

Anlagen
gegeben 25.9.06

Landratsamt Ostalbkreis - 73428 Aalen

Landratsamt Ostalbkreis
Baurecht und NaturschutzStadtverwaltung Bürgermeisterei
Schwäbisch Gmünd**SCHWÄBISCH GMÜND**

U	S	BO	BO
F	R	Schwäbisch Gmünd	
K	S		
10	11	12	13
14	15	16	17
18	19	20	21
22	23	24	25
26	27	28	29
30	31	32	33

Bearbeiter/in: Herr Weber
Zimmer-Nr.: 341
Tel. Durchwahl: (0 73 61) 5 03-3 71
E-Mail: hans.weber@ostalbkreis.de

Unser Zeichen: IV/41 - 621.41 We/Bü

Aalen, 18.09.2006

Bebauungsplan „Gügling Nord II“ in Schwäbisch Gmünd-Bettingen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zum genannten Bebauungsplan geben wir folgende Stellungnahme ab:

A Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft

Schwäbisch Gmünd-Bettingen

- Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan für das Gebiet
 Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan
 Sonstige Satzung

„Gügling Nord II“

Fristablauf für die Stellungnahme am:

11.09.2006

B Stellungnahme:

- Keine Äußerung
 Fachliche Stellungnahme siehe Seite

2 - 9



Stuttgarter Straße 41
73430 Aalen
Behindertengerechter
Eingang beim
Besucherparkplatz

Öffnungszeiten: *
Mo, Mi - Fr 8:15 - 11:45 Uhr
Mo, Di 14:00 - 16:00 Uhr
Do 14:00 - 18:00 Uhr

Tel.-Vermittlung: (0 73 61) 5 03-0
(0 73 61) 5 03-4 77
Telefax:
E-Mail: info@ostalbkreis.de
Internet: http://www.ostalbkreis.de

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Ostalb
Kto. Nr. 110 000 347, BLZ 614 500 10
Postbank Stuttgart
Kto. Nr. 4-749-702, BLZ 600 100 70

* Spezielle Öffnungszeiten der Kreismedienzentren, des Geschäftsbereichs Soziales, für Kfz-Zulassungen und Führerscheine erfahren Sie bei der Tel.-Vermittlung.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe:

Keine

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Keine

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Geschäftsbereich Straßenbau

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Geschäftsbereich Forstbetrieb

(Herr Haug, Tel. 07171/32-291)

Wie in der Begründung Ziff. 3.3 dargelegt, wird mit der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu den Waldsäumen und den Abbruchkanten des Remstales bzw. der Klingen die vorhandene naturräumliche Situation berücksichtigt.

Die unter „Maßnahmen B“ beschriebene Anlage eines stufig aufgebauten Feldgehölzes und Anbindung an angrenzende Waldflächen wird vom Forstamt ausdrücklich begrüßt.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass Waldflächen durch die Bebauung nicht direkt betroffen sind. Das Forstamt erhebt daher keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Herr Scholze, Tel. 07171/32-172)

Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gügling“ nach Norden hin.

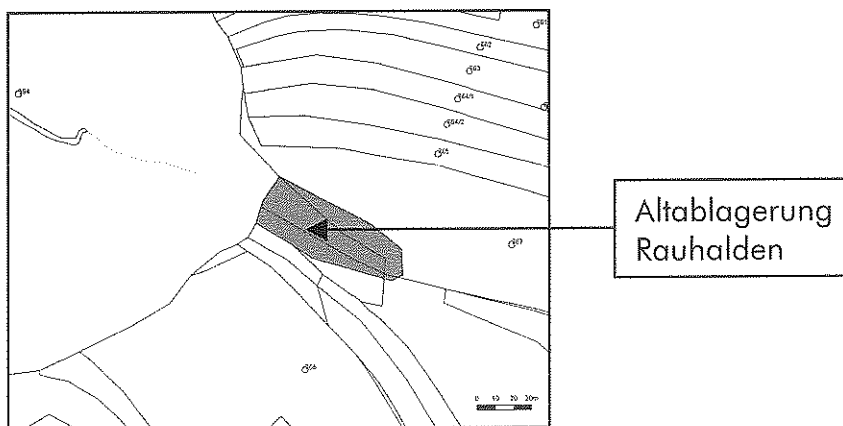
Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hieraus nicht vorgebracht.

Altlasten

(Herr Bodamer, Tel. 07361/506-376)

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamts Ostalbkreis, Bereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, nach Auswertung des Altlasten- und Bodenschutzkatasters keine Altstandorte oder Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen (SBV) bekannt.

Auf Teilbereichen der Flurstücke 394 und 767 liegt jedoch die Altablagerung Rauhalden, wie der nachfolgende Lageplanausschnitt zeigt:



Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Teilverfüllung eines Taleinschnitts, die in den Jahren von 1955 bis 1975 eingebaut wurde. Zur Ablagerung kam hier überwiegend Erdaushub und untergeordnet Anteile von Bauschutt und Hausmüll. Die Altablagerung ist derzeit in die Kategorie „A“ (= Archivieren) eingestuft. Es wird davon ausgegangen, dass von dieser Altablagerung derzeit kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter ausgeht (vgl. Gutachten Geotechnisches Büro Dr. Behringer vom 22.05.2003, Az.: A-02229.6 be/si).

Ein Eingriff in die Altablagerung ist bei der vorgelegten Planung nicht zu befürchten, jedoch kann bei einem Eingriff in die Altablagerung der Anfall von teilweise verunreinigtem Bodenmaterial nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sollten daher bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

Bodenschutz

(Herr Bodamer, Tel. 07361/503-376)

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Auf Grund der Topografie des Plangebiets ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen (Bodenauf- und

Bodenabtrag zur Schaffung eines möglichst ebenen Geländes bzw. Terrassierung der Baufelder) durchgeführt werden sollen.

Der Verlust der im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen als mittel- bis geringwertig einzustufenden Böden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung zu berücksichtigen.

Für den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden werden folgende Anregungen gegeben:

- Um den Erhalt und die Verwertung des anfallenden humosen Oberbodens sicherzustellen, sollen vor Ort möglichst frühzeitig Zwischenlagerflächen für die vorübergehende Lagerung des Oberbodens vorgesehen werden. Ebenso sollten möglichst frühzeitig geeignete Verwertungsmöglichkeiten vor Ort für den anfallenden humosen Oberboden geprüft werden.
- Als Maßnahme zur Reduzierung von überschüssigem Erdaushub sollen Parkplatz-, Straßen- und Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt werden, dass ein möglichst hoher Anteil an Erdaushub auf den Baugrundstücken verbleiben kann.
- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

- Natürliche Schadstoffgehalte im Boden

Aus den uns zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das künftige Plangebiet innerhalb des Ausstrichbereichs des Unteren Juras (Lias) zu liegen kommt. Die Verwitterungsböden des Lias, insbesondere die Schichten des Arietenkalks (Lias $\alpha 3$), können erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen. Dem Landratsamt vorliegende Informationen zeigen, dass hier erhöhte geogene Arsen- und Schwermetallführungen im Boden nicht ausgeschlossen werden können, welche über den zulässigen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte überschritten werden. Eventuell ist somit nur noch eine eingeschränkte Verwertung bzw. eine gesonderte Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials möglich.

Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schadstoffbelastungen im Boden beurteilen zu können, wurden im Rahmen der üblicherweise stattfindenden Baugrund- und Erschließungsuntersuchungen durch das Gutachterbüro BFI Dipl.-Ing. Gregor Zeiser, Ellwangen, ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens (Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des anfallenden Aushubmaterials ausgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen (Gutachten BFI vom 23.01.2006, Az.: 12705) wurden der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan vorgelegt und lassen sich wie folgt bewerten:

➤ Oberboden

Die Untersuchung des Oberbodens erfolgte im Plangebiet durch mehrere Sondierungen, die zu einer repräsentativen Mischprobe aufbereitet wurden. In der untersuchten Fläche wurde für den Parameter Arsen geogen bedingte, erhöhte Feststoffkonzentrationen festgestellt, die jedoch den zulässigen Prüfwert für Industrie- und Gewerbegebiete nach der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht überschritten. Im Plangebiet sind daher keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

➤ Entsorgung / Verwertung von Aushubmaterial

Das anfallende Aushubmaterial weist z. T. deutlich erhöhte Feststoffgehalte für Arsen auf. Die entsprechenden Eluatuntersuchungen haben jedoch ergeben, dass im Eluat das ZO-Kriterium eingehalten ist.

Hieraus folgt, dass anfallendes Aushubmaterial trotz der geogenen Schadstoffbe-frachtung innerhalb des Baugebiets bzw. innerhalb der gleichen geologischen Schichten, idealerweise in vergleichbarer Tiefenlage, wieder eingebaut werden darf (z.B. Straßendämme, Lärmschutzwälle, Geländemodellierung).

- Durch die Einhaltung des ZO-Kriteriums im Eluat ist eine freie Verwertung des Aushubmaterials innerhalb des Ostalbkreises möglich. Grundsätzlich kann das anfallende Aushubmaterial auf der Erddeponie Herlikofen angeliefert werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sollten im Rahmen des späteren Abwägungsprozesses berücksichtigt werden.

Ferner wird der Stadt Schwäbisch Gmünd anheim gestellt, die betroffenen Grundstückseigentümer / Bauherren über die geogenen Schadstoffgehalte zu informieren.

• Reduzierung des Flächenverbrauchs

Im Rahmen des späteren Abwägungsprozesses durch die Stadt Schwäbisch Gmünd sollte aus Sicht eines vorbeugenden Bodenschutzes geprüft werden, ob der Flächenverbrauch von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Umnutzung zu Bauland, teilweise nicht vermieden bzw. reduziert werden kann.

Da hier der Verlust des Bodens nicht ersetzbar ist, wird vorgeschlagen zu prüfen, ob folgende ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs innerhalb des Plangebiets bzw. innerhalb des Stadtgebiets umgesetzt werden können:

- ◆ Schließen von Baulücken,
- ◆ Wiedernutzung von gewerblichen Brachflächen,
- ◆ Verdichtung der Bebauung,
- ◆ Minimierung des Versiegelungsgrads,
- ◆ Umnutzung bestehender Bausubstanz.

Ergänzend wird angeregt die Versiegelung durch Verkehrs- und Parkflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Hier ist der Einsatz von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen denkbar.

Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht gegeben.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Oberirdische Gewässer einschl. Hochwasserschutz (Herr Zell, Tel. 07961/567-420)

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Hochfläche. An seinen Rändern laufen zwei kleine Bäche und sollen nach dem vorliegenden Plan das Regen- und Oberflächenwasser aus dem zum Bauvorgesehenen Gelände aufnehmen. Ein Regenrückhaltebecken gegen den eintretenden Mehrabfluss ist vorgesehen und bereits genehmigt mit der oben erwähnten Entscheidung.

Abwasserbeseitigung (Herr Zell, Tel. 07961/567-420)

Die Regenwasserbehandlung und Rückhaltung für das Plangebiet wurde in einem separaten Wasserrechtsverfahren mit Entscheidung vom 24.01.2006, Az.: IV/43-701.01/692.214 Wt bereits genehmigt. Entsprechend diesen Unterlagen ist geplant, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Im Rahmen der weiteren Planung ist die ordnungsgemäße Erschließung (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) noch zu bemessen.

Zum Textteil II. Örtliche Bauvorschriften Ziffer 4. wird angemerkt: Die zusätzliche Rückhaltung in Form von Zisternen und begrünten Dächern wird grundsätzlich befürwortet, jedoch sollte der Textinhalt in gewissen Teilen mehr der Begründung Ziffer 3.5.3 und 3.5.4 und der o. g. genehmigten Planung im Trennsystem angepasst werden.

Wasserversorgung einschl. Wasserschutzgebiete (Herr Zell, Tel. 07961/567-420)

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete. Die öffentliche Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Herr Reiß, Tel. 07961/9059-30)

Zu o. a. Bebauungsplan wurden bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben. Gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan werden bestehende Bedenken zurückgestellt, wenn sichergestellt wird, dass für die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flächen (Maßnahmen A-E) sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden und keine privaten Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.

Geschäftsbereich Flurneuordnung und Landentwicklung

(Herr Zoglmeier, Tel. 07961/567-268)

Der im östlichen Randbereich des Plangebietes ersatzweise ausgewiesene Wirtschaftsweg ist hinreichend zu befestigen. Im Übrigen werden zu dem Bebauungsplan weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Geschäftsbereich Gesundheit

(Herr Knoblauch, Tel. 07361/9303-56)

Nach Überprüfung der Planunterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Geschäftsbereich Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07174/804935)

Das geplante Gewerbegebiet mit einer Fläche von 16,7 ha stellt einen zusätzlichen erheblichen Eingriff Natur und Landschaft dar. Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung muss daher in ganz besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Zu dem vorgelegten Basiskonzept zur Grünordnung bzw. zum Abschnitt 6 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird daher Folgendes angemerkt:

1. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich gem. § 32 Naturschutzgesetz n.F. (NatSchG) besonders geschützte Biotop (Biotop Nr. 7125-136-6323 „Feldhecke im „Gügling“ NO Oberbettringen,“ und Biotop Nr. 7125-999-0163 „Bachlauf S Hussenhofen (1)“, (von der Waldbiotopkartierung erfasstes Biotop), die jedoch im Lageplan nicht dargestellt sind. Die Einbeziehung dieser Biotop in das Plangebiet bedarf einer Ausnahme nach § 32 Abs. 4 NatSchG, die von der Stadt Schwäbisch Gmünd zu beantragen ist. In dem Ausnahmeantrag ist auszuführen ob bzw. inwieweit in die vorgenannten Biotop eingegriffen wird und es sind ggf. Kompensationsmaßnahmen darzustellen.

2. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde das angewandte sogenannte „Bayrische Modell“ nicht korrekt umgesetzt.
Es wurde zunächst der Faktor 0,5 herangezogen, der jedoch dann unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet und die Maßnahmen zur Minimierung um je 0,1 Punkte reduziert wurde und somit von einem Kompensationsfaktor von 0,3 ausgegangen wurde. Der Reduzierung um 0,1 bezüglich der Maßnahmen zur Minimierung kann aus hiesiger Sicht zugestimmt werden.
Allerdings kann einer Minimierung um 0,1 aufgrund der vorhandenen Vorbelastung, die erst durch das vorhandene Gewerbegebiet entstanden ist, nicht gefolgt werden.
Somit sollte aus naturschutzfachlicher Sicht ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt werden. Die Ausgleichsbewertung sollte daher überarbeitet und ggf. zusätzliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden.
3. Die dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich sinnvoll. Es sollten jedoch noch folgende Änderungen bei den Maßnahmenbeschreibungen vorgenommen werden:
- a) Es sollte ausschließlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden.
 - b) Maßnahme A
Die feuchte Hochstaudenflur sollte alle zwei Jahre jeweils zur Hälfte gemäht werden.
 - c) Um bei Maßnahme C eine Ackerbrache zu erhalten, ist eine regelmäßige Bodenbearbeitung (mindestens alle zwei Jahre) z.B. mit einem Grubber vorzusehen. Ebenso wäre ein abwechselnder Getreide- und Hackfruchtanbau ohne Dünung und Pflanzenschutzmittel und einem Brachjahr in der Fruchtfolge möglich.
 - d) Sollte sich die Maßnahme E teilweise auch außerhalb des Plangebietes befinden und diese Maßnahmenfläche sich nicht im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden, bedarf diese Maßnahme einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd, dem Grundstückseigentümer und dem Landratsamt.
 - e) Das geplante Straßenbegleitgrün sollte, wo möglich, erst ab Mitte Juli und höchstens zwei Mal im Jahr gemäht werden.
4. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das aus dem Plangebiet abgeführte Wasser zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der angrenzenden besonders geschützten Bachläufen führt.

Im Übrigen wird von Seiten des zuständigen Naturschutzbeauftragten, Herr von Woellwarth, u.a. auf Folgendes hingewiesen:
„Im Punkt 6.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird der Ausgleichsbedarf ermittelt. Die dort vorgenommene Abstufung der Grundflächenzahl von 0,5 auf

?

5.00

0,3 wird kritisch gesehen, da auch die intensive Ackernutzung des Gebietes Lebensraum für Rote-Liste-Arten wie Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche bietet. Um diesen Arten Überlebenschancen zu geben, wird vorgeschlagen, einen Teil der Ausgleichsfläche (ca. 1,5 ha) in extensives Ackerland umzuwandeln und einem Landwirt mit Auflagen zur Bewirtschaftung zu übergeben. In Frage käme z.B. die bisherige Bewirtschafterin Sabine Schmid. In Anlehnung an das erfolgreiche Rebhuhnprojekt in Feuchtwangen/Bayern müssten folgende Auflagen eingehalten werden:

?
B.R.G.

- a) Dreifeldrige Fruchtfolge mit Wintergetreide, Sommergetreide und Leguminosen
- b) Verzicht auf Pflanzenschutzmitteleinsatz und Düngung außer Stallmist
- c) Belassung der Stoppeln im Herbst bzw. Frühjahr bis zur Wiedereinsaat.
Eine solche Lösung würde auch den Pflegeaufwand der Stadt für die Ausgleichsfläche minimieren."

Mit freundlichen Grüßen



Weber

Anlage

1 Bund Akten zurück