



Schwäbisch Gmünd, 04.03.2010  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 065/2010

Vorlage an

**Ortschaftsrat Großdeinbach**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 920 D "Taubenäcker II",  
Gemarkung Großdeinbach, Flur Kleindeinbach  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 24.11.2009 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 24.11.2009 (verkleinert)
4. Textteil vom 24.11.2009
5. Gestaltungsplan
6. Begründung vom 24.11.2009 mit Umweltbericht vom 24.11.2009
7. Stellungnahmen

**Beschlussantrag:**



1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 920 D „Taubenäcker II“ werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung vom 24.11.2009 festgestellt (Anlage 6).

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1. Allgemeines

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 65 und 77/1 haben Bedarf daran geäußert, auf den vorgenannten Grundstücken Wohnhäuser zu erstellen. Da es sich bei den Grundstücken um Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches handelt und eine Baugenehmigung somit nicht erteilt werden kann, ist zur Realisierung der gewünschten Wohnbebauung ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Durch den Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 - 4 Wohnhäusern für den Eigenbedarf geschaffen. Neben den Flurstücken Nr. 65 und 77/1 wird auch das Flurstück Nr. 7 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies ist erforderlich, da in Kleindeinbach kaum noch Bauplätze zur Verfügung stehen und eine Nachfrage nach Wohnbauplätzen besteht. Vorhandene Bauplätze in Kleindeinbach befinden sich ausschließlich in privater Hand.

Der bisher nicht überplante und unbebaute Teil des Flurstücks 7/1 wird ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und mit einem Bauverbot belegt.

Für Teilbereiche der Flurstücke 65 und 77/1 setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 920 A „Taubenäcker“ vom 22.11.1963 ein Bauverbot fest. Der bestehende Bebauungsplan tritt für diese Teilbereiche außer Kraft und wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche vollständig im Privateigentum. Da gegenwärtig kein Baurecht besteht, wird die städtebauliche Entwicklung über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten weist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Entwurf zum neu aufzustellenden Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.



## 2. Bisheriges Verfahren

22.04.2009: Bebauungsplan -Aufstellungsbeschluss- (Gemeinderatsvorlage 006/2009)

15.05.2009: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

18.05.2009 – 05.06.2009: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

05.05.2009 – 05.06.2009: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

11.11.2009: Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 211/2009)

03.12.2009: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

14.12.2009 – 22.01.2010: Öffentliche Auslegung

27.11.2009 – 22.01.2010: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

## 3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

### 3.1 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- Regionalverband Ostwürttemberg

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

#### **Beteiligte Behörde**

#### **Stellungnahme der Stadt**

#### **a) Landratsamt Ostalbkreis**

#### **Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht**

#### Altlasten

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

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

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.

Im Hinblick auf einen 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 Straßen- und Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt werden, dass ein möglichst hoher Anteil an Erdaushub auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Diese Anregung im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Soweit möglich wurde dem durch Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe nachgekommen. Jedoch ist auch die Höhenentwicklung der Gebäude gerade in dieser Ortsrandlage zu begrenzen, da die im Osten angrenzenden Bauflächen mit 1-geschossiger Bauweise und geneigten Dächern im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 920 B „Taubenäcker 1. Änderung und Erweiterung“ festgesetzt sind. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt beide Belange. Des Weiteren wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe so gewählt, damit eine Entwässerung der Erdgeschosse ohne den Einbau von Hebeanlagen sichergestellt werden kann.



- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Als Maßnahme der Bauausführung ist dies im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Diese Anregung wird jedoch bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust des Schutzguts Bodens durch die vorliegende Planung ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Hierbei sind für die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebiets folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Bodenfunktion	Wertigkeit	Einstufung
Standort für Kulturpflanzen	mittel	3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch	4
Filter und Puffer	hoch	4
Standort für natürliche Vegetation	gering	2

(Erläuterung zur Einstufung: 1 = sehr gering und 5 = sehr hoch)

Aus der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ersichtlich, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden dort nicht betrachtet wurde. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit noch zu Beurteilen und entsprechend in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzuarbeiten. Hierbei sind die in der obigen Tabelle genannten Einstufungen der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des o.g. Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden ist von planerischer Seite die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vom Juni 2006 anzuwenden.

In Baden-Württemberg ist keine allgemeingültige Berechnungsmethode für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich eingeführt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Planung wurde durch das Tiefbau-, Garten- und Friedhofsamt nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Abgestimmte Fassung August 2005", durchgeführt. Der Grünordnungsplan stellt auf dieser Grundlage in einer verbal-argumentativen Bewertung der Bestandssituation die geplanten städtebaulichen Vorhaben und die grünordnerischen Maßnahmen gegenüber. Dazu werden die einzelnen Flächen hinsichtlich Versiegelungsgrad und Biotoptyp bewertet.



Die Reduzierungen der Bodenleistungen sind im Verhältnis zur Umgebung als gering anzusehen. Durch die Festsetzung von Gartenflächen, Pflanzgebieten und durchlässigen Belägen wird ein möglichst großer Anteil an versickerungsfähigen Oberflächen belassen.

Eine Bewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes des Schutzgutes Boden wurde aufgrund des geringen Eingriffs und der geringen Größe des Plangebiets als nicht erforderlich erachtet.

Die Bewertung insgesamt ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nahezu ausgeglichen werden kann.

Darüber hinaus ist die Stadt bestrebt, die Hinweise des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zu beachten.

#### 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, können erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen.

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 Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd vom Geologischen Büro Dr. Behringer, Aalen, zwei Gutachten gefertigt.

Die beiden ausgearbeiteten Gutachten (Az.: A-09890.0) vom 29.07.2009 und vom 22.09.2009 betrachten jeweils die Arsen- und Schwermetallführungen in den anstehenden Oberboden- und Unterbodenbereichen. Sie sind in den Anlagen der Begründung zum jeweiligen Bebau-



ungsplan beigefügt und lassen sich aus fachtechnischer Sicht wie folgt bewerten:

1. Die in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) aufgeführten Prüfwerte für Wohngebiete im Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) sind nicht überschritten, so dass die geplante wohnbauliche Nutzung uneingeschränkt erfolgen kann. Eine gesonderte Kennzeichnung des Plangebiets nach § 9 (5) BauGB ist nicht erforderlich. Dies gilt auch nach der BBodSchV für die zugehörigen Hausgärten oder sonstige Gärten entsprechender Nutzung, auch soweit sie nicht im Sinne der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich dargestellt oder festgesetzt sind.

2. Die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen (Aufenthaltsbereiche für Kinder, die ortsüblich zum Spielen genutzt werden) wurden teilweise beim Parameter Arsen überschritten. Da jedoch in den betreffenden Bebauungsplänen keine gesonderten Spielflächen ausgewiesen sind, sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr vorzusehen.

Werden jedoch im Zuge der weiteren Planung Kinderspielflächen ausgewiesen, wird ein begrenzter Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag von mindestens 0,35 m Mächtigkeit in diesem Bereich vorgeschlagen, wobei hier ggfs. die Maßstäbe des öffentlichen Gesundheitswesens mit zu berücksichtigen sind.

Eine Ausweisung von Kinderspielflächen im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

3. Im Hinblick auf das anfallende Aushubmaterial ist eine Verwertung nach Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial („VwV Boden“) vom 14.03.2007 innerhalb des Baugebiets in technischen Bauwerken



(z.B. Straßendämme, Lärmschutzwälle, Geländemodellierung, jeweils mit entsprechender Überdeckung) oder in Gebieten mit gleichen geologischen Formationen in vergleichbarer Tiefenlage möglich, obwohl die Zuordnungswerte Z0 nach VwV Boden im Feststoff für bodenähnliche Verwendungen überschritten, die Z2-Werte jedoch eingehalten sind, da die Eluatuntersuchungen der Bodenproben keine Auffälligkeiten bzw. Überschreitung der Zuordnungswerte zeigen.

Somit ist dass anfallende Aushubmaterial auf Grund der unauffälligen Eluatwerte innerhalb des Ostalbkreises in Gebieten mit gleicher geologischen Formation in vergleichbarer Tiefenlage als Z0-Material für bodenähnliche Verwendungen frei verwertbar.

Ist eine solche Verwertung nicht möglich, kann das anfallende Aushubmaterial auf die Erd- und Bauschuttdeponie Herlikofen verbracht werden, da die durchgeführten Eluatuntersuchungen am Bodenmaterial gezeigt haben, dass die betrachteten Arsen- und Schwermetallparameter die Annahme- / Eluatkriterien der Deponie Herlikofen einhalten.

Sind andere Verwertungsmöglichkeiten für das anfallende Aushubmaterial vorgesehen, so ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial („VwV Boden“) vom 14.03.2007 heranzuziehen und für die einzelnen Bauvorhaben Einzelfallentscheidungen vorzusehen.

Es wird daher angeregt ein Aushubmanagement („Bodenbörse“) einzurichten, damit anfallendes Aushubmaterial wieder im Baugebiet an geeigneter Stelle und in vergleichbarer Tiefenlage eingebaut werden kann, sofern dies aus planerischer

Dem wurde mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan begegnet, wonach eine freie Verwertung des Aushubmaterials im Ostalbkreis in bodenähnlichen Verwendungen (Z0-Konfiguration) nur innerhalb der gleichen geologischen Formation in vergleichbarer Tiefenlage möglich ist.

Die Einrichtung einer formellen „Boden-





Sicht möglich ist.

Anhand der obigen fachtechnischen Bewertung der durchgeführten Bodenuntersuchungen kann der entsprechende Textteil im Bebauungsplan so belassen werden.

börse“ ist derzeit aus finanziellen und personellen Gründen bei der Stadt nicht möglich.

### 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.

Der angesprochene Aspekt des Flächenverbrauchs wird als ein zu beachtender Belang bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden auch Möglichkeiten untersucht, innerhalb geschlossener Ortslage Bauland zu entwickeln.

In Kleindeinbach sind kaum noch Möglichkeiten zur Innenentwicklung vorhanden. Es existieren noch etwa 4 Baulücken, die sich jedoch alle in privater Hand befinden. Anhand von Bauvoranfragen wurde deutlich, dass in Kleindeinbach Bedarf an Wohnbauplätzen besteht.

Der Plan beinhaltet lediglich eine Arrondierung des Ortsrandes zur Deckung der Eigennachfrage. Die Maßnahme ist damit an die Größenverhältnisse von Kleindeinbach angepasst, eine Ausweisung von Bauland über den Eigenbedarf hinaus soll nicht erfolgen.

### Immissionsschutz

Der kleinflächige unbebaute Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Kleindeinbach. Dort soll ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden. Insoweit wird die bereits bestehende Wohnbebauung nach Westen hin fortgesetzt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.



## Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist **nicht** im Allgemeinen Kanalisationsplan Kleindeinbach enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die ordnungsgemäße bzw. schadlose Abwasserbeseitigung im Rahmen der weiteren Planungen nachgewiesen wird.

In der Hirtenstraße ist ein städtischer Abwasserkanal im Mischwassersystem vorhanden, dieser endet jedoch zwischen den Gebäuden Hirtenstraße 15 und 17. Für das Flurstück 65 besteht bereits ein Anschluss an das Kanalnetz über das Flurstück 77/2. Dieser Anschluss liegt im östlichen Teil des Flurstücks. Der tiefer liegende westliche Teil lässt sich ohne Pumpvorrichtungen nicht entwässern

Zur Entwässerung der anderen beiden Flurstücke ist eine Verlängerung der vorhandenen Abwasserleitung in der Hirtenstraße um ca. 25 m nach Westen erforderlich. Um auf Pumpen verzichten zu können, wird die Erdgeschosshöhe auf 430,5 m über NN festgesetzt. Eine Entwässerung der Untergeschosse ist nur bei Einbau einer Hebeanlage möglich.

Um die Kanalisation bei Starkregenereignissen nicht zu überlasten und 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. Diese Regelung gilt für als Wohnbauflächen festgesetzte Bereiche im Plangebiet.

Die Mehrbelastung durch die Ausweisung von drei zusätzlichen Wohngebäuden kann problemlos vom vorhandenen Kanalnetz bewältigt werden.

### Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete



Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter oder fachtechnisch abgegrenzter Wasserschutzgebiete.

### **Geschäftsbereich Naturschutz**

Zum o.g. Bebauungsplan gibt die untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten und der Kreisökologin auf der Grundlage der Planunterlagen vom 24.11.2009 folgende Stellungnahme ab:

Der Umweltbereich ist sehr gut nachvollziehbar. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und der Erhalt der bestehenden Bäume minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft weitestmöglich.

Zum o.g. Bebauungsplan werden daher keine weitergehenden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

### **b) Regierungspräsidium Stuttgart**

#### **Raumordnung**

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Taubenacker II“.

Jedoch ist die Fläche im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2022 der VVG Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten als in Aufstellung befindliche Planung in die Bedarfs- und Bauflächenbilanz einzustellen.

Wird berücksichtigt.

[...]

### **c) Regierungspräsidium Freiburg**

Anlässlich der Offenlage des o.g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//09-



04529 vom 09.06.09) zur Planung.

Die dortigen Aussagen gelten weiterhin.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Stellungnahme vom 09.06.09:

[...]

### **Geotechnik**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des tiefen Unterjuras. Westlich und südlich sind in der geologischen Karte Rutschungen der Knollenmergel-Formation verzeichnet, die auch in Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells zu erkennen sind. Der Abstand zwischen Abrisskante dieser Rutschungen und den Baufenstern beträgt gemäß DGM-Daten über 40 m.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Wird berücksichtigt und als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Bodenkunde**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

### **Mineralische Rohstoffe**

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen



keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

**Geotopschutz**

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Hinweis:

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