



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
 Amt für Stadtentwicklung
 Marktplatz 1
 73525 Schwäbisch Gmünd

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Frau Baumann
 sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer
 Telefon 07361 503-1361
 Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2023/020
 IV/41.1-621.41 BS/Sch

Ihr Zeichen
 Ihr Schreiben vom

Aalen, 17.05.2023

Bebauungsplan "Goldmorgen, 2. Änderung" in Schwäbisch Gmünd-Unterbettingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Wählen Sie ein Element aus. teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft

(Herr Weiher, Tel. 07171 32-4290)

Da kein Wald betroffen ist bzw. der Abstand zu dem Wald auf Flst. 515 ausreichend groß ist.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)

Die Gemeinde Schwäbisch Gmünd möchte mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplangentwurfs im beschleunigten Verfahren die Nutzung von ehemaligen Dauerkleingartenflächen als Wohnbaufläche (WA) ermöglichen. Geplant sind sechs Baugrundstücke (zwischen ca. 140 qm bis 180 qm) für Tiny-Houses sowie eine große private Grünfläche. Damit soll ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Unterbettringen, in der Siedlung Lindenfeld, südlich des Troppauer Wegs.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Süden durch Wiesenflächen, im Westen durch Grünflächen (Dauerkleingärten) und im Osten durch einen „Bolzplatz“ begrenzt. Mit dem Bebauungsplan „Goldmorgen, 2. Änderung“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Goldmorgen“ und eine Teilfläche des Bebauungsplans „Goldmorgen, 1. Änderung“ überplant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Die überplante Fläche wird von einer 20 kV -Freileitung der EnBW ODR oberirdisch durchquert. Laut Begründung ist als Leitungsrecht ein beidseitiger Schutzstreifen von 7,5 m Breite festgesetzt. Auch gemäß der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV in Verbindung mit den Nrn. II.3.1 und II.3.2 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder ist für Leitungen unter 110 kV ein mindestens 5 m breiter angrenzender Streifen vom äußeren ruhenden Leiter einzuhalten. Innerhalb des Immissionsortes dürfen sich Menschen nur vorübergehend aufhalten.

Das Nebeneinander von Wohnbebauung und Sport - bzw. Freizeitanlagen wird aus immissionschutzrechtlicher Sicht als nicht unproblematisch angesehen. Die Größenordnung der Geräuscheinwirkung hängt entscheidend von der Art, Dauer und Intensität der Nutzung ab.

Östlich des geplanten Baugebiets befindet sich eine Spielfläche/Bolzplatz. Laut Begründung sei der Nutzerkreis auf Kinder bis 14 Jahre beschränkt und eine Nutzung innerhalb der Ruhezeiten ausgeschlossen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Goldmorgen, 1. Änderung“ sei zudem der Bolzplatz schalltechnisch untersucht worden. Überschreitungen seien lediglich in den Ruhezeiten relevant.

Zudem gilt noch: gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

Vor diesem Hintergrund bestehen bei plan - und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten jedoch noch den folgenden Hinweis zu beachten:

Durch den zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft -Wärme-Pumpen u. ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Die Starkregengefahrenkarte (SRGK) der Stadt zeigt im Plangebiet bereits bei seltenen Ereignissen eine Gefährdung durch das zufließende Außengebietswasser (s. Bild 1). Das Modell der Starkregengefahrenkarte bietet die Möglichkeit, die zu erwartenden Wassermengen abzuschätzen.

Der B-Plan geht bisher auf das Starkregenthema nicht ein bzw. suggeriert unter II.1.2 in der Begründung, dass der neue geplante Wassergraben das Außengebietswasser aufnehmen kann.

Es sollte im B-Plan dargestellt werden, ob durch den neuen Wassergraben (s. Bild 2) das zufließende Wasser ausreichend abgeleitet werden kann, oder ob die geplante Grabengeometrie ab einer bestimmten Ereignisgröße überlastet ist und dann weiterhin ein gewisses Überflutungsrisiko besonders für die östlichen Bauplätze verbleibt.

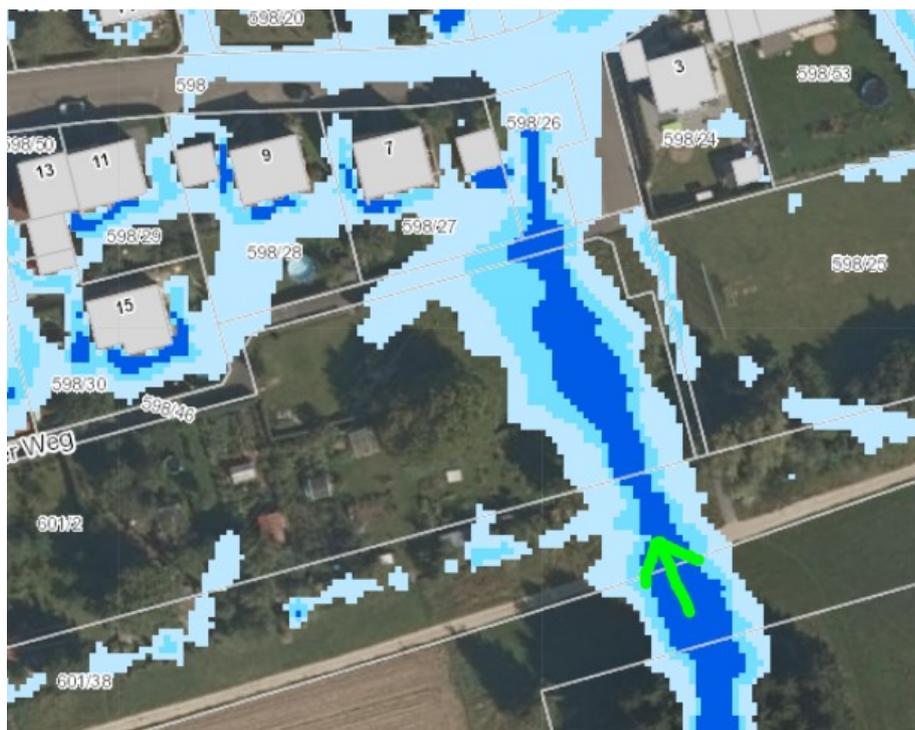


Bild 1: Gefährdung durch Außengebietswasser

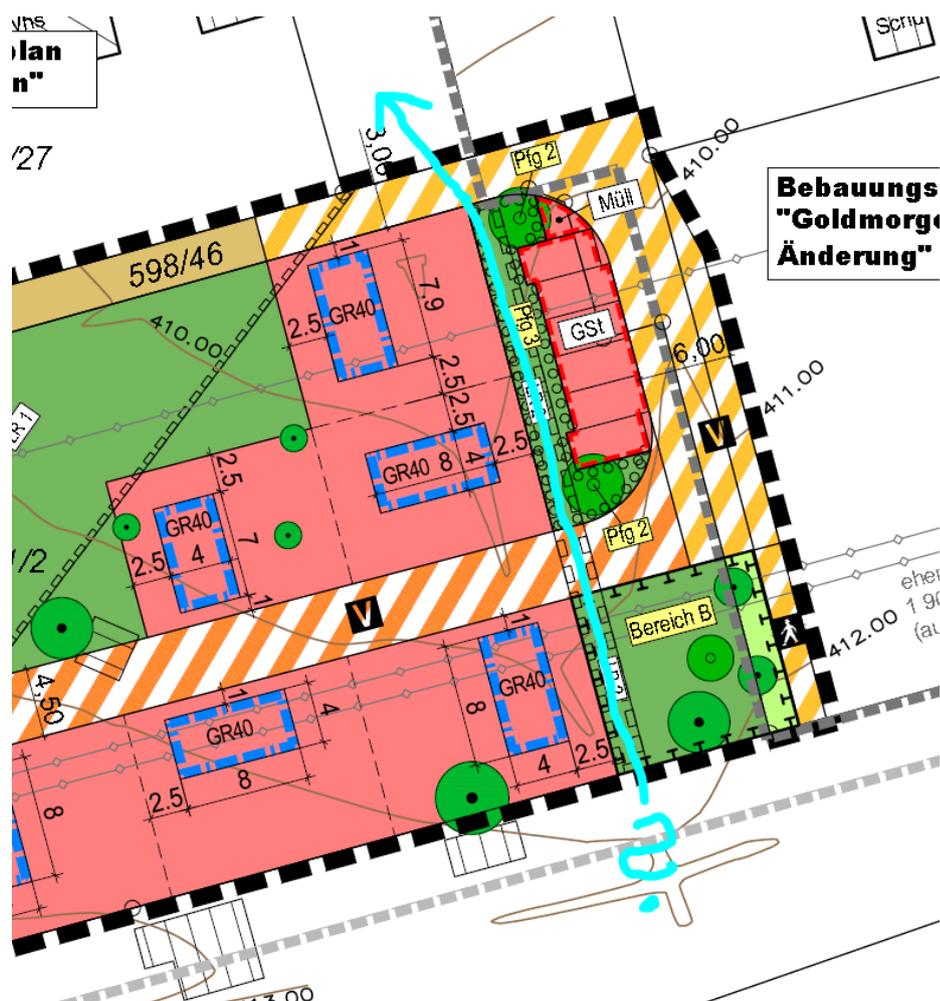


Bild 2: neuer Ersatzwassergraben

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Altlasten und Bodenschutz

Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961-9059-3630)

Der Geschäftsbereich (GB) Landwirtschaft nimmt zum o. a. Vorgang wie folgt Stellung: Ziel und Zweck des Vorhabens ist die Nutzung von ehemaligen Dauerkleingartenflächen zu Wohnzwecken (Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO). Dabei soll ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnraumbedarfs geleistet werden und gleichzeitig das Angebot an modernen Wohnformen, um die sogenannten "Tiny-Houses" (deutsch: kleine Häuser), erweitert werden.

Das dafür vorgesehene Grundstück liegt im Süden des Baugebiets Lindenfeld, im Teilort Bettringen (Flur 1 - Unterbettringen), auf einer Fläche von ca. 0,3 ha und bezieht sich auf die Teilflächen der Flurstücke 601/2 (Kleingartenparzellen), 598/46 (Troppauer Weg) und 598/25 (Fußweg westlich des Bolzplatzes).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans; festgesetzt sind hier Grünflächen für Dauerkleingärten. Daher ist für eine Umsetzung des Tiny House-Gebiets eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Flurstücke werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist das Plangebiet als Untergrenzflur eingestuft. Die Untergrenzflur umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

In der derzeitigen Planung ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens, keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Werden entgegen der Erwartungen im weiteren Verlauf des Verfahrens externe Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen geplant, sollten hierfür nur im äußersten Fall landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden. Die Flächen sollten nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzfluren eingestuft sein.

Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität

(Frau Reichersdörfer, Tel. 07361 503-5475)

Der betreffende Bereich liegt innerhalb des im Nahverkehrsplan des Ostalbkreises definierten Einzugsbereiches der Haltestelle Lindenfeld Lindeneck.

Geschäftsbereich Naturschutz

(Frau Hägele/Herr Knitz, Tel. 07361 503-1874)

Die vorgelegten Unterlagen (insbesondere die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Dezember 2022) wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Unterlagen sind ausreichend und plausibel.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Umweltbeitrag und den textlichen Festsetzungen dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen beachtet und eingehalten werden.

Geschäftsbereich Denkmalschutz

(Frau Kling, Tel. 07361 503-1364)

Auf die Anhörung/mail an das LAD Esslingen ist keine Rückmeldung eingegangen. Trotzdem müssten denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigt sein, da die Stadt Schwäb. Gmünd das Regierungspräsidium Stuttgart einschl. Abteilung Denkmalschutz bzw. das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt hat

Von dem Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: baurecht@ostalbkreis.de
- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse baurecht@ostalbkreis.de.