



STADT:
GEMARKUNG UND FLUR:
BEBAUUNGSPLAN:
NR.:

SCHWÄBISCH GMÜND
BARGAU
"STRUTFELD 4. ERWEITERUNG WOHNEN"
560 E III

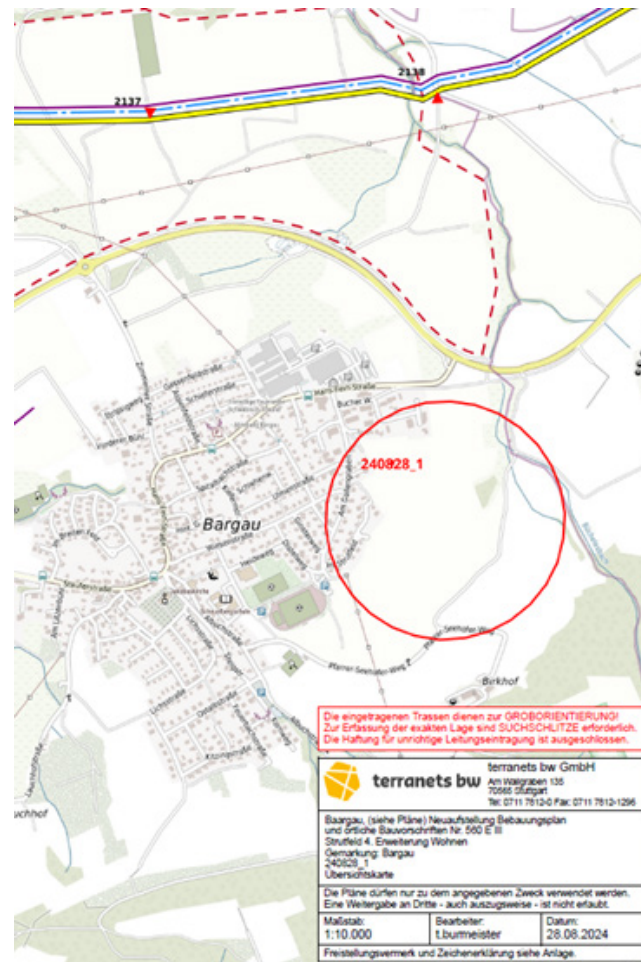
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

- Eigenbetrieb Stadtentwässerung
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Gemeindeverwaltung Waldstetten
- GOA (Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH)
- Industrie und Handelskammer
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd
- Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

Nr.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Terranets BW <i>Stellungnahme vom 10.09.2024</i>	Wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihrer Anfrage zum oben genannten Vorhaben, zu der wir Ihnen Folgendes mitteilen: In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.	Kenntnisnahme.



Anlage zur Stellungnahme

2	Landeswasserversorgung BW <i>Stellungnahme vom 09.09.2024</i>	Ich teile kurz mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung bei der im Betreff genannten Planverfahren/Bauvorhaben nicht betroffen sind. In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Wir haben keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
3	Vodafone West GmbH <i>Stellungnahme vom 12.09.2024</i>	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme. Wurde weitergeleitet. Wird bei der nächsten Beteiligung beachtet.

		Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
4	Landesbauernverband BW <i>Stellungnahme vom 1 1.09.2024</i>	Für die Übersendung der Unterlagen zu obigem Vorhaben und die Möglichkeit zur Stellungnahme möchten wir uns zunächst herzlich bedanken. Grundsätzlich stehen wir als Vertreter des Berufsstandes der gemeindlichen Weiterentwicklung nicht im Wege, allerdings sehen wir uns andererseits dem massiven Flächendruck in der Landwirtschaft gegenüber. Grund und Boden sind keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden kann nicht vermehrt werden und ist unverzichtbar, insbesondere als Arbeitsgrundlage für die Landwirtschaft. Von dem geplanten Vorhaben sind 2,58 ha landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen. Diese Fläche wird vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich bei dieser Fläche nach der Flurbilanz 2022 um Flächen der Vorbehaltsflur I mit der Wertstufe II (höherwertig), welche als landbauwürdige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sind auszuschließen. Die Überplanung stellt daher einen bedeutenden Eingriff in den Boden dar.	Kenntnisnahme. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Entwurf bereits berücksichtigt. Eine möglichst hohe Bewohnerdichte strebt auch die Stadt an und ist zudem Vorgabe im Regionalplan. Eine ausgewogene Mischung aus den verschiedenen Wohnformen wird daher auch entsprechend des vorgelegten Entwurfs angestrebt. Auch Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen und Pflanzgebote sind Bestandteil der Festsetzungen. Durch den Entwässerungsgraben, der um das Gebiet herumführt, kann ein Großteil des Eingriffs im Plangebiet kompensiert werden. Es besteht bereits eine gesetzliche PV-Pflicht.

		Daneben hat die Region Bargau aus landwirtschaftlicher Sicht bereits in den letzten Jahren viel gute landwirtschaftliche Nutzfläche durch Planvorhaben einbüßen müssen, sodass ein weiterer Eingriff die Region noch stärker belastet und den Flächendruck für die Bewirtschafter der Region weiter erhöht. Sollte es aber zum geplanten Wohngebiet kommen, so regen wir an, die überplante Fläche wenigstens sinnvoll zu nutzen. Wir merken bereits jetzt an, dass im folgenden Bebauungsplan eine verdichtete Wohnbebauung anzustreben ist. Der Bau von Mehrfamilienhäuser gegenüber Einfamilienhäusern ist anzustreben. Nach den Planunterlagen sind derzeit zumindest 9 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auch sind Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, damit für diese Maßnahmen nicht ebenfalls auch noch weitere landwirtschaftliche Nutzfläche beeinträchtigt wird. Im Sinne der Energiewende ist auch darauf zu achten, dass auf den entstehenden Gebäuden eine gewisse Pflicht zur Installation von PV-Anlagen vorgesehen wird. Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus im Plangebiet selbst vorzunehmen. Jedenfalls darf hierzu aber nicht weitere landwirtschaftliche Fläche herangezogen werden. Ferner ist die Anbindung der übrigen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.	Kenntnisnahme. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im Bereich von Waldflächen umgesetzt. Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.
--	--	---	--

5	Stadt Heubach <i>Stellungnahme vom 05.09.2024</i>	Vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Bebauungsplan-verfahren. Die Stadt Heubach bringt keine Anregungen oder Einwendungen vor.	Kenntnisnahme.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH <i>Stellungnahme vom 03.09.2024</i>	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplanauszug ist beigelegt.  Anlage zur Stellungnahme	Kenntnisnahme.

7	Polizeipräsidium Aalen <i>Stellungnahme vom 02.09.2024</i>	Das Polizeipräsidium Aalen äußert sowohl aus verkehrsrechtlicher als auch kriminalpolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme.
8	TransnetBW GmbH <i>Stellungnahme vom 03.09.2024</i>	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ in Bargau betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
9	Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg <i>Stellungnahme vom 02.09.2024</i>	Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.	Kenntnisnahme.

10	Netze BW GmbH <i>Stellungnahme vom 30.08.2024</i>	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
11	Ericsson Services GmbH <i>Stellungnahme vom 28.08.2024</i>	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com	Kenntnisnahme.
12	Bundesnetzagentur <i>Stellungnahme vom 28.08.2024</i>	Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist: 1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich. 2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es	Kenntnisnahme.

		handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren. 3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 BauGB oder § 74 VwVfG oder § 9 BImSchG abgibt. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG. Wir leiten Ihre Anfrage aber in jedem Fall an die	
--	--	---	--

		zuständigen Stellen bei uns im Hause weiter. Bitte richten Sie Anfragen zu oben genannten Planungen ab sofort an die Fachstellen: Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze; Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn; E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de; Prüf- und Messdienst; Bundesnetzagentur, Referat 511, Canisiusstraße 21, 55122 Mainz; E-Mail-Adresse: PMD-BauLp@BNetzA.de. Bei Betroffenheit erhalten Sie von den Fachreferaten eine gesonderte Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
13	Netze ODR GmbH <i>Stellungnahme vom 25.09.2024</i>	Danke für die Beteiligung an Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“. Die Netze ODR GmbH ist von dieser Planung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
14	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau <i>Stellungnahme vom 01.10.2024</i>	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	

		1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. 1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	--	--	---

		Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. 2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausge-	Die Hinweise zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und eines Abfallverwertungskonzepts werden berücksichtigt und entsprechend ausgearbeitet. Kennntnisnahme. Die geotechnischen Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.
--	--	---	--

		setzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2 Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse	Kenntnisnahme.
--	--	---	-----------------------

		können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. 2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Das Plangebiet liegt ganz in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von Ziegeleirohstoffen der Opalinuston-Formation [Vorkommensnr. L 7324-31, Bearbeitungsstand 09/2001]. Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert. Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenvviewer) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkom-	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	--	---	---

		men: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“]. Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf). Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen. 3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie	
--	--	--	--

		weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	
15	Regionalverband Ostwürttemberg <i>Stellungnahme vom 01.10.2024</i>	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht erhebt der Regionalverband Ostwürttemberg derzeitig Bedenken in Bezug auf die Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen im Rahmen des Regionalplans 2010. Diese Bedenken können jedoch zurückgestellt werden, wenn eine Entwicklung über den Regionalplan 2035 angestrebt und der weitere Prozess mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans synchronisiert wird. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft Flächen, die gemäß des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Regionalplan 2010 PS 3.2.2.1 (G)) sowie als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Regionalplan 2010 PS 3.2.4.1 (Z)) festgelegt sind. PS 3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz <i>Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbe-</i>	Kenntnisnahme. Gegenwärtig steht die Genehmigung des Regionalplans 2035 noch aus, jedoch möchte die Stadt den Planungsprozess des Bebauungsplans zeitnah fortführen. Es wird von einer Genehmigung des Regionalplanes im September ausgegangen, die 2. Auslegung des Bebauungsplanes findet dann mit dem neuen Regionalplan 2035 statt. Die derzeitigen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und können, wie in der Stellungnahme erläutert, mit Inkrafttreten des Regionalplans 2035 behoben werden.

		<i>sondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.</i> 3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung <i>Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.</i> Es handelt sich hier einerseits um einen Grundsatz der Raumordnung, der entsprechend § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 LPIG in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden muss. Andererseits handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches der o.g. Abwägung nicht zugänglich ist.	
--	--	--	--

		Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. In der Beschlussfassung der Gesamtfortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg 2035 befindet sich die Fläche vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft (G) sowie vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Z). Angesichts der großzügigen und abschließenden Ortsrandeingrünung sowie einer Siedlungsfläche von rd. 2,1 ha, fällt diese Entwicklung unter den Ausnahmetatbestand der kommunalen Ausformung des Regionalen Grünzuges. In der Konsequenz bedeutet das, dass eine Entwicklung des Vorhabens über den aktuell rechtskräftigen Regionalplan nicht möglich ist, während die Zielfestlegung im Rahmen des Regionalplanentwurfs 2035 über eine kommunale Ausformung und der Grundsatz im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplanverfahren überwunden werden kann. Dementsprechend ist eine Synchronisierung des Bebauungsplan-Aufstellungsprozesses mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans sinnvoll. Dies wird ebenso in der Begründung des Bebauungsplanes als bevorzugte Herangehensweise dargestellt. Bedarfsbegründung Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist der Bedarf mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 nachzuweisen. Dem wird im Begründungsteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bisher nur oberflächlich nachgekommen. Dementsprechend soll die Bedarfsbegründung um eine detaillierte Berechnung	
--	--	--	--

		nach dem Schema des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung im weiteren Verfahren ergänzt werden. Entsprechend des Flächenkontingente-Modelles des Regionalverbands Ostwürttemberg ergibt sich für Schwäbisch Gmünd ein Wohnbau-Flächenkontingent von 105,5 ha für die nächsten 15 Jahre, was einen groben Nachweis darüber darstellt, dass ein relativer Wohnbauflächenbedarf in Schwäbisch Gmünd und im selben Zuge in Bargau gegeben ist. Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist ebenso eine Auseinandersetzung mit bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 im Landesentwicklungsplan 2002 BW (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen sind. Siedlungsdichte Des Weiteren weist der Regionalverband auf die Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei der Stadt Schwäbisch Gmünd und infolgedessen bei der Gemeinde Bargau handelt es sich um ein Mittelzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Mittelzentren ein Orientierungswert von 80 EW/ha angegeben. Der Regionalverband sieht für Mittelzentren in Randzonen um die Verdichtungsräume eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor.	Kenntnisnahme. Es wird auch auf die Begründung des Flächennutzungsplans 2035 verwiesen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Zur Siedlungsdichte Da das Plangebiet in Bargau sehr ländlich liegt, fällt die Einwohnerzahl pro Hektar minimal unter 60 Einwohner. Das Defizit wird in anderen Baugebieten mit einer höheren Dichte ausgeglichen (z.B. Neues Wohnen Güglingstraße mit ca. 100 EW/ha). Darüber hinaus wird in der Berechnung die Gesamtfläche des Plangebiets herangezogen. Wird die großzügige Grünfläche des Entwässerungsgrabens von knapp 0,5 ha herausgerechnet, so ergibt sich eine Einwohnerdichte pro Hektar von ca. 70 Einwohnern bei gleicher Anzahl an Gebäuden und Belegungsdichte.
--	--	--	--

		Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 4a sowie § 4 Abs. 1 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die Festlegung eine entsprechende Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, da der Regionalplanentwurf im Rahmen der Verbandsversammlung am 17. Juli 2024 beschlossen wurde und nun der oberen Landesplanungsbehörde (MLW) zur Rechtsprüfung vorliegt. Demzufolge gilt es den Plansatz 2.4.2 (E) des Regionalplanentwurfs 2035 (Bruttowohndichte) in der Abwägungsentscheidung entsprechend zu behandeln. Das Plangebiet umfasst laut überliefertem Begründungsteil eine Brutto-Fläche von insgesamt 2,58 ha, auf welchen 25 neue Bauplätze entstehen sollen. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsfläche) wird anhand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, statistischen Daten sowie dem potenziell durch die Planung herbeigeführten Einwohnerzuwachs errechnet. In der Regel kann die Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 x Bauplätze berechnet werden (In diesem Fall: 17 Bauplätze x Faktor 1,3 = rd. 22 Wohneinheiten). Des Weiteren wird in der Regel die Zahl bei Mehrfamilienhäusern mit dem Faktor 6 bemessen (In diesem Fall: 9 Mehrfamilienhäuser x Faktor 6 = 54 Wohneinheiten). Die übrigbleibenden 4 Reihenhäuser werden mit dem Faktor 1 gewertet. Entgegen der Annahme der Begründung, liegt die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd und folglich in Bargau bei 2,1	
--	--	---	--

		Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von rd. 168 für das geplante Wohnbaugebiet ergibt. Für die Berechnung der Siedlungsdichte wird die Brutto-Fläche des Plangebiets herangezogen, wonach sich im vorliegenden Planungsfall eine Siedlungsdichte von rd. 65 EW/ha (168 EW / 2,58 ha) ergibt. Dieser Wert unterschreitet zwar den Wert des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, jedoch entspricht die Siedlungsdichte dem vom Regionalverband festgelegten Wert von 60 EW/ha. Deshalb kann die Planung in Hinblick auf die Siedlungsdichte mitgetragen werden. Soweit Sie weitere Fragen zu der vorliegenden Stellungnahme haben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	
16	Handwerkskammer Ulm <i>Stellungnahme vom 07.10.2024</i>	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
17	Regierungspräsidium Stuttgart <i>Stellungnahme vom 07.10.2024</i>	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: I. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand Bedenken geäußert. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf §	Kenntnisnahme.

		1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), den Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (RegP OW) und auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (RegP 2035) zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs.1 S.1 i.V.m. § 3 Abs.1 Nr. 4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Im Einzelnen: <u>Bruttowohndichte:</u> Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind umzusetzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Schwäbisch Gmünd um ein Mittelzentrum gem. PS 2.3.1 (Z) RegP OW handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine	Kenntnisnahme. Die Ziele der Raumordnung wurden berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt. Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren wird die Entwässerung des Gebiets und insbesondere der südlich bis östlich verlaufende Entwässerungsgraben auf seine Auslastung intensiv geprüft, sodass Überschwemmungen bei Starkregenereignissen zukünftig vorgebeugt werden kann.
--	--	--	--

		Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung, vgl. PS 2.4.2 (Z) RegP 2035. Für die Berechnung der Bruttowohndichte sind dabei grundsätzlich die Bruttofläche des Bebauungsplans sowie eine Belegungsdichte von 2,1 EW/WE (StaLa, Stand: 31.12.2022) heranzuziehen. Bei der Annahme von rund 80 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 EW/WE (StaLa, Stand: 31.12.2022) sowie einer Gesamtplangebietsgröße von 2,58 ha ergibt sich eine Berechnung von knapp 69 EW/ha. Die Planung kann somit hinsichtlich der Bruttowohndichte mitgetragen werden. <u>Flächenbedarf:</u> Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sollten ergänzt werden. Insoweit ist insbesondere auf PS 2.2.3.1 (Z) LEP hinzuweisen: „Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“ Auch wenn die Gemeinde Schwäbisch Gmünd bis zum Jahr 2035 einen relativen Flächenbedarf von rund 42,1 ha hat (Berechnung mit StaLa-Daten, Stand: 2024), kann vorliegend aufgrund fehlender	Da das Plangebiet in Bargau sehr ländlich liegt, fällt die Einwohnerzahl pro Hektar minimal unter 60 Einwohner. Das Defizit wird in anderen Baugebieten mit einer höheren Dichte ausgeglichen (z.B. Neues Wohnen Güglingstraße mit ca. 100 EW/ha). Darüber hinaus wird in der Berechnung die Gesamtfläche des Plangebiets herangezogen. Wird die großzügige Grünfläche des Entwässerungsgrabens von knapp 0,5 ha herausgerechnet, so ergibt sich eine Einwohnerdichte pro Hektar von ca. 70 Einwohnern bei gleicher Anzahl an Gebäuden und Belegungsdichte. Kenntnisnahme.
--	--	---	---

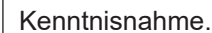
		Informationen zu den Innenflächenpotenzialen nicht sicher festgestellt werden, dass auch ein absoluter Flächenbedarf besteht. Wir bitten deshalb um Ergänzung der Planunterlagen. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wäre die Darstellung der Strategie der Kommune zum Flächenmanagement im Hinblick auf die Entwicklung vorhandener und aktivierbarer Bauflächenpotenziale sehr empfehlenswert. <u>Regionalplan 2010:</u> Die Planung liegt in einem Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, PS 3.2.4.1 (Z) RegP OW und einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz nach PS 3.2.2 (G) RegP OW. Wir weisen darauf, dass die Belange des letztgenannten Grundsatzes ausreichend in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Hinsichtlich des Schutzbedürftigen Bereichs für Erholung nach PS 3.2.4.1 (Z) RegP OW liegt vorliegend ein Zielverstoß vor. Das Vorhaben der Wohnbebauung entspricht hier nicht den schutzwürdigen Belangen des Ziels und das Vorliegen einer Ausnahme ist ebenfalls nicht ersichtlich. <u>Gesamtfortschreibung 2035:</u> Die Gesamtfortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg 2035 wurde kürzlich als Satzung beschlossen und wird zeitnah dem Ministerium zur Genehmigung vorgelegt werden. Sobald die Genehmigung bekannt	Kenntnisnahme. Da in der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd aufgrund der beengten topographischen Lage die Flächen für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen, wurden weitere Siedlungsbereiche im Regionalplan definiert, in denen eine gute ÖPNV-Erschließung vorliegt. Somit besitzt auch unter anderem der Stadtteil Bargau eine besondere Bedeutung für die Wohnfunktion. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten, wurden die Bedarfszahlen für die Wohnbauentwicklung in der Kernstadt, als auch in den Ortsteilen ermittelt. Für den Stadtteil Bargau besteht eine Bauplatzbewerberzahl von 338 Bewerbern (Stand: 10.03.2021). Es wird auch auf die Begründung des Flächennutzungsplans 2035 verwiesen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
--	--	---	--

		gemacht ist und der Regionalplan 2035 in Kraft tritt, muss der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst werden, vgl. § 1 Abs. 4 BauGB. Dies gilt unabhängig davon, ob sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet oder ob er bis dahin bereits in Kraft getreten sein sollte. Das Plangebiet befindet sich in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) RegP 2035 sowie einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.3.3 (G) RegP 2035. Die Belange des geplanten Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft sind erst zu berücksichtigen, wenn die Gesamtfortschreibung des Regionalplans vor der Bauleitplanung rechtskräftig werden sollte. Hinsichtlich der Lage im Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) RegP 2035 bedeutet die Planung hier in dem ausgewiesenen Flächenumfang trotz der umfangreichen Randeingrünung ein Zielverstoß. Aufgrund unserer Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der VVG Schwäbisch Gmünd könnte hier einen Flächenumfang bis 1,8 ha, wie ursprünglich durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesen, mitgetragen werden. Vorliegend wurde die Größe jedoch auf 2,58 ha erhöht. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der nicht mehr nur randlichen Lage im Regionalen Grünzug kommt eine Ausformung jedoch nicht mehr in Betracht. Das Vorliegen einer Ausnahme ist ebenfalls nicht ersichtlich. Ab Inkrafttreten des Regionalplans 2035 bedeutet die gegenwärtige Planung somit einen Zielverstoß. Aufgrund des Fortschritts der Gesamtfortschreibung des	Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur Flächenkulisse der Fortschreibung des FNP 2035, wird die Fläche für das „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ noch gänzlich als Wohnbaufläche dargestellt, wie auf der u.s. Abbildung (Planstand 14.12.2022) zu sehen ist. Die Flächengröße beträgt 2,58 ha bereits zu diesem Entwurfsstand. Der Entwurf für den zweiten Bauabschnitt wurde im vergangenen Jahr nochmal überarbeitet, die Flächengröße blieb unverändert, der versiegelte Bereich hat sich jedoch sogar minimiert. Sie beträgt ca. 2,58 ha gesamt. Zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses zur Flächenkulisse der Fortschreibung des FNP 2035 (s.u. Abbildung mit Planstand 14.12.2023) entfallen gemäß der Aufteilung von den 2,58 ha etwa 1,8 ha auf die „geplante Wohnbaufläche“, 0,3 ha auf die „geplante Mischbaufläche“ und 0,48 ha auf die „geplante Grünfläche“. In der jetzt vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird dementsprechend
--	--	---	--

		Regionalplans 2035 ist ein Zielabweichungsverfahren nicht möglich und es muss eine Regionalplanänderung in Betracht gezogen werden. Wir empfehlen deshalb, die Fläche entsprechend zu verkleinern oder eine weitere Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg. I.1 Textteil – Rechtsgrundlagen Ergänzend ein Hinweis auf einen wohl redaktionellen Fehler, dessen Berichtigung wir anregen: Vor den textlichen Festsetzungen bezieht sich der Verweis auf die Rechtsquelle jeweils nicht auf deren aktuellste Fassungen. Die richtig zitierten Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans wären: • das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 2023 I Nr. 394) • die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). • die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802) • die Landesbauordnung für Baden-Württemberg	der Entwässerungsgraben und der zusätzliche öffentliche Grünstreifen zur Errichtung einer Streuobstwiese und das geplante Mischgebiet dargestellt, jedoch befinden sich beide Fläche innerhalb des von Beginn an abgegrenzten Planbereichs. Die Gesamtfläche hat sich somit nicht vergrößert, darüber hinaus stellt die neue Planung und Darstellung eine Verbesserung der Flächenaufteilung und somit der zukünftigen Bodennutzung dar, da der Entwässerungsgraben und die geplante Streuobstwiese als Grünflächen fast ein Fünftel der Gesamtfläche ausmachen.
--	--	---	---

		(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) • die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften II. Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege Abteilung 8 erhebt gegenüber der Planung keine Bedenken.	Der Verweis auf die Rechtsquellen wird entsprechend den aktuellen Fassungen korrigiert. Kenntnisnahme.
18	Landratsamt Ostalbkreis <i>Stellungnahme vom 11.10.2024</i>	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 Wald und Forstwirtschaft (Herr Weingart, Tel. 07364 503-1642) Von dem Planvorhaben sind keine Waldflächen nach §2 LWaldG direkt betroffen. Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357) In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Die Bebauung des Plangebiets soll im Außenbereich erfolgen und eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern hervorbringen, um möglichst viel Wohnraum anbieten und ein vielfältiges Angebot für verschiedene Bedarfe bereitstellen zu können. Dabei wird zum im Norden befindlichen Gewerbegebiet im neuen Plangebiet direkt angrenzend ein	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

		Mischgebiet hin geplant und erst im Süden das allgemeine Wohngebiet. Im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, im Osten und Süden wird eine Grünordnung festgelegt. Wir begrüßen diese Aufteilung der Gebiete, die Rücksicht auf die Lärmverhältnisse der einzelne Gebietscharaktere nimmt. Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken. Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425) Abwasserbeseitigung Das Plangebiet ist nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan von Bargau enthalten. Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist schon länger an der Überarbeitung der Regenwasserbehandlung mittel Schmutzfrachtberechnung tätig. Auf Grund des fehlenden Einzugsgebietsplans ist uns nicht bekannt ob dieses Gebiete berücksichtigt ist. Aufgrund des Alters und verschiedener Gebietsveränderungen wird dringend empfohlen, auch den AKP für Bargau fortzuschreiben. Bei der Erweiterung „Strutfeld 3“ wurde von unserer Seite folgendes mitgeteilt: Weiterer, über Strutfeld 3 hinausgehende Neuerschließungen kann ohne die bereits geforderten Nachweise (Kanal und Regenwasserbehandlung mit Einzugsgebietsplänen) nicht zugestimmt werden. Ebenso sollte dringend der AKP Bargau überarbeitet werden. Diese Nachweise stehen noch aus.	Kenntnisnahme. Der unten eingefügte Plan zeigt die Kanalhydraulik zum Baugebiet Strutfeld-Erweiterung aus den 1990er Jahren. Diese Berechnung berücksichtigt bereits die Erweiterungsflächen der 2. Erweiterung vom Strutfeld, sowie das Außengebietswasser aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen. Bei den Ansätzen für die 2. Erweiterung wurden damals auskömmliche Annahmen getroffen, in denen nicht berücksichtigt war, dass die Zisternenpflicht zu geringeren Regenwasserabflussspitzen führt, wodurch die befestigten Flächen geringer anzusetzen sind. Diese auskömmliche Annahme ermöglicht nun den Anschluss weiterer Straßenflächen aus dem Gebiet der 4. Erweiterung. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird im modifizierten Mischsystem dann dem Vorfluter zugeführt.
--	--	---	---



Die Textpassage zur Entwässerung des Gebiets wurde bereits mit dem Tiefbauamt überarbeitet und in der Begründung folgendermaßen korrigiert:

Auf Grund der Topographie der Umgebung und des Planbereichs mit dem Gefälle im geplanten Wohngebiet von Süden nach Nordosten ist ein Schutz vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Das Oberflächenwasser wird am Südrand des Geltungsbereichs von einem Entwässerungsgraben innerhalb einer öffentlichen Grünfläche aufgefangen und über einen außerhalb des Geltungsbereichs Richtung Nordosten verlaufenden Entwässerungsgraben in den Büche-

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Erschließung liegt bisher nicht vor und ist im Rahmen der weiteren Planungen nachzuweisen. Der Planbereich soll nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt im modifizierten Mischsystem erschlossen werden. Diese Erschließung ist grundsätzlich sinnvoll. Im Übrigen wird auf den nachfolgenden Bereich Gewässer verwiesen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässer- bau und Hochwasserschutz

Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt wird im Bebauungsplan (Text- und Begründungsteil) die Ableitung des Dachflächenflächenwassers falsch dargestellt. Die entsprechenden Textpassagen sind zu korrigieren. Das Dachflächenwasser wird gepuffert und gedrosselt über den Abfanggraben für das Außengebietswasser (=Entwässerungsgraben) in den Büchelesbach eingeleitet. Ebenso ist die Aussage (Kap. 6.2 Begründung) falsch, dass das Wasser des Abfanggrabens für das Außengebietswasser (=Entwässerungsgraben) in den Kanal eingeleitet wird.

		Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Keine weiteren Anregungen. Altlasten und Bodenschutz Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 118.216 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden	lesbach abgeleitet. Der Entwässerungsgraben wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Strutfeld, 2. Erweiterung“ hergestellt. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets (Straßenflächen) wird in einen Mischwasserkanal eingeleitet und abtransportiert. Das anfallende Oberflächenwasser auf den festgesetzten Bauflächen wird in Zisternen zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung aufgefangen und gedrosselt in den Kanal abgeleitet. Die Abwasserplanung entspricht in diesem Sinne einem modifizierten Mischsystem. Ebenso wird im Textteil die Textpassage zu Punkt 2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser folgendermaßen geändert: Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt über den Entwässerungsgraben in den Büchelesbach abzuleiten.
--	--	---	--

		Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität (Frau Reichersdörfer, Tel. 07361 503-5475) Der Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität begrüßt die Berücksichtigung des Themas ÖPNV in Kapitel 6.1 der Begründung. Im aktuell gültigen Nahverkehrsplan des Ostalbkreises sind für den Bereich Bargau folgende Entfernungen (Luftlinie) von Wohnplätzen zur nächsten Haltestelle festgelegt: Grenzwert 500m und Zielwert 400m. Der Grenzwert wird für den Bereich „Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen“ erreicht. Die Einrichtung einer nähergelegenen zusätzlichen Haltestelle wird grundsätzlich begrüßt. Wir bitten, dies mit dem Verkehrsunternehmen der dort verkehrenden Linien, Stadtbus Gmünd Severin Abt GmbH & Co. KG, abzustimmen. Geschäftsbereich Vermessung und Geoinformation (Frau Bengelmann, Tel. 07361 503-5449) Wir sind für die Gebiete der Städte Aalen und Schwäbisch Gmünd nicht zuständig und können deshalb in diesen Fällen keine Stellungnahme abgeben. Sachgebiet Naturschutz (Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Die Fläche des Grabens beträgt ca. 300 qm. Im Bestand wurde eine Ruderalfläche mit ca. 2.000 qm nicht aufgenommen. Beim Graben handelt es sich nicht um ein Gewässer, somit ist die angrenzende Hochstaudenflur nur mit 16 Ökopunkten, mit einem Gebüsch feuchter Standorte mit 18 Ökopunkten, zu	Kenntnisnahme. Das Tiefbauamt prüft Standorte für eine weitere Bushaltestelle außerhalb des Plangebiets, deren Radius nicht weitaus mehr als 300 m aus dem Zentrum des Plangebiets betragen soll. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Anmerkung wird aufgenommen und die Bilanz entsprechend angepasst.
--	--	--	--

		bewerten. Daher ist in diesem Fall mit einem Mischwert von 17 Ökopunkten zu rechnen. Die Bilanzierung ist dahingehend anzupassen. Artenschutz Die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 05.12.2023 ist plausibel. Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung, sowie Verkehrsinfrastruktur werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt. Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Landwirtschaft wird schnellstmöglich nachgereicht.	
19	Nachgang: Landratsamt Ostalbkreis, Abteilung Baurecht <i>Stellungnahme vom 14.10.2024</i>	Im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 11.10.2024 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit: Geschäftsbereich Landwirtschaft (Herr Präg, Tel. 07961 9059-3628) Eine bereits für Wohnbaufläche geplante Fläche soll zukünftig als Fläche für Wohngebiet (ca. 1,4 ha), Mischgebiet (ca. 0,3 ha) und als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (0,9 ha) ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,58 ha. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Raum Schwäbisch Gmünd sollen etwa 23 Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und 5 Grundstücke für ca. 9 Mehrfamilienhäuser entstehen. Davon sind im Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (GE) ein Mischgebiet (MI) mit 3 Gewerbegebäuden und Wohnen vorgesehen.	

		Die geplante Wohnbebauung soll auf den Flurstücken Nr. 182/11, 182, 184/3, 185, 190, 191, 193/1 193/2, 203 und 204 stattfinden. Die Flurstücke werden aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Ackerland dient der Baur Birkhof GbR unter anderem als Futtergrundlage für deren Milchkühe. Entsprechend seiner aktuellen Nutzung ist der Bereich des Plangebietes angrenzend an Bargau im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „VG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsflur I dargestellt. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Die Einstufung nach der aktualisierten Flurbilanz 2022 sollte in den Planunterlagen berücksichtigt werden. Laut beigefügtem Umweltbericht sind zum aktuellen Zeitpunkt keine externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sollte der Fall doch eintreten, sind für erforderlich werdende externe Ausgleichsmaßnahmen lediglich landwirtschaftlich genutzte Flächen heranzuziehen, die nach der Flurbilanz als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind. Aufgrund der o. a. Anmerkungen, bestehen aus Sicht des GB Landwirtschaft Bedenken zur o. g. Planung.	Kenntnisnahme. Für einen Teil der Flurstücke wurden die Pachtverträge zwischen dem Landwirt und dem Grundstücksverkäufer bereits zwischen 2016 und 2017 gekündigt. Für die Flurstücke 190 und 191 besteht ein Pachtvertrag, welcher dem Landwirt noch gekündigt werden muss. Grundsätzlich stellt die Stadt den Landwirten bei Bedarf immer im Rahmen ihrer Möglichkeiten Ersatzflächen zur Verfügung. Kenntnisnahme. Eine Entwicklung des Ortes ist ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohn- und Mischgebiets zur Erfüllung der dringenden Nachfrage in Bargau nach Wohnraum und nicht störenden kleinen Gewerbeeinheiten, wird dem Belang der Wohnraumschaffung- und Sicherung ein stärkeres Gewicht als der Schonung der für landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden eingeräumt. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im Bereich von Waldflächen umgesetzt. Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Kenntnisnahme.
--	--	--	--



ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Stellungnahme 1 <i>eingereicht am 03.09.2024</i>	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich fristgerecht eine Stellungnahme bzgl. der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ ein, insbesondere gegen die geplante Bebauung des Flurstücks [REDACTED] Anliegen 1 Ich wohne mit meiner Familie seit drei Jahren in der Wacholderstraße 1 [REDACTED]. Die geplante Bebauung des Flurstücks [REDACTED] mit einem Mehrfamilienhaus mit der maximalen Firsthöhe von 11 Metern beeinträchtigt uns in folgenden Punkten: 1. Einschränkung der Nutzung meines Grundstücks: Durch die Nähe des geplanten Mehrfamilienhauses fühle ich mich in der Nutzung meiner privaten Außenbereiche, insbesondere meines Gartens und meiner Terrasse, erheblich eingeschränkt. Die Höhe und Lage des Gebäudes führen dazu, dass meine Privatsphäre massiv beeinträchtigt werden könnte. Das Mehrfamilienhaus verfügt sicher über Fenster und Balkone, die evtl. direkt auf mein Grundstück ausgerichtet sind. Dies führt zu einem erheblichen Verlust meiner Privatsphäre und damit zu einer Verschlechterung meiner Lebensqualität. 2. Erhöhte Lärmbelästigung: Durch die zu erwartende höhere Bewohnerzahl in	<u>Zu Anliegen 1</u> Zu Punkt 1 der Stellungnahme: In einer Wohnsiedlung, die nicht nur aus eingeschossigen Flachdachbauten besteht, ist es normal, dass Sichtbeziehungen zwischen den Grundstücken bestehen. Sobald die Gebäude in einer Siedlung mehr als ein Geschoss haben, entstehen Blickbeziehungen auch zwischen den benachbarten Grundstücken, ebenso wenn das Planungsgebiet nicht eben ist, sondern eine ansteigende Topografie wie hier in Bargau hat. Vorab wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstücks des Stellungnehmers ebenfalls eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt ist. Die Bedenken der Bewohner hinsichtlich der Höhe des geplanten Mehrfamilienhauses und der Dichte der zukünftigen Bewohnerschaft im Gebäude werden jedoch berücksichtigt und angepasst. Im Bebauungsplan wird nun anstelle des Mehrfamilienhauses mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 11,00 m bei der Firsthöhe und 9,00m bei der Traufhöhe ein Reihenhauses mit sechs Einheiten geplant, dessen maximale Firsthöhe auf 9,00 m und die maximale Traufhöhe auf 6,30 m reduziert wird. Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd gemäß des Regionalplans ein Mittelzentrum ist, für welches in Randzonen um die

		einem Mehrfamilienhaus als in einem Einfamilienhaus und den damit verbundenen Aktivitäten ist mit einer erheblichen Zunahme der Lärmbelastung zu rechnen. Dies betrifft insbesondere den Bereich meines Gartens, den ich zur Entspannung nutze.	Verdichtungsräume eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vorzuweisen ist. Die vorgegebene Dichte kann im Plangebiet nur durch die Schaffung von verdichtetem Wohnungsbau und somit auch Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erreicht werden. Zu Punkt 2 der Stellungnahme: Siehe o.g. Abwägungsvorschlag zu Punkt 1.
		3. Sicherheitsbedenken: Die erhöhte Anzahl an Bewohnern und Besuchern eines geplanten Mehrfamilienhauses führt zu einer erhöhten Frequenz fremder Personen in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück. Dies lässt bei mir erhebliche Sicherheitsbedenken aufkommen. 4. Wertminderung meines Grundstücks: Durch die beschriebenen Beeinträchtigungen ist eine Wertminderung meines Grundstücks zu erwarten, da die Attraktivität der Wohnsituation durch das Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt wird.	Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es sich hier um ein Plangebiet an der Arrondierung eines kleinen Stadtteils handelt, in dem keine Mehrfamilienhäuser mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsanzahl umgesetzt werden sollen. Es wird besonders darauf geachtet, dass zwar eine gewisse Bewohnerdichte innerhalb eines Mehrfamilienhauses erreicht wird, jedoch wird auch der Gebietscharakter nicht außer Acht gelassen und eine sich einfügende und gebietsverträgliche Bebauung zum gegebenen Zeitpunkt gewählt. Darüber hinaus werden Balkone / Terrassen nach Süden orientiert. Dementsprechend wird sich auch die Geräuschemission von den Bestandsgebäuden abwenden. Es handelt sich hier in diesem Bereich um ein festgesetztes Wohngebiet, entsprechend ist eine mit Wohnen verbundene Geräuschkulisse zu erwarten und zumutbar. Zu Punkt 3 der Stellungnahme: Kenntnisnahme. Eine höhere Anzahl an Bewohnern schafft in diesem Rahmen eine höhere soziale Kontrolle und umso sicherer ist dies für die Umgebung. Zu Punkt 4 der Stellungnahme: Die Erweiterung und Erschließung des Baugebietes „Strutfeld 4.Erweiterung Wohnen“ war bereits

		5. Einschränkung der Sicht Die Sicht auf die ländliche Umgebung wird durch ein Gebäude dieser Höhe erheblich eingeschränkt. Dies wäre bei einem Einfamilienhaus mit einem Obergeschoss nicht in diesem Ausmaß der Fall. Aufgrund der oben genannten Gründe bitte ich Sie, die Bebauung des genannten Flurstücks mit einem Mehrfamilienhaus zu überprüfen und anzupassen, um den aufgeführten Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Anliegen 2 Ein weiteres Anliegen bezieht sich auf die einzige Zufahrtsstraße (Weißdornstraße) zu den Baugebieten Strutfeld 3. und 4. Erweiterung. Unser Grundstück liegt an der Abzweigung Weißdornstraße / Holunderstraße. Durch die Tatsache, dass es nur eine Zufahrt gibt, ergeben sich für mich die folgenden Bedenken: 1. Erhöhte Verkehrsbelastung und Lärm: Durch die Nutzung der Weißdornstraße als einzige Zufahrt zu den Neubaugebieten wird die Verkehrsbelastung deutlich zunehmen. Dies führt zu vermehrtem Lärm und Luftverschmutzung direkt vor meinem Haus, was die Wohnqualität erheblich mindert. 2. Sicherheitsrisiken für Anwohner: Die erhöhte Verkehrsdichte stellt ein erhebliches	beim Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ bekannt und vorgesehen. In der Begründung zum Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ ist die Erweiterung hinsichtlich Erschließung und Entwässerung dargestellt und erläutert. Dass es sich bei dem Grundstück des Stellungnehmers um kein attraktiveres Randgrundstück handelt, war von Beginn an absehbar. Zu Punkt 5 der Stellungnahme: Siehe o.g. Abwägung zu Punkt 4. Im Bebauungsplan wird anstelle des Mehrfamilienhauses mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 11,00 m bei der Firsthöhe und 9,00m bei der Traufhöhe ein Reihenhauses mit sechs Einheiten geplant, dessen maximale Firsthöhe auf 9,00 m und die maximale Traufhöhe auf 6,30 m reduziert wird. <u>Zu Anliegen 2</u> Zu Punkt 1 bis 3 der Stellungnahme Die Erweiterung und Erschließung des Baugebietes „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ war bereits beim Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ bekannt und vorgesehen. In der Begründung zum Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ ist die Erweiterung hinsichtlich Erschließung und Entwässerung dargestellt und erläutert. Das Gesamtkonzept der Baugebiete wurde zwar entsprechend weiterentwickelt, aber die Anbindung der Erschließung und Entwässerung war klar vorgegeben. Ein zusätzlicher Verkehr durch die neuen Bewohner ist unvermeidbar und kann nicht umgangen werden. Das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung be-
--	--	--	---

		Sicherheitsrisiko dar, insbesondere für die anwohnenden Kinder, die die Straße nutzen. Die Gefahr von Unfällen nimmt durch den erhöhten Durchgangsverkehr signifikant zu. 3. Verminderung des Immobilienwerts: Durch die beschriebenen Belastungen der Verkehrsanbindung ist eine Wertminderung meiner Immobilie zu befürchten. Die Attraktivität meiner Wohnlage wird durch die erhöhte Verkehrsbelastung erheblich reduziert. Ich bitte Sie, mir zu beiden begründeten Anliegen eine Rückmeldung zu geben und den Bebauungsplan entsprechend zu überdenken und anzupassen.	wegt sich in einem für ein Wohngebiet dieser Größe angemessenen Rahmen und führt nicht zu einer unzumutbaren Lärm- und Luftverschmutzung. Auch für das Wohngebiet Strutfeld 2. Erweiterung konnte dies für die Bestandsgebiete nicht vermieden werden. Es wird jedoch stets eine möglichst verträgliche Planung für alle Anwohner, sowohl die bereits ansässigen Anwohner, als auch die neuen Bewohner angestrebt und bei Bedarf im Laufe des Planungsverfahrens entsprechend optimiert. Für die Sicherheit sind im Bereich der Hauptverkehrsstraßen Gehwege geplant. Aufgrund der Zufahrtssituation wird es im Gebiet nur Ziel- und Quellverkehr und keinen Durchfahrtsverkehr geben. Die Verkehrsrechtliche Anordnung für die Straßen wird noch geprüft. Zu Punkt 3: Die Erweiterung und Erschließung des Baugebietes „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ war bereits beim Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ bekannt und vorgesehen. In der Begründung zum Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ ist die Erweiterung hinsichtlich Erschließung und Entwässerung dargestellt und erläutert. Dass es sich bei dem Grundstück des Stellungnehmers um kein attraktiveres Randgrundstück handelt, war von Beginn an absehbar.
2	Stellungnahme 2 <i>eingereicht am 03.09.2024</i>	Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer des Grundstücks mit der [REDACTED] Aus unserer Sicht bestehen sehr große Bedenken hinsichtlich des nunmehr veröffentlichten Bebauungs-	<u>Bezüglich der Gebäudehöhen:</u> Vorab wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstücks des Stellungnehmers ebenfalls eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt ist. Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es sich hier um

		plan für die „Strutfeld 4. Erweiterung“. Dieser Plan sieht vor, dass auf den beiden direkt ans uns angrenzenden Grundstücken Mehrfamilienhäuser gebaut werden sollen, mit einer Bauhöhe von 9 Metern und 11 Metern (!). Dies stellt für unser Grundstück eine erhebliche Wertminderung dar und hätte zur Folge, dass von unserer Terrasse aus nur noch auf eine regelrechte Steinwand geschaut werden könnte. Auch würden durch die beiden Mehrfamilienhäuser eine deutlich höhere Verkehrslärmbelästigung entstehen, als dies bei Einfamilienhäusern der Fall wäre. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan würde unser Grundstück beide Mehrfamilienhäuser als direkte Nachbarn erhalten, was wie oben erwähnt eine enorme Beeinträchtigung und Wertminderung für unser Grundstück darstellen würde. Weiter bestehen sehr starke Bedenken im Hinblick auf die geplante Zufahrtsstraße. Bereits jetzt wird die Zufahrt in unser Baugebiet sehr stark genutzt durch Anwohner, Besucher, DHL- und anderen Lieferservice oder aber auch durch Baufahrzeuge und stellt bereits heute (insbesondere in Höhe des Bucherweges) eine enorme Gefahrenquelle dar, wo auch bereits in der Vergangenheit Unfälle geschehen sind. Gerade bei der Zufahrt des Bucherweges (insbesondere in der Kurve) treffen häufig Autos aufeinander, wo Unfälle geschehen können bzw. bereits passiert sind. Auch sind in diesem Bereich früh wie auch nachmittags die Mitarbeiter der Prodi-Werkstatt unterwegs (auf dem Hin- und Rückweg zur Bushaltestelle), so dass eine weitere zusätzliche Belastung dieser Zufahrt eine	ein Plangebiet an der Arrondierung eines kleinen Stadtteils handelt, in dem keine Mehrfamilienhäuser mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsanzahl umgesetzt werden sollen. Es wird besonders darauf geachtet, dass zwar eine gewisse Bewohnerdichte innerhalb eines Mehrfamilienhauses erreicht wird, jedoch wird auch der Gebietscharakter nicht außer Acht gelassen und eine sich einfügende und gebietsverträgliche Bebauung zum gegebenen Zeitpunkt gewählt. Im Bebauungsplan wird anstelle des südlich vorgesehen Mehrfamilienhauses mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 11,00 m bei der Firsthöhe und 9,00m bei der Traufhöhe ein Reihenhäuser mit sechs Einheiten geplant, dessen maximale Firsthöhe auf 9,00 m und die maximale Traufhöhe auf 6,30 m reduziert wird. <u>Bezüglich des Altersheims:</u> Aufgrund der Größe der Baufelder ist die Unterbringung eines Standardpflegeheims nicht vorgesehen. Dies wird in der Begründung entsprechend umformuliert. Denkbar sind altersgerechte Wohnformen, z.B. Senioren-WGs oder Clusterwohnen, barrierefreies Wohnen, moderne Wohngruppen etc. <u>Bezüglich der Erschließung:</u> Eine weitere Zufahrt in das Plangebiet ist nicht möglich. Dies wurde bereits für den Bauabschnitt „Strutfeld 2. Erweiterung“ geprüft. Die Erweiterung und Erschließung des Baugebietes „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ war bereits beim Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ bekannt und vorgesehen. In der Begründung zum Baugebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ ist die Erweiterung hinsichtlich Erschließung und Entwässerung dargestellt und erläutert.
--	--	--	--

		Zumutung für alle Anwohner wäre und eine enorme Gefahrenquelle darstellt. Insbesondere wenn nun neben Einfamilienhäuser auch Mehrfamilienhäuser (mit Altersheim) geplant sind, käme es zu einer Verkehrsbelastung, die diese Zufahrt aus unserer Sicht nicht standhalten kann (z. B. wegen etwaigen Krankentransporten, Essenslieferanten etc.). In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass in unserem Baugebiet sehr viele Schulkinder wohnen, die früh ihren Schulweg antreten. Unsere dringende Bitte wäre demnach, zum einen die Planung der Mehrfamilienhäuser auf den Rand des Gebietes umzuplanen und aber auch eine weitere Zufahrt für das neu geplante Baugebiet zu schaffen. Wir bitten insoweit um Berücksichtigung und ggf. um Stellungnahme.	<u>Bezüglich der Lärmbelastung:</u> Es wird auf den Abwägungsvorschlag in Stellungnahme 1 zu Anliegen 2 verwiesen.
	Nachtrag zu Stellungnahme 2 <i>eingereicht am 10.09.2024</i>	Im Nachgang hierzu übersenden wir anbei, den ursprünglichen Lageplan, wonach auf dem Grundstück I ■■■■■ also auf dem uns genau gegenüberliegenden Grundstück - drei Einfamilienhäuser geplant waren. Unser dringendes Anliegen und Wunsch wäre, diesen ursprünglichen Bebauungsplan bei der Neuplanung zugrunde zulegen (abgesehen von unseren Bedenken hinsichtlich der einzigen Zufahrtsstraße gemäß untenstehender Mail). Wir bitten in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück ■■■■■ auf einer Hanglage befindet und somit das neugeplante Haus einen zusätzlichen Höhenunterschied von einem Meter zu unserem Grundstück hätte und somit eine Gesamthöhendifferenz von 12 Metern (!) entstehen	Es wird auf den o.g. Abwägungsvorschlag verwiesen. Des Weiteren ist zu ergänzen, dass eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, wie auf dem anfänglichen Entwurf dargestellt, auf der betreffenden Fläche auf den Flurstücken 182 und 184/3 nicht weiterverfolgt wird. Grund dafür ist die Erfüllung einer Siedlungsdichte von ca. 60 EW/ha, die vom Regionalverband Ostwürttemberg für Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum und für Bargau als Randzone um den Verdichtungsraum vorgeschrieben wird. Diese Festsetzung hat vielfältige Gründe, unter anderem herrscht ein starker Wohnraumdruck und aus umwelt- und klimaschützenden Aspekten muss auf eine möglichst flächensparende Entwicklung geachtet werden. D.h. eine reine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist auch in kleinteiligen, dörflichen Strukturen nicht mehr

		würde. Wir bitten und hoffen um Verständnis, dass dieser Höhenunterschied für uns nicht zumutbar wäre. Unser gesamtes Haus würde völlig vom Schatten des neu geplanten Hauses „verschlungen“ werden. Eine Privatsphäre wäre überhaupt nicht mehr gegeben.  Anhang - Lageplan ursprünglich	tragbar und eine höhere Bewohnerdichte in Neubaugebieten wird angestrebt. Dennoch wird darauf geachtet, eine sich bestmöglich einfügende Bebauung anzustreben, die auch den Gebietscharakter wahrt. Daher wird nun, wie oben bereits genannt, eine Bebauung auf der besagten Fläche mit Reihenhäusern geplant, sodass die Dichte an dieser Stelle reduziert wird und dennoch mehr Bewohner untergebracht werden können als mit Einfamilienhäusern.
3	Stellungnahme 3 <i>eingereicht am 08.09.2024</i>	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir zur Veröffentlichung: Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“, eine Stellungnahme bzw. Widerspruch einlegen, da in den gesamten verfügbaren Planungsunterlagen über die Homepage der Stadt, so gut wie keine Hinweise zur Entwässerung des neuen Baugebietes enthalten sind (an welchem Kanal wird angeschlossen und wie ist die Dimensionierung?). Die einzigen Hinweise hierzu sind diese:	Gemäß der Berechnung der Kanalhydraulik zum Baugebiet Strutfeld-Erweiterung aus den 1990er Jahren, werden bereits die Erweiterungsflächen der 2. Erweiterung vom Strutfeld, sowie das Außengebietswasser aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Bei den Ansätzen für die 2. Erweiterung wurden damals auskömmliche Annahmen getroffen, in denen nicht berücksichtigt war, dass die Zisternenpflicht zu geringeren Regenwasserabflussspitzen führt, wodurch die befestigten Flächen geringer anzusetzen sind. Diese auskömmliche Annahme ermöglicht nun den Anschluss weiterer Straßenflächen aus dem Gebiet der 4. Erweiterung. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird im modifizierten Mischsystem dann dem Vorfluter zugeführt. Sofern wiedererwarten Aufdimensionierungen erforderlich wären, werden diese vorgenommen.

		6.2 Entwässerung Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerung im Trennsystem ist, da kein Gewässer als Vorfluter für unbelastetes Oberflächenwasser vorhanden ist, nicht möglich. Das Regenwasser aus Hofflächen und Dächern wird über Zisternen langsam abgewirtschaftet. Eine Nutzung des Zisternenwassers zum Gießen oder als Brauchwasser ist erwünscht. Auf Grund der Topographie mit dem Gefälle von Südost nach Nordwest ist ein Schutz vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Das ankommende Oberflächenwasser wird am Südrand des Geltungsbereichs von einem Entwässerungsgraben innerhalb der öffentlichen Grundfläche aufgefangen und an die Kanalisation abgeleitet. Am Ostrand des Geltungsbereichs wird das Oberflächenwasser ebenfalls in einem Entwässerungsgraben auf stadtischem Grund aufgefangen und ebenfalls an die Kanalisation abgeleitet. Hier ist eine Grundstücksfläche mit einem Leitungsrecht zu belasten. Das anfallende Abwasser kann, den geltenden Bemessungsregeln entsprechend, im bestehenden Kanalnetz weitergeleitet werden. 1. ERFORDERNIS ZUR PLANAUFSTELLUNG 1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit Als ausgewiesenes Mittelzentrum ist die Stadt Schwabisch Gmünd angehalten nach den allgemeinen Grundsätzen des Regionalplans eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben. In Schwabisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Im Hinblick auf Wohneigentumsbildung – besonders im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser – ist die Nachfrage anhaltend vorhanden, zunehmend auch in kompakteren Wohnformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Hierfür wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen. Hieraus lässt sich für uns nur erahnen, dass das neue Baugebiet wieder an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden soll, die aus unserer Sicht sowieso schon völlig überlastet ist. Da auch hier wieder alles im Mischsystem entwässert wird, kommen dann nochmals in sehr kurzer Zeit die weiteren Dachflächen und Oberflächenwässer der Erweiterung hinzu. Siehe hierzu unser Schreiben (Anlage) vom 24.06.2024, wo wir erneut von Hochwasser betroffen waren, das wir (wie weitere Anwohner) auf den bereits erfolgten Anschluss des aktuellen Neubaugebietes zurückführen. Aus diesen Grund erfolgt der Einspruch von uns, da ein nochmaliger, weiterer Anschluss von weiteren Häusern auf das sowieso schon überlastete Kanal-	Die Dimensionierung des Kanalnetzes wird nach geltenden Vorschriften vorgenommen. Hierbei ist zu beachten, dass Starkregenereignisse, die zu den Schäden im Gallengraben geführt hatten, nicht vom Mischwassersystem abgeleitet werden müssen. Abhilfe gegen die Hochwassergefahr soll, neben dem Eigenschutz, auch das im Dezember im Gemeinderat vorgestellte Starkregenschutzkonzept bringen.
--	--	--	---

		netz diese Situation nur nochmals verschärft. Ebenso weisen wir darauf hin, dass wir bis heute keinerlei Antwort (bis auf die Eingangsbestätigung und den Verweis zur Weiterleitung an die Fachabteilung) auf unser Schreiben vom 24.06.24 erhalten haben. Deshalb die Bitte um Darlegung der Entwässerung des Baugebietserweiterung und der Maßnahmen zur Entlastung der aktuellen Situation hier bei uns Am Gallengraben.	
	Anhang zu Stellungnahme 3 <i>Schreiben vom 24.06.2024</i>	Kanalrückstau durch Starkregen am 22.06.2024, ca. 15:30 Uhr in Schwäbisch Gmünd-Bargau Sehr geehrte Damen und Herren, durch das Starkregenereignis am Samstag, 22.06.2024 hatten wir erneut einen Kanalrückstau in unserem Einfamilienhaus Am Gallengraben ■■■. Der gesamte Keller war überflutet und der Schaden ist immens. Betroffen sind weitere Häuser, die am selben Abwasserkanal liegen (Am Gallengraben ■■■■ und Wiesenstraße ■■■■). Durch die schon zahlreichen bereits erlittenen Überflutungen (die letzte vor 2 Jahren) dachten wir, dass wir unser Gebäude perfekt geschützt haben. Es haben auch alle Rückstauklappen und das Fluttor dicht gehalten, aber das Wasser findet immer einen Weg! Das Wasser stand in unserem Kontrollschacht 2,05 m über der Abwasserleitung. Der bestehende Kanal wurde zwar aufdimensioniert, aber nachträglich wurde noch der größte Teil des Bauabschnitt 1 des Baugebiets Strutfeld an diesen Kanal angeschlossen.	Gemäß der Berechnung der Kanalhydraulik zum Baugebiet Strutfeld-Erweiterung aus den 1990er Jahren, werden bereits die Erweiterungsflächen der 2. Erweiterung vom Strutfeld, sowie das Außengebietswasser aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Bei den Ansätzen für die 2. Erweiterung wurden damals auskömmliche Annahmen getroffen, in denen nicht berücksichtigt war, dass die Zisternenpflicht zu geringeren Regenwasserabflussspitzen führt, wodurch die befestigten Flächen geringer anzusetzen sind. Diese auskömmliche Annahme ermöglicht nun den Anschluss weiterer Straßenflächen aus dem Gebiet der 4. Erweiterung. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird im modifizierten Mischsystem dann dem Vorfluter zugeführt. Sofern wiedererwarten Aufdimensionierungen erforderlich wären, werden diese vorgenommen. Die Dimensionierung des Kanalnetzes wird nach geltenden Vorschriften vorgenommen. Hierbei ist zu beachten, dass Starkregenereignisse, die zu den Schäden im Gallengraben geführt hatten, nicht vom

		Weiter wurde vor kurzem der Spielplatz gebaut. Auch hier hat man während den Baumaßnahmen die Wasserproblematik erkannt und kurzerhand alle Gruben der Spielgeräte nachträglich drainagiert. Die in 2-jährigem Abstand vorkommenden Schadensereignisse zeigen, dass der Abwasserkanal bei einem 10-minütigem Starkregen nicht ausreicht. Wir bitten Sie sich dieses Problems anzunehmen und geeignete Maßnahmen zur Behebung einzuleiten.	Mischwassersystem abgeleitet werden müssen. Abhilfe gegen die Hochwassergefahr soll, neben dem Eigenschutz, auch das im Dezember im Gemeinderat vorgestellte Starkregenschutzkonzept bringen.
4	Stellungnahme 4 <i>eingereicht am 27.09.2024</i>	Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund des Zeitungsberichtes und der Informationen aus dem Internet möchten wir Stellung zu folgenden Punkten nehmen: - im bisherigen Wohngebiet Strutfeld 2 gibt es nur Einfamilienhäuser. Im neugeplanten Wohngebiet Strutfeld 4 sind mehrere Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und ein Pflegeheim vorgesehen. Darüber sind wir entsetzt, da dies die Wohnsituation in Strutfeld 2 stark verändert. Aufgrund der hohen Anzahl von neuen Wohneinheiten und damit verbundenen Fahrzeugen wird sich der Parkdruck im neuen Wohngebiet in das Strutfeld 2 ausdehnen. Desweiteren werden die Zufahrtsstrassen stärker frequentiert und dies führt zu einer erheblichen Lärmbelästigung. - die Kombination von Mehrfamilienhäusern und Pflegeheim sehen wir in Bezug auf die Parkplätze sehr sehr kritisch. Es ist davon auszugehen, daß die Angestellten des Pflegeheims mit dem Auto kommen.	Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es sich hier um ein Plangebiet an der Arrondierung eines kleinen Stadtteils handelt, in dem keine Mehrfamilienhäuser mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsanzahl umgesetzt werden sollen. Es wird besonders darauf geachtet, dass zwar eine gewisse Bewohnerdichte innerhalb eines Mehrfamilienhauses erreicht wird, jedoch wird auch der Gebietscharakter nicht außer Acht gelassen und eine sich einfügende und gebietsverträgliche Bebauung zum gegebenen Zeitpunkt gewählt. Bezüglich des Altersheims: Aufgrund der Größe der Baufelder ist die Unterbringung eines Standardpflegeheims nicht vorgesehen. Dies wird in der Begründung entsprechend umformuliert. Denkbar sind altersgerechte Wohnformen, z.B. Senioren-WGs oder Clusterwohnen, barrierefreies Wohnen, moderne Wohngruppen etc.

		Bei Schichtwechsel (Arbeitszeitüberschneidung) müssen freie Parkplätze zur Verfügung stehen. Auch für die Besucher des Pflegeheimes und der Mehrfamilienhäuser müssen ausreichend Parkmöglichkeiten bereitgestellt werden. Dies sehen wir in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Wir sehen die Gefahr, dass die Autos auf Strassen bzw. teilweise auf den Gehwegen verbotenerweise parken (wie bereits heute in der Holunderstr., obwohl noch nicht alle Grundstücke bebaut sind) oder nach Strutfeld 2 ausweichen. - desweiteren fragen wir uns , wie die mobilen Personen (Rollstuhl, Gehwagen, etc.) aus dem Pflegeheim ihre Spaziergänge machen können. Zusammenhängende Bürgersteige sind selten bzw. teilweise nicht vorhanden, weder im neuen Wohngebiet sowie bei den Zufahrtsstrassen. Die Gefahr besteht, dass Fussgänger überwiegend die Strassen benutzen. Noch schwieriger wird die Situation im Winter. Eine Alternative könnte sein, anstatt Mehrfamilienhäuser Reihenhäuser zu bauen: - pro Reihenhaus können auf dem Grundstück min. 2 Autos parken (Doppelparker oder zusätzl. Abstellplatz) - man hätte mehr Fläche für Gehwege bzw. breitere Strassen, wichtig auch für Fahrradfahrer und Kinder Uns bewusst, dass dadurch einige Wohneinheiten wegfallen, aber die Vorteile sollten aus unerer Sicht überwiegen. Wir würden uns freuen, wenn sie unsere Bedenken und Anliegen in der Planung noch berücksichtigen würden. Bitte informieren Sie uns über die weiteren Planungen.	
--	--	---	--