



Vorlage an

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 221 B II,  
"Gübling Nord II", Gemarkung Bettringen  
- Bebauungsplan Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil vom 05.03.2007 (nur Fraktionen)
3. Lageplan verkleinert
4. Textteil vom 08.03.2007
5. Begründung mit Umweltbericht vom 06.11.2006/08.03.2007
6. Stellungnahme des Landratsamts Ostalbkreis

**Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.01.2007 bis 28.02.2007 eingegangenen Anregungen des Landratsamts Ostalbkreis wird entsprechend den



in dieser Vorlage unter Ziffer 3 aufgeführten Stellungnahmen beschlossen.

2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 221 B II „Gügling Nord II“ werden entsprechend Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung vom 06.11.2006 festgestellt (Anlage 3).

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Erforderlichkeit der Planung**

Angesichts der hohen Arbeitslosenquote mit 10 % in der Region besteht für die Stadt Schwäbisch Gmünd ein akuter Handlungsbedarf, um den Wirtschaftsstandort Schwäbisch Gmünd vorrangig unter Arbeitsmarktgesichtspunkten zu stärken und weiterzuentwickeln.

Eine wesentliche Maßnahme zur Förderung der Wirtschaft ist die Entwicklung des regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkts „Gügling“.

Durch die Ansiedlung von Betrieben eröffnen sich hier Chancen, bestehende Arbeitsplätze langfristig zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Mit der Ansiedlung der Firma Polynorm Grau wurde im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Gügling eingeleitet.

Weiterhin ist im Zusammenhang mit dieser Großansiedlung mit der Ansiedlung weiterer Betriebe zu rechnen. Zulieferbetriebe und die hohe Synergiewirkung lassen die Schaffung weiterer neuer Arbeitsplätze erwarten.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, solche Betriebe an einem Standort zu konzentrieren, sollen notwendige Flächen nördlich anschließend an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Gügling“ verfügbar gemacht werden.

Der Standort ist nach den bisherigen Voruntersuchungen der Stadtverwaltung für eine derartige Planungsabsicht deshalb vorrangig geeignet, weil er als einziger den erforderlichen Umfang zusammenhängender Flächen in der notwendigen topografischen Gestaltung aufweist. Alternativstandorte, die den spezifischen Standortanforderungen und benötigten Bauland- und Entwicklungspotenzialen genügen, stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsmodell („Stockburger Planung“) der Stadt Schwäbisch Gmünd, welches der Gemeinderat gebilligt hat. Als informelle Planung bildet dieses Modell den konzeptionellen städtebaulichen Rahmen für die künftige Entwicklung der Gesamtstadt.



Insgesamt ist es Ziel und Zweck der städtebaulichen Entwicklung, sowohl die Voraussetzungen für bereits konkrete Investitionsabsichten als auch für die Ansiedlung weiterer Betriebe im Dienstleistungs- und produzierenden Bereich zu schaffen.

Zur Umsetzung der Planungsziele hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd am 10.05.2000 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB zur Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Gügling Nord“ beschlossen. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Entwicklungsmaßnahme am 07.05.2001 genehmigt. Die Entwicklungsmaßnahme wird in mehreren Realisierungsabschnitten durchgeführt werden. Ein großer Teil der im 1. Realisierungsabschnitt „Gügling Nord I“ erschlossenen Fläche konnte in der Zwischenzeit schon vermarktet werden.

Hinweis:

Das Gebiet Gügling Nord befindet sich noch bis einschl. 2006 im EU-Fördergebiet „Ziel 2“, d.h. Erschließungsmaßnahmen werden vom Land mit EU-Mitteln zu 40 % bezuschusst.

## **2. Bisheriges Verfahren**

- 06.10.2004: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss  
(Gemeinderatsvorlage Nr. 132/2004)
- 15.12.2004: Scoping-Termin zur Ermittlung des erforderlichen  
Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
- 28.08.2006 bis  
08.09.2006: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 09.08.2006 bis  
11.09.2006: Frühzeitige Beteiligung der Behörden
- 10.01.2007: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss  
(Gemeinderatsvorlage Nr. 233/2006)
- 29.01.2007 bis  
28.02.2007: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

## **3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**



Es liegen keine Anregungen vor.

### **3.2 Beteiligung von Behörden**

Das Landratsamt Ostalbkreis gab eine Stellungnahme ab:

Stellungnahme des Landratsamtes

Stellungnahme der Stadt

Die aus Sicht der Geschäftsbereiche

- Straßenbau
- Umwelt und Gewerbeaufsicht
- Gesundheit

zu wahren Belange sind berücksichtigt.

Geschäftsbereich Forstwirtschaft

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Geschäftsbereich Flurneuordnung und Landentwicklung

Aus Sicht der Flurbereinigung wird davon ausgegangen, dass der im östlichen Randbereich des Plangebiets ersatzweise ausgewiesene Wirtschaftsweg hinreichend befestigt wird.

Der ausgewiesene Wirtschaftsweg ist Ersatz für einen durch die Baumaßnahmen wegfallenden Weg. Er ist zweckentsprechend rechtzeitig herzustellen.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft verweist auf die am 18.09.2006 mitgeteilte Stellungnahme. Diese lautete:

Oberirdische Gewässer einschl. Hochwasserschutz

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 zur Bebauung vorgesehenen Gelände aufnehmen. Ein Regenrückhaltebecken gegen den eintretenden Mehrabfluss ist vorgesehen und bereits genehmigt mit der oben erwähnten Entscheidung.



#### Abwasserbeseitigung

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.

Wurde bereits im Entwurfsbeschluss vom 10.01.2007 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 233/06) berücksichtigt. Es ist ein Trennsystem vorgesehen.

#### Wasserversorgung einschl. Wasserschutzgebiete

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

#### Geschäftsbereich Landwirtschaft

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der überplanten Fläche durchgeführt werden und sich diese im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 18.09.2006 verwiesen. Diese lautet wie folgt:

Zu o. a. Bebauungsplan wurden bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben. Gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan werden bestehende Bedenken zurückgestellt, wenn sichergestellt wird, dass für die 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.

Die Flächen des Plangebietes stehen noch nicht alle im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke werden im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erworben.



### Geschäftsbereich Naturschutz

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

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

1. Die Beeinträchtigung der Sicht- und Freiraumbezüge wird entgegen den Ausführungen des Umweltberichts (Nr. 5.3.6, Seite 18) aus naturschutzfachlicher Sicht als hoch eingestuft.

Die Beeinträchtigung der Sicht- und Freiraumbezüge wird als mittel eingestuft, da das Gelände vor allem aus nördlicher Richtung kaum einsehbar ist.

### 2. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Hierzu wird jedoch nochmals auf Folgendes hingewiesen:

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 Düngung und Pflanzenschutzmittel und einem Brachjahr in der Fruchtfolge möglich. Der Ackerbrachestreifen sollte am nördlichen Rand der Maßnahmenfläche ca. 5 bis 8 m breit sein. Bei den südlich daran angrenzenden Flächen, die als Dauerbrachflächen für die Rebhühner geplant sind, sollte jedes Jahr ein Drittel der Fläche gemäht werden, so dass jede Teilfläche alle 3 Jahre gemäht wird.

Die Hinweise zur Maßnahmenumsetzung bzw. Pflege werden zur Kenntnis genommen und, soweit noch nicht in der Grünordnung so festgesetzt, von der Stadt Schwäbisch Gmünd im Rahmen der baulichen Umsetzung berücksichtigt.



d) Sollte sich die Maßnahme E teilweise auch außerhalb des Plangebiets befinden und diese Maßnahmenfläche sich nicht im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden, bedarf diese Maßnahme einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt, dem Grundstückseigentümer und dem Landratsamt.

Es werden keine Maßnahmen E außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

e) Das geplante Straßenbegleitgrün sollte erst ab Mitte Juli und höchstens zwei Mal im Jahr gemäht werden.

3. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das aus dem Plangebiet abgeführte Wasser zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der angrenzenden, besonders geschützten Bachläufe führt.

Die Hinweise zur Maßnahmenumsetzung bzw. Pflege werden zur Kenntnis genommen und, soweit noch nicht in der Grünordnung so festgesetzt, von der Stadt Schwäbisch Gmünd im Rahmen der baulichen Umsetzung berücksichtigt.

4. Der zuständige Naturschutzbeauftragte gibt darüber hinaus noch folgende ergänzte Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan ab:  
„Angesichts einer Nettobauland- und Verkehrsfläche von über 13 ha sind 3,6 ha Grünfläche ein zu geringer Ausgleich. Eine Ausweitung der Grünfläche (nach Faktor 0,4 des bayerischen Modells) würde eine Vergrößerung extensiver Ackerflächen, die zum Erhalt des Bestandes von Rebhuhn und anderen Bodenbrütern dringend erforderlich ist, ermöglichen.“

Auch nach baulicher Erweiterung des ersten Bauabschnittes Gügling Nord I, zeigt sich die bisher angetroffene Zahl der Rebhühner (witterungsbedingt durchschnittlich drei Ketten) stabil.

Es ist auch nachhaltig keine diesbezügliche Beeinträchtigung zu erwarten.

#### **4. Hinweis:**

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