



Vorlage an

Ortschaftsrat Hussenhofen-Hirschmühle-Zimmern

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Baulandentwicklung in Schwäbisch Gmünd-Hussenhofen, Teckstraße-Süd
hier: Baureifmachung und vorbereitende Maßnahmen für das Neubaugebiet
Teckstraße-Süd
- Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe**

Anlagen:

- Übersichtsplan (Anlage 1)
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 414 A IV "Teckstraße-Süd" (Anlage 2)
- Angebot Fa. Terratop Umsetzung FFH Mähwiese (Anlage 3)
- Lageplan Ersatzfläche FFH Mähwiese (Anlage 4)

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt für die Realisierung des Neubaugebiets Teckstraße-Süd in Schwäbisch Gmünd - Hussenhofen die Arbeiten zur Umsetzung der FFH Mähwiese vorzunehmen.

Die aufgeführten Firmen werden mit der Umsetzung beauftragt:

- Firma Terratop Hobmaier GmbH & Co. KG, Vilsbiburg, Bayern
 - o Sodenverpflanzung
 - Angebot in Höhe von 115.000 € (brutto)



- Firma Erdbau Schmid GmbH & Co. KG, Schwäbisch Gmünd
 - o Abbruch & neue Überfahrt über Krümlingsbach
 - Kostenschätzung in Höhe von 30.000 € (brutto)
 - o Erdarbeiten (Humus abtragen, Miete, Fräsen und Egalisieren)
 - Angebot in Höhe von 12.000 € (brutto)
 - o Erdarbeiten (Laden, Transport (Humus) Zimmern - Teckstraße, Auftrag)
 - Kostenschätzung in Höhe von 40.000 € (brutto)
- Firma Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden
 - o Autochthone Saatgutlieferung
 - Kostenschätzung in Höhe von 3.000 € (brutto)
- Firma Riek, Garten- und Hausmeisterservice, Ellwangen
 - o Gewinnung Saatgut in Hussenhofen
 - Kostenschätzung in Höhe von 1.500 € (brutto)
- Firma / Firmen noch offen
 - o Ansaat Randflächen und Fertigstellungspflege
 - Kostenschätzung in Höhe von 30.000 € (brutto)

zu einer Gesamtauftragssumme von ca. 231.500 € (brutto) vergeben.

2. Für die Finanzierung der Maßnahme wird bei der Haushaltsstelle 02.8800E900.9501 (Baureifmachung für städtische Flächen) für das Haushaltsjahr 2018 eine weitere überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 231.500 € genehmigt. Die Deckung erfolgt durch Mittel bei der Haushaltsstelle 02.6100T100.9870 (Zuschüsse für ökologische Maßnahmen).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Aufgrund der hohen Nachfrage nach städtischen Wohnbauplätzen im gesamten Stadtgebiet ist die Stadt Schwäbisch Gmünd nachhaltig bestrebt in den verschiedenen Stadtteilen städtische Wohnbauplätze zur Verfügung zu stellen.

Im **Stadtteil Hussenhofen** hat die Stadt seit dem Ausverkauf der Bauplätze im Baugebiet Blätteräcker im Jahr 2013 **keine städtischen Wohnbauplätze mehr anzubieten**.

Die Stadtverwaltung hat zur Verwirklichung einer kleinen Wohnbauentwicklung bereits 2015 den erforderlichen **Grunderwerb für das Neubaugebiet „Teckstraße –Süd“** mit neun Wohnbauplätzen und einer **Wohnbaufläche von ca. 6.500 m²** vorgenommen.

Das notwendige **Bebauungsplanverfahren** ist im Gange und der **Satzungsbeschluss ist für Ende 2018** vorgesehen. Zusammen mit dem Satzungsbeschluss ist auch der Baubeschluss für die benötigte Erschließung geplant. Parallel soll mit der Vermarktung der Wohnbauplätze begonnen werden.

Im **Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren** ist aufgrund der naturschutzrechtlichen Vorgaben die im Geltungsbereich des Neubaugebiets vorhandene



Magere Flachland-Mähwiese mit Qualitätsstufe A umzusetzen. Hierzu ist es erforderlich die FFH Mähwiese in einem Umfang von rund 5.000 m² von dem derzeitigen Standort an einen mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostalbkreis **abgestimmten Standort in Zimmern** (Anlage 4) **zu versetzen**.

Die hierfür notwendigen, **sehr komplexen und aufwendigen Arbeiten** können nur durch eine **Spezialfirma vorgenommen** werden. Die **Firma Terratop Hobmaier GmbH & Co KG** aus Vilsbiburg ist bundesweit die einzige Firma die sich auf solche Umsetzungsarbeiten von naturschutzrechtlich geschützten und kartierten Flächen spezialisiert hat und mit einem eigens **hierfür patentierten System und Maschinen** solche Arbeiten vornehmen kann.

Die Randflächen, die nicht als versetzungswürdig durch die UNB eingestuft wurden, werden am abgestimmten Standort in Zimmern mit dem gewonnen Saatgut der Mageren Flachland-Mähwiese mit Qualitätsstufe A in Hussenhofen angesät.

Die **Umsetzungsarbeiten sollen unmittelbar nach der Beschlussfassung durch die Firmen Terratop Hobmaier GmbH & Co. KG aus Vilsbiburg und Schmid Erdbau GmbH & Co. KG aus Schwäbisch Gmünd** vorgenommen werden.

Die Umsetzung der "Mageren Flachland-Mähwiese mit Qualitätsstufe A" auf den Flurstücken 329/1, 329/2, 329/3 und 344/1, Gemeinde Schwäbisch Gmünd, Gemarkung Herlikofen, Flur Hussenhofen (Gesamtfläche der kartierten Wiese ca.6.850 qm) soll auf den abgestimmten Standorten in Zimmern (Flurstücke 32/1 und 32/2 (jeweils Teilflächen), Gemeinde Schwäbisch Gmünd, Gemarkung Herlikofen, Flur Zimmern umgesetzt (ca. 4.825 qm) und die restlichen ca. 2.205 qm mit Vorort gewonnenem, autochthonem Saatgut angesät werden.

Sowohl die Flächen in Hussenhofen, als auch in Zimmern befinden sich in städtischem Besitz.

Die Flächen in Hussenhofen (Flst. 329/1, 329/2, 329/3 und 344/1,) wurden durch das "Ingenieurbüro Stadtlandingenieure" aus Ellwangen erfasst und bewertet (07/2016).

Die Ersatzflächen in Zimmern (Flst. 32/1 & 32/2 (Teilflächen)) wurden durch das Landratsamt Ostalbkreis, Untere Naturschutzbehörde, Baurecht und Naturschutz, begutachtet und hinsichtlich des Standortes (Ertragsfähigkeit, Exposition, Feuchtegrad, ...) als geeignet für eine dauerhafte und nachhaltige Umsetzung / Ansaat der "Mageren Flachland-Mähwiese mit Qualitätsstufe A" befunden.

Die beiden Flurstücke 32/1 und 32/2 sind Überflutungsflächen (HQ 10 bis HQ extrem), so dass das alte Höhenniveau nicht geändert werden darf, dies ist in der Planung der neuen Wiese berücksichtigt. Zudem wurde der Bestand durch das Vermessungsamt aufgenommen.

Die bestehende "Mageren Flachland-Mähwiese mit Qualitätsstufe A" soll durch eine Fachfirma (Firma Hobmaier Terratop GmbH & Co.KG, Vilsbiburg) umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, dass die Rasensoden (ca. 3.00m * 1.00m), mit einer Stärke von ca.



0.30m gestochen, verladen und zum neuen Standort nach Zimmern transportiert und dort auf die vorbereiteten Flächen abgelegt werden.

Die vorbereitenden Erdarbeiten (Humus abtragen, Miete setzen, fräsen & egalisieren) sollen durch die Firma Erdbau Schmid, Schwäbisch Gmünd ausgeführt werden.

Da die beiden Flächen in Zimmern durch den Krümlingsbach getrennt sind und die momentane "Brücke" den zu erwartenden Lasten der Baufahrzeuge nicht standhalten werden, soll die Überquerung dauerhaft und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgebaut werden.

Der Abbruch und die Herstellung des neuen Überwegs (Verrohrung, Verbreiterung auf 5.00m) soll ebenfalls durch die Firma Erdbau Schmid aus Schwäbisch Gmünd durchgeführt werden.

Momentan wird das ausgereifte Saatgut durch die Firma Riek (Marion Riek, Garten und Hausmeisterservice, Ellwangen) nach und nach eingesammelt und bis zur Einsaat in Zimmern trocken und dunkel gelagert (Wiesenbocksbart, Glatthafer, Fuchsschwanz, Witwenblume, Flockenblume, Wiesenknopf, ...)

Der Transport des überschüssigen Oberbodens nach Husenhofen soll in enger Abstimmung der beiden Firmen (Terratop und Erdbau Schmid) erfolgen, so dass keine Leerfahrten der LKWs entstehen.

Die Firma für die Ansaat- und Pflegearbeiten (Wässern, ...) stehen noch nicht fest, könnten aber durch die Pächter (Landwirte) erfolgen.

Die **Kosten der Umsetzung der Mähwiese** belaufen sich auf Grundlage des vorliegenden Angebots der Firma Terratop und den erforderlichen Begleitmaßnahmen durch die Firma Schmid Erdbau auf **ca. 231.500 € brutto**.

Bei einer geplanten **Wohnbaufläche von ca. 6.500 m²** gemäß dem städtebaulichen Konzept und der Entwurfsplanung des Bebauungsplans entspricht dies entspricht einer Kostennote von **rund 36 €/m²** für die Baureifmachung.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Bauplatzpreise der letzten Neubaugebiete sowie der Lage und Größe der Bauplätze im Neubaugebiet „Teckstraße-Süd“ ist eine wirtschaftliche Umsetzung und Vermarktung des Neubaugebiets trotz der o.g. Aufwendungen für die Baureifmachung und Umsetzung der Mähwiese noch gewährleistet.

Mitteldeckung:

Für die Maßnahme werden bei der Haushaltsstelle 02.8800E900.9501 (Baureifmachung für städtische Flächen) 231.500 € überplanmäßig bereitgestellt. Die Deckung erfolgt durch Mittel bei der Haushaltsstelle 02.6100T100.9870 (Zuschüsse für ökologische Maßnahmen).

Um Zustimmung wird gebeten.

