



Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 233 B "Am Strümpfelbach",
Gemarkung Unterbettringen
-Entwurfsbeschluss-**

Anlagen:

1. Lageplan mit Textteil (nur Fraktionen)
2. Lageplan (verkleinert)
3. Textteil
4. Begründung mit Grünordnungsplan
5. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg
6. Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis
7. Anregungen von Herrn und Frau Schmid

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 4 dieser Vorlage beschlossen.

2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen von Herrn und Frau Schmid wird entsprechend der Stellungnahme unter Ziffer 5 dieser Vorlage beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 233 B "Am Strümpfelbach" werden entsprechend Anlage 1 im Entwurf beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die Essinger Wohnungsbau GmbH & Co. hat im Ortsteil Unterbettringen entlang der Weilerstraße in zweiter Reihe diverse Grundstücke erworben, die sie bebauen möchte.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flst. 2/1 und Flste. 300, 302, 303 liegen teilweise außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Außenbereich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulassung von Vorhaben zu schaffen.

Die Essinger Wohnungsbau stellte daher mit Schreiben vom 01.09.2003 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Planungskonzeption und Durchführung

Das Plangebiet wird über eine ca. 125 m lange Stichstraße mit Wendeanlage von der Weilerstraße her erschlossen.

Auf einer Fläche von ca. 0,7 ha sollen Baumöglichkeiten für 5 Einzelhäuser (wahlweise auch Doppelhäuser) sowie für eine Hausgruppe (auch Einzelhaus oder Doppelhaus ist dort möglich) geschaffen werden.

Die Ausarbeitung des Planentwurfs sowie die Einholung erforderlich werdender Gutachten erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

Dies wird zusammen mit anderen zu klärenden Fragestellungen (z.B. Herstellung, Übergabe der Erschließungsanlagen, Bodenneuordnung in Verbindung mit Flächenabgaben an die Stadt) in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Bisheriges Verfahren



- 15.10.2003 : Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss
(Gemeinderatsvorlage 172/2003)
- 07.07.2005 : Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und
der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 11.07.2005 bis
22.07.2005 : Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 28.06.2005 bis
18.08.2005 : Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- a) Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe
und Bergbau (Anlage 5)

Hinweis auf extreme Neigung zu Hangbewegungen bei Knollenmergelformationen und Empfehlung von objektbezogenen Baugrundgutachten gem. DIN 4020.

Die Empfehlung des Landesamtes wurde als Hinweis Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

- b) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 6)

Altlasten

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

Hierauf wird im Hinweis Ziffer 3 im Textteil zum Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

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. Aufgrund der Topografie des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen (Bodenauf- und Bodenabtrag zur Schaffung eines möglichst ebenen Geländes) durchgeführt werden sollen.

Das Plangebiet liegt aus geologischer Sicht im Ausstrichbereich des Knollemergels. Die dort anstehenden Böden weisen eine gewisse Rutschungsneigung bei entsprechenden Witterungsverhältnissen auf, weshalb für die einzelnen Baufelder auf die Bauwerke abgestimmte Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden sollten.

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

Im Hinweis Nr. 5 des Textteiles zum Bebauungsplan wird auf diesen Punkt eingegangen.

Die Ausweisung von Zwischenlagerflächen ist nicht möglich, da hierfür im Baugesetzbuch und der Landesbauordnung die entsprechende Rechtsgrundlage fehlt.

Es würde sich zudem um eine befristete Festsetzung handeln, die mittels Bebauungsplan nicht getroffen werden kann.

Soweit möglich wurde dem durch Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe nachgekommen. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass auch die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen ist und daher die EFH nicht beliebig erhöht werden kann. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt beide Belange.



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

Oberirdische Gewässer einschl. Hochwasserschutz

Die Häuser sind auf einem zum Strümpfelbach abfallenden Hang geplant. Um aus dem Baugebiet den Abfluss von Niederschlagswasser und Hochwasser nicht zu vergrößern, sind Vermeidungsmaßnahmen (Ziffer 4.4.4 des Textteils des Grünordnungsplans) und Regenwasserbehandlungen (Ziffer 7.1.5) geplant. Zum Fernhalten und Sammeln des Niederschlagswassers, das den Hang herabfließt, soll oberhalb der Häuser ein Entwässerungsgraben gebaut und parallel zum Hang in den Boden eingegraben werden (Ziffer 7.1.3). Auf dem Hang steht der Knollenmergel an (Ziffer 4.3.1), sichtbar an der welligen Hangoberfläche. Knollenmergelhänge können auch durch den Bau nicht allzu tiefer hangparalleler Gräben ins Rutschen geraten, da die Hänge oft im labilen Gleichgewicht stehen und die Zufuhr von Grabenwasser den Boden leicht aufweicht (was Ziffer 4.3.1.3 der Bodenbeschreibung unerwähnt lässt). Auch der geplante Überlauf aus dem Hanggraben senkrecht zum Hang in Richtung Strümpfelbach hinab kann eine Rutschgefahr sein, wenn sich ablaufendes Wasser in den Boden eingräbt und diesen aufweicht. Hanggraben und Überlauf sollten nicht ohne Beratung eines Ingenieurgeologen weitergeplant und mit den nötigen Sicherungsmaßnahmen gebaut werden. Grundsätzlich bestehen gegen die Fortführung keine Bedenken.

Als Maßnahme der Bauausführung ist dies im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Der Entwässerungsgraben für anfallendes Hangwasser wird in Zusammenarbeit des Bauherrn mit dem Büro für Geotechnik Aalen geplant und ausgeführt, so dass von einer fachgerechten Herstellung ausgegangen werden kann.

Das sich auf dem Nordhang südlich des geplanten Baugebietes sammelnde Oberflächenwasser soll durch einen Auffanggraben mit abgedichteter Sohle oberflächlich abgeführt werden. Der Graben wird auf dem bestehenden Gelände modelliert. Ein Eingriff in den anstehenden Knollenmergel wird hierbei vermieden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist in einem Teilbereich der östliche Abfanggraben durch eine Verrohrung dem westlichen Abfanggraben wieder offen zuzuführen. Eine oberflächige Versickerung ist nicht möglich. Das Wasser wird bis an den Waldrand offen geführt und anschließend mittels eines ebenen Verteilerbauwerks über eine befestigte Pflasterrinne mit Auslauföffnungen flächig verteilt und unter Ausnutzung der topographischen Verhältnisse dem "Strümpfelbach" zugeführt.



Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden, wobei die anfallenden Abwassermengen in Richtung Regenüberlauf RÜ4546 geleitet und dort entlastet werden. Das geplante Baugebiet befindet sich nur teilweise im Einzugsgebiet des geplanten Regenüberlaufbeckens RÜB 5 "Scheffoldstraße".

Das RÜB 5 wurde zwar am 22.01.2004 wasserrechtlich genehmigt, aber bisher noch nicht erstellt. Die Abwasserbeseitigung des Stadtteiles weist deshalb erhebliche Defizite auf.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebietes ist erst nach der Erstellung des RÜB 5 "Scheffoldstraße" gewährleistet. Ein verbindlicher Plan über die zeitnahe Erstellung des Beckens liegt dem Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft bisher noch nicht vor.

Naturschutz

Westlich des o.g. Plangebiets befindet sich ein von der Waldbiotopkartierung erfasste und gem. § 24 a Landesnaturschutzgesetz besonders geschütztes Biotop. Es wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde davon ausgegangen, dass dieses Biotop durch die Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz und § 1 a Baugesetzbuch ist der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die Gemeinde muss im Rahmen ihrer Gesamtabwägung um einen weitestmöglichen Ausgleich bemüht sein. Von diesem Gebot kann nur im Einzelfall zugunsten entsprechend gewichtiger Belange abgewichen werden, was einer besonderen Begründung bedarf.

Das RÜB 5 "Scheffoldstraße" ist in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Schwäbisch Gmünd enthalten, so dass von einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ausgegangen werden kann.

Das genannte Biotop (Klinge) wird nicht beeinträchtigt.



Nach den Darstellungen des o.g. Grünordnungsplanes wird der Ausgleich zu 83 % erreicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte jedoch ein weitestgehender Ausgleich angestrebt werden.

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 82,5 %. Die Stadt Schwäbisch Gmünd erachtet diesen Ausgleich als angemessen.

5. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregungen von Herrn Hans Schmid und Frau Maria Schmid (Anlage 7)

Ihr Grundstück grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich des geplanten Baugebiets an. Auf Grund des Knollenmergels im Hang kommt es immer wieder zu Rutschungen bzw. das gesamte Gelände bewegt sich etwas. Im Bebauungsplan ist im westlichen Bereich ein Sickerbecken für anfallendes Oberflächenwasser vorgesehen. Die Angrenzer befürchten, dass es durch versickerndes Wasser vermehrt zu Rutschungen kommt und erheben Einspruch gegen das Versickern von Wasser auf diesen Flächen.

Im ausgelegten Vorentwurf war noch ein Versickerungsbecken innerhalb der westlichen Grünfläche enthalten. Dieses ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr vorgesehen.

6. Hinweis



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