



Schwäbisch Gmünd, 26.11.2012  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 293/2012

Vorlage an

**Ortschaftsrat Großdeinbach**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Beratung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 919 A "Hangendeinbach -  
Nordwest", Gemarkung Großdeinbach  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Lageplan vom 21.11.2012 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 21.11.2012 (verkleinert)
3. Textteil vom 21.11.2012
4. Begründung mit Umweltbericht vom 21.11.2012
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 5.1 Landratsamt Ostalbkreis
  - 5.2 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
  - 5.3 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 5.4 Deutsche Telekom
  - 5.5 Regionalverband Ostwürttemberg



### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 und 4 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 919 A „Hangendeinbach - Nordwest“ werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1. Allgemeines

Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden in den Ortschaften außerhalb der Kernstadt Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortsteile entwickelt.

In dem kleinen Ortsteil gibt es zurzeit mehrere Bauwillige unter der vorhandenen Bebauerschaft. Daher ist eine zeitnahe Realisierung eines kleinen Baugebiets geplant.

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten für das Zieljahr 2022 ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zwar enthält der Flächennutzungsplan eine Fläche für Wohnbau in Hangendeinbach, diese liegt jedoch im Osten der Ortschaft. Nachdem dort wie auch an anderen Stellen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben war, steht als Alternative nur die Fläche im Westen von Hangendeinbach zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern (siehe auch nachfolgende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, wobei der im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Bereich im Osten des Ortes im Gegenzug entfallen kann. Mit dem als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan „Hangendeinbach – Nordwest“ sollen insgesamt 4 Baumöglichkeiten in Hangendeinbach geschaffen werden, wobei abzu-sehen ist, dass zwei Baumöglichkeiten zeitnah realisiert werden. Das Gebiet wird privat erschlossen, die Übernahme der Planungskosten durch die jeweiligen Eigentümer ist durch einen separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die privat zu planende Entwässerungsanlage im Trennsystem ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Östlich grenzt ein Biotop an das Plangebiet an. Dieses wird aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Der westliche Plangebietsrand soll zur besseren Einbindung in die Landschaft eingegrünt werden.

#### 2. Bisheriges Verfahren



- 29.03.2012: Scoping hinsichtlich der relevanten Umweltbelange
- 23.11.2012: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 268/2011)
- 06.09.2012: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 31.08.2012 bis 10.10.2012: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 10.09.2012 bis 05.10.2012: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

### 3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

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

- Kabel BW
- EnBW ODR
- EnBW Regional AG
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung
- Industrie- und Handelskammer
- NABU Schwäbisch Gmünd
- BUND
- Polizeidirektion Aalen
- Handwerkskammer Ulm
- Geschäftsstelle des Bauernverbandes
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg
- Freiwillige Feuerwehr
- Stadtwerke
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg
- Deutsche Post
- terranets bw (früher: Gasversorgung Süddeutschland)

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

#### **Beteiligte Behörde**

#### **Stellungnahme der Stadt**

##### **a) Landratsamt Ostalbkreis** (Anlage 5.1)

##### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

##### Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. Der Ortsteil Hangendeinbach wird im Trennsystem entwässert. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen.

Wird zur Kenntnis genommen.

##### Oberirdische Gewässer einschließlich Ge-



### wässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen.

### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

### Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan kann hinsichtlich der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht nicht zugestimmt werden. Im Planbereich stehen mittel- bis tiefgründige und skeletthaltige Lehm- oder Lehmsandböden des Typs podsolige Braunerde an. Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit 4 (hoch), Filter und Puffer für Schadstoffe und Natürliche Bodenfruchtbarkeit jeweils mit 3 (mittel).

Die verwendeten Ausgangsdaten, also die Bewertung der Bodenfunktionen in der Anlage 3, entsprechen jedoch nur zum Teil der oben genannten Einschätzung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ca. 30 % der Fläche (1229 m<sup>2</sup>) nur mit der Wertigkeit von jeweils 2 für die drei Bodenfunktionen angerechnet wurde. Das errechnete Eingriffsdefizit von 4.655 Okopunkten muss deshalb in Frage gestellt werden.

Die Umweltauswirkungen hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs in den Boden sind damit aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB noch nicht ausreichend beschrieben. Des Weiteren müssen die genannten Ausgleichsmaßnahmen kritisch hinterfragt werden. So ist eine Dachbegrünung (Pfg 4) nur dann anrechenbar, wenn tatsächlich ein Flachdach errichtet wird. Die Maßnahme „Begrünung der Gartenfläche“ (Pfg 3) kann nicht nachvollzogen werden.

Der Umweltbericht (Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) wurde überarbeitet. Vor Allem wurde bei den vom Landratsamt angesprochenen 1229 m<sup>2</sup> nun von einer Wertigkeit 3 bzw. 4 (statt 2) ausgegangen. Es ergibt sich daher zunächst hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ ein Defizit von 25.337 Punkten. In der Gesamtbetrachtung aller Eingriffe in Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) ergibt sich ein Eingriffsdefizit von 61.875 Punkten. Innerhalb des Geltungsbereiches kann das angefallene Punktedefizit also nicht vollständig kompensiert werden. Durch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Ziff. 5.3 des Umweltberichts) kann das Defizit jedoch vollständig kompensiert werden. Ca. 230m westlich des Plangebietes befindet sich ein 6.192 m<sup>2</sup> großer Acker, welcher in eine Fettwiese bzw. Fettweide umgewandelt werden soll. Die Maßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert und wurde zwischenzeitlich mit dem Landratsamt abgestimmt. Auf das Pflanzgebot 4 wird nun verzichtet. Die Pflanzgebot 3 trifft eindeutige Festsetzungen.

### Geschäftsbereich Landwirtschaft

Öffentliche landwirtschaftliche Belange stehen dem o. a. Vorhaben nicht entgegen, da in der näheren Umgebung des geplanten Gebietes keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind. Allerdings wird unter Berücksichtigung der örtli-

Wird zur Kenntnis genommen.



chen Prägung bzw. des gegebenen ländlichen Außenbereichscharakters dringend gebeten, das geplante Gebiet nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet auszuweisen. Die im Zuge der Realisierung des o. a. Planungsvorhabens erforderlich werdenden ökologischen Eingriffsausgleichsmaßnahmen sind alle innerhalb des Planungsgebietes zu realisieren.

### Geschäftsbereich Naturschutz

Bei der Bestandsaufnahme wurde eine sehr magere, südexponierte Böschung nicht berücksichtigt. Möglichst viel von dieser Böschung sollte erhalten bleiben und der verbleibende Rest während den Baumaßnahmen geschützt und auf Dauer extensiv gepflegt werden (ein- bis höchstens zweimal jährlich mähen mit Entfernung des Mähguts). Dies ist in der Eingriffsausgleichsbilanz entsprechend zu berücksichtigen.

Für den fehlenden Ausgleich sollten konkrete Ausgleichsmaßnahmen benannt werden (z.B. die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Einsaat von autochtonem Saatgut).

Im Übrigen wird dringend empfohlen für die Pflanzgebote autochtones Saat- und Pflanzgut festzuschreiben.

Die in der artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser vom 24.08.2012 enthaltenen Empfehlungen sind zu beachten und einzuhalten. Darüber hinaus wird empfohlen, in den Bäumen oder an den neu gebauten Häusern Fledermauskästen aufzuhängen.

Belange der Flurneuordnung werden nicht berührt; aus immissionsschutzrechtlicher und gesundheitlicher Sicht sind keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitzuteilen.

Eine Ausweisung als Mischgebiet wird allerdings nicht befürwortet, da dann auch die Ansiedlung von (an dieser Stelle nicht gewünschten) Gewerbebetrieben zu befürchten wäre.

Wird im Rahmen der neu aufgenommenen Pflanzbindung 2 berücksichtigt.

In der Gesamtbetrachtung aller Eingriffe in Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) ergibt sich ein Eingriffsdefizit von 61.875 Punkten. Innerhalb des Geltungsbereiches kann das angefallene Punktedefizit also nicht vollständig kompensiert werden. Durch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Ziff. 5.3 des Umweltberichts) kann das Defizit jedoch vollständig kompensiert werden. Ca. 230m westlich des Plangebietes befindet sich ein 6.192 m<sup>2</sup> großer Acker, welcher in eine Fettwiese bzw. Fettweide umgewandelt werden soll.

Die Festsetzung von autochtonem Saatgut erfolgt im Textteil unter Ziff. 1.9. Die Anbringung von Fledermauskästen wird den Bauherrn überlassen.

Wird zur Kenntnis genommen.



**b) Regierungspräsidium Freiburg** (Anlage 5.2)  
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Für das Planungsgebiet liegt zwischenzeitlich eine Baugrunduntersuchung der SUG Strategie, Umwelt und Geologie, 73547 Lorch, vom 05. Juni 2012 vor. Zur weiteren Information wird ein Ausschnitt des hochauflösenden Digitalen Geländemodells mit eingetragenem Planungsgebiet beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Zu den übrigen vom LGRB im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange zu vertretenden geowissenschaftlichen Aspekten wird auf unsere frühere Stellungnahme Az.; 251 1//12-02081 vom 17.04.2012 verwiesen.

*(Anm.: die genannte Stellungnahme vom 17.4.2012 wurde im Rahmen des Scopings abgegeben und ist nachfolgend nochmals kursiv abgedruckt).*

*Das Plangebiet "Hangendeinbach Nord-west" befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Knollenmergel-Formation (im Übergang zum Unterjura) innerhalb einer in der Geologischen Karte verzeichneten und im hochauflösenden Digitalen Geländemodell gut erkennbaren Rutschung.*

*Aus ingenieurgeologischer Sicht ist hier zu einem frühen Planungszeitpunkt die Erstellung eines ingenieurgeologischen Übersichtsgutachtens über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes, sowie eventuelle Auswirkungen auf die bestehende Bebauung, durch ein privates und in der Problematik der Knollenmergelrutschungen erfahrendes Ingenieurbüro unerlässlich. Die Untersuchungen sollten im Umfang objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 entsprechen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor, ebenso werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 unter Ziff.5 der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die ein-



getretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen. Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Wird zur Kenntnis genommen.

**c) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 5.3)**

aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde können die Bedenken gegen die Planung, die vor allem darauf zurückzuführen sind, dass das geplante Wohngebiet mitten in einem Regionalen Grünzug liegt, dann zurück gestellt werden, wenn

1. die aufgegebene Fläche im Osten von Hangendeinbach mindestens gleich groß ist und
2. sie im Hinblick auf den Grünzug, PS 3.1.1 (Z) des Regionalplans Ostwürttemberg und den schutzwürdigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, PS 3.2.2 (G) des Regionalplans von gleicher Wertigkeit sind.

Dies ist in der Begründung zur Planung näher zu erläutern.

Wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

**d) Deutsche Telekom (Anlage 5.4)**

[...] Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wird beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziff. 12 in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

**e) Regionalverband Ostwürttemberg (Anlage 5.5)**



Die Fläche mit einer Größe von 0,4 ha liegt in einem regionalen Grünzug, hier gilt:

3.1.1 (Z)

*Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.*

Aufgrund der Größe der Fläche und der Lage direkt an der bestehenden Siedlung, ist die vorliegende Planung eine Ausformung des regionalen Grünzugs durch die kommunale Bauleitplanung. Zwingend ist jedoch in diesem Zusammenhang die Rücknahme der Fläche Hangendeinbach Ost aus dem Flächennutzungsplan, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan formuliert wird.

Wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

5. Hinweis:

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