



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND FLUR : BARGAU
BEBAUUNGSPLAN : BEBAUUNGSPLAN „STRUTFELD 2. ERWEITERUNG“
NR. : 560 E I

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung
- Freiwillige Feuerwehr
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Netze BW GmbH
- Netze NGO
- CSG GmbH
- Terranets bw
- NABU
- Polizeipräsidium Aalen
- Regionalverband Ostwürttemberg
- Unitymedia

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

1	Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 6.1)	<p>Raumordnung Es wird auf die Stellungnahme vom 22.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Des Weiteren bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p><i>Stellungnahme vom 22.12.2016</i> <i>Wir verweisen auf unser Gespräch am 24.11.2016.</i> <i>Die geplante Baufläche befindet sich randlich in einem Gebiet, das in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung nach PS 3.2.4.1 (Z) ausgewiesen ist. Dieses Ziel der Raumordnung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen zu beachten und nicht abwägungsfähig. Die jetzige Planung kann hier noch als randliche Ausformung gesehen werden und stellt keinen Zielverstoß dar. Die später geplante Erweiterung Richtung Osten liegt allerdings vollständig in dem Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung nach PS 3.2.4.1 (Z). Für diese geplante Erweiterung ist ein Zielabweichungsverfahren mit ungewissem Ausgang erforderlich.</i></p> <p><i>Des Weiteren liegt das Gebiet in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz nach PS 3.2.2 (G). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</i></p> <p>Denkmalpflege Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geäußerten Bedenken richten sich gegen eine Erweiterung über den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist der vorliegende Geltungsbereich, nicht eventuelle Erweiterungen, die nur in der Begründung angedeutet sind. Die Wege zur Realisierung der nochmaligen Erweiterung sind im dortigen Verfahren zu klären.</p>	
2	Regierungspräsidium Freiburg, LGRB (Anlage 6.2)	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

		<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 15-10104 vom 13.11.2015) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p> <p>Für das Plangebiet liegt mittlerweile ein geotechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Aalen vom 08.11.2017 vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Der Verweis bezieht sich auf eine Stellungnahme, die das LGRB zum Scoping-Termin noch vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens abgegeben hat. Darin empfahl das LGRB aufgrund der Baugrundeigenschaften von einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Abstand zu nehmen.</p> <p>Inzwischen liegt ein geotechnisches Gutachten vor, welches Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Dieses kommt zum gleichen Ergebnis. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist daher auch nicht vorgesehen.</p>	
3	Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 6.3)	<p>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft Die Ausgleichsmaßnahme Waldrefugium A1 ist in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde entwickelt worden. Die Ausweisung dieses Waldrefugiums entspricht den Standards des Alt- und Totholzkonzepts des Landesbetriebes ForstBW und ist vom Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd am 20.12.2017 beschlossen worden.</p> <p>Darüber hinaus hat die untere Forstbehörde weder Anregungen noch Bedenken oder sonstige zu beachtende Fakten vorzubringen</p> <p>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht <u>Gewerbeaufsicht</u> Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.</p> <p>Weiterhin weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der späteren</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die von der Gewerbeaufsicht genannten Maßnahmen betreffen die Bauausführung und sind nach der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>	

		<p>Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) und die unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.</p> <p>Weitere zu beachtende Fakten oder Anregungen werden von hier aus nicht vorgebracht</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Dem Bebauungsplan wird vom Grundsatz zugestimmt. Die ordnungsgemäße und schadlose Abwasserbeseitigung mit Berücksichtigung der im nachstehenden Bereich aufgeführten Oberflächenwasserabflüsse ist im Rahmen der weiteren Planungen zu führen bzw. nachzuweisen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u></p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben, ist das Plangebiet vor wild abfließendem Hangwasser von der südlich und östlich angrenzenden Hanglage zu schützen. Die Ableitung dieses Wassers in den Schmutzwasserkanal wird kritisch gesehen, da bei Starkniederschlägen i. d. R. von einer Überlastung des Kanals auszugehen ist. Die Gräben zur Erfassung des Hangwassers können dann ihr Wasser nicht mehr ableiten. Die Ergebnisse der künftigen Starkniederschlagsgefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd sollten bei hydraulischen Auslegung mit herangezogen werden. Die Auslegung und die Ausführung des Entwässerungsgrabens und die zu erwartende Abflussmenge, die der Kanalisation zugeführt werden soll, sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Langfristig muss es Ziel bleiben (Gebietserweiterung Richtung Osten), dass ein durchgehender Entwässerungsgraben entlang der Süd- und der Ostgrenze das Außengebietswasser in Richtung Landstraße L1161 führt. Von dort kann es weiter in den Büchelesbach als Vorflut geleitet werden.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u></p> <p>Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Alllasten und Bodenschutz</u></p> <p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15</p>	<p>Wird beachtet.</p> <p>Der Bau des eigentlich erst zur Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Entwässerungsgrabens, der das Hangwasser abfängt und ableitet, wird vorgezogen. Die Stadt hat sich in den letzten Monaten erfolgreich bemüht, die hierzu erforderlichen Grundstücke zu erwerben.</p> <p>Das für den Bau des Entwässerungsgrabens und die Einleitung des Oberflächenwassers in den Büchelesbach erforderliche Wasserrechtsverfahren wird kurzfristig gestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Entwässerungsgraben rechtzeitig mit der Erschließung des hier zum Satzungsbeschluss anstehenden Baugebiets hergestellt wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit dieser Planung wird die Nutzung von verfügbaren Flächen-</p>	
--	--	--	--	--

		<p>BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wurde in der Begründung + UMWELT BERICHT mit 113.427 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.</p> <p>Geschäftsbereich Naturschutz <u>Eingriff Ausgleich</u> Bei einem Teil der als Pflanzgebot geplanten Bäume ist die Entwicklung von großen Kronen nicht möglich, da zu wenig Platz für diese Bäume eingeplant wurde. In diesen Bereichen könnten somit nur kleinkronige Bäume geplant und auch als solche in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Die offene Fläche als Standraum für großkronige Bäume sollte mindestens 25 qm betragen. Der bestehende Grasweg ist von der Bodenwertigkeit nicht geringer einzustufen als die angrenzenden Flächen, da die Bodenfunktionen beim Grasweg nicht wesentlich eingeschränkt sind.</p>	<p>potenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. Eine Eingriffsvermeidung wäre nur durch den Verzicht auf die Neubebauung möglich. In einer Gesamtabwägung über die als Wohnbauland geeigneten Flächen wurde entschieden, dass die Fläche „Strutfeld 2.Erweiterung“ entwickelt werden soll. Wie unter Punkt 7 im Umweltbericht beschrieben, werden – soweit möglich – Verminderungs-, interne und externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets festgesetzt: <u>a) Verminderungsmaßnahmen</u> Gehölzauswahl und Obstsortenauswahl gem. Empfehlungen des NABU, Beachtung des Rodungszeitraums, Sicherung und Wiederverwertung des Oberbodens, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten, Niederschlagswasserrückhaltung in Zisternen. <u>b) interne Ausgleichsmaßnahmen</u> Pflanzgebote 1-5 <u>c) externe Ausgleichsmaßnahme</u> Schaffung höherwertiger Biotoptypen im Rahmen des Alt- und Totholz-Konzepts BW auf der externen Kompensationsfläche „Waldrefugium 10 Zwerenberg.“</p> <p>In der Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz ergibt sich ein Überschuss von 12.738 Ökopunkten.</p> <p>Die Bewertungsrichtlinien der LUBW zum Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung unterscheiden lediglich zwischen heimischen und nicht heimischen Bäumen. Eine Differenzierung zwischen groß- und kleinkronigen Baumarten ist nicht vorgesehen und daher nicht erforderlich. Die fachlichen Empfehlungen für Baumpflanzungen sehen bei großkronigen Stadtbäumen eine Pflanzgrube von mind. 12 (bis 15) m³ durchwurzelbarem Raum vor. Dies ist in den Baumquartieren der Senkrechtparkierung auf jeden Fall möglich. Bei kleinkronigen Bäumen sind (8 bis) 10 m³ Wurzelraum ausreichend. Die Baumquartiere bei den Längsparkierungen (7,5 m²) bieten diesen Baumarten ausreichend Platz. Hinsichtlich des Grasweges wurde der Umweltbericht ergänzt.</p>	
--	--	---	---	--

	<p>Für die Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Schwäbisch Gmünd sollte jeweils ein „Kontoauszug“ vorgelegt werden. Im Übrigen steht noch die Vorlage des gesamten Ökokontos aus.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die zu beachtenden Artenschutzbelange wurden ausreichend und nachvollziehbar abgehandelt.</p> <p>Von den Geschäftsbereichen Straßenbau und Landwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
--	--	---	--



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND FLUR : WEILER I.D.B
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „STRUTFELD 2. ERWEITERUNG“
NR. : 560 E I

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
1	Stellungnahme 1 (Anlage 7.1)	<p>Das Kernproblem für die angrenzenden Anwohner des geplanten Baugebietes ist das Entwässerungskonzept (Anlage 7 des Dokuments " Nr. 560 E I "Strutfeld 2.Erweiterung" - Begründung mit Anlagen").</p> <p>Die gesamte Anlage 7 besteht aus einer Seite: Die Seite 112 o.g. Dokuments.</p> <p>Es enthält die Skizze der "Konzeption Kanaltrasse Erweiterung Strutfeld, 2. Erweiterung".</p> <p>Sonst nichts. Keinen Text, keine Erläuterung, keine Berechnungen.</p> <p>Jedes zu pflanzende Bäumchen ist exakt definiert und aufgelistet, jede Bodenbohrung wird auf mehreren Seiten ausführlich analysiert und beschrieben.</p> <p>Zu dem höchst sensiblen und v.a. für die hochwassergeschädigten Anwohner kritischen Thema findet sich in den kompletten Bebauungsplandokumenten bezeichnenderweise sonst nichts.</p> <p>Jedoch ist bereits aus der Kanaltrassenskizze ersichtlich, dass das Oberflächen- und Abwasser in bestehende Entwässerungsleitungen fließen soll:</p> <p>a. ein Abzweig entlang dem Fußweg am Spielplatz, der in die Entwässerungsleitung 'Wiesenstraße' mündet,</p> <p>b. der Kanal am unteren Ende (Nordseite) des Gebiets soll dort in die Entwässerung 'Am Gallengraben' münden.</p> <p>Die Crux ist nun, dass beide bestehenden Entwässerungsleitungen ausschließlich für das alte bestehende Strutfeld dimensioniert und gebaut wurden!</p> <p>Beide sind bei Weitem nicht dafür ausgelegt, das zusätzliche Oberflächen- und Abwasser eines neuen Baugebiets aufzunehmen!</p> <p>D.h., bei Sturzregen wird Hochwasser wieder aus den Gullys drücken, Gärten und womöglich Keller wieder überfluten!!!</p>	<p>Der Bau des eigentlich erst zur Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Entwässerungsgrabens, der das Hangwasser abfängt und ableitet, wird vorgezogen. Die Stadt hat sich in den letzten Monaten erfolgreich bemüht, die hierzu erforderlichen Grundstücke zu erwerben.</p> <p>Das für den Bau des Entwässerungsgrabens und die Einleitung des Oberflächenwassers in den Büchelesbach erforderliche Wasserrechtsverfahren wird kurzfristig gestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Entwässerungsgraben rechtzeitig mit der Erschließung des hier zum Satzungsbeschluss anstehenden Baugebiets hergestellt wird.</p> <p>In das Kanalnetz wird somit nur das Oberflächenwasser der Fläche zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und dem o.g. Entwässerungsgraben eingeleitet.</p> <p>Für den Geltungsbereich des „Strutfeld, 2. Erweiterung“ ist es wegen der Topografie noch nicht möglich Regenwasser aus unbelasteten befestigten Flächen in den Vorfluter abzuleiten.</p> <p>Für eine weitere Erweiterung ist ein Trennsystem möglich und vorgesehen.</p> <p>Für die Regenwasserbehandlung ist am RÜB Bargau ausreichend Kapazität vorhanden.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Insbesondere sehe ich die Gefahr an dem Abzweig der Kanaltrasse entlang des Spielplatzes zur Wiesenstrasse.</p> <p>Da sich dort 2 bzw. 3 Gullys befinden und sich dort - wie schon gehabt am berühmten 29. Mai (ca. 60 l/m² in 15 bis 20 min) - das Wasser zu Stromschnellen sammelt, sind insbesondere 3 Anwohner unmittelbar betroffen.</p> <p>In der vorliegenden Form (1 Skizze) ist das Thema Entwässerung sicherlich nicht bebauungsplangerecht dargestellt! Deshalb meine klare Forderung: Das Entwässerungskonzept muss sowohl in Textform als auch in geeigneten, nachprüfbaren Berechnungen klar und verbindlich ausführlich dargestellt werden!</p> <p>Mit einer Dimensionierung und Ausführung der Kanäle, die jegliche Überflutung bestehender angrenzender Gärten und Häuser verhindert! Ich bitte die Damen und Herren des Stadtrats, um mögliche Schäden für die Anwohner abzuwenden, das Amt für Stadtentwicklung zu beauftragen, dieses kritische Thema i.d.S. detailliert nachzuarbeiten! Und erst dann über diesen Bebauungsplan final zu entscheiden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen!</p> <p>PS: Ich bin gerne bereit, weiteres Material wie unsere Hochwasserbilder u.ä. nachzuliefern. Außerdem stehe ich selbstverständlich für weitere Auskünfte auch persönlich zur Verfügung.</p>		
2	Stellungnahme 2 (Anlage 7.2)	<p>Mit diesem Schreiben möchten wir unsere Einwände und Anregungen zum Bebauungsplans des geplanten neuen Baugebiets „Strutfeld 2. Erweiterung“ zum Ausdruck bringen.</p> <p>1. Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen Laut Entwurf des Bebauungsplans sind sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Ausgleichsflächen noch im Verfahren bzw. in der Planung. Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn wir den aktuellen Stand dieser Grundvoraussetzungen für das neue Baugebiet mitgeteilt bekommen würden.</p>	Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits am 7.10.2015 im gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten beschlossen (Gemeinderatsvorlage 149/2015)	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>2. Entwässerung des neuen Baugebiets</p> <p>Mit äußerst großer Besorgnis sehen wir die geplante Entwässerung des gesamten neuen Baugebiets sowie der riesigen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über die bestehende Kanalisation.</p> <p>Begründung: Unser Grundstück (Flurstück ■■■) liegt am tiefsten Punkt des Wohngebiets Strutfeld, angrenzend zum neuen geplanten Wohngebiet. Wir waren in den letzten zehn Jahren mehrfach von Hochwasserereignissen betroffen. Es bildete sich in solchen Fällen immer ein See hinter unserer Garage, da der dort liegende Ablauf nicht in der Lage war, das ankommende Oberflächenwasser abzuleiten. Der Starkregen im Frühjahr dieses Jahres war dann so heftig, dass sich das Wasser über einen halben Meter hoch anstaute, unseren Wasserschutzwall überspülte und das Wasser über die Lichtschächte ins Haus eindrang.</p> <p>In den letzten zehn Jahren war es immer so, dass diese Probleme mit dem Stauwasser hinter unserer Garage nur bei Starkregen zu Beginn der Vegetationsperiode sowie während der Schneeschmelze auftraten. Ansonsten war das Speichervermögen der landwirtschaftlich bestellten Fläche immer ausreichend, um größere Schäden zu verhindern. Durch die Versiegelung dieser landwirtschaftlichen Fläche durch das Baugebiet wird dieses Speichervermögen nun nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Gegenteil – das Wasser wird nun unmittelbar in die Kanalisation eingeleitet bzw. spätestens bei deren Überlastung über die Straßen und Gehwege auf unser Grundstück zulaufen.</p> <p>Wir sehen nun folgende Gefahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Überlastung des neuen geplanten Kanals wird sich noch mehr Wasser hinter unserer Garage ansammeln, da dort das gesamte gesammelte Wasser aus dem am tiefsten liegenden Gully hinter der 	<p>Die Ausgleichsflächen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt gewesen und lagen auch so aus. Sie sind somit Teil dieses Verfahrens.</p> <p>Der Bau des eigentlich erst zur Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Entwässerungsgrabens, der das Hangwasser abfängt und ableitet, wird vorgezogen. Die Stadt hat sich in den letzten Monaten erfolgreich bemüht, die hierzu erforderlichen Grundstücke zu erwerben.</p> <p>Das für den Bau des Entwässerungsgrabens und die Einleitung des Oberflächenwassers in den Büchelesbach erforderliche Wasserrechtsverfahren wird kurzfristig gestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Entwässerungsgraben rechtzeitig mit der Erschließung des hier zum Satzungsbeschluss anstehenden Baugebiets hergestellt wird.</p> <p>In das Kanalnetz wird somit nur das Oberflächenwasser der Fläche zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und dem o.g. Entwässerungsgraben eingeleitet.</p> <p>Für den Geltungsbereich des „Strutfeld, 2. Erweiterung“ ist es wegen der Topografie noch nicht möglich Regenwasser aus unbelasteten befestigten Flächen in den Vorfluter abzuleiten. Für eine weitere Erweiterung ist ein Trennsystem möglich und vorgesehen.</p> <p>Für die Regenwasserbehandlung ist am RÜB Bargau ausreichend Kapazität vorhanden.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Garage austreten wird. Ab einer Höhe von über 50 cm wird dieses Wasser unseren Hochwasserschutz überspülen und ins Haus laufen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliches Oberflächenwasser welches nicht von der Kanalisation aufgenommen werden kann, wird sich wieder hinter unserer Garage in einem See sammeln. Im Bebauungsplan ist jedoch nicht ersichtlich, wie dieses Wasser abgeführt werden soll. Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass der vorhandene kleine Einlauf nicht in der Lage ist, anströmendes Wasser in ausreichendem Maße abzuleiten. - Die neuesten Berechnungen von H. Jünger vom 15.08.18 zeigen auf, dass selbst in der besten Variante beim Endausbau des Baugebiets eine Kanalauslastung von 81% am Kanalpunkt 10097 auftreten wird. Dies ist die Berechnung für wiederkehrende dreijährige Ereignisse. Bei fünfjährigen Ereignissen ist bereits mit einer Überlastung der Entwässerung zu rechnen. Es wurde auch bestätigt, dass die Anwohner in diesem Fall eben mit monetären Schäden zu rechnen haben. - Da in Zukunft eher mit stärkeren und vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu rechnen ist, wird der Zeitraum zwischen diesen Ereignissen immer kürzer werden. Bei der aktuellen Auslastung von 53% hätte das Kanalsystem aber noch Reserven. Mit Anschluss des neuen Baugebiets an das bestehende Kanalsystem sind diese Reserven aber nahezu verbraucht; bei Überlastung des Kanals wird das Wasser des Kanalsystems am tiefsten Punkt hinter den Gebäuden „Am Gallengraben 17-19 „ aus den Gullys an die Oberfläche treten und diese Grundstücke sowie die Keller wie schon beim Starkregenereignis 2016 überfluten. Weiterhin ist mit Rückstau im Kanalsystem zu rechnen, sodass auch die Gebäude im Bereich „Am Gallengraben 17 – 27“ betroffen sein werden. <p>Wir verstehen die Notwendigkeit, dass die Stadt neue Baugebiete ausweisen möchte. Es kann und darf aber nicht sein, dass dies auf Kosten der alteingesessenen Anwohner geschieht! Die bestehende Infrastruktur wird durch das neue Baugebiet absolut und vorhersehbar überlastet werden. Zitat „Monetäre Schäden werden hinzunehmen sein“ (Herr J. Jünger am 19.03.2018). Dies ist für uns absolut inakzeptabel.</p>		


NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Aus den oben genannten Gründen möchten wir Ihnen deshalb folgende Anregungen zur Prüfung vorlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollständige Trennung von Oberflächen- und Brauchwasser innerhalb des Baugebiets. Wir verweisen hierzu auf das Wassergesetz Baden Württemberg wonach Oberflächenwasser ortsnah versickert oder in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies sehen wir hier in nahezu idealer Weise mit der Nähe des Büchelesbach gegeben. <p>Somit könnte bereits für den ersten Erweiterungsabschnitt das Oberflächenwasser im geplanten Entwässerungsgraben gesammelt und im nordöstlichsten Punkt des Baugebiets, wie bisher geplant, der Kanalisation zugeführt werden. Bei Realisierung des zweiten Abschnitts zum Gesamtkonzept könnte dann dieses Regen/oberflächenwasser Richtung Büchelesbach abgeleitet werden. Die damit freigewordenen Kapazitäten im Kanal könnten dann für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem zweiten Bauabschnitt genutzt werden. Die Gesamtauslastung des Kanals wäre damit sicher deutlich niedriger als die derzeit geplanten 81%.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung des Hangeinlaufs beim Kanalschacht Nähe Flurstück 187/5. Oberflächenwasser welches sich hinter unserer Garage ansammelt, könnte dann mittels eines einfachen Grabens diesem Einlauf zugeführt werden. <p>3. Zufahrtsweg über Strasse „Am Gallengraben“ Im Entwurf des Bebauungsplans wird erwähnt, dass eine zweite Erschließung des Baugebiets nach Nordwesten über den Gallengraben erfolgen soll. Dies mit dem Zusatz, dass dies mit einer Einbahnstraßenregelung erfolgen kann. Die Haupteerschließung soll über den Bucher Weg erfolgen. Da dieser Weg zur Hauptstrasse jedoch ein Weg mit vielen Kurven darstellt, ist anzunehmen dass der Großteil des Verkehrs über den Zugang zum Gallengraben laufen wird. Dies halten wir für nicht tragbar zumal dieser Weg mit 4,5 m ziemlich schmal ist und Verkehrsfläche und Fußgänger-</p>	<p>Die Haupteerschließung erfolgt über das bestehende nördlich angrenzende Gewerbegebiet vom Bucher Weg aus.</p> <p>Die zweite Erschließung nach Nordwesten über den Gallengraben ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen (Fahrbahn und Fußweg) und kann in diesem Abschnitt als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnstraßen-Regelung in Richtung Gallengraben ausgewiesen werden. Fragen der Verkehrslenkung, wie zum Beispiel hier die Anordnung von Einbahnstraßen,</p>	


NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>weg nicht getrennt sind. Unseres Erachtens sollte diese Straße mit einem Pylon gesperrt sein. Sie würde somit aber trotzdem im Notfall zur Verfügung stehen. Als Alternative wäre denkbar, eine Spielstraße mit Einbahnstraßenregelung zwingend vorzuschreiben. Dies mit dem Ziel, diesen Erschließungsweg für den normalen Verkehr unattraktiv zu gestalten.</p> <p>4. Höhe und Art der Wohngebäude im geplanten Baugebiet im Bereich WA2</p> <p>Für den Abschnitt WA2 ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 11m geplant. Dieser Haustyp Mehrfamilienhaus passt unserer Meinung nach überhaupt nicht zum Charakter der umliegenden Wohngebiete und auch des geplanten Baugebiets. Problematisch sind aus unserer Sicht jedoch vor allem die Lage und die Höhe dieses Hauses. Es wird in exponierter Lage auf dem höchsten Punkt im nord-östlichen Teil des geplanten Baugebiets platziert sein, und mit seiner maximalen Höhe von 11m alle angrenzenden Gebäude, auch die Industriegebäude, um mehrere Meter überragen.</p> <p>Entgegen der Bewertung in 4.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung in der Beschreibung der Umweltauswirkungen sind wir nicht der Ansicht, dass die störende Erscheinung des Gebäudes vor dem Horizont vermindert ist. Gerade durch seine gewaltige Höhe und exponierte Lage auf der obersten Höhenlinie wird dieses Gebäude aus Sicht von Heubach her, als auch aus Sicht vom bestehenden Wohngebiet Strutfeld her, zu einer maximal störenden Erscheinung werden. Selbst die umliegenden hohen Gewerbebetriebe sind deutlich kleiner als dieses geplante Wohnhaus. Die folgende grobe Skizze soll dies verdeutlichen. Das linke Gebäude hat eine Traufhöhe von ca. 8m und liegt mit seiner Vorderkante auf der gleichen Höhenlinie wie das geplante Gebäude</p>	<p>sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der anschließenden straßenrechtlichen Widmung. Bei der geplanten Straßenbreite und dessen Verlauf ist ein beidseitiger Verkehr jedoch nicht denkbar.</p> <p>Eine Durchmischung von unterschiedlichen Haustypen mit individuellen Qualitäten kann verschiedene Wohnbedürfnisse befriedigen und schafft die Grundlage für soziale Vielfalt. Aus diesem Grund sind verschiedene Haustypen innerhalb eines Baugebiets ausdrücklich gewollt.</p> <p>Firsthöhen von 8,0 - 9,0 m und in einem Fall 11,0m für das Neubaugebiet sind nach heute anzuwendenden Massstäben nicht außerhalb der Relation und entsprechen dem, was angesichts des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen und der Umgebung auch billigerweise zumutbar ist.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		 <p>Auch wenn das Gebäude ca. 50 m entfernt ist, sehen wir unsere privaten Belange beeinträchtigt. Selbst auf diese Entfernung beeinträchtigt dieses Haus durch seine schiere Größe und den Charakter das Wohngefühl in meinem Haus. Hinzu kommt noch die Beeinträchtigung der Sicht in Richtung Osten sowie der höhenbedingte nicht zu verhindernde Blick auf ein Mehrfamilienhaus im Allgemeinen. Dies alles mindert natürlich auch den Wert meines Eigentums.</p> <p>5. Erforderlichkeit des neuen Baugebiets Die Erforderlichkeit des neuen Baugebiets können wir nicht nachvollziehen. Vor allem für die nach uns folgenden Generationen sollte mit Bezug auf die Ökologie, Zersiedelung und Nachhaltigkeit die weitere Bebauung natürlicher Flächen minimiert werden. Somit müssen auch Strategieprozesse wie „Gmünd 2020“ sich zuerst einmal am realen Bedarf messen lassen. Wunschgedanken zu Stadtentwicklung sind unseres Erachtens nachrangig. Wie unter Abschnitt 1.3 Statistik und Zahlenmaterial der Begründung + Umweltbericht nachzulesen ist, zeigt die Prognose der Einwohnerentwicklung dass die Zunahme der Einwohner bis zum Jahr 2022 stetig abnehmen wird. Unter Berücksichtigung des Demographiefaktors ist nach</p>	<p>Seit 2012 verzeichnet die Stadt einen sich zunehmend beschleunigenden Einwohnerzuwachs. Die Einwohnerzahl ist dabei stärker gestiegen als mit den früheren Prognosen des statistischen Landesamtes vorhergesagt. In der Wohnbauflächenbedarfsprognose von 2015 (in Vorbereitung auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030) wurde ein Innenentwicklungspotenzial von etwa 22 ha (Baulücken + sonstige Innenentwicklung) ermittelt und ein Potenzial für Außenentwicklung von etwa 33 ha (innerhalb geplanter Bauflächen des FNP). Dies ergibt in der Summe ein Flächenpotenzial</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>2022 mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit einer sinkenden Anzahl von Einwohnern in Schwäbisch Gmünd zu rechnen. Für Bargau selbst ist dies inzwischen Realität. In den Jahren 2012-2017 sank die Einwohnerzahl von 2749 auf 2666 Einwohner. Auch für Schwäbisch Gmünd sieht man laut der Tabellen bereits ein Sinken der Zunahme der Einwohnerzahlen seit 2015. Somit stehen ab 2022 vermutlich wieder mehr freie Wohngebäude und Wohnflächen in Schwäbisch Gmünd und Umgebung zur Verfügung. In Verbindung mit der aktuellen Tendenz der Bevölkerung, aus persönlichen und beruflichen Gründen den ländlichen Raum zu verlassen und in Großstädte abzuwandern, wird dies wahrscheinlich sogar zu Leerständen bestehender Gebäude in Bargau führen. Im neuen Baugebiet könnten die ersten Häuser frühestens Ende 2019 wahrscheinlich jedoch erst 2020 bezugsfertig sein. Wenn man nun davon ausgeht, dass ab 2022 demographie- und abwanderungsbedingt wieder mehr und mehr Wohnraum zur Verfügung steht, kann die Abfederung eine Bedarfsspitze an Wohnraum für 3 Jahre (2020 – 2022) nicht die Begründung für ein neues Baugebiet mit den daraus resultierenden Belastungen für die Umwelt sein.</p> <p>6. Gebot der Rücksichtnahme Als wir das Flurstück 179/6 im Jahr 2004 erworben haben, geschah dies mit dem Wissen und Vertrauen, ein Baugrundstück gefunden zu haben, welches eine Baulücke schließt, und gleichzeitig eine freizügige Sicht Richtung Osten gewährt. Auch im Flächennutzungsplan war der Bebauungsplanbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Vom damaligen Ortsvorsteher wurde ebenfalls versichert, dass hier nie ein Baugebiet zu erwarten sei. Dies trifft nun alles nicht mehr zu. Anhand des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans können wir nun keinerlei Rücksichtnahme seitens</p>	<p>zial von rund 55 ha. Dem steht ein erwarteter Wohnbauflächenbedarf von rund 71 ha bis zum Jahr 2022 gegenüber, der sich aus dem prognostizierten Einwohnerwachstum und dem steigenden individuellen Wohnflächenbedarf ergibt. Aus dieser Prognose heraus werden der Stadt Schwäbisch Gmünd im Jahr 2022 rund 16 ha Wohnbaufläche fehlen, die im Außenraum entwickelt werden müssen. Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 (3) BauGB ist damit gegeben.</p> <p>Während die Gesamtstadt eine Zunahme der Entwicklung der Einwohnerzahlen zu verzeichnen hatte, sind die Zahlen für Bargau selbst (wie richtigerweise in der Stellungnahme der Einwendungen dargestellt) rückläufig (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Seite 4). Dies ist aber eben auch auf fehlendes Bauplatzangebot zurückzuführen.</p> <p>In der Stadt gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage, die mit den derzeit vorhandenen Angeboten nicht gedeckt werden kann. Schwäbisch Gmünd liegt in der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart an der Landesentwicklungsachse, die von Stuttgart über Schorndorf, Schwäbisch Gmünd und weiter nach Osten reicht. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung mit dem Verdichtungsraum wird mit zunehmendem Bedarf aus diesem Bereich gerechnet, sodass der Prognose der Einwanderer nicht gefolgt werden kann.</p> <p>Es ist verständlich, dass der Verlust von Ortsrandlage und freier Aussicht subjektiv als Nachteil empfunden wird. Ortsrandlage und freie Aussicht sind in aller Regel planungsrechtlich aber als „bloße Chance“ nicht geschützt (z.B. VGH Bad.-Württ., NK-Urteil vom 25.6.1997 - 5 S 1949/96).</p> <p>Wie oben bereits ausgeführt, sind Firsthöhen von 8,0 - 9,0 m und in einem Fall 11,0m für das Neubaugebiet nach heute anzuwendenden Massstäben nicht außerhalb der Relation und</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>der Planungsbehörden erkennen. Der derzeitige Planungsentwurf lässt, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Gebäudehöhen, ein Maß an baulicher Nutzung zu, welche die gebotene Rücksichtnahme schlicht vermissen lässt.</p> <p>Unserer Meinung erfüllt die Gemeinde gerade eben nicht, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden. Dies erkennt man unserer Meinung auch an der derzeitigen Planung der Entwässerung. Auch hier vermissen wir angesichts der schwierigen Topologie die gebotene Vorsicht und Rücksichtnahme auf bereits bestehende Gebäude. Spätestens seit dem Hochwasserereignis im Frühjahr waren allen Verantwortlichen die Schwierigkeiten im Bereich des geplanten Baugebiets bekannt. Von den damals von den Anwohnern vorgebrachten Lösungsvorschlägen (z.B. Ableitung des Oberflächenwassers Richtung Büchelesbach) ist im derzeitigen Planungsentwurf auser Absichtserklärungen leider nichts zu finden. Es bleibt leider weiterhin der Eindruck bestehen, dass hier wider besseres Wissen mit ziemlich hoher Risikobereitschaft zu Lasten der Anwohner geplant wird. Wir bitten Sie daher, die angesprochenen Belange zu bewerten und einen entsprechenden Interessenausgleich herbeizuführen.</p>	entsprechen dem, was angesichts des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen und der Umgebung auch billigerweise zumutbar ist.	
3	Stellungnahme 3 (Anlage 7.3)	<p>In Ihrem Schreiben vom 07.08.2018 teilen Sie uns mit, dass Sie den aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf im Bereich unserer angrenzenden Neubaugrundstücke geändert haben.</p> <p>Es wurde eine Reduzierung der EFH und Firsthöhe um 0,5 Meter vorgenommen. Ebenso wurde eine Baugrenze um 2 Meter in Richtung Osten verschoben. Für Ihr Bereitschaft zur Planänderung möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bedanken.</p> <p>Leider bedeutet die Reduzierung der EFH von nur 0,5 Meter auf jetzt 442.7 m immer noch einen Unterschied von 2,70 m gegenüber unserer EFH von 440.0 m, was einem kompletten Stockwerk eines Wohnhauses entspricht. Hierbei wurde der topografische Verlauf des uns angrenzenden Neubaugrundstückes nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten außerdem zu bedenken, dass wir bei der aktuellen Planung, nach wie vor von 3 Häusern mit einem EFH-Unterschied von 2.70 m bzw. 3 m gegenüber unserer EFH umgeben sind.</p>	Im südwestlichen Teil des Plangebiets dem Streifen, der an den Bestand angrenzt, wurden im Vergleich zum Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss die zulässigen Gebäudehöhen reduziert von 8,5m bis 9,0m Firsthöhe und 4,5m bis 6,0m Traufhöhe auf 8,0m Firsthöhe und 4,5m Traufhöhe. Zusätzlich wurde bei den zwei südwestlichen Bauplätzen die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,5m reduziert, was dadurch möglich wurde, dass die Stichstraße ebenfalls um 0,5m abgesenkt wurde. Dies wird als der benachbarten Bebauung zumutbar angesehen.	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Dies können und wollen wir speziell bei unserem angrenzenden Neubaugrundstück so nicht hinnehmen, da ein Verlust unserer Wohn- und Lebensqualität unweigerlich die Folge wäre.</p> <p>Darstellung der geplanten EFH Unterschiede</p>  <p>Wir möchte Sie hiermit erneut bitten, den Bebauungsplan diesbezüglich zu überarbeiten und die EFH bei dem uns angrenzenden Neubaugrundstück, von den aktuell vorgesehenen 442,7 m, auf ein Niveau von 440,0 m zu korrigieren.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass die aktuell vorgenommene Reduzierung der EFH um nur 0,5 m, vom geplanten Straßenverlauf der Stichstraßen her basiert, möchten wir Ihnen folgenden Vorschlag unterbreiten (siehe Folgeseite):</p> <p>„Spiegelung“ der aktuell geplanten Häuserbebauung unter Berücksichtigung der bereits vorgesehenen Firsthöhen von max. 8 m.</p>	<p>Dies würde bedeuten, dass die EFH des geplanten Gebäudes nördlich der Erschließungsstichstraße ca. 2,5m unter Straßenniveau liegen würde.</p> <p>Die Konzeption ist nicht spiegelbar.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Somit würden die derzeit im Osten liegenden 3 Häuser in Richtung Westen verlegt und an das bestehende Baugebiet angrenzen. Die Stichstraßen würden folglich in Richtung Osten zeigen.</p> <p>Eine Anpassung dieser Häuserbebauung an die Topografie, der Straßenanbindung und somit die Anpassung der jew. EFH würden hierdurch in einer harmonischen Form ermöglicht. Wir gehen dadurch davon aus, dass eine entsprechende Absenkung des EFH-Unterschiedes von aktuell 2.70 m auf ein Höhenniveau von 440.0 m durchaus möglich ist.</p>  <p>The site plan shows a residential development with several plots. Red arrows point from the eastern plots towards the western plots, indicating the proposed relocation of houses. The plan includes annotations for 'W.A. Firsthöhe 8.0m' and 'G.L. Firsthöhe 4.0m' for various plots. It also shows 'G.D. 25.0m' and 'G.D. 25.4m' for different areas. The layout is bounded by a dashed line, and there are green areas representing lawns or parks. Surrounding streets and existing buildings are also visible.</p> <p>Die Kombination aus einer Spiegelung der Häuserbebauung, der bereits erfolgten Verlegung der Baugrenze um 2 m in Richtung Osten, sowie der bereits geplanten maximalen Firsthöhe von 8 Metern, wären für uns aus derzeitigen Erkenntnissen ein durchaus akzeptables Ergebnis.</p>		

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Wir möchten Sie hiermit nochmals freundlichst bitten, auf unsere Bedenken und Anregungen einzugehen und einen bestmöglichen Interessenausgleich zu finden.</p> <p>Ausdrücklich möchten wir auch darauf hinweisen, dass wir weder das Neubaugebiet verhindern, oder die Planungen unnötig in die Länge ziehen wollen, sondern dass wir unsere zukünftige Wohn- und Lebensqualität, im harmonischen Einklang mit unserer neuen Nachbarschaft, erhalten möchten.</p> <p>Zudem möchten wir Sie bitten, uns über den weiteren Verlauf der Bebauungsplanung in Kenntnis zu setzen. Dies kann per E-Mail oder auch sehr gerne in einem persönlichen Gespräch erfolgen.</p>		
4	Stellungnahme 4 (Anlage 7.4)	<p>anbei unsere neuerlichen Einsprüche zum Bebauungsplan Nr. 560 E I "Strutfeld 2. Erweiterung" im Vergleich zu den Änderungen die im Planentwurf zur Ortschaftsratsitzung in Bargau im Februar 2018 vorgestellt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung (unser Hauptkritikpunkt): Entgegen der Planung vom Februar 2018 ist nun wieder die Entwässerung von 2/3 des ersten Bauabschnittes über den bestehenden Kanal Wiesenstraße vorgesehen. Hiermit wurden unsere Bedenken zum bereits überlasteten Kanal in unserem Schreiben vom 05.12.2016 in keinsten Weise berücksichtigt bzw. sind jetzt eingetroffen. Trotz der erhaltenen Berechnungen von H. Jünger sehen wir auf Grund der seit Jahren hier vorherrschenden Hochwassersituation mit zunehmenden Starkregenereignissen höchste Bedenken. Besonders geben wir hier zu bedenken, dass bei dem bisher aufgetretenen Hochwasser das angefallene Oberflächenwasser hier nicht im Kanal, sondern oberflächlich in andere Kanaleinläufe verteilt hat. Mit dem nun geplanten Anschluss aller Abwässer (sowohl Brauch- als auch Oberflächenwasser!) wird nun auf den bereits gut ausgelasteten Kanal in der Wiesenstraße nun noch schneller das anfallende Wasser in den Kanal gepresst. Hier bitten wir den Anschluss des neuen Bauabschnittes nochmals genauestens zu überdenken und die Entwässerung wieder wie ursprünglich geplant über den Gallengraben / Hauptkanal Spitalbach- 	<p>Der Bau des eigentlich erst zur Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Entwässerungsgrabens, der das Hangwasser abfängt und ableitet, wird vorgezogen. Die Stadt hat sich in den letzten Monaten erfolgreich bemüht, die hierzu erforderlichen Grundstücke zu erwerben.</p> <p>Das für den Bau des Entwässerungsgrabens und die Einleitung des Oberflächenwassers in den Büchelesbach erforderliche Wasserrechtsverfahren wird kurzfristig gestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Entwässerungsgraben rechtzeitig mit der Erschließung des hier zum Satzungsbeschluss anstehenden Baugebiets hergestellt wird.</p> <p>In das Kanalnetz wird somit nur das Oberflächenwasser der Fläche zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und dem o.g. Entwässerungsgraben eingeleitet.</p> <p>Für den Geltungsbereich des „Strutfeld, 2. Erweiterung“ ist es wegen der Topografie noch nicht möglich Regenwasser aus unbelasteten befestigten Flächen in den Vorfluter abzuleiten. Für eine weitere Erweiterung ist ein Trennsystem möglich und vorgesehen.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>straße abzuleiten. Ebenso sehen wir hier keine Planung, das Oberflächenwasser oberhalb des 1. Bauabschnittes in Richtung Krümmingsbach abzuleiten. Dies ist eine ausdrückliche Forderung von uns.</p> <p>- Geplante Gebäudehöhen: Hier wurden aus unsere Sicht nur minimale Anpassungen an den Gebäudehöhen (ca. 0,5 m an der Traufhöhe) zum bestehenden Baugebiet gemacht. Bei einem Haus wurde die EFH sogar erhöht. Die Aussicht in Richtung Heubach/ Scheuelberg wird hier weiterhin durch die unverändert hohen Gebäude am Rand des Baugebiets „verschandelt“ und steht unserer Meinung nicht in Relation zu den Bauvorschriften des angrenzenden Baugebiets.</p> <p>In diesem Kontext wurde z.B. meine Frage (■) – 3x gefragt und keine Antwort bekommen) an H. Hackner in der Ortschaftsratsitzung in Bargau: „warum steht das höchste Haus am höchsten Punkt“ – wieder nicht Rechnung getragen. Hier sind keinerlei Änderungen aus unserer Sicht erfolgt. Ebenso wurde im Bezug auf die Höhe der Straße keinerlei Veränderung vorgenommen.</p> <p>Wir erbitten eine schriftliche Stellungnahme zu unseren Bedenken, gerne auch per eMail. Ebenso bitten wir um Einhaltung des Datenschutzes (explizit die Veröffentlichung kompletter Einwendungen mit Adressdaten, u.a. www.schwaebisch-gmuend.de).</p>	<p>Für die Regenwasserbehandlung ist am RÜB Bargau ausreichend Kapazität vorhanden.</p> <p>Im südwestlichen Teil des Plangebiets dem Streifen, der an den Bestand angrenzt, wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert von 8,5m bis 9,0m Firsthöhe und 4,5m bis 6,0m Traufhöhe auf 8,0m Firsthöhe und 4,5m Traufhöhe. Zusätzlich wurde bei den zwei südwestlichen Bauplätzen die Erdgeschossfussbodenhöhe um 0,5m reduziert.</p> <p>Firsthöhen von 8,0 - 9,0 m und in einem Fall 11,0m für das Neubaugebiet sind nach heute anzuwendenden Massstäben nicht außerhalb der Relation und entsprechen dem, was angesichts des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen und der Umgebung auch billigerweise zumutbar ist.</p>	
5	Stellungnahme 5 (Anlage 7.5)	<p>im ausliegenden Entwurf zum Bebauungsplan „Strutfeld Erweiterung“ wird nach wie vor der Feldweg neben unserem Bürogebäude „■“ als 2. Erschließungsweg für das künftig sehr großflächige Baugebiet „Strutfeld“ ausgewiesen. Wie Sie wissen, sind eine nochmalige Erweiterung des Wohngebietes sowie des Gewerbegebietes (3. Erweiterung) in Planung.</p> <p>Die künftige Straße, jetzt Feldweg, wird als „gemischt genutzte öffentliche Fläche“ bezeichnet. In den letzten Monaten haben wir von verschiedenen Stellen (Stadt Schwäbisch Gmünd) widersprüchliche Aussagen erhalten, was diese Straße denn nun sein soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsstraße beidseitig befahrbar? • Erschließungsstraße einseitig befahrbar? In welcher Richtung? 	<p>Die Haupteerschließung erfolgt über das bestehende nördlich angrenzende Gewerbegebiet vom Bucher Weg aus.</p> <p>Die zweite Erschließung nach Nordwesten über den Gallengraben ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen (Fahrbahn und Fußweg) und kann in diesem Abschnitt als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnstraßen-Regelung in Richtung</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<ul style="list-style-type: none"> • Rettungsweg für die Feuerwehr? • Radweg? • Fußweg? • Spielstraße für Kinder (so angesprochen beim Ortstermin 7.5.)? <p>Je nach Nutzung gelten – wie Sie wissen – unterschiedliche Vorschriften.</p> <p>Der Weg (abgesehen vom Einmündungsbereich) ist an der breitesten Stelle 4,50 m breit. Davon gehen Randsteine ab, Platz für Straßenbeleuchtung etc. Die Steigung auf den ersten 20 Metern beträgt 8%, dann kommt eine unübersichtliche Kurve. Gegenüber der Einmündung ist täglich Lieferverkehr der Firmen Otto Schmid und Schneider (Unfallgefahr!).</p> <p>Wir verweisen außerdem darauf, wie schon oft dargestellt, dass sich nahe der östlichen Grundstücksgrenze unser Rechenzentrum befindet, das in besonderer Weise geschützt werden muss (u.a. Hochwasserproblematik).</p> <p>Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich, d.h. innerhalb einer Woche nach Erhalt dieses Schreibens, Auskunft darüber zu geben, wie die Nutzung vorgesehen ist. Bis jetzt sind die uns vorliegenden Informationen nicht konkret genug und unvollständig.</p> <p>Um unserem Recht auf Einspruch nachkommen zu können, benötigen wir diese Informationen.</p> <p>Zudem fordern wir Einsicht in die ursprüngliche Stellungnahme des Polizeipräsidiums (Sachbereich Verkehr) und der Feuerwehr zu dieser Straße. Es finden sich dazu keine Auskünfte in den jetzt ausliegenden Plänen samt Erläuterungen.</p> <p>Seit Monaten bitten wir in dieser Sache vergeblich um einen persönlichen Gesprächstermin.</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan „Strutfeld 2. Erweiterung“ in Schwäbisch Gmünd-Bargau erheben wir hiermit fristgerecht Widerspruch bzw. legen nochmals unsere Bedenken wegen einzelner Punkte dar. Dabei bitten wir um Prüfung dieser Punkte.</p>	<p>Gallengraben ausgewiesen werden. Fragen der Verkehrslenkung, wie zum Beispiel hier die Anordnung von Einbahnstraßen, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der anschließenden straßenrechtlichen Widmung. Bei der geplanten Straßenbreite und dessen Verlauf ist ein beidseitiger Verkehr jedoch nicht denkbar.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>Wir sind Eigentümer und mit dem Unternehmen „W [REDACTED]“ Nutzer des Gebäudes „ [REDACTED]“.</p> <p>Wir beziehen uns auf den öffentlich zugänglichen Entwurf vom 27.08.2018 und auf Aussagen von Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd, die während der Planung des Baugebietes gemacht wurden. Im Anhang begründen wir — basierend auf dem jetzigen Kenntnisstand - unseren Widerspruch bzw. stellen unsere Vorschläge und Anregungen dar.</p> <p>1. Entwässerung</p> <p>Das Bürogebäude „ [REDACTED]“ liegt am niedrigsten Punkt des Baugebiets.</p> <p>Bei Starkregen wurde in den letzten Jahren im südlichen Bereich (Grenze zum Nachbarn [REDACTED]) das Grundstück überflutet und Erdreich in den Kanal Am Gallengraben geschwemmt (Hanglage!). Das ist auch jetzt noch der Fall, nachdem Verbesserungsmaßnahmen seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd durchgeführt wurden.</p> <p>Die jetzige Planung sieht vor, dass die Erschließungsstraße West-Ost genau auf den Punkt zuläuft. Zwar ist vorgesehen, hier das Wasser in einem Kanal zu fassen, dennoch haben wir die Sorge, dass es zu Problemen kommen kann. Die Straße (mit Kanal) soll ihren Verlauf an unserer Grundstücksgrenze entlang nehmen, d.h. in geringer Entfernung zum Bürogebäude.</p> <p>Wir machen nochmals darauf aufmerksam, dass sich unser Rechenzentrum an der östlichen Seite des Gebäudes befindet. Die [REDACTED] ist seit 1994 von diesem Standort aus tätig und berät und betreut mittelständische Kunden. Hierbei werden sehr sensible Daten verarbeitet und unsere Kunden haben — verschärft durch die neue Datenschutzverordnung — sehr hohe Ansprüche an die Sicherheit. Wir haben die Sorge, dass sich durch die jetzige Straßenführung und räumliche Nähe zum Kanal Risiken bzgl. der Gebäudesicherheit ergeben können. Das ist für uns nicht eine nachrangige Frage, sondern eine Frage der Existenz des Betriebes. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Verschlechterung bei</p>	<p>Der Bau des eigentlich erst zur Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Entwässerungsgrabens, der das Hangwasser abfängt und ableitet, wird vorgezogen. Die Stadt hat sich in den letzten Monaten erfolgreich bemüht, die hierzu erforderlichen Grundstücke zu erwerben.</p> <p>Das für den Bau des Entwässerungsgrabens und die Einleitung des Oberflächenwassers in den Büchelesbach erforderliche Wasserrechtsverfahren wird kurzfristig gestellt. Damit wird sichergestellt, dass der Entwässerungsgraben rechtzeitig mit der Erschließung des hier zum Satzungsbeschluss anstehenden Baugebiets hergestellt wird.</p> <p>In das Kanalnetz wird somit nur das Oberflächenwasser der Fläche zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und dem o.g. Entwässerungsgraben eingeleitet.</p> <p>Für den Geltungsbereich des „Strutfeld, 2. Erweiterung“ ist es wegen der Topografie noch nicht möglich Regenwasser aus unbelasteten befestigten Flächen in den Vorfluter abzuleiten. Für eine weitere Erweiterung ist ein Trennsystem möglich und vorgesehen.</p> <p>Für die Regenwasserbehandlung ist am RÜB Bargau ausreichend Kapazität vorhanden.</p>	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>der Situation der bestehenden Betriebe will. Deshalb bitten wir um Prüfung, ob der Verlauf von Straße und Kanal (auch im Zuge der Erschließung des angrenzenden Gewerbegebiets) geändert werden kann.</p> <p>2. Erschließung des Baugebiets über die Straße „Am Gallengraben“ Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche eingezeichnet, die vom erweiterten Baugebiet in die Straße „Am Gallengraben“ mündet. Stand heute (25.09.2018, nach Termin mit H. Hackner) soll diese Erschließungsstraße nicht von LKWs befahren werden dürfen, sondern sie wird als verkehrsberuhigte Straße mit PKW-Verkehr nur einspurig und nur in einer Richtung (Einmündung in die Straße am Gallengraben) ausgewiesen. Wir halten diese Straße als 2. Erschließungsstraße nicht für geeignet. Seit der Vorlegung des Entwurfs 2016 wurde eine zusätzliche Erweiterung des Baugebietes und eine Erweiterung des Gewerbegebiets („Strutfeld 3“) beschlossen. Somit hängt eine sehr großes Baugebiet am Bucher Weg und an dem jetzigen Feldweg.</p>	<p>Siehe oben</p>	
		<p>Wir sehen vor allem folgende Probleme bezüglich der Verkehrssicherheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkt gegenüber der Einmündung des Wegs ist der Zulieferverkehr für die Firmen Otto Schmid (Metallverarbeitung) und Schneider Arbeitsschutz. Große LKWs, oft Zweiachs-LKW's bis 20,75 m Länge (entsprechen der StVO), parken zum Be- und Entladen auf der Straße und im angrenzenden Wohngebiet. Dies ist auch nicht zu vermeiden, da der nötige Platz zum Rangieren fehlt, um auf das jeweilige Firmengelände zu gelangen (Bilder siehe Anhang). - Der jetzige Feldweg ist schmal, steil und hat nach rund 20 m eine Kurve. <ul style="list-style-type: none"> o Die Steigung im Bereich von Einmündung bis Kurve beträgt rund 8% (und nicht, wie behauptet wird, 1 – 6 %). o Der Weg ist zwischen 4,00 und 4,50 m breit (abzüglich der Randsteine zwischen 3,70 und 4,20 m); durch die Hanglage sind laut Expertenmeinung breitere Randsteine und Befestigungen nötig). 		

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Durch die Kurve in Hanglage ist von beiden Seiten aus nicht das notwendige Sichtdreieck zu erzielen, selbst bei verminderter Geschwindigkeit. Dies stellt eine große Gefahr für entgegenkommende Fußgänger (Kinder!; Radfahrer) dar. ○ Die Gegebenheiten in dieser Kurve entsprechen daher nicht einmal den Anforderungen, wie sie seitens des Brandschutzes an Zu- und Durchfahrten bei bebauten Grundstücken gestellt werden (siehe MRFIFw, Angaben zu Kurven in Zu- und Durchfahrten). ○ Beleuchtung der Straße und vorhersehbare Probleme beim Winterdienst (wohin soll der Schnee, wenn das Gelände zumindest auf einer Seite stark ansteigt und bepflanzt ist?). Im Winter könnte es somit passieren, dass diese Straße (als 2. Erschließung und Rettungsweg!) nicht befahren werden kann. <p>Diese Probleme haben wir mehrfach und mit Schreiben vom 20.04.2018 auch zusammen mit den benachbarten Firmen „Am Gallengraben“ so dargestellt.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, ob nicht eine „große Lösung“ bei der Straßenführung, gleich mit Einbeziehung der in naher Zukunft erfolgenden Erweiterungen, möglich ist.</p> <p>Ideal wäre eine Art Ringstraße, die in die Hans-Fein-Straße mündet, und die auch von Rettungsfahrzeugen gut befahren werden könnte.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, ob nicht im Rahmen der Gesamtplanung eine Straßenführung weg vom jetzigen „klein-klein“ mit vielen Kurven und Engstellen gefunden werden kann.</p> <p>Im Schwäbisch Gmünder Zentrum wurden und werden große Umgestaltungen (v.a. im Rahmen von Landesgartenschau und Remstalgartenschau) durchgeführt. Hier wurde und wird auch vieles möglich gemacht, was Jahre zuvor nicht ging oder nicht einmal angedacht wurde.</p> <p>Wir bitten in diesem Sinne darum, noch einmal über unsere Anregungen nachzudenken.</p>		
6	Stellungnahme 6 (Anlage 7.6)	wie wir den neuen Plänen entnehmen konnten, wurde an den Gebäudehöhen nicht wirklich etwas geändert. Was wir aber mit Entsetzen her-	Der im Rahmen der Offenlage ausliegende Plan weist gegenüber dem zuvor ausgelegten Plan Reduzierungen in der Höhenentwicklung auf. Im südwestlichen Teil des Plangebiets dem	

NR.	Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
		<p>ausgelesen haben, das nun neu ca. 50% des Abwassers des Neubaugebietes nun über den bereits bei Starkregen ausgelasteten Kanal zwischen „Am Gallengraben 31“ und „Am Gallengraben 27“ eingeleitet werden soll. Hier sehen wir erneut große Überschwemmungsgefahr für die bestehenden Anwohner. (Wir hatten in der Vergangenheit schon drei Mal Wasser im Keller, wie gleichfall die anderen Anwohner)</p> <p>Wir bitten um erneute Prüfung der Pläne und melden hiermit unsere Bedenken gegen die geänderten Bebauungspläne inklusive Entwässerung Strutfeld an.</p>	<p>Streifen, der an den Bestand angrenzt, wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert von 8,5m bis 9,0m Firsthöhe und 4,5m bis 6,0m Traufhöhe auf 8,0m Firsthöhe und 4,5m Traufhöhe. Zusätzlich wurde bei den zwei südwestlichen Bauplätzen die Erdgeschossfussbodenhöhe um 0,5m reduziert.</p> <p>Firsthöhen von 8,0 - 9,0 m und in einem Fall 11,0m für das Neubaugebiet sind nach heute anzuwendenden Massstäben nicht außerhalb der Relation und entsprechen dem, was angesichts des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen und der Umgebung auch billigerweise zumutbar ist.</p>	
7	Stellungnahme 7 (Anlage 7.7)	<p>In Ihrer Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung gehen Sie in Punkt 4.1.4 (Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung) auf die Beschränkung der Firsthöhen ein. Diese betragen 9,0 m (MI und WA 1), 11,0 m (WA 2), bzw. 8,5 m (WA 3). Dabei sollen die störenden Erscheinungen der Gebäude vor dem Horizont vermindert werden. WA 2 liegt dabei an höchster Stelle und überragt die angrenzenden Gebäude zusätzlich um 2m. Auf Grund dieser Größe hebt es sich somit auch sehr deutlich über das angrenzenden Wohn.-und Gewerbegebiet ab. Dadurch wird das Landschaftsbild massiv gestört. Des Weiteren sind für die geplante Anzahl von Wohneinheiten nicht genügend Parkplätze ersichtlich. Aus diesen Gründen erheben wir Widerspruch gegen diesen Bebauungsplan.</p>	<p>Firsthöhen von 8,0 - 9,0 m und für ein Gebäude 11m im Neubaugebiet sind nach heute anzuwendenden Massstäben nicht außerhalb der Relation und entsprechen dem, was angesichts des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden noch angemessen ist. Angemessen sind sie zudem auch deshalb, weil die neuen Gebäude östlich der bestehenden Bebauung liegen, und deshalb Verschattungseffekte für die bestehende Bebauung gering sind.</p> <p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Deren Zahl hängt vom jeweiligen Bauvorhaben ab. Aus dem Bebauungsplanentwurf selbst ist daher ein Mangel an Stellplätzen nicht ableitbar.</p>	