



OSTALBKREIS

Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadtverwaltung

SCHWÄBISCH GMÜND


 6/M / 19
 60.1 Fr. Heinle
 b. Rü

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

 Kontakt Frau Baumann
 Sina.Baumann@ostalbkreis.de

 Zimmer 344
 Telefon 07361 503-1361
 Telefax 07361 503581361

 Unser Zeichen IV/41.1-621.41 BS/Ge
 Ihr Zeichen 2-60.1 Bu
 Ihr Schreiben vom 23.09.2019

Aalen, 31.10.2019

Bebauungsplan „Neugärten 4. Erweiterung“ in Schwäbisch Gmünd-Herlikofen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Arnold,

zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961/567-3425)

Abwasserbeseitigung

Die Planfläche ist im genehmigten AKP von Herlikofen nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist derzeit nicht nachgewiesen und ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Dem Bebauungsplan als solches kann fachtechnisch zugestimmt sofern die o.g. Nachweise geführt werden.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Bereits in unserer Stellungnahme zum Scoping-Termin für anstehende Bebauungspläne haben wir auf die Problematik mit wild abfließendem Wasser, wie es der Entwurf der Starkregen Gefahrenkarte (SRGK) zeigt hingewiesen. Der nun vorliegende konkretisierte Bebauungsplan lässt eine großflächige Bebauung zu, die sehr wahrscheinlich mit einer großflächigen Anpassung des Geländes (Auffüllung) einhergeht. Es ist deshalb zu befürchten, dass der nördliche Teil der bei Starkregen überfluteten Fläche künftig wegen Auffüllung / Bebauung nicht mehr als Abflussweg zur Verfügung steht und das abfließende Wasser somit nach Süden in die bestehende Bebauung verdrängt wird. Dies würde gegen den § 37 WHG verstoßen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder verändert werden.

Stuttgarter Straße 41
 73430 Aalen
 Telefon-Vermittlung 07361 503-0
 info@ostalbkreis.de
 www.ostalbkreis.de

Sie erreichen uns
 Mo, Mi – Fr 8:15–11:45 Uhr
 Mo, Di 14:00–16:00 Uhr
 Do 14:00–18:00 Uhr
 und nach Vereinbarung

Öffnungszeiten
 anderer Geschäfts-
 bereiche erfahren
 Sie bei der Telefon-
 Vermittlung.

Kreissparkasse Ostalb
 IBAN: DE52 6145 0050 0110 0003 47
 SWIFT-BIC: OASPDE6A
 Gläubiger-ID: DE 63 OAK 0000 000 2036

Der im Textteil eingetragene allgemeine Hinweis auf die Starkregengefahrenkarten genügt deshalb aus unserer Sicht nicht der erforderlichen Sorgfaltspflicht der Kommune.

Der Bebauungsplan deutet darauf hin, dass nur ein großer Gewerbebau vorgesehen ist. Trifft dies zu, ist aus fachlicher Sicht die künftige Bauherrin / der künftige Bauherr über die Satzung des Bebauungsplan zu verpflichten dass:

- Nur so gebaut werden darf, dass der Abfluss wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf.
- Der in der Starkregengefahrenkarte dargestellte Fließweg von Bebauung freizuhalten ist, oder andere Abflussmöglichkeiten geschaffen werden müssen, die Nachteile für andere Grundstücke vermeiden.
- Das Baugesuch ist zur Prüfung der Abflussverhältnisse der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ggf. ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass der Wasserabfluss nicht nachteilig für Andere verändert wird

Ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht nur von einer Bauherrin / einem Bauherrn genutzt wird, sind seitens der Kommune bereits in der Bauleitplanung ausreichend wirksame Maßnahmen vorzusehen, die eine nachteilige Veränderung des Abflusses verhindern (z.B. Freihalten des Abflussweges durch Anpassung der Baugrenze bzw. Verschiebung des Baugebietes oder Schaffung eines neuen Abflussweges).



Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.

Altlasten und Bodenschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 70.079 Ökopunkten bilanziert. Die aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abzustimmen.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Herr Gaugele, Tel. 07361/503-1188)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir empfehlen jedoch als Puffer zur Wohnnutzung auf Flurstück 1133/6 die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) statt eines Mischgebiets (MI), da hier ebenfalls nur nicht wesentlich störende Betriebe untergebracht werden können und eine Wohnnutzung, im Gegensatz zum MI, nur in Ausnahmefällen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist.

Weiterhin geben wir zu bedenken, dass sich dadurch automatisch auch Einschränkungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) ergeben, da die reduzierten Lärmimmissionswerte des MI von tags 60 db(A) und nachts 45 db(A) einzuhalten sind, insbesondere falls es auf dem genannten Flurstück zu einer zulässigen Wohnnutzung kommen sollte. Innerhalb von Gewerbegebieten sollte die Zulassung von Wohnungen grundsätzlich nur in seltenen Fällen erlaubt werden. Die Ausweisung eines MI innerhalb eines GE sehen wir daher mehr als kritisch.

Alternierend können Lärmkontingente für die jeweiligen Bereiche des Bebauungsplans festgelegt werden, damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden können. Gleichzeitig erlaubt dies auch eine entsprechende Gliederung des Plangebiets. Hierfür wäre aber die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung notwendig. Die entsprechenden Emissionskontingente sind im Textteil des Bebauungsplans festzusetzen und die Einhaltung im späteren Bauverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen.

Geschäftsbereich Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361/503-1874)

Auf den im Plangebiet dargestellten Pflanzgebotsflächen sollen zur Ortsrandeingrünung hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die hierfür vorgesehenen Pflanzstreifen sind jedoch zu schmal bemessen. Diese sollten mindestens 10 m breit sein und jedem Baum sollten mindestens 100qm offener Boden als Wurzelfläche zu Verfügung stehen.

In der Bilanzierung ist nicht gargestellt, mit welchen konkreten Maßnahmen das verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen wird. Eine abschließende Stellungnahme kann somit erst abgegeben werden, wenn die konkreten Maßnahmen im Bebauungsplan dargestellt wurden.

Sollte eine Entnahme aus dem städtischen Ökokonto, wie im Umweltbericht angedacht, geplant sein, so kann die untere Naturschutzbehörde zukünftig nur dann zu Bebauungsplänen der Stadt Schwäbisch Gmünd eine abschließende Stellungnahme abgeben, wenn uns

das gesamte Ökokonto und jeweils ein konkreter „Kontoauszug“ vorgelegt wird. Bereits mehrfach haben wir um die Vorlage des städtischen Ökokontos gebeten, leider wurde uns dieses nicht vorgelegt, obwohl bereits in mehreren Bebauungsplänen eine „Abbuchung“ zur Kompensation vorgenommen wurde.

Das Ergebnis der Artenschutzuntersuchung ist plausibel. Allerdings lässt sich die Buntbrache auf dem Grundstück Flst. Nr. 1160/2 nicht verwirklichen, da es sich hierbei um eine Magere Flachlandmähwiese handelt. Der Buntbrache könnte eventuell auf dem Grundstück Flst. Nr. 1174/2 nach Süden verschoben werden, um die Magere Flachlandmähwiese nicht zu tangieren. Damit wäre die Brache noch weit genug entfernt von Gehölzen, Leitungen oder Gebäuden.

Im übrigen sind die Grundstücke Flst. Nr. 1063 und 716 aufgrund deren Nähe zu Gehölzen weniger zur Ansiedlung von Feldlerchen geeignet. Für diese Flächen ist deshalb im 2. und 3. Jahr ein Monitoring durchzuführen, um festzustellen, ob die Flächen von der Feldlerche angenommen wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind auf anderen Flächen Brutmöglichkeiten für die Feldlerche zu schaffen.

Sollten sich die vorgenannten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden, wäre zur rechtlichen Sicherung der vorgenannten Maßnahmeflächen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer, der Stadt Schwäbisch Gmünd und der unteren Naturschutzbehörde zu schließen.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Herr Hartmann, Tel. 07961/9059-3636)

Überplant werden sollen hier intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen, die insgesamt sehr ertragsfähig sind. Diese Flächen sind nach der Flurbilanz Baden-Württemberg als Vorrangflur Stufe II eingestuft. Deshalb bestehen gegen die geplante Inanspruchnahme zunächst grundsätzliche Bedenken.

Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist ein Teil des Plangebiets als Gewerbefläche in Planung dargestellt.

Der Restbereich des Plangebiets ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Direkt westlich des Plangebietes liegt der Schweinehaltungsbetrieb Pauser, der Bestandsschutz genießt. Es ist, vor der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes, sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb in seiner künftigen Entwicklungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt wird.

Zur Abschätzung der derzeitigen Immissionssituation im umliegenden Bereich des Betriebes Pauser wurde eine Geruchsabschätzung auf Basis der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) mit dem Rechenprogramm GERDA IV erstellt.

Zugrunde gelegt wurden hier die exakten Standortgegebenheiten, die Tierhaltung im Istbestand, sowie die Abluftaustrittshöhen aller Emissionsquellen. Daraus wurde die Geruchsausbreitung in Art und Häufigkeit im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes und dessen Umfeld ermittelt und beurteilt.

Die durchgeführte Geruchsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass es im westlichen Bereich des neu überplanten Gebietes „Neugärten 4. Erweiterung“ zu Geruchbelastungen aus der Landwirtschaft führen, kann die das zulässigen Maß für den geplanten Gebietscharakter

überschreiten. Die Grenzwerte für die Jahresgeruchsstunden werden im westlichen Bereich für die geplante Gebietskategorie Gewerbegebiet ($G < 15 \%$) somit nicht eingehalten. Daher kann der westliche Teil des geplanten Gebietes solange die Tierhaltung des Betriebes „Pauser“ besteht und nicht dauerhaft eingestellt wird, nicht für gewerbliche Zwecke genutzt und bebaut werden. Die vorliegende Planung soll deshalb so abgegrenzt werden wie es in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“ als Gebiet „HkG1“ und „HkG4“ dargestellt wurde.

Wie in der Anlage zur Begründung „Umweltbericht, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ dargestellt ist, entsteht durch den Eingriff ein erhebliches Kompensationsdefizit. Dies soll durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flurstücken 716, 1063, 1160/2 und 1174/2 durchgeführt werden. Es ist geplant sogenannte Buntbrachen zum Schutz der Bodenbrüter, hier die Feldlerche, in einem Umfang von insgesamt 0,40 ha anzulegen. Die derzeitige Planung berücksichtigt die vorhandenen Bewirtschaftungseinheiten nicht. Dadurch würde die Bewirtschaftung der vorhandenen Einheiten stark erschwert. Die räumliche Anordnung der Buntbrachen ist einvernehmlich in Absprache mit den Bewirtschaftern dahingehend abzuändern, dass auch zukünftig eine sinnvolle Bewirtschaftung der Flächen möglich ist.

Um das verbleibende Eingriffsdefizit auszugleichen soll auf externe Kompensationsflächen des geplanten Ökokontos der Stadt Schwäbisch Gmünd zurückgegriffen werden.

Alternativ wird angeregt, einen ökologisch wertvollen Pufferstreifen nördlich zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden landwirtschaftlich Flächen zu schaffen. Der Pufferstreifen könnte durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung vielfältige Funktionen erfüllen. So kann dieser als Ausgleichsmaßnahme genutzt werden, er kann als großzügig angelegte Mulde Oberflächenwasser bei starken Niederschlägen von der Bebauung abhalten, den Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der landwirtschaftlichen Flächen vergrößern. Somit werden potentielle Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen und der gewerblichen Nutzung minimiert.

Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher gegen die hier vorliegende Planung insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen, zunächst Bedenken. Sollten die noch zu erbringenden Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Schwäbisch Gmünd ausgeglichen werden, werden die zuvor geäußerten Bedenken zurückgestellt.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn die extern vorgesehenen Eingriffsausgleichsmaßnahmen insgesamt detailliert dargestellt vorliegen. Schon jetzt wird festgestellt, dass diese keinesfalls auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen erfolgen dürfen.

Die Stellungnahme des Geschäftsbereiches Geoinformation und Landentwicklung wird baldmöglichst nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Amt für Stadtentwicklung

Eingang: *Fr. Kule* 04. FEB. 2020

An: *Fr. Kule*

60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zWH	zRü	zDA	WV:			

Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

LANDRATSAMT
Baurecht und Naturschutz

Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd

**Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd**

04. FEB. 2020

10	150	153	156	159	41.1	60	66	20	41.2	CCS
13	151	154	157	160	41.3	65	68	30	41.4	3.3
14	152	155	158	16	41.5			40	50	

Kontakt Frau Baumann
sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer 344
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503581361

Unser Zeichen IV/41.1-621.41 BS/Wb
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 27.01.2020

Bebauungsplan „Neugärten, 4. Erweiterung“ in Schwäbisch Gmünd-Herlikofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 31.10.2019 teilen wir noch nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit:

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3525)

Abwasserbeseitigung

Die Planfläche ist im genehmigten AKP von Herlikofen nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist derzeit nicht nachgewiesen und ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Dem Bebauungsplan als solches kann fachtechnisch zugestimmt sofern die o.g. Nachweise geführt werden.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Inzwischen liegen Informationen der Stadt Schwäbisch Gmünd vor, dass für das von Nord-Osten kommende Außengebietswasser Einläufe vorhanden sind (rote Kreise), die dieses Wasser erfassen sollen. Der Bebauungsplan lässt eine Fokussierung des Außengebietswassers in Richtung der Stichstraße „Holderäcker“ erwarten. Auf dem Weg dorthin werden die zwei vorhandenen Abläufe wirksam. Somit ist nach bisherigem Stand der Kenntnisse keine offensichtliche Verschlechterung der Abflusssituation für die Anlieger der Grabbengasse mehr erkennbar.

Der im Textteil eingetragene allgemeine Hinweis auf die Starkregengefahrenkarten sollte somit aus unserer Sicht ausreichend sein.

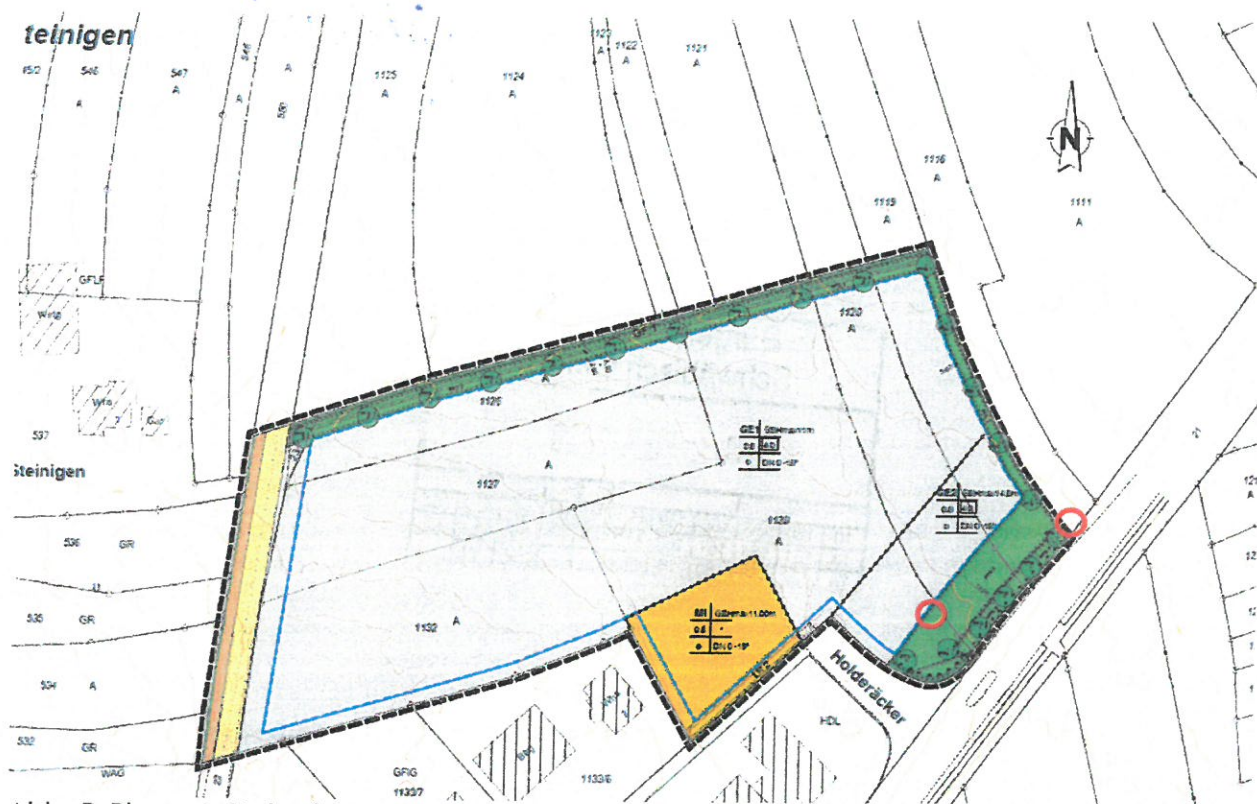


Abb. B-Plan mit Einläufen (rote Kreise)



Abb. Ausgangslage der Starkregengefahrenkarte

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.

Altlasten und Bodenschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 70.079 Ökopunkten bilanziert. Die aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Baumann