

STADT SCHWÄBISCH GMÜND

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

„Költhaldenstraße“

Gemarkung Straßdorf - Flur Straßdorf

Begründung

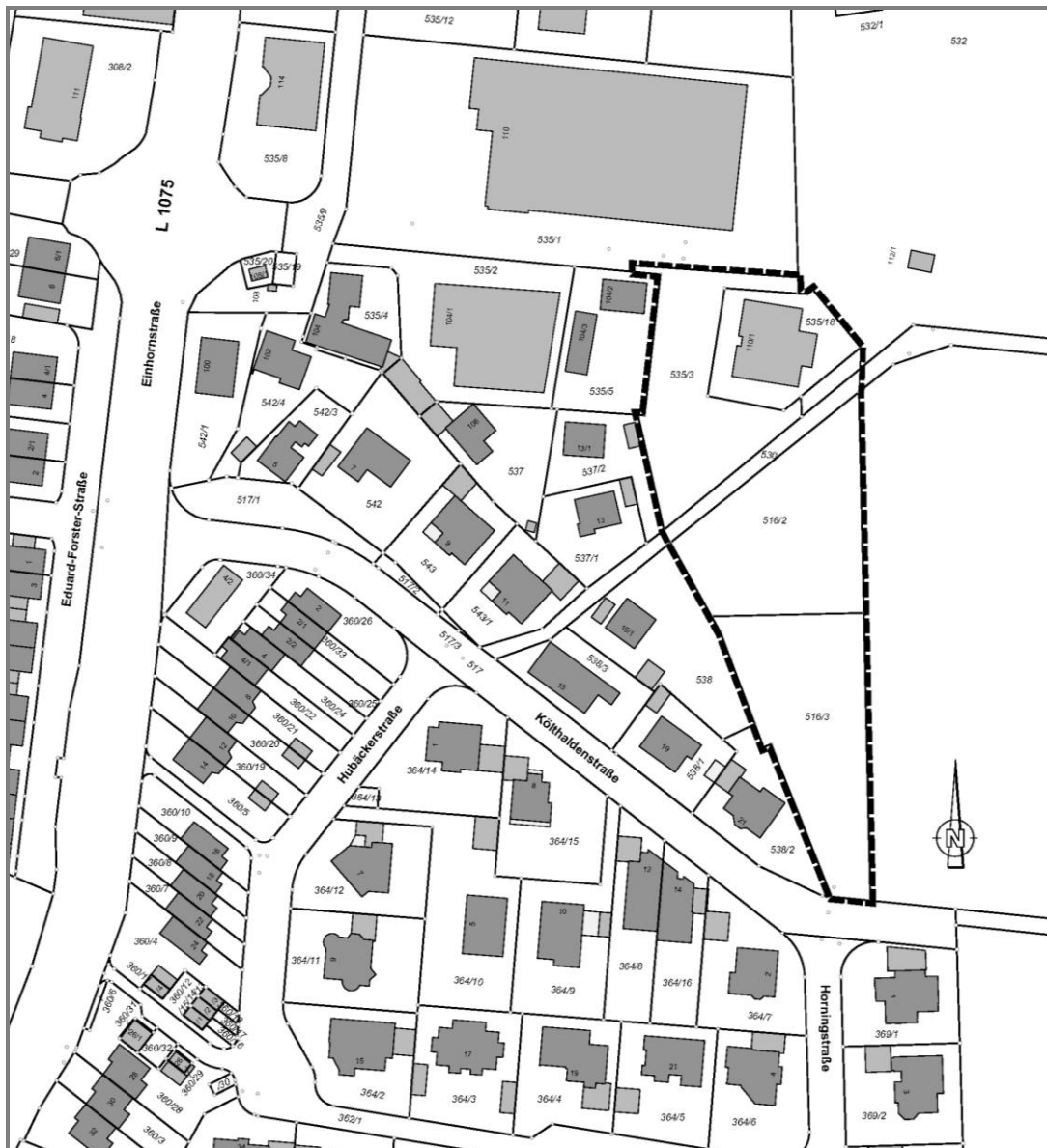
Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung	5
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	7
6.	Erschließung, Ent- und Versorgung	8
7.	Begründung der Planinhalte	9
8.	Grünordnung / Landschaftspflegerische Belange	11

Anlage 1: **Artenschutzrechtliche Stellungnahme,**
 Büro VisualÖkologie, Esslingen

Begründung



Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit

In der Stadt Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Im Hinblick auf eine Wohneigentumsbildung besonders im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser ist hier die Nachfrage anhaltend vorhanden. Es besteht daher die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs weiter zu entwickeln.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle Baulücken, auf denen eine Wohnbebauung möglich ist, im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd und den Ortsteilen erhoben. Das Baulückenkataster wurde im Herbst 2011 über das Geodatenportal der Stadt für alle zugänglich gemacht. In enger Abstimmung mit den ortskundigen Ortsvorstehern wird fortgesetzt überprüft, ob sich neue Innenentwicklungspotentiale z.B. durch Hof-

aufgaben oder Betriebsverlagerungen ergeben. Im Innenstadtbereich wird ebenfalls versucht Freibereiche und frei werdende Areale für eine Nachverdichtung zu nutzen.

Die letzten Baugebiete in Straßdorf „Käppelesäcker III“ und „Emerland II“ wurden 2012 und 2016 erschlossen. Städtische Bauplätze stehen hier nicht mehr zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Planung besteht nun die Möglichkeit an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Dadurch kann in diesem Bereich auch ein sinnvoller Siedlungsabschluss am nordöstlichen Rand von Straßdorf entstehen. Grundsätzlich besteht seitens der Grundstückseigentümer auch Interesse, die Flächen an Bauinteressenten zu verkaufen.

1.2 Ordnung und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung

Der Ortsteil Straßdorf ist im Flächennutzungsplan „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Siedlungsschwerpunkt definiert, da der Ortsteil über eine sehr gute Infrastruktur (Lebensmittelversorgung, Schule, Kindergarten) verfügt. Dies und die Nähe zum Stadtzentrum macht Straßdorf als Wohnstandort sehr interessant. Zur Arrondierung des Siedlungsrandes sollen die Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich als Innenbereich definiert werden. Im Übergangsbereich in die freie Landschaft soll zur Eingrünung ein Pflanzgebot festgesetzt werden. Die Bebauung ermöglicht den Abschluss des bestehenden Wohngebietes und bietet somit die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung. Wesentliche Konflikte zur bestehenden Bebauung bzw. zu den landschaftlichen Gegebenheiten sind nicht zu erwarten. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und offener Landschaft herbeizuführen, ist die Aufstellung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich.

1.3 Statistik und Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit

Die Stadt Schwäbisch Gmünd verfügte mit dem Stand vom Dezember 2016 über ca. 61.300 Einwohner. Grundsätzlich herrscht, wie bereits in Kap. 1.1 beschrieben, eine stabile bzw. hohe Wohnungsnachfrage. Der Entwicklungskorridor des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert in der Hauptvariante ebenfalls eine leichte Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2035. Seit dem Jahr 2012 verzeichnet die Stadt sogar einen zunehmend beschleunigten Einwohnerzuwachs, welcher die Einwohnerzahl tatsächlich schneller steigen ließ, als es die Prognosen des Statistischen Landesamtes vorhergesagt haben.

Der Stadtteil Straßdorf verfügt über ca. 3.880 Einwohner. In den vergangenen Jahren wurden in Straßdorf mit den Baugebieten „Käppelesäcker II“ und „Käppelesäcker III“ sowie „Emerland I“ und „Emerland II“ bereits neue Wohnbauflächen geschaffen. Mit dem Plangebiet soll nun durch die Schaffung von 2 bis 3 Bauplätzen der Eigenentwicklung Rechnung getragen und eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers erreicht werden.

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Oberstes Ziel ist es, den Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung des Stadtteils Straßdorf zu decken. Durch die Planung können hier Wohnbauflächen geschaffen werden, die zur bestehenden Bebauung eine positive Arrondierung bilden und eine Nachverdichtung dieses Bereichs ermöglichen. Durch die Planung entstehen im Gebiet ca. zwei bis drei Bauplätze für eine Bebauung mit Wohngebäuden.

1.5 Art der Planung

Es wird für den dargestellten Geltungsbereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Randbereich des Stadtteils Straßdorf, zwischen dem im Norden bestehenden Lebensmittel-Vollversorger sowie dem Tennisclub Straßdorf und dem südlich und westlich bestehendem Wohngebiet „Laawiesen“ aus den 1980´er Jahren und umfasst eine Fläche von ca. 5.762 m². Südwestlich verläuft die Költhaldenstraße. In östlicher Richtung grenzen offene Landschaftsbereiche an das Plangebiet an, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet selbst wird durch einen bituminös ausgebauten, ca. 4 m breiten Wirtschaftsweg, welcher etwa diagonal von Südwesten nach Nordosten verläuft, in zwei Bereiche unterteilt. Im nördlichen Bereich besteht ein Gebäude (Praxis für Physiotherapie) mit dazugehörigen Parkplätzen und Verkehrsflächen sowie einem Tritt- bzw. Zierrasen mit randlichem Gehölz in Richtung des Wirtschaftsweges. In diesem Bereich verläuft zudem ein ca. 2 m breiter Fußweg, welcher den Edeka-Markt (Einhornstraße) im Norden mit dem das Plangebiet querenden Wirtschaftsweg verbindet. Im südlichen Bereich besteht eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit kleineren und teilweise größeren Obstbäumen.

2.2 Lage innerhalb des Gemeinwesens

Die Stadt Schwäbisch Gmünd liegt in der Region Ostwürttemberg, 50 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, im Ostalbkreis. Schwäbisch Gmünd befindet sich im System der zentralen Orte als Mittelzentrum in der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen.

Die Große Kreisstadt hat rund 61.300 Einwohner, die sich auf die Kernstadt und 11 Stadtteile verteilen.

Der Stadtteil Straßdorf befindet sich ca. 2 km Luftlinie in südlicher Richtung zur Kernstadt Schwäbisch Gmünd inmitten einer landschaftlich sehr reizvollen Lage auf der Hochfläche des östlichen Albvorlandes am Fuß des Hohenrechbergs unweit der nördlich verlaufenden B 29 mit Anbindung an die L 1075 und die L 1159.

2.3 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, einzelne Nutzungen

Gesamtgröße	ca.	5.762 m ²
Innenbereich	ca.	4.118 m ²
Verkehrsflächen	ca.	808 m ²
Private Grünflächen/Pflanzgebote	ca.	836 m ²

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist der Stadtteil Straßdorf als weiterer Siedlungsbereich ausgewiesen, der Planbereich selbst ist als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Vor dem Hintergrund der nur geringen Inanspruchnahme von Flächen im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und der tatsächlichen Nutzung als gärtnerisches Grünland kann dieser Grundsatz jedoch zurückgestellt werden.

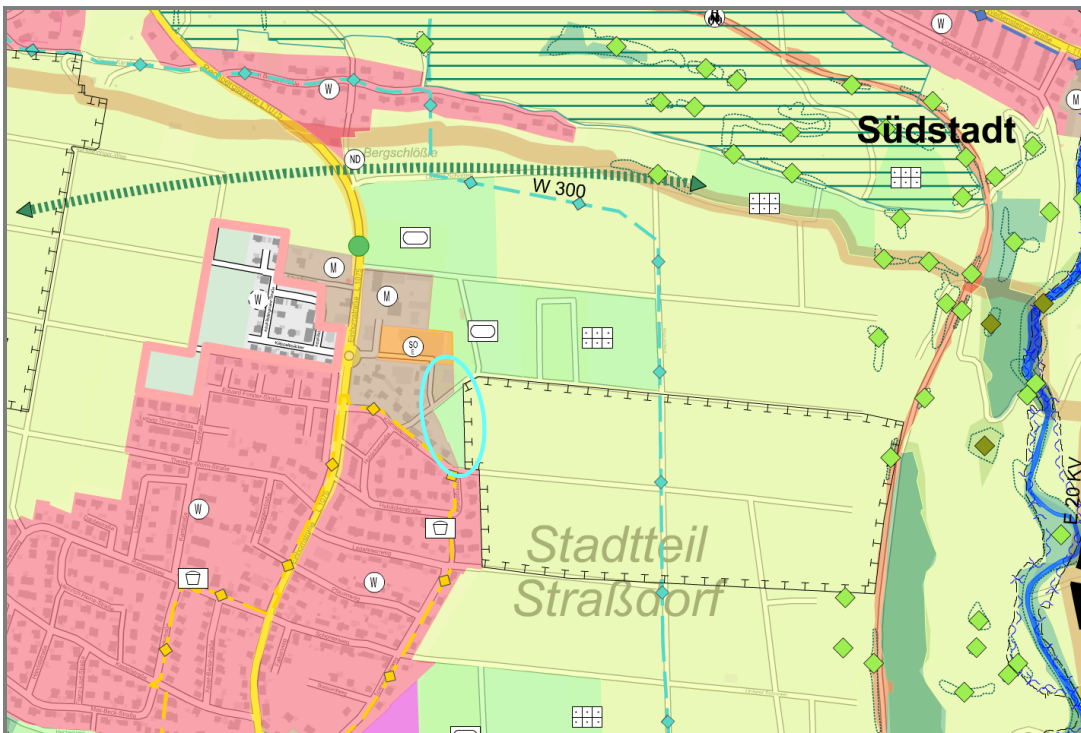
Auch dem Ziel des Landesentwicklungsplans (Z.5.3.2), dass Standorte mit gut geeigneten Böden für eine landwirtschaftliche Nutzung zu schonen sind, widerspricht die Planung aufgrund der tatsächlichen Nutzung nicht, da die Flächen nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Siehe dazu auch die nachfolgenden Ausführungen zum Flächennutzungsplan sowie die Beschreibungen der Bestandssituation unter Kap. 2.1 und 5.2.



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Im Umfeld bestehen im Norden eine Sonderbaufläche für Einzelhandel, gemischte Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Im Osten befinden sich Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Südlich schließen Wohnbauflächen an. Im Westen bestehen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an den Bebauungsplan „Laawiesen“, rechtsverbindlich seit dem 24.12.1981, an. Dieser setzt für seine Flächen ein allgemeines Wohngebiet mit 1-2 zulässigen Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4 sowie einer GFZ von 0,4 bis 0,8 fest. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.

Etwa 180 m Luftlinie westlich des Plangebiets bestehen die beiden Bebauungspläne „Käppelesäcker II“, rechtsverbindlich seit dem 18.05.2006 und „Käppelesäcker III“, rechtsverbindlich seit dem 30.08.2012. Diese setzten ebenfalls überwiegend ein allgemeines Wohngebiet sowie im Umgriff des Bebauungsplans „Käppelesäcker III“ im Bereich der Einhornstraße ein Mischgebiet fest. Mit Ausnahme des Ortskerns bestehen für nahezu alle Flächen im Stadtteil Straßdorf rechtsverbindliche Bebauungspläne, welche hier nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

4.3 Rechtliche Bindungen

Für den Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist keine UVP erforderlich.

4.4 Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind

Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs, wie auch in dessen Umfeld, sind keine Biotope vorhanden.

Boden/ Altlasten Bundes-Bodenschutz:

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

5.1 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten

Topographie

Schwäbisch Gmünd liegt zwischen den Randhöhen des Welzheimer Waldes (Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes) im Norden und des östlichen Vorlandes der Schwäbischen Alb im Süden in einer Talweitung der Rems und im Mündungsbereich des Josefsbachs.

Der Planbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Költhaldenstraße“ befindet sich auf der Hochfläche des östlichen Albvorlandes oberhalb des Remstals und liegt in einer Höhenlage von ca. 425 m ü. NN. Das Gelände ist nur schwach geneigt und fällt leicht nach Süden hin ab.

Klimapotential

Schwäbisch Gmünd liegt in der kontinental geprägten Klimazone, die sich durch stärker wechselnde und insgesamt trockenere Wetterbildungen auszeichnet. Durch die Luvlage sind die Niederschläge relativ hoch. Auch der Albrauf wirkt sich erhöhend auf die Niederschlagsmenge aus (über 1000 mm/Jahr).

Lufttemperatur im Jahresmittel: 8,5°-8° Grad.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Geologie

Die Gemarkung Schwäbisch Gmünd wird von einem Ost-West ausgerichteten Verwerfungssystem durchzogen, das zum „schwäbischen Lineament“ gehört.

Die Täler weisen von Alluvionen überdeckten Niederterrassenschotter (Weißjura) auf.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Lösslehms. Die anzutreffenden Böden sind aus Parabraunerde-Pseudogley aus Lösslehm und umgelagertem Lösslehm, welche aus Schluff, teils feinsandig, teils tonig, kalkfrei bis kalkarm und häufig mit Lösskindel bestehen und meist durch kryogene Umlagerungsvorgänge überprägt sind.

5.2 Bestand:

Innerhalb

Das einzige Gebäude (Einhornstraße 110/1) innerhalb des Plangebiets ist die Physiotherapie-Praxis im nördlichen Bereich. Die bestehende Versiegelung im Gebiet begrenzt sich ebenfalls auf den nördlichen Bereich mit den bestehenden Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Fußweg, Wirtschaftsweg). Der südliche Planbereich ist als intensives Dauergrünland gärtnerisch genutzt und vollständig eingezäunt. Hier bestehen zudem einige Obstbäume. Entlang der durch das Gebiet verlaufende Zufahrt zu den Gebäuden Költhaldenstraße 13, 13/1 und 15 sowie zu dem Parkplatz der Kleingartenanlage besteht auf der nördlichen Seite begleitend ein Gehölzstreifen.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

516/2, 516/3, 535/3 und 535/18 sowie Teilflächen der Flurstücke 530 und 532.

Außerhalb

Außerhalb des Plangebietes besteht nördlich ein Lebensmittel-Vollversorger mit den dazugehörigen Parkierungs- und Nebenanlagen. Nordöstlich besteht in etwa 100 m Luftlinie entfernt eine Kleingartenanlage. Östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an, welche überwiegend als Acker- und Grünlandflächen genutzt werden. Südlich und westlich befindet sich meist 1 ½ geschossige Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Südwestlich verläuft die Költhaldenstraße, an die das Plangebiet über die bestehende Zufahrt im mittleren Bereich und direkt im südlichen Bereich angebunden werden soll.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Flurstück 535/3 in Privatbesitz.

6. Erschließung, Ent- und Versorgung

6.1 Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten

Innere und äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden durch ein Überfahrtsrecht über die Fläche des Edeka-Marktes, im mittleren Planbereich über den bestehenden Wirtschaftsweg, welche an die Költhaldenstraße angeschlossen ist und im südlichen Bereich direkt über die Költhaldenstraße. Über die Költhaldenstraße ist das Plangebiet auch an die Einhornstraße angebunden, welche in Richtung Norden in die Kernstadt und zur B 29 führt sowie in Richtung Süden an die L 1075 und die L 1159 angebunden ist.

Da die GOA den Weg Flst. Nr. 530 ohne Wendemöglichkeiten nicht befahren wird, sind die Müllentsorgungsbehältnisse von den Anwohnern eigenständig an die Költhaldenstraße zu transportieren.

ÖPNV

Straßdorf ist über die Buslinie 4 an das städtische Busliniennetz angeschlossen, wodurch auch eine Anbindung an den ZOB Bahnhof erfolgt. Die Haltestelle „Kapellenweg“ befindet sich ca. 150 m Luftlinie in nordwestlicher Richtung entfernt.

6.2 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Bereich des Lösslehms. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden gemäß den Hinweisen im Textteil grundsätzlich empfohlen.

6.3 Entwässerung

Im Bereich der Költhaldenstraße verläuft ein öffentlicher Kanal. Prinzipiell ist der Entwässerungsanschluss Richtung Költhaldenstraße möglich. Bei einer Bebauung ist die Entwässerung im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen. Sie ist öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu sichern.

Die im Wirtschaftsweg vorhandenen Grundstücksentwässerungen sind private Leitungen. Es ist nicht vorgesehen den Wirtschaftsweg auszubauen und einen öffentlichen Kanal zu verlegen.

6.4 Versorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH. In der Költhaldenstraße sowie im Bereich des Wirtschaftsweges sind bereits Wasserleitungen vorhanden. Bei einer Bebauung ist die Wasserversorgung im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen und entsprechend rechtlich zu sichern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH. In der Költhaldenstraße sowie im Bereich des Wirtschaftsweges sind bereits Stromleitungen vorhanden. Bei einer Bebauung ist die Stromversorgung im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen und entsprechend rechtlich zu sichern.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd. Die Gasleitung liegt derzeit nur im Bereich der Költhaldenstraße. Für einen Gasanschluss im mittleren und nördlichen Planbereich wäre eine neue Leitung im Bereich des Wirtschaftsweges erforderlich.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Leitungen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.5 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Straßdorf möglich. Im Ortskern befinden sich zwei Bäcker, eine Metzgerei, eine Bank und eine Apotheke. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet ein Lebensmittel-Vollversorger an.

7. Begründung der Planungsinhalte

7.1 Gesamtkonzeption

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Bauplätzen sowie die städtebaulich geordnete Entwicklung von Straßdorf, vor allem

unter dem Aspekt der Eigenentwicklung des Ortes. Auf Grundlage der unter Kapitel 1 genannten Planungsziele und der situationsbedingten Voraussetzungen soll im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein klar abgegrenztes Baurecht im Sinne des § 34 BauGB für eine arrondierende Bebauung ermöglicht werden. Ziel ist die landschafts- und ortsbildverträgliche Einbindung des Baugebiets in die umgebenden Strukturen.

Im Hinblick darauf ist die vorliegende Satzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB definiert. Diese Satzung legt hier die zukünftige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich fest und schafft Baumöglichkeiten für Wohngebäude. Eine Art und ein Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt. Die mögliche bauliche Entwicklung hat sich vor allem an der Bestandssituation zu orientieren. Daher wurden in der Satzung nur wenige Festsetzungen und Bauvorschriften getroffen, welche die planerischen Ziele sichern sollen. Insgesamt wird der Siedlungskörper durch die Planung abgerundet, sodass ein harmonischer Siedlungsabschluss entsteht. Durch die gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind für einen möglichen Habitatsverlust Quartiere für Vögel bereitzustellen. Dabei sind je zwei Nisthilfen für den Feldsperling und den Star anzubringen.

Pflanzgebot

Zur Ortsrandeingrünung und landschaftlichen Einbindung ist im östlichen Bereich des Plangebiets entsprechend des Pflanzgebots durch die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern ein dichtes Gehölz zu entwickeln.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Dacheindeckung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich des Siedlungskörpers in die freie Landschaft sind für die Dacheindeckung nur Materialien in Dachziegelformat oder begrünte Dächer zulässig. Bei der Farbgebung der Dächer sind nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten.

Diese Festsetzungen werden vor allem im Hinblick auf ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild getroffen. Weiter können auch die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Gebäudehöhen

Für das Plangebiet sind unterschiedliche, auf die verschiedenen Haustypen abgestimmte Gebäudehöhen festgelegt. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt 4,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht diese Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe. Die Bezugshöhe ist dabei das bestehende Gelände. Damit kann den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Zielen und Belangen ausreichend Rechnung getragen werden – insbesondere aufgrund der überwiegend 1 ½ geschossigen Wohnbebauung im direkten Anschluss an das Plangebiet.

Auffüllungen und Abgrabungen

Aufgrund des sehr flachen Geländes im Plangebiet werden die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen relativ eng gefasst. Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Grundstücken und zu Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und

Abgrabungen bis 50 cm Höhe zulässig. Stützmauern sind zu begrünen. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Garagenzufahrten, Stellplätze

Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind zur Minderung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. wasserdurchlässig herzustellen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Um bei Starkregenereignissen die Kanalisation zu entlasten und um den Wasserverbrauch zu reduzieren, soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen, zur Brauchwassernutzung herangezogen und verzögert in die Kanalisation eingeleitet werden.

Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen, wovon 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen sind. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von 0,1 l/s /100qm befestigter Fläche haben. Nicht anzurechnen sind dabei begrünte Dachflächen mit einer mindestens 10 cm dicken Drain- und Vegetationsschicht.

8. Grünordnung / Landschaftspflegerische Belange

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung in die bestehenden Strukturen. Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.3 wird hingewiesen.

Abwägung der öffentlichen Belange

Belange der Umwelt - Bestandsbewertung

Die Planung gewährleistet neben einer lokalen Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich eine Möglichkeit zur baulichen Ergänzung für den Eigenbedarf von Straßdorf und stellt daher ein öffentliches Interesse dar.

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum östlichen Albvorland. Von Natur aus würde hier ein typischer Hainsimsen-Buchenwald und Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel wachsen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Straßdorf und wird im südlichen Bereich derzeit überwiegend als intensives Grünland mit vereinzelter Streuobstbestand genutzt. Im nördlichen Bereich bestehen eine Physiotherapie-Praxis mit dazugehöriger Parkieranlage und Verkehrsflächen sowie einem Tritt- bzw. Zierrasen. Das Plangebiet wird mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Osten allseitig vom Siedlungsbereich umgeben.

Bei der Umsetzung der Planung sind möglicherweise Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten verbunden. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier die Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Konfliktanalyse

Im Rahmen der Planung sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und deren Wechselwirkungen untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz kann aufgeführt werden, dass mit einem dauerhaften Vorkommen nach von FFH-Richtlinien streng oder besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten für das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu rechnen ist. Durch den Planung sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz zu erwarten. Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zudem Strukturen im Plangebiet geschaffen, von denen ins-

besondere Vögel profitieren können. Dazu ist eine entsprechende Anpflanzung zur Ortsrandeingrünung am östlichen Rand vorgesehen. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind zudem Nisthilfen für Höhlenbrütende Vögel aufzuhängen. Diesbezüglich wird insbesondere auf die der Satzung als Anlage 1 beigefügte artenschutzrechtliche Stellungnahme verwiesen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche kann aufgeführt werden, dass durch das Vorhaben eine bereits teilweise bestehende Fläche (nördlicher Planbereich) im Innenbereich überplant bzw. die derzeitige Nutzung langfristig gesichert wird. Der südliche Bereich befindet sich derzeit im Außenbereich und wird als intensives Grünland genutzt. Durch die Planung soll dieser Bereich zum Innenbereich werden, um damit Baurecht im Sinne des § 34 BauGB zu schaffen. Hierfür werden ca. 0,32 ha unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Die Planung dient der Eigenentwicklung des Stadtteils und schafft am östlichen Ortsrand eine sinnvolle Arrondierung und abschließende Ausformung des Siedlungskörpers durch die vorgesehene Nachverdichtung. Aufgrund der nur geringen Flächengröße und der Möglichkeit zur Nachverdichtung trägt die Planung dem Ziel des flächensparenden Planen und Bauen in vollem Maße Rechnung.

Die sonstigen Schutzgüter werden in der Planung ebenfalls berücksichtigt. Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert wird. Zudem sind Flachdächer zu begrünen.

Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht entscheidend beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich zwar am Ortsrand, jedoch ist das Gebiet aufgrund der Topografie (weite, nahezu ebene Fläche ohne Hänge) für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern sind zudem Maßnahmen vorgesehen, die das Mikroklima verbessern.

Bezüglich der Belange des Landschaftsbilds und der Erholung ist zu erläutern, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Ortsrand für das Schutzgut von Bedeutung ist. Mit dem festgesetzten Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung und der zulässigen Gebäudehöhe können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch weitestgehend vermieden werden. Die bestehenden Fußwegeverbindungen werden durch die Planung erhalten. Somit sind die Belange des Landschaftsbilds und der Erholung in der Planung berücksichtigt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Sonstige Belange

Im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Wesentliche zusätzliche Lärmbelastungen entstehen durch die neuen Baumöglichkeiten nicht.

Beeinträchtigungen durch die mögliche neue Bebauung sind nicht zu erwarten, da sich die Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude sowie der Dachdeckung an den örtlichen Gegebenheiten und den bereits bestehenden Gebäuden orientieren.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Durch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Gebiet zu Geruchsbelästigungen kommen, die das zumutbare ortsübliche Maß jedoch nicht überschreiten.

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Über die bestehende „Költhaldenstraße“ sowie über den im mittleren Planbereich bestehenden Zufahrtsweg kann das Plangebiet angebunden werden. Aufgrund der abschließenden Arron-

dierung des Siedlungsrandes mit 2-3 möglichen Bauplätzen wird dem Nachbarschutz hinsichtlich der Verkehrsbelastung und der im mittleren Bereich nur untergeordnet bestehenden Erschließungssituation ausreichend Rechnung getragen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird mit einer Stadtbuslinie gewährleistet, welche die ca. 150 m in nordwestlicher Richtung entfernte Bushaltestelle „Kapellenweg“ bedient. Dadurch wird die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Weitere Belange sind nicht berührt.

Aufgestellt:

LK&P. Ingenieure GbR

Mutlangen,

den 27.08.2018 / 16.08.2019 / 23.10.2019

VisualÖkologie, Richard-Hirschmann-Str. 31, 73728 Esslingen

LK&P-Ingenieure

Herr Wolf

Uhlandstraße 39

73557 Mutlangen

Landschaftsplanung und Naturschutz

Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann

Richard-Hirschmann-Str. 31

73728 Esslingen

Tel. 0711-9315913

Fax 0711-9315915

E-Mail: buero@visualoekologie.de

<http://www.visualoekologie.de>

Esslingen, den 21.12.2017

Betr.: Übersichtsbegehung mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme in Gmünd-Strassdorf, Gebiet nördlich der Költhaldenstraße

1. Beschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet umfasst 2 durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg getrennte Teile. Im Süden findet sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die einige kleinere Obstbäume, allerdings auch 3 größere Obstbäume, zumindest davon einer mit Habitatpotenzial umfasst. Da die Fläche eingezäunt und daher nicht zugänglich ist, kann eine detaillierte Erfassung der Habitate nicht stattfinden. Man muss unterstellen, dass es sich hierbei um Habitate für Brutvögel und Fledermäuse handeln könnte.

Auf der Nordseite ist entlang eines asphaltierten Weges eine Hecke aus Rotem Hartriegel und Ziergehölzen vorhanden, die aufgrund ihrer geringen Ausdehnung höchstens anspruchslosen Brutvogelarten als Habitat dienen könnte. Daran schließt sich Zier- oder Trittrasen an, in denen einige wenige gepflanzte Gehölze eingestreut sind. Ein Großteil dieses nördlichen Bereiches ist bereits schon bebaut, bzw. wird als Parkplatz genutzt und weist daher einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Östlich grenzt großflächig Ackerland an, nach Norden, Westen und Süden dagegen die lockere Wohnbebauung bzw. Gewerbegebiete.

Bei der Übersichtsbegehung am 19.12.2017 wurden Habitate benannt und die möglichen Konflikte bzgl. des Artenschutzes hieraus abgeleitet. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2. Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte

2.1 Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen in den beschriebenen Obstbäumen ist zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen, soweit es sich um anspruchslose Arten wie bspw. Zwergfledermäuse handelt. In diesem Fall stehen auch gerade von dieser Art bevorzugten siedlungsnahen Habitate zur Verfügung, insbesondere Geräteschuppen und Garagen mit verwinkelten Dachkonstruktionen. Seltene Fledermausarten können aber für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da größere Faulhöhlen in den Bäumen nicht vorhanden sind. Da für die Zwergfledermaus davon ausgegangen werden kann, dass beim Verlust dieser wenigen Habitate ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung stehen, kann generell auf § 44 (5) verwiesen werden. In unmittelbarer Nähe ist eine Kleingartensiedlung vorhanden, die eine reiche Vielfalt an möglichen nutzbaren Habitaten, speziell für diese Art, bereithält. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2 Brutvögel

Ein Vorkommen von anspruchslosen Höhlenbrütern in den beschriebenen Bäumen ist anzunehmen und ein Konflikt bei Rodung dieser Bäume nicht auszuschließen. Ansonsten sind in den wegbegleitenden Hecken oder den anderen Gehölzbeständen nur die üblichen Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten. Diese werden dann im Zuge einer Neubegründung des Siedlungsrandes wieder die entsprechenden Habitate in ausreichender Qualität vorfinden. Für Höhlen brütende Arten wird unterstellt, dass Feldsperling und Star betroffen sind und aus diesem Grund jeweils 2 Nistkästen für diese Arten zu exponieren sind. In der Umgebung des Plangebietes gibt es genügend Bäume, an denen diese Nistkästen aufgehängt werden können. Sowohl im Bereich der Kleingartensiedlung wie auch in der älteren Randbepflanzung zum Gewerbegebiet.

2.3 Reptilien

Das Vorkommen von Reptilien kann in diesem Fall mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Grundstücke sind akkurat gepflegt, es gibt kaum nutzbare Habitate für diese Art und darüber hinaus ist durch die kleinräumige Zerschneidung und die großflächige Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes ein Vorkommen ohnehin ausgeschlossen. Spezielle Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.4 Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da es keine Laichgewässer in unmittelbarer Nähe gibt und somit auch keine Laichwanderungen zu erwarten sind.

2.5 Pflanzen und Insekten

Aufgrund der Intensivnutzung ist weder mit dem Vorkommen von seltenen und gefährdeten Pflanzenarten noch von Insektenarten zu rechnen. Insbesondere das Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie ist mit Sicherheit auszuschließen.

3. Zusammenfassung

Das Planvorhaben kann ohne wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte durchgeführt werden. Allein das potenzielle Vorkommen von Feldsperling und Star muss berücksichtigt werden. Hierzu sind Nisthilfen zu exponieren, zwei Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm, zwei 2 Starenhöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm. Damit sind mögliche artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Für das Planungsbüro LK&P, Mutlangen erstellt, Esslingen, den 21.12.2017

A handwritten signature in black ink, reading "Hans-Georg Widmann". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Büro VisualÖkologie, Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann

Richard-Hirschmann-Str. 31, 73728 Esslingen

Tel. 0711-9315913, Fax 0711-9315915