



Schwäbisch Gmünd, 18.06.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 1111/2020

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C "Wohnen am Vogelhof",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur Schwäbisch Gmünd
- Satzungs- und Baubeschluss -**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 28.03.2018/18.10.2019/03.06.2020
3. Textteil vom 28.03.2018/18.10.2019/03.06.2020
4. Begründung mit Umweltbericht vom 27.03.2017/18.10.2019/03.06.2020
5. Stellungnahmen von Behörden
 - 5.1 Regierungspräsidium Freiburg
 - 5.2 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.3 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.4 Regionalverband Ostwürttemberg
6. Stellungnahmen von Personen
 - 6.1 Stellungnahme P1 vom 27.03.2020
 - 6.2 Stellungnahme P2 vom 06.05.2020
7. Kostenzusammenstellung



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 Ziff. 3.1 und 3.2 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung vom 27.03.2017/18.10.2019/03.06.2020 festgestellt (Anlage 4).
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“, die Erschließungsmaßnahmen auszuschreiben (Baubeschluss). Die Haushaltsmittel sind etatisiert (siehe Mitteldeckung).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“ wird der weiterhin sehr großen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen.

Es besteht die Möglichkeit, an vorhandene Infrastruktur anzuschließen.

Geplant ist eine Bebauung mit ca. 0,8 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Am 07.10.2015 wurde im gemeinsamen Ausschuss der Gemeinden Schwäbisch Gmünd und Waldstetten (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2030 beschlossen. Die beabsichtigte zukünftige Darstellung ist „Geplante Wohnbaufläche“. Diese Änderung wurde bereits bei der Neuaufstellung schriftlich und zeichnerisch dargestellt und vom Gemeinderat mit beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan redaktionell berichtigt werden, eine förmliche Änderung ist nicht notwendig.

Die Planung entspricht dem Leitbild des Handlungsfeldes „Urbanität“ der Agenda Gmünd 2020 (Anknüpfend an die europäische Stadtkultur Schwäbisch Gmünd mit „Wachstum von der Wurzel: kompakt, urban, grün“ entwickeln, damit die vorhandenen urbanen und natürlichen Qualitäten erhalten und stärken und dadurch neue Einwohner, Arbeitsplätze und Attraktivität gewinnen).



2. Bisheriges Verfahren

20.03.2013: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 028/2013)

24.04.2014: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

28.04.2014 – 30.05.2014: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

17.04.2014 – 30.05.2014: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

10.06.2015: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 113/2015)

07.12.2015 – 20.01.2016: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

29.05.2017 – 28.06.2017: Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs

20.11.2019: erneuter Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 246/2019)

09.03.2020 – 08.04.2020: Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs

09.03.2020 – 08.04.2020: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

06.04.2020 – 07.05.2020: Verlängerung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Corona-Pandemie)

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

3.1 Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung

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

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- CSG GmbH PMC Süd-West (vormals Deutsche Post Real Estate Germany GmbH)
- Freiwillige Feuerwehr
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung (GOA)
- Vermögen und Bau Baden-Württ. (Amt Schwäbisch Gmünd)
- Handwerkskammer Ulm
- NABU Deutschland (Ortsgruppe Schwäbisch Gmünd)
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg Donau Ries GmbH Ellwangen (Netze NGO, Unternehmen der EnBW)
- EnBW Regional AG Stuttgart
- Netze BW GmbH Stuttgart (Unternehmen der EnBW)
- Polizeipräsidium Aalen (Sitz Waiblingen)
- terranets bw GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd
- Zentrale Planung Vodafone/Unitymedia (Kassel)



- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

Die nachfolgenden Stellen brachten Stellungnahmen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Regierungspräsidium Freiburg
(Anl. 5.1)

Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//17-05688 vom 13.06.2017 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Es wird auf die bereits durch den Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2019 erfolgte Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen (vgl. Gemeinderatsdrucksache 246/2019).
Kenntnisnahme.

b) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 5.2)

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten. Die Nachweise zur Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd werden derzeit mit Hilfe einer Schmutzfrachtberechnung überrechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in diesen Nachweisen entsprechend berücksichtigt wird und die Berechnungen für eine ordnungsgemäße Erschließung im weiteren Verfahren geführt werden. Unter Beachtung dieser Punkte wird dem Bebauungsplan

Herr Bango vom Geschäftsbereich Wasserwirtschaft des LRA hat mit E-Mail vom 08.05.2020 seine Zustimmung zu den Berechnungen gegeben und mitgeteilt,



fachtechnisch zugestimmt.

dass die Erschließung somit erfolgen kann.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Auch wenn der Entwurf der Starkregen Gefahrenkarte für das außergeöhnliche Ereignis keine Betroffenheit des Plangebietes aufzeigt, sollte die EFH so festgelegt werden, dass sich Bauherren ausreichend gegen wild abfließendes Hangwasser schützen können. Am markierten Bauplatz dürfte dies mit der zulässigen EFH von 380,5 m ü NN schwierig werden (s. Abb.). Der westlich gegenüberliegende Bauplatz, der im Mittel knapp 1 m höher liegt wird eine 1,5 m höhere EFH zugestanden. Es sollte geprüft werden, ob eine Anhebung der EFH zumindest im Einzelfall mit ausreichender Begründung zugelassen werden könnte. Diese wäre in der Satzung entsprechend zu dokumentieren.

Anmerkung: Abb. Siehe Anlage 5.2

Bei der Festsetzung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind die Topografie des Plangebietes, die Höhenlagen der neu geplanten und der Bestandsstraße sowie die bestehende angrenzende Bebauung zu berücksichtigen. Der angesprochene Bauplatz liegt mitten im Planungsgebiet und ist von geplanten und bereits bestehenden Gebäuden und Straßen umgeben. Ein Schutz vor Oberflächenwasser ist hier auch z.B. durch entsprechende Geländemodellierungen oder Aufkantungungen an Öffnungen und Lichtschächten möglich. Eine Prüfung des Schutzbedarfs und der Maßnahmen ist im Rahmen der konkreten Einzelplanungen in der Baugenehmigung konstruktiver möglich. Der Hinweis im Textteil zu den Starkregen Gefahrenkarten wird um folgenden Hinweis ergänzt: Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Hangwasser zu prüfen und einzuplanen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme.

Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.
Fahrzeugeinsätze auf unversiegelten

Kenntnisnahme.
Es wird angestrebt, dies im Rahmen der



Flächen sollten so geplant und durchgeführt werden, dass die mechanische Belastung, die Flächeninanspruchnahme sowie die Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden.

Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Es wird mitgeteilt, dass die bisher bezüglich der extern geplanten Eingriffsausgleichsmaßnahme E 2 bestehenden Bedenken zurückgestellt werden, wenn von der Stadt Schwäbisch Gmünd mit dem Bewirtschafter der vorgesehenen EAM-Flächen, dem Idw. Betrieb Pausser in Herlikofen, ein schriftlicher Vertrag vorgelegt wird, in dem der finanzielle Ausgleich der durch die EAM entstehenden Ertragsausfälle und Bewirtschaftungserschwernisse dem landwirtschaftlichen Betrieb einvernehmlich geregelt und entschädigt wird.

Ein Vertrag wurde vom Bewirtschafter der Flächen inzwischen unterzeichnet.

Geschäftsbereich Naturschutz

Die in der früheren Stellungnahme enthaltenen Anregungen und Hinweise gelten unverändert fort.

Es wird auf die bereits durch den Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2019 erfolgte Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen (vgl. Gemeinderatsdrucksache 246/2019).

Geschäftsbereich Wald- und Forstwirtschaft

Da die Sachlage in o.g. Verfahren unverändert ist, verweise ich auf die Stellungnahme der IJFB vom 14.06.2017 und 07.07.2017

Es wird auf die bereits durch den Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2019 erfolgte Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen (vgl. Gemeinderatsdrucksache 246/2019).

Von dem Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beach-

Kenntnisnahme.



tende Fakten mitgeteilt.

c) Regierungspräsidium Stuttgart

(Anlage 5.3)

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

Raumordnung

Dem Grunde nach kann die Planung aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.

Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen. Allerdings wird die vom Regionalverband Ostwürttemberg ermittelte Bruttowohndichte von 60 EW/ha weiterhin erheblich unterschritten, dies selbst bei Annahme einer Belegungsdichte von 3 EW/WE.

Vor dem Hintergrund des § 1a Abs.2 BauGB, der zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet, und der großen Anzahl der Bauplatzinteressenten sollte eine verdichtete Bebauung angestrebt werden.

Kenntnisnahme

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme d) Regionalverband Ostwürttemberg weiter unten verwiesen.

Aus mehreren Gründen, wie z.B. die Topografie an dieser sehr exponierten Hanglage, der Schutz örtlicher Kaltluftströme und Rücksichtnahme auf die bereits existierende Bebauung an der Vogelhofstraße, ist an dieser Stelle in Schwäbisch Gmünd keine dichtere Bebauung möglich. Dies wird an anderer Stelle durch stark verdichtete Bebauung dann insgesamt wieder ausgeglichen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Ziff. 2.4 (S. 7 u. 8), sowie in Ziff. 1.1 (S. 3 u. 4) ausführlich dargelegt. Zudem wäre durch eine dichtere Bebauung die Belastung der Anwohnerschaft durch weitere Pkw und Verkehrslärm zu



befürchten. Es wurde deshalb auch ein Lärmgutachten durch das Büro Heine u. Jud erstellt (Anlage zur Begründung).

Anmerkung:

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Kenntnisnahme

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Dr. Hahn, Tel. 0711/904-45183,
E-Mail: martin.hahn@rps.bwl.de.

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>).

Wird beachtet.

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 Abschluss des Verfahrens beachtet.

d) Regionalverband Ostwürttemberg (Anl. 5.4)



In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass die unterschrittene Siedlungsdichte durch andere bauleitplanerische Ausweisungen in der Stadt Schwäbisch Gmünd ausgeglichen wird. Ebenso wird deutlich, dass die Stadtverwaltung „Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot“ (S. 4 der Begründung) anbieten möchte. Dennoch möchte der Regionalverband Ostwürttemberg vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erneut anregen, die Siedlungsdichte zu erhöhen (ZB. durch Verkleinerung der Grundstücke, um Bauplatz für weitere Wohngebäude schaffen, oder durch das partielle Zulassen von Doppelhausbebauung). Wir weisen außerdem vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.

Darüber hinaus hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine regionalplanerischen Bedenken. Er trägt das Vorhaben der o.g. Anmerkungen mit.

Aus mehreren Gründen, wie z.B. die Topografie an dieser sehr exponierten Hanglage, der Schutz örtlicher Kaltluftströme und Rücksichtnahme auf die bereits existierende Bebauung an der Vogelhofstraße, ist an dieser Stelle in Schwäbisch Gmünd keine dichtere Bebauung möglich.

Dies wird an anderer Stelle durch stark verdichtete Bebauung dann insgesamt wieder ausgeglichen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Ziff. 2.4 (S. 7 u. 8), sowie in Ziff. 1.1 (S. 3 u. 4) ausführlich dargelegt. Zudem wäre durch eine dichtere Bebauung die Belastung der Anwohnerschaft durch weitere Pkw und Verkehrslärm zu befürchten. Es wurde deshalb auch ein Lärmgutachten durch das Büro Heine u. Jud erstellt (Anlage zur Begründung). Doppelhäuser sind auf allen Bauplätzen zulässig.

Kenntnisnahme.

3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen folgende Stellungnahmen von Personen ein:



Stellungnahme P1 vom 27.03.2020

(Anlage 6.1)

Zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung samt Umweltbericht wird form- und fristgerecht wie folgendes eingewendet:

I.

Die bisher erhobenen Einwendungen bleiben uneingeschränkt aufrechterhalten. Insbesondere wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass es sich bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ um einen klassischen Etikettenschwindel handelt.

II.

Gleiches gilt für die Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen (Satteldach und Flachdach) sowie der Höchstmaße. Diese stehen weiterhin in einem eklatanten Missverhältnis zur bestehenden Bebauung und nehmen auf diese und deren bestehende (und damit schützenswerte) Aussicht keinerlei Rücksicht.

III.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB vorliegend nicht einschlägig ist. Die Voraussetzungen dafür liegen nicht vor.

Nach § 13b S. 1 BauGB wird eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Stellungnahme der Stadt

Es wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2019 und die bereits in der Abwägungstabelle in Gemeinderatsdrucksache 246/2019 enthaltene Abwägung zu den bisher erhobenen Einwendungen verwiesen. Dort wurde auch bereits dargelegt, dass durch die Festsetzung des WA (Allgemeines Wohngebiet) kein „Etikettenschwindel“ vorliegt.

Es wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2019 und die bereits in der Abwägungstabelle in Gemeinderatsdrucksache 246/2019 enthaltene Abwägung zu den Einwendungen verwiesen.



Was unter dem Begriff des „Anschließens“ gemeint ist, ist gesetzlich als solches nicht geregelt worden.

Das Merkmal des „Anschließens“ erfasst jedoch mehr als das Bestehen einer gemeinsamen Grenze, so dass ein schlichtes Berühren von bestehender Siedlung und neuem Plangebiet noch kein „Anschließen“ i. S. d. § 13b S. 1 BauGB ist.

Das Plangebiet schließt in zwei Richtungen an bereits bestehende Bebauung an. Von einem „schlichten Berühren“ kann somit keine Rede mehr sein. Schon ein Blick auf eine Übersichtskarte, in die das künftige Plangebiet mit aufgenommen ist, verschafft einen guten Eindruck, dass hier ein Anschluss durchaus vorliegt (vgl. Übersichtskarte in der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Bayerische Verwaltungsgericht München führt in einer Entscheidung (Beschluss vom 04.05.2018 -Az. 15 NE 18.382; zit. nach juris, Rn. 30) zum Begriff des „Anschließens“ folgendes aus:

„Weil die von § 13a BauGB als Grundnorm eröffneten Verfahrenserleichterungen (u. a. Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung) Anreize für die Gemeinden schaffen sollten, von einer weitgehenden Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs abzusehen, ist für die Rechtsanwendung des § 13b BauGB zu folgern, dass aufgrund der Anforderung des „Anschlusses“ als raumbezogenes Tatbestandsmerkmal von einer „Innenentwicklung nach außen“ nur maßvoll Gebrauch zu machen ist. Dies ist auch im Wortlaut des § 13b BauGB angelegt, der für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nicht lediglich ein bloßes Angrenzen des neuen Plangebiets als solchem an den bestehenden Siedlungsbereich ausreichen lässt, sondern fordert, dass -letztendlich alle -Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden sollen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit wird gefordert, dass



auch die vom bisherigen Ortsrand an der weitesten entfernten ausgewiesenen Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Soweit über § 13b BauGB nunmehr gestattet wird, das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedoch nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Hiervon ist aber gerade dann auszugehen, wenn -trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10.000 Quadratmetern der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abgerundet“ in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich qualitativ neuem Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr i. S. v. § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht.“

Gemessen daran, erfüllt die das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht. Ausweislich der Planzeichnung handelt es sich beim geplanten Gebiet hinsichtlich Größe und Lage um einen eigenständigen Siedlungsansatz,

Es ist lediglich ein Zusammenhang gefordert. Es ist nicht gefordert, dass für die neuen Flächen eine Innenbereichseigenschaft vorliegen müsste. Dann würden die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sein, was ja gerade nicht der Maßstab für § 13b BauGB sein muss.

Wie bereits oben ausgeführt, entsteht durchaus kein selbstständiger neuer Siedlungsansatz.

Wie ebenfalls oben dargelegt, vermittelt die Planung - im Zusammenhang



welcher nicht einmal überwiegend an bestehende Bebauung anknüpft. Von einer „gedanklichen“ Fortführung eines bestehenden Siedlungsansatzes und damit von im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann hier keine Rede mehr sein. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass die bestehende Vogelhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen wurde. Dies führt nicht dazu, dass nunmehr von einem „Anschließen“ die Rede sein kann. Vielmehr ist entscheidend, dass sich die einzelnen Wohnnutzungsgrundsätze an die bestehende Siedlungsstruktur anschließen. Das ist vorliegend lediglich hinsichtlich eines Grundstücks im Süden der Fall.

Eine Umgehung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB ist nicht dadurch möglich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Einbeziehung von weiteren Flächen, insbesondere bestehenden Erschließungsstraßen erweitert wird.

IV.

Schließlich ist die öffentliche Bekanntmachung fehlerhaft.

mit der Umgebung beurteilt- nicht den Eindruck eines eigenständigen Siedlungsansatzes, sondern fügt sich nach Süden und Osten an bereits Bestehendes an.

Von einem fingerartig in die freie Landschaft hinausragenden selbständig wirkenden Siedlungsansatz wie im zitierten Urteil des VGH Bayern, kann keine Rede sein.

Wie oben schon erwähnt, vermittelt ein Blick auf eine Übersichtskarte einen ganz anderen Eindruck.

Ein komplettes „Angrenzen“ ist weder in § 13b BauGB, noch in Urteilen verlangt. Die neue Bebauung knüpft an bestehende Siedlungsstrukturen im Süden und Osten an. Die Stichstraßen münden beide in die Vogelhofstraße, die das ganze Gebiet erschließt. Dieses Bebauungsplangebiet als eigenständigen Siedlungsansatz zu sehen, der quasi fingerartig in die freie Landschaft ragt, trifft nicht zu. Auch durch den Straßenverlauf der Vogelhofstraße im Norden in einem Bogen um das Plangebiet herum, erscheint dieses als umschlossen und sich anschließend an das Bestehende.

Die Straße wurde bereits vor der Umstellung auf § 13 b BauGB mit in den Geltungsbereich einbezogen. Somit kann dies nicht als Argument dienen.



Sinn und Zweck des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB liegt darin, dass von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines damit zusammenhängenden Umweltberichts nach § 2 Abs.4 BauGB bei Vorliegen der tatbestandlichen Anwendungsvoraussetzungen abgesehen wird.

Ausweislich des Inhaltes der öffentlichen Bekanntmachung wird jedoch gerade auf das Bestehen einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts hingewiesen. Mit hin ist dieser Inhalt für die Öffentlichkeit objektiv geeignet, zu erheblichen Verwirrungen zu führen, da für die Öffentlichkeit durch die Beibehaltung der für das Regelverfahren geltenden Vorschriften nicht ersichtlich und nicht verständlich wird, welche Funktion nunmehr ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB haben soll.

Mit den Erhebungen und Maßnahmen wurde bereits begonnen. Es ist daher eher verwirrend, wenn dies nicht fortgeführt wird.

Die breite öffentliche Diskussion über den Klimawandel mit allen Gesichtspunkten im Bereich der Bauleitplanung hat auch in Schwäbisch Gmünd Eingang in die Tagesordnungen des Gemeinderates gefunden. Es wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Gemeinderates bei der Beratung über den Bebauungsplan am bereits erarbeiteten Umweltbericht und den Maßnahmen zu Gunsten des Umweltschutzes trotz der Erleichterungen des §13b BauGB festgehalten. Diese Thematik hat auch in der Tagespresse und der öffentlichen Diskussion sehr viel Aufmerksamkeit ausgelöst. Die Öffentlichkeit hat somit geradezu erwarten dürfen, dass diese Zusicherungen und Beschlüsse dann auch so umgesetzt werden.

Stellungnahme P2 vom 06.05.2020
(Anlage 6.2)

Wie am 05.05.2020 telefonisch angekündigt, möchte ich als direkt betroffener Anlieger „Vogelhofstraße 71“ folgende Hinweise zur aktuellen Bebauungs-

Kenntnisnahme.



planung „Wohnen am Vogelhof“ geben. Wir haben keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bebauung, möchten bei der Umsetzung aber folgende Punkte geprüft und berücksichtigt wissen:

1. Verlauf, Breite und Höhenprofil der Vogelhofstraße an der scharfen Rechtskurve in Bergrichtung am Grundstück Vogelhofstraße 71 sollten optimiert werden

Begründung: Massive Lärmbelästigung infolge häufig durchdrehender Räder der bergwärts fahrenden Kraftfahrzeuge und wiederholte Gefahrensituationen bei Gegenverkehr im unübersichtlichen Kurvenbereich. Nach Erschließung sind keine Veränderungen mehr möglich.

2. Verlauf und Bauzustand der **Abwasserkanalisation** im Verlauf und Bauzustand der Abwasserkanalisation im Kurvenbereich Vogelhofstraße 71 sollte geprüft und ggf. angepasst werden.

Begründung: Bereits aktuell sind regelmäßig wiederkehrende starke Geruchsbelästigungen (teilweise tagelang andauernd) aus dem Versorgungsschacht an der Kurve zu beklagen. Das Neubaugebiet lässt eine Verschärfung der Situation befürchten.

3. Position und technischer Stand der **Straßenlaterne** am Anwesen Vogelhofstraße 71 ist zu prüfen und ggf. zu optimieren

Begründung: Bei der Fortsetzung des Gehweges oberhalb Vogelhofstraße 71 sollte die bestehende Straßenlaterne bergwärts versetzt werden und dem

Zur Optimierung der Gradienten der Vogelhofstraße hat das Tiefbauamt bereits in den Jahren 2014 und 2015 eine umfangreiche Variantenuntersuchung durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung war, dass keine der Alternativvarianten eine Verbesserung gegenüber der Bestandstraße darstellt.

Diese örtliche Situation wurde bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens und des Lärmgutachtens berücksichtigt und ist in die Gutachten und die Berechnungen mit eingeflossen.

Im Zuge der Erschließung wird der vorhandene Absturz im Kanalschacht beseitigt und es sollte daher eine deutliche Verbesserung eintreten.

Bei der Straßenlaterne sind Verbesserungen denkbar (z.B. LED). Dies wird geprüft, die Ausführungsplanung erfolgt gemeinsam mit den Stadtwerken.



neuesten Stand der Ausleuchtungstechnik entsprechen.

Für Rückfragen stehe ich gerne auch telefonisch zur Verfügung.

4. Realisierung des Wohnbaugebiets „Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Mit dem Satzungsbeschluss „Wohnen am Vogelhof“ wird die Verwaltung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen baldmöglichst ausschreiben. Im Zusammenhang mit der Erschließung sind auch 3 Haltungen im Hirschbrunnenweg (KS 03345- KS 04554) hydraulisch zu ertüchtigen. Statt des ohnehin zu kleinen Durchmessers DN 250 wird ein Kanal mit DN 500 erforderlich.

Mitteldeckung:

Kanalbau

Für die Kanalbaumaßnahmen stehen im I-Plan 16.0103 im Haushaltsjahr 2020 einschließlich Restmittel aus Vorjahren 70.000 € zur Verfügung. Die restlichen Mittel sind dann im Finanzplan für 2021 vorgesehen. Eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung ist im Wirtschaftsplan 2020 enthalten.

Kanal-Grundstücksanschlüsse in Höhe von ca. 84.000 € werden an die Bauherren weiterverrechnet.

Baugebiet „Am Vogelhof“ I-Plan: 16.0103

Haushaltsstelle, zur Verfügung stehende Mittel 2020 €	Bereits in Anspruch genommen €	Noch verfügbar €	Ausgaben des Beschluss-Antrags €	Restmittel €	Verpflichtungsermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung €
70.000	0	70.000	270.000	0	200.000

Straßenbau

Für die Straßenbaumaßnahmen stehen unter der Investitionsnummer 5410B-0001 im Haushaltsjahr 2020 Mittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. Weitere Mittel in Höhe



von 300.000 € sind im Finanzplan für 2021 vorgesehen. Eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung ist im Haushaltsplan 2020 enthalten.

Investitionsnummer: 5410B-0001 "Erschließung Wohnen am Vogelhof"

Haushaltsstelle, zur Verfügung stehende Mittel 2020 €	Bereits in Anspruch genommen €	Noch verfügbar €	Ausgaben des Beschluss- antrags €	Restmittel €	Verpflichtungs- ermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung €
50.000	0	50.000	350.000		300.000 €

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind im Haushaltsplan 2020 für das Jahr 2021 unter der Investitionsnummer 5410B-0301 Mittel in Höhe von 30.000 € etatisiert.

Die jeweilige Auftragsvergabe wird dem zuständigen Gremium zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hinweis:

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