



Vorlage an

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 215 A I "Hirschfeldweg-Erweiterung", Gemarkung  
Bettringen  
-Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil von 02.08.2005 (nur Fraktionen)
3. Lageplan (verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung mit Grünordnungsplan
6. Stellungnahme der Deutschen Telekom AG
7. Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis
8. Anregungen von Herrn Thimo Seitzer

**Beschlussantrag:**



1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 22.08.2005 bis 21.09.2005 eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Ostalbkreis und der Deutschen Telekom AG wird entsprechend der in dieser Vorlage unter Ziffer 3 aufgeführten Stellungnahme beschlossen.
2. Über die Anregungen von Herrn Thimo Seitzer wird entsprechend der in dieser Vorlage unter Ziffer 4 aufgeführten Stellungnahme beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 215 A I „Hirschfeldweg-Erweiterung“ werden entsprechend Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung vom 16.06.2005 festgestellt (Anlage 5).

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### 1. Allgemeines

Im Ortsteil Bettringen kann die Stadt derzeit den Bauinteressenten nur noch insgesamt zwei Bauplätze in den Gebieten „Hirschfeldweg“ und „Halde“ anbieten.

-Es ist absehbar, dass in Bälde seitens der Stadt keine Bauplätze in Bettringen mehr zur Verfügung gestellt werden können.

Als Ansatzpunkt für die Erschließung von Bauland in Bettringen bietet sich deshalb die Fläche westlich des Baugebietes „Hirschfeldweg“ an, da die Stadt hier über einen Großteil der Fläche verfügt.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hatte im Jahr 1997 vom Land Baden Württemberg den Zuschlag erhalten, im Rahmen des Reihenhausprogramms kurzfristig ein größeres, zusammenhängendes Reihenhausgebiet zu realisieren.

Als Fläche stand seinerzeit zeitnah nur das Gebiet „Hirschfeldweg“ zur Verfügung. Nachdem aber durch das Reihenhausprogramm kosten- und flächensparende Eigenheime für junge Familien realisierbar waren und zusätzlich noch Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden konnten, nahm man zunächst die etwas isolierte Lage des Baugebiets in Kauf.

Langfristiges, auch durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgegebenes Ziel ist aber die Anbindung des Baugebiets „Hirschfeldweg“ an den östlichen Ortsrand von Oberbettringen.

Der zu Überplanung vorgesehene Bereich grenzt westlich an das Baugebiet „Hirschfeldweg“ an und kann von dort aus durch Verlängerung der Stichstraßen nach Westen erschlossen werden.



Längerfristig, wenn weitere Gebietsteile erschlossen werden können, ist auch eine Zufahrt von der Güglingstraße her möglich.

Ingesamt werden durch die Baugebietserweiterung Baumöglichkeiten für 21 Einzelhäuser (Doppelhäuser) geschaffen.

## 2. Bisheriges Verfahren

- 14.07.2004: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss  
(Gemeinderatsvorlage 065/2004)
- 21.04.2005: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 25.04.2005-  
06.05.2005: frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 11.04.2005-  
18.05.2005: frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange
- 27.07.2005: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss  
(Gemeinderatsvorlage 119/2005)
- 22.08.2005-  
21.09.2005: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

## 3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die nachfolgenden Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben sich zu dem Bebauungsplanentwurf geäußert:

### a) Deutsche Telekom AG (Anlage 6)

Die Deutsche Telekom AG wendet sich gegen das in Ziffer 2.4 des Textteiles festgesetzte Verbot von Niederspannungsfreileitungen und führt aus, dass der Netzausbau der T-Com in diesem Baugebiet ohne besondere Rahmenbedingungen nicht mehr zumutbar ist, da die Telekom eine bedingungslose Vorleistung nicht akzeptieren kann. In der unter Anlage 6 zu dieser Gemeinderatsvorlage beigefügten

Mit der Festsetzung, dass sämtliche Leitungen im neuen Baugebiet unterirdisch verlegt werden müssen, soll auf das vorhandene Ortsbild im gesamten Stadtgebiet eingegangen werden.  
Eine oberirdische Verlegung von Leitungen in neu zu schaffenden Baugebieten würde das Ortsbild beeinträchtigen, da ein willkürlicher Wechsel zwischen oberirdisch und bislang unterirdisch verlegten Leitungen empfindliche Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild einer Stadt mit



Stellungnahme wird des weiteren ausgeführt: „Unter wirtschaftlichen und betrieblichen Gesichtspunkten käme in diesem Fall allein der oberirdische Ausbau in Frage. Wir bitten Sie, dies in Ihre Abwägung mit einzubeziehen und ihre Planung daraufhin nochmals zu überprüfen.

Der Gesetzgeber betrachtet die ober- und unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien grundsätzlich als gleichwertig. Die Forderung nach Sicherstellung der Grundversorgung, abgeleitet aus der Universaldienstleistungsverpflichtung, § 78 ff Telekommunikationsgesetz (TKG), wird auch mit einer oberirdischen Bauweise erfüllt.“

Bezüglich der weiteren Ausführungen der Deutschen Telekom AG wird auf die beigefügte Anlage 6 verwiesen.

b) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 7)

Gewerbeaufsicht

Keine Anregungen

Altlasten und Bodenschutz

Keine Einwände

Oberirdische Gewässer einschließlich Hochwasserschutz

In dem Gebiet sollen Obstgärten überbaut werden. In diesen Gärten läuft ein Wiesengraben. Die Frage nach seiner Zukunft ist beantwortet: Der mit schön blühenden Wiesenblumen bewachsene Graben soll ganz verdolt werden. Wieder wird ein kleines Stück Natur zerstört und möglicherweise durch keinen wertgleichen ökolo-

gisch bringt. Bei einer Vielzahl von unterirdischen Sparten wäre bei oberirdischer Verlegung der Leitungen das Ortsbild sogar gestört (verschiedene Leitungen, Auswirkung auf die Möglichkeiten von Baumpflanzungen, Befestigungsmasten etc.)

Die unterirdische Verlegung wird mit den entsprechenden Tiefbauarbeiten vorgenommen, um entsprechende Mehrkosten soweit möglich einzusparen.

Eine konsensuale Lösung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen von Baugebieten war mit der Telekom bislang immer möglich.

Der bislang offene Wassergraben wird verdolt. Schon jetzt wird er im Bereich des Amselweges gefasst und dem öffentlichen Kanal zugeführt.

Das Bebauungskonzept ließe sich bei einer Offenhaltung des Grabens nicht mehr verwirklichen und würde zu einem Verlust mehrerer Baumöglichkeiten führen.



gischen Ausgleich ersetzt, denn neue Gärten haben meist keine Wiesen, sondern steile, vielfach gemähte Rasenflächen ohne heimische Blumen.

Muss der noch offene Teil des Grabens wirklich verdolt werden? Kann man den Wassergraben nicht belassen, bei Bedarf auch verlegen, durch naturnahe Gärten führen und dem freien Wuchs heimischer Wiesen- und Wasserpflanzen überlassen?

#### Abwasserbeseitigung

Keine Anregungen und Hinweise

#### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiet

Nach dem Aktenvermerk Nr. 4 des Büros für Geotechnik Aalen können Gebäude bei Gründung im Bereich des Gryphaenkalks im Grundwasser- bzw. Grundwasserwechselbereich liegen. Diese Aussage steht möglicherweise im Widerspruch zu den Ausführungen unter Pkt. 5.1 (Konflikt und Vermeidung) im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes, wonach ein Anschneiden des Grundwassers bei der geplanten Baumaßnahme nicht vorgesehen und nicht zu erwarten sei.

Das Landratsamt weist daraufhin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über Drainagen oder ähnliches nicht zulässig ist. In diesem Fall müssten die Untergeschosse als dichte Wannen hergestellt werden.

Die Aussage in Ziffer 5.1 des Grünordnungsplans stimmt bis auf die drei südlichen Bauplätze innerhalb des Baugebiets. Diese Bauplätze sind mit „A“ markiert. Für die Bebauung dieser Grundstücke erfolgt ein Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan (Hinweis Nr. 7), mit entsprechender Verweisung auf den Aktenvermerk 4 des Büros für Geotechnik (Anlage zur Begründung).

Dort wird bezüglich der drei genannten Bauplätze eine wasserundurchlässige Bauweise angeregt, falls Drainagen nicht zulässig sind.

Bei der Bebauung ist dies von den Bauherren im eigenem Interesse zu beachten. Hinweis Nr. 7 im Textteil zum Bebauungsplan wird als ausreichend erachtet.

#### Geschäftsbereich Landwirtschaft



Keine Anregungen oder Einwände

Geschäftsbereich Gesundheit

Keine Bedenken

Geschäftsbereich Naturschutz

Das Landratsamt verweist im Wesentlichen auf die im Vorverfahren abgegebene Stellungnahme:

- Das Plangebiet umfasst u. a. einen mit 0,89 ha recht großen und auch recht alten Streuobstbestand, der damit eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Die im Grünordnungsplan enthaltenen geplanten Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese, Anlage und Entwicklung von 2 Feldhecken) sind grundsätzlich sinnvoll und sehr zu begrüßen. Es ist jedoch fraglich, ob diese den bestehenden hochwertigen Streuobstbestand "ersetzen" können. Von Seiten des zuständigen Naturschutzbeauftragten wird daher angeregt, weitere Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, z. B. die Anlage von zusätzlichen Feldhecken in der Feldflur.
- Darüber hinaus wird angeregt, die geplante Streuobstwiese an Stelle des bisherigen Lagerplatzes extensiv zu bewirtschaften.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Dabei ist zu beachten, dass die Bauleitplanung eine räumliche Gesamtplanung für das Gebiet darstellt, die von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit aller öffentlichen und privaten Belange ausgeht und keinem Belang von vornherein einen Vorrang gegenüber anderen Belangen zuweist. Den konkreten Stellenwert erhält ein Belang erst aus der konkreten planerischen Situation und aus der planerischen Wertentscheidung, die die Gemeinde dem einzelnen Belang in der konkreten Situation zumisst. Das BVerwG führt hierzu in seinem grundlegenden Beschluss vom 31. Januar 1997 (4 NB 27.96 – BauR 1997, 794) aus, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen haben.

Im Ergebnis wird dies häufig zu Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den von der Vorschrift erfassten Bauleitplänen führen. Deren Umfang und Art, gemessen an den zu erwartenden Eingriffen, bleibt der konkreten Abwägung und Entscheidung durch die einzelne Gemeinde entsprechend der speziellen Situation und der Prioritätensetzungen vorbehalten. Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht. Dies hat entsprechend auch der VGH Mannheim am 17.05.2001



entschieden, wonach durch § 1 a BauGB keine unbedingte Verpflichtung begründet wird, die aufgrund eines Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft **vollständig** auszugleichen. Vorliegend wird immerhin ein Ausgleich von 91 %. Also nahezu ein Vollausgleich erreicht (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans, S. 8). Die Stadt Schwäbisch Gmünd erachtet diesen Ausgleich als angemessen. Eine extensive Bewirtschaftung ist vorgesehen.

#### 4. Anregungen von Bürgern

Herr Thimo Seitzer, Suewiesen 1 brachte – auch in seiner Eigenschaft als Bauernobmann nachstehende Anregung vor:

Bei der Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, der unmittelbar an den Hirschfeldweg grenzt, ist zu beachten, dass ein so großer Abstand zum Weg eingehalten wird, dass die Baumkronen zu keiner Behinderung mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen führen werden.

Dies sollte mit den Festsetzungen sowohl beim Bestand als auch bei den lt. Grünordnungsplan zu pflanzenden Bäumen beachtet werden.

Entlang des Hirschfeldweges sind bereits jetzt Streuobstbäume vorhanden. Deren Erhalt wird mittels Pflanzbindung PFB 1 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um 5 Streuobstbäume, zu denen noch 4 mittels Pflanzgebot hinzukommen. Für alle Pflanzungen (bestehende wie hinzukommende) gilt § 28 (2) Straßengesetz nach dem Anpflanzungen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen dürfen.

Im Bedarfsfall kann dies seitens der Stadt den Grundstückseigentümern gegenüber durchgesetzt werden.

#### 5. Hinweis

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

