegend landbauwürdige Flächen), trifft allerdings auf fast hundert Prozent der Flächen zu, die den Siedlungskörper von Straßdorf umgeben. Eine auch noch so kleine Entwicklung des Ortes ist ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Käppelesäcker“ zur Erfüllung der dringenden Nachfrage in Straßdorf nach weiteren Wohnbauflächen wird in der Abwägung dem Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ hier jetzt ein stärkeres Gewicht eingeräumt als dem Belang der Schonung der für landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden.

Der Argumentation des Geschäftsbereiches Landwirtschaft stützt sich auf Bedenken, es ist offenbar aber nicht gänzlich unmöglich, die Mähwiese wie geplant anzulegen. Mähwiesen der Kategorie C sind im Bestand nur mäßig ausgeprägt und die vorgesehene Fläche kann sich durch Aushagerung nach Ansicht des Fachplanungsbüros durchaus zu einer Flachlandmähwiese entwickeln. Die Maßnahme zur neuen Flachlandmähwiese mit dem Streuobstbestand wurde in enger Abstimmung mit dem Landwirt einvernehmlich festgelegt.

Dagegen wurden auch vom Geschäftsbereich Naturschutz keine Bedenken vorgebracht.



sind, dass gute landbauwürdige Flächen der Vorrangflur Stufen 1 und 2 möglichst der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten.

Um Beteiligung im weiteren Verfahren, auch bei der Ermittlung geeigneter Ersatzflächen für die vorgesehene EAM E1 wird gebeten.

Auf die Maßnahme kann nicht verzichtet werden, da ein Ersatz für die Flachlandmähwiese erforderlich ist und eine andere Fläche derzeit trotz intensiver Suche und Prüfung nicht zur Verfügung steht (s.o.).

Geschäftsbereich Naturschutz

Artenschutz

Die Brachestreifen für Lerchen sind in einer Breite von mindestens 15 m auszuführen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Grundstücke Flst. Nr. 1427 und 1432 insgesamt als Brache zu bewirtschaften. Die restlichen beiden Brachestreifen sind mit 15 m Breite ausreichend.

Die Flurstücke 1427 und 1432 können nicht insgesamt als Brache bewirtschaftet werden, sie sind in privatem Eigentum. Das Flurstück 1425 befindet sich im Eigentum der Stadt, die Fläche dieses Flurstücks wurde für die Anlegung der Brachenstreifen in Abstimmung mit dem Naturschutz und dem Pächter auf einen Teil der beiden Flurstücke 1427 und 1432 verlegt, da diese Fläche parallel zum Weg wesentlich besser entsprechend bewirtschaftet und gepflegt werden kann. Eine Verlegung zurück auf das städtische Flurstück wäre dann wegen der Flächengröße der beiden Flurstücke nicht mehr möglich. Die Maßnahme wurde mittels Pflegeverträgen abgesichert.

Die vorgeschlagenen Fledermauskästen müssen an geeigneten Stellen angebracht, dokumentiert und dauerhaft unterhalten werden.

Die Auswahl der Standorte und die Anbringung erfolgt mit fachlicher Unterstützung und wird entsprechend dokumentiert.

Eingriff-Ausgleich

Das Schutzgut Boden wird nicht durch die Umwandlung von Acker in Grünland aufgewertet. Die gute fachliche Praxis der Landwirtschaft stellt sicher, dass sich im Ackerbau der Boden nicht verschlechtert und dass auch das Grundwasser nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es handelt sich nicht um verschlammungsempfindliche Böden. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann für die Umwandlung von Acker in Grünland für das Schutzgut Boden keine

Wie bereits in der Abwägung in der Gemeinderatsdrucksache 215/2018 zum Entwurfsbeschluss gegenüber der Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis vom 15.08.2018 dargelegt, kann aus fachlicher Sicht der Grünplanung hierzu wie folgt Stellung genommen werden:

Durch die Herausnahme der Flächen aus der intensiven Landwirtschaft und die Ansaat einer extensiv genutzten Mähwiese ergeben sich für die verschiede-



Aufwertung in Ökopunkten anerkannt werden.

nen Schutzgüter unterschiedliche Aufwertungen. Das Schutzgut Boden erfährt eine Aufwertung, da sich zukünftig geringere Verdichtungen aufgrund der reduzierten Bewirtschaftung ergeben. Damit einhergehend reduzieren sich die Nährstoffeinträge ebenso wie die Einträge durch Pflanzenschutzmittel. Dies wirkt sich kleinräumig auch positiv auf das Grundwasser und etwaige Verunreinigungen aus. Somit kann für das Schutzgut Boden in jedem Fall von einer Aufwertung ausgegangen werden. Das zusätzlich vorgebrachte Argument, durch gute landwirtschaftliche Praxis ergäbe sich keine Verschlechterung, stellt hier keine neue Erkenntnis dar, die die Bewertung herabstuft, da es ja bei der Maßnahme nicht darum ging, dass sich die Verhältnisse verschlechtern, sondern dass sie bereits schlecht sind und sich nun verbessern.

Somit sind weitere 22.818 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Schwäbisch Gmünd zu entnehmen.

Der vorgesehene Ausgleich wird als ausreichend erachtet.

Für die Entnahme aus dem städtischen Ökokonto sollte jeweils ein „Kontoauszug“ vorgelegt werden. Außerdem steht noch immer die Vorlage des gesamten Ökokontos aus.

Die Fortführung des Ökokontos ist eine Daueraufgabe der Stadt Schwäbisch Gmünd. Sie wird im Rahmen der Bauleitplanung und der aktiven Liegenschaftspolitik ständig fortgeschrieben, indem adäquate landwirtschaftliche Flächen erworben werden, wenn die Möglichkeit besteht. Ein Auszug wird dem Landratsamt nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung gestellt.

Von den Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft sowie Umwelt und Gewerbeaufsicht werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Kenntnisnahme.



d) Unitymedia BW GmbH (Anl. 5.4)

Vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Wurde dem Tiefbauamt weitergeleitet.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es ging folgende Stellungnahme von Personen ein:

Stellungnahme P1 vom 15.05.2019
(Anlage 6.1)

Zu den Entwürfen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr. A 17 EIII „Käppelesäcker IV“ haben wir folgendes Anliegen:

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind vier zusammenhängende Bauplätze angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Käppelesäcker III“ geplant (siehe markierter Bereich in Abb. 1 *Anmerkung: vgl. Anlage 6.1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache*). Bei diesen Bauplätzen wurde die straßenseitige Baugrenze mit einem verhältnismä-

Stellungnahme der Stadt

Die in diesem Bereich festgesetzten Baufenster haben eine Tiefe von 16,5 m. Sie wurden so weit gefasst wie es möglich erschien und bieten damit einen ausreichenden Spielraum für die Realisierungsplanungen. Der Abstand zum bestehenden Baugebiet „Käppelesäcker III“ wurde mit Rücksicht auf den Bestand und deren



Big großen Abstand von ca. 4 m zum Straßenrand geplant. Auch der Abstand auf der Ostseite zum Wohngebiet „Käppesäcker III“ ist mit ca. 3,5 m relativ groß. Als mögliche Käufer einer dieser Bauplätze bitten wir darum zu prüfen, ob diese Abstände der Baugrenzen – insbesondere der straßenseitigen – noch verringert werden können.

Zur Begründung möchten wir anführen, dass eine großzügigere Gestaltung der Baugrenzen und damit die Freiheit die zukünftigen Gebäude näher an die Grundstücksgrenzen rücken zu können, eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen und größere zusammenhängende Gartenanteile erlauben würden. Insbesondere der südlichste der vier betroffenen Bauplätze, bei dem der nicht-überbaubare Anteil nach bisherigem Plan mehr als 45 % der Gesamtfläche beträgt, würde durch eine Änderung der Baugrenzen an Attraktivität gewinnen.

Dem städtebaulichen Gesamteindruck und einem einheitlichen Straßenbild sollte das an dieser Stelle keinen Abbruch tun, da im vorliegenden Bebauungsplan auch sonst an keiner Straße derart große Abstände (mit Ausnahme an den Grundstückssüdseiten) geplant sind. So betragen die Abstände der Baugrenzen zu den Straßenrändern ohne Gehwege an anderen Stellen nur ca. 3 m. An der parallelen Adolf-Bidlingmaier-Straße im angrenzenden Wohngebiet „Käppesäcker III“ haben die straßenseitigen Baugrenzen sogar nur ca. 2,5 m Abstand (gerade auch an den Westseiten der Grundstücke).

Wir bitten Sie unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Über eine entsprechende Rückmeldung würden wir uns sehr freuen.

Freisitze etwas größer als minimal möglich (2,50 m) gefasst. Der Abstand der Baugrenze zur neuen Erschließungsstraße wurde ebenfalls etwas größer festgesetzt, da die meisten Bauherren erfahrungsgemäß ihren Freibereich im südwestlichen Bereich der Grundstücke planen. Das Baufenster gibt hier auch den Rahmen für die Flächen für Garagen vor und diese sollen mit Stellflächen davor angelegt werden.

Die Fläche innerhalb des Baufensters ist bei dem südlichsten Bauplatz ca. 16,5 m x 18,0 m groß und bietet damit ausreichenden Spielraum für Planungen.

Bei der Adolf-Bidlingmaier-Straße handelt es sich um einen schmäleren Verkehrsraum ohne Gehweg mit nur eingeschossigen Gebäuden auf der Westseite der Straße.



4. Hinweis

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