



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
 GEMARKUNG UND FLUR : BETTRINGEN
 BEBAUUNGSPLAN : "NEUES WOHNEN GÜGLINGSTRASSE"
 NR. : 221 C

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- Bundesnetzagentur
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH
- Handwerkskammer Ulm
- NABU Deutschland, Ortsgruppe Schwäbisch Gmünd
- Netze BW GmbH
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- terranets bw GmbH
- Vodafone BW GmbH
- Zweckverband Landeswasserversorgung
- Polizeipräsidium Aalen (Sachbereich Verkehr)
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Netze NGO (Ostwürttemberg DonauRies GmbH)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Netze ODR Stellungnahme vom 16.08.2022 (Anlage 5.1)	Im Planbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Netze ODR GmbH. Wir bitten Sie diese Freileitung im Planteil des Bebauungsplans darzustellen und mit einem Schutzstreifen von 10m links und rechts der Leistungssachse zu versehen. Im Textteil des Bebauungsplans benötigen wir für diesen Schutzstreifen folgenden Absatz.	Die Freileitung wird im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht belegt. Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.10 „Leitungsrechte“ entsprechend aufgenommen.

		<p>Leitungsrecht zu Gunsten des Netzbetreibers <i>Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</i></p> <p>Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.</p> <p><i>(Anmerkung: Der Leitungsplan, der dieser Stellungnahme beigefügt wurde, ist in Anlage 5.1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache enthalten.)</i></p>	Kenntnisnahme.
2	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Stellungnahme vom 20.09.2022 (Anlage 5.2)</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Geplant ist die Errichtung eines Wohnquartiers und der Ausbau und die Umgestaltung der Güglingstraße im Ortsteil Oberbettringen in der Stadt Schwäbisch Gmünd.</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Des Weiteren haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sind recht pauschal und sollten ergänzt werden. 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Begründung zur Erforderlichkeit der Planung wurde ergänzt.</p>

		<p>Für die Errechnung des absoluten Bedarfs für die Wohnbauflächen ist insbesondere die Angabe der Potentialflächen im gesamten Gemeindegebiet erforderlich. In der Begründung wird lediglich auf den Ortsteil Oberbettringen eingegangen. § 1 Abs. 3 BauGB bezieht sich allerdings auf das gesamte Gemeindegebiet. Daher sollte noch eine Darstellung der Potentialflächen in der gesamten Stadt Schwäbisch Gmünd sowie deren Aktivierbarkeit und ggf. ergriffener Aktivierungsmaßnahmen erfolgen.</p> <p>Wir weisen noch auf Folgendes hin: In Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe (grundsätzlich) nur bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Es sollte daher sichergestellt werden, dass großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Denkmalpflege Die Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Bilitsch zur Verfügung.</p> <p>Hinweis: Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Darstellung der Potenzialflächen des gesamten Gemeindegebiets ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht darstellbar und aufgrund der Heterogenität der Ortsteile nicht zielführend. Die Betrachtung der Potenzialflächen des gesamten Stadtgebiets erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist somit im Plangebiet nicht zulässig. Im GEB wurde Einzelhandel aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird beachtet.</p>
3	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen Stellungnahme vom 20.10.2022 (Anlage 5.3)</p>	<p>Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bettringen. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Güglingstraße an die zukünftige L</p>	

		<p>1161/ (Buchauffahrt) geplant. Die Umstufung des Streckenabschnitts wird aktuell vom Verkehrsministerium geprüft und soll in naher Zukunft, voraussichtlich kommendes Jahr, erfolgen. Auf Grund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß den Anforderungen eines neuen Baugebiets entlang einer Landesstraße bewertet.</p> <p>Den o.g. Bebauungsplan kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Das Baureferat sieht durch den Bau der geplanten Erweiterungen die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L 1161/ Güglingstraße gefährdet. Dem Baureferat Ost ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen, in dem der Knotenpunkt unter Berücksichtigung der derzeit stattfindenden Erweiterungen des Gewerbegebiets „Gügling“ und des Industrieparks „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ betrachtet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nördlich der Güglingstraße befindet sich parallel der Landesstraße ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter -wand. Diese Wall-Wand-Kombination soll erhalten oder eventuell sogar erhöht werden. Abgesehen davon sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen vorgesehen, die Abstände gem. § 22 StrG werden eingehalten. Südlich, innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEb) wird entlang der Landesstraße ein 20 Meter breiter Streifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Für die dort vorhandenen Stellplätze besteht Bestandsschutz.</p> <p>Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ und „Anbindung Gugling an die OU Bargau“ eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. In dieser wurden Verkehrserhebungen durchgeführt und eine Verkehrsaufkommensprognose für den Planungshorizont 2035 erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden anschließend die künftigen Verkehrsnachfragewerte im Untersuchungsgebiet für den Bezugsfall - Prognose 2035 (ohne Plangebiet Aspen) und für verschiedene Szenarien (Planungsfälle Prognose 2035) ermittelt. Weiterhin erfolgte auf der Basis des maßgebenden Szenarios eine Beurteilung der Tragfähigkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den relevanten (Erschließungs-) Straßen sowie eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit maßgebender Knotenpunkte im Planungsraum. Als maßgebliches Szenario wurde angenommen, dass der erste Bauabschnitt des Nachhaltigen Technologieparks Aspen und die Anbindung des Gewerbegebiets Gügling an die Ortsumfahrung Bargau (für welche derzeit Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden) umgesetzt sind. Die Überprüfung der verkehrlichen Tragfähigkeit des maßgebenden Szenario</p>
--	--	--	---

		<p>Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Landesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.</p> <p>Das Zugang, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Landesstraße ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans weiterhin darzustellen.</p> <p>Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</p>	<p>1 – Prognose 2035 ergab, dass die ermittelten Gesamtverkehrsbelastungen, für die betrachteten Querschnitte, als vertraglich beurteilt werden können. Die in der RAST 06 angegebenen Orientierungswerte in Abhängigkeit des Straßentyps werden für die betrachteten Querschnitte unterschritten. Durch die Anbindung des Gewerbegebiets Gügling an die Ortsumfahrung Bargau entsteht eine schnelle Verbindung zwischen der Ortsumfahrung Bargau und der Buchauffahrt (L 1161), weshalb der Verkehr aus dem Nachhaltigen Technologiepark Aspen sowie ein Teil des Durchgangsverkehrs, welcher nach Norden möchte, zukünftig über die neue Verbindungsstraße, die Lise-Meitner-Straße und den Knotenpunkt L 1161 / Lise-Meitner-Straße abgewickelt werden wird. Dadurch kommt es laut der Verkehrsuntersuchung der BS Ingenieure am Knotenpunkt L 1161 / Güglingstraße im Vergleich zum Bezugsfall - Prognose 2023 zu einer Verkehrsentslastung aller vier Straßen. Die Berechnung dieses Knotenpunktes wird in die Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ und „Anbindung Gügling an die OU Bargau“ aufgenommen und dort betrachtet. Eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme wird diesem Bebauungsplan zur Offenlage angefügt.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p>
--	--	---	--

4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Stellungnahme vom 05.09.2022 (Anlage 5.4)</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk, der Obtususton- sowie der Pilonotenton- und Angulatenton-Formation (jeweils Unterjura).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>
---	--	---	--

	<p>Im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Das Schutzgut Boden wird umfangreich im Umweltbericht zum geplanten Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Generell 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 Vorhabensplanung/-durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus er-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis „Bodenschutz“ wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--

		<p>folgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
5	<p>Regionalverband Ostwürttemberg Stellungnahme vom 12.09.2022 (Anlage 5.5)</p>	<p>Wir weisen darauf hin, dass jegliche großflächige Einzelhandels-Nutzung im Textteil des Bebauungsplans ausgeschlossen werden muss (s. dazu Einzelhandelserlass).</p>	<p>Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist somit im Plangebiet nicht zulässig. Im GEb wurde Einzelhandel aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen.</p>

		Des Weiteren hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken gegenüber der Planung.	Kenntnisnahme.
6	Geschäftsstelle der Bauernverbände Stellungnahme vom 12.09.2022 (Anlage 5.6)	<p>Als Bauernverband Ostalb-Heidenheim beobachten wir mit großer Sorge den ungebremsten Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen in unserem Verbandsgebiet. Durch diesen Verlust unserer Arbeitsgrundlage Boden sehen wir die Versorgungssicherheit/Ernährungssicherung für die Bevölkerung in Gefahr. Denn welche Art der Landwirtschaft auch immer, ob biologisch oder konventionell wirtschaftende Betriebe: Ohne Land keine Landwirtschaft!</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Stellungnahme vom 23.11.2021, in welcher wir ausführlich zum Flächenverbrauch durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen Bezug genommen haben.</p> <p>Dem vorliegenden Vorhaben können wir in gar keinem Fall zustimmen. Einerseits geht es um eine Fläche von insgesamt 8,96 ha, womit unseren Mitgliedsbetrieben viel Fläche auf einmal verloren geht. Andererseits handelt es sich aus landwirtschaftlicher Sicht um besonders wertvolle Flächen für die Betriebe, da es relativ ebenes Gelände ist, welches als Ackerland genutzt wird. Dies wird auch durch die Bezeichnung des Gewannes mit dem Namen „Ebeneäcker“ deutlich. Gerade in der Gemarkung Bettringen sind Flächen, die zur Ackernutzung dienen sehr rar, weshalb diese auch besonders schützenswert sind. Hängige oder gar steile Grünlandflächen hingegen sind genügend vorhanden.</p> <p>So gibt es sogar innerorts zwischen Ober- und Unterbettringen eine relativ große Fläche, die aus unserer Sicht gerne bebaut werden kann. Als Südhang ist sie für eine Wohnbebauung auch gut geeignet.</p> <p>Weiterhin müssen wir feststellen, dass es im nördlichen Teil von Oberbettringen noch viele, auch größere, Baulücken gibt, die dem überplanten Gebiet in jedem Fall vorzuziehen wären. Darüber hinaus rückt die Bebauung viel zu nahe an den Betrieb Seitzer in den Suewiesen heran, der dann in der Erhaltung seiner Existenz bedroht wird, was in keinem Fall hinzunehmen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme vom 23.11.2021 zum Scoping-Termin am 22.11.2021 ist an die Anlage 5.6 der Drucksache angefügt. Ein Ausschnitt dieser Stellungnahme ist in kursiv in der Abwägungstabelle unter dieser lfd. Nr. 6 abgedruckt.</p> <p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. 8,96 ha misst die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Davon sollen lediglich ca. 1,4 ha neu als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen werden. Auf den Restflächen befinden sich Nutzungen, die als solche erhalten bleiben sollen. Dazu zählen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen, ein bereits bebautes Wohnbaugrundstück im Westen und ein gewerblich genutztes Grundstück im Osten des Plangebiets, aber auch die landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebiets, zwischen Reutestraße (L 1161) und Heubacher Straße. Diese landwirtschaftlichen Flächen sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 221 A I „Gügling / Reutestraße“ als Gewerbegebiet festgesetzt, wurden als solches jedoch nie umgesetzt. Im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens soll die ca. 6,3 Hektar umfassende Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, um die vorhandene Nutzung langfristig zu sichern.</p> <p>Durch die Festsetzung der derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zwischen Reutestraße und Heubacher Straße als Fläche für die Landwirtschaft werden die Abstände zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb in den Suewiesen</p>

		<p>Für uns wäre eine Bebauung südlich der Güglingstraße maximal bis zur Süd-Ost-Grenze des Flst.Nr. 711 denkbar. Dies wäre auch eine Abrundung zur bestehenden Bebauung. Die von Ihnen vorgelegte Planung hingegen stellt eine Ausbuchtung Richtung Süd-Ost dar, so dass mit einer weiteren Ergänzung zu rechnen ist, was wir strikt ablehnen.</p> <p>Gleichzeitig appellieren wir im möglichen Bereich die Bebauung flächenschonend in mehrgeschossiger Bauweise zu bebauen, um auch Fläche zu sparen.</p> <p><i>Die Stellungnahme vom 23.11.2021 zum Scoping-Termin am 22.11.2021 ist an die Anlage 5.6 der Drucksache angefügt. Ein Ausschnitt dieser Stellungnahme ist in kursiv abgedruckt:</i></p> <p><u>vorab sei hinsichtlich aller 8 Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund des ungebremsten Flächenverbrauchs Folgendes anzumerken:</u> <i>Der Bauernverband Ostalb-Heidenheim ist die Vertretung für über 800 Landwirtschaftsfamilien in der Region. Mit großer Sorge beobachten wir den ungebremsten Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen in unserem Verbandsgebiet. Durch diesen Verlust unserer Arbeitsgrundlage Boden sehen wir die Versorgungssicherheit/Ernährungssicherung für die Bevölkerung in Gefahr. Denn welche Art der Landwirtschaft auch immer, ob biologisch oder konventionell wirtschaftende Betriebe: Ohne Land keine Landwirtschaft! Jedes Korn Getreide, welches nicht mehr auf der Ostalb angebaut wird, jeder Liter Milch, der nicht in unserer Region produziert wird, jede Art von Fleisch, das nicht mehr von unseren heimischen Bauernhöfen kommt, muss in einer anderen Region auf der Welt erzeugt werden, um unsere Ernährung zu sichern. Landwirtschaft, wie sie auf der Ostalb betrieben wird, also klein strukturierte Betriebe, Familienbetriebe, in denen mit Herzblut an 365 Tagen im Jahr gearbeitet wird, zählt zu der am nachhaltigsten arbeitenden Landwirtschaft weltweit. Deren Existenz steht auf dem Spiel und deshalb wenden wir uns an Sie. Sie müssen abwägen: Wirtschaftliche Argumente, Arbeitsplätze, Steuereinnahmen. Aber nicht zuletzt auch verantwortungsvolles Handeln für</i></p>	<p>und den Bauflächen vergrößert. Das Konfliktpotenzial wird damit reduziert, die Abstände zum Wohngebiet sind ausreichend groß.</p> <p>Die derzeit vorliegende Planung sieht südlich der Güglingstraße lediglich eine einreihige Bebauung vor. Damit verbraucht der Bebauungsplan deutlich weniger Flächen, als von der Geschäftsstelle der Bauernverbände vorgeschlagen.</p> <p>Eine verdichtete Bebauung ist vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--

zukünftige Generationen, Umweltschutz, Artenschutz, Klimaschutz, Hochwasserschutz.

Unsere Böden zählen zu den fruchtbarsten Böden weltweit, der meist ausreichende Niederschlag beschert weltweit gesehen unserer Landwirtschaft eine Gunstlage. Bei über 800 Millionen Menschen, die weltweit hungern, ist dies keine Selbstverständlichkeit. Mit jedem Quadratmeter, den wir hier versiegeln und unfruchtbar machen, fördern wir die Abholzung von Regenwäldern, lange Transportwege für Lebensmittel und machen uns abhängig. Diese Abhängigkeit wird uns derzeit bei den verschiedensten Wirtschaftsgütern deutlich aufgezeigt. Zudem sind unversiegelte Flächen unabdingbar als Wasserspeicher, Kohlenstoffspeicher und für den Erhalt der Biodiversität.

Jedes Plangebiet in einem solchen Ausmaß führt zudem am Ende dazu, dass einzelne Landwirte ihren Betrieb aufgeben müssen, da die Fläche verloren geht oder die aufgrund des Flächendrucks steigenden Pachtpreise ein Weitermachen nicht ermöglichen.

Daher dürfen Wohn- und Gewerbegebiete einfach nicht mehr überwiegend auf Ackerflächen und vor allem nicht mehr in diesem riesigen Umfang an Neuversiegelung umgesetzt werden.

Im Koalitionsvertrag der Landesregierung wird der Flächenverbrauch thematisiert. Dort wird aufgrund der eben genannten Gründe auch ein Flächenverbrauchsziel von nur noch maximal 2,5 ha pro Tag in gesamt Baden-Württemberg und die Netto-Null bis 2035 angegeben.

Denn in den letzten 20 Jahren sind in Baden-Württemberg landwirtschaftliche Flächen in der Größe von 126.000 Fußballfeldern für Siedlungs- und Verkehrsflächen verloren gegangen, im Ostalbkreis eine Fläche von ca. 7000 Fußballfeldern.

Aktuell sind wir aber immer noch bei einem Verbrauch von 6,6 ha pro Tag in Baden- Württemberg, Tendenz seit zwei Jahren wieder steigend, nicht fallend.

Nachdem deutschlandweit der Flächenverbrauch von bis 2018 auf „nur“ 56 Hektar pro Tag gesunken ist, steigt er seit 2019 auch hier wieder an, anstatt sich dem eigentlichen Ziel zu nähern.

Und genau diese Entwicklung befördern auch die im Raum stehenden Bauleitplanungen.

Wenn jede Kommune in Baden-Württemberg in solchem Ausmaß versucht, weiteres Bauland auszuweisen, wie es die aktuellen Entwürfe vorsehen, so hat dies fatale Auswirkungen auf Umwelt-, Natur-, Landschafts- und Artenschutz und natürlich auf unsere heimische Landwirtschaft.

Mit Planungen wie diesen zeigt sich, dass sich absolut niemand dafür verantwortlich fühlt, den Flächenverbrauch tatsächlich zu stoppen.

	<p><i>Wir appellieren an Sie, sorgen Sie für eine Reduktion der geplanten Neuversiegelung!</i></p> <p><i>Denn es ist nicht ersichtlich, dass in diesen Fällen tatsächlich (und nicht nur auf dem Papier) versucht wurde, vorrangig die bereits als Alternativen für das massenhafte Bauen auf Ackerflächen anerkannten Maßnahmen für die Wohnraum- und Gewerbegebietsschaffung umzusetzen.</i></p> <p><i>So gibt es viele andere, primär auszuschöpfende Möglichkeiten, durch die auf den bereits versiegelten Flächen effektiver gearbeitet und weiterer Wohnraum geschaffen werden kann. Um wirklich die Flächenverbrauchsziele zu erreichen, die uns von Bund und Land gesetzt werden, braucht es die Umsetzung dieser innovativen Lösungen.</i></p> <p><i>Diese sind:</i></p> <p><i>1) Die Zahlen, Daten und Fakten, die für die Begründung der Flächenausweisung herangezogen werden, müssen überprüft werden. Nur wenn tatsächlich ein notwendiger Bedarf für Wohnungen und Gewerbe/Industrie besteht, darf überhaupt eine Flächenversiegelung geplant werden. (Laut aktueller Begründung des Flächennutzungsplans wird sogar mehr Fläche ausgewiesen, als nach den gewählten Berechnungsmethoden benötigt wird. Das zeigt, dass Ackerfläche im Vergleich zu Grundstücken in Großstädten noch viel zu günstig ist!)</i></p> <p><i>2) Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen muss vorher geprüft werden, ob nicht bereits versiegelte, aber nicht mehr benutzte Flächen (Industriebrachen) verwendet werden können. Die Modernisierung/Neuüberplanung von alten Industriegebieten durch die Entfernung alter Gebäude und von Altlasten muss von der öffentlichen Hand gefördert oder gar ganz übernommen werden und Vorrang haben vor einer Neuausweisung.</i></p> <p><i>3) Auch leicht geneigte Flächen, die aktuell als Grünland genutzt werden, können mit etwas mehr Aufwand bebaut werden - die ebene, wertvolle Ackerfläche muss erhalten bleiben. Fruchtbarer Boden ist nicht wieder herstellbar, ohne dass fruchtbaren Boden an anderer Stelle entnommen wird.</i></p> <p><i>4) Neue altersgerechte Eigentumswohnungen innerorts führen dazu, dass bereits bestehende Häuser wieder jungen Familien zur Verfügung stehen. Daher sollten diese, da flächenschonend, vorrangig neu gebaut werden.</i></p> <p><i>5) Alle baulichen Vorhaben müssen mehr in die Höhe/Tiefe gebaut werden; insbesondere Parkplätze müssen in flächensparende Parkhäuser verlegt</i></p>	
--	---	--

werden und Wohngebiete mehr Mehrfamiliengebäude vorsehen. Dies muss bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.

6) Bei der Planung von Wohnbauflächen sollte die Nutzung von Flächen im innenbereich, wie Baulücken oder aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe, Vorrang haben. Auch hier sollte die Beseitigung von Altgebäuden bezuschusst werden.

7) Wichtig: Für jeden im Flächennutzungsplan neu geplanten Quadratmeter werden bei der Bauausführung zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen fällig. Diese werden aktuell ebenfalls überwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, wodurch hier fast noch einmal dieselbe Anzahl an Quadratmetern landwirtschaftliche Fläche entfällt.

Dies sind nicht die einfachsten Lösungen, aber sie sind notwendig. Wir können nicht erst in Zukunft mit der Reduzierung des Flächenverbrauchs anfangen!

Flächenschonendere Ausgleichsmaßnahmen, welche in allen künftigen Bebauungsplänen gefordert und dort festgeschrieben werden sollten, sind im Übrigen:

a) Bereits vorhandene Schutzgebiete aufwerten, wie z.B. Biotope, Streuobstwiesen oder gar Forstflächen/Umwandlung von Fichtenmonokulturen in Laubmischwälder. Da der Wald schon selbst gesetzlich durch das Wiederaufforstungsgebot geschützt ist, kann er wenigstens bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

b) Nicht dauerhaft flächenentziehende Maßnahmen wie Pflege- und Bewirtschaftungsverträge oder produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIKs) anbieten.

c) Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche des Bebauungsplangebiets selbst festschreiben. Blühstreifen, Hecken oder Sträucher in privaten Gärten. Regenrigolen und Heckenstreifen entlang von Siedlungs- oder Industriestraßen. Begrünung oder Photovoltaikanlagen auf Dächern von Industrie- und Gewerbehallen.

d) Es sollte eine einheitliche Datengrundlage für Behörden und Umweltplaner, sowie eine korrekte Bewertung der Bodenfunktion im Rahmen der E-A-Bilanzierung geben. Wir brauchen

		<p>eine Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf das gesetzlich notwendige Maß laut Ökokonto-Verordnung.</p> <p>e) Die Weiterentwicklung der Ökokontoverordnung ist nötig, flächensparende Maßnahmen müssen höher bepunktet werden.</p>	
7	<p>IHK Ostwürttemberg Stellungnahme vom 28.09.2022 (Anlage 5.7)</p>	<p>Zum Bebauungsplan Neues Wohnen Güglingstr. nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der IHK Ostwürttemberg ist es sehr wichtig, dass den bestehenden Betrieben in der Umgebung durch die Planungen keine Nachteile entstehen dürfen. Geeignete passive oder aktive Vorkehrungen müssen deshalb getroffen werden.</p> <p>Zu diesem Zweck sollte möglichst frühzeitig eine Abstimmung mit den betroffenen Betrieben, v.a. mit der Fa. Vaas Leiterplattentechnologie GmbH erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine Abfrage der Betriebe hat im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung stattgefunden.</p> <p>Der Betreiber der Fa. Vaas Leiterplattentechnologie GmbH widerspricht den im Rahmen des Schallgutachten erhobenen Randbedingungen und möchte sich dem Grundsatz her keinerlei Einschränkungen unterwerfen. Jedoch ist der Betrieb bereits heute durch die angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich der Schallemissionen beschränkt. Gemäß den Genehmigungsunterlagen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden bestehenden Bebauung einzuhalten. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden der Beurteilung daher die heute maximal zulässigen Randbedingungen zugrunde gelegt.</p>
8	<p>Landratsamt Ostalbkreis Stellungnahme vom 09.09.2022 (Anlage 5.8)</p>	<p>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:</p> <p><u>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</u></p> <p><u>Gewerbeaufsicht</u> Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möchte die Stadt Schwäbisch Gmünd noch unbebaute Gewerbegebietsflächen mit Flächen für Wohnbebauung überplanen, um so die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant, da lediglich Beschreibung des Vorhabens.</p>

	<p>Das ca. 8,96 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Gewerbegebiets „Gügling“ und erstreckt sich nördlich und südlich der Güglingstraße, die im Zuge des Bebauungsplans umgestaltet und ausgebaut wird. Die Planungen schließen auch das nicht umgesetzte Gewerbegebiet „Ebenäcker“ zwischen der Reutestraße und der Heubacher Straße mit ein, welches als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Im Norden und Westen grenzen bebaute Wohngebiete an die Planfläche. Östlich verläuft die L1161 vor Beginn des Gewerbegebiets.</p> <p>Der Geltungsbereich ist im Osten bereits mit einem Fitnesscenter bebaut, sodass hier ein kleines eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen soll.</p> <p>Im Bereich nordwestlich des Kreisverkehrs ist eine Mischgebietsfläche für Dienstleistungen, Läden etc. vorgesehen.</p> <p>Aufgrund von möglicher Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe, wurde das Ingenieurbüro Heine + Jud mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Nach der Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr treten an allen ausgewählten Immissionsorten (verteilt über das Plangebiet) Überschreitungen von sowohl den Beurteilungspegeln der DIN 18005 als auch der 16. BImSchV auf. Die Pegel erreichen dabei Werte bis 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet sowie bis 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts im Mischgebiet. Der „Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in Teilen des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets überschritten. Nach der Beurteilung der Schallimmissionen durch das Gewerbe treten an der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite des allgemeinen Wohngebiets Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) tags und nachts auf. Auch an dem dahinter geplanten Baufenster ist nachts mit 2 dB(A) überschrittenen Immissionsrichtwerten zu rechnen. Für die Nachtzeit wurden im Baufenster des allgemeinen Wohngebiets südlich der Güglingstraße, westlich des eingeschränkten Gewerbegebiets, Spitzenpegel bis zu 3 dB(A) über der Zulässigkeit prognostiziert.</p> <p>Durch die Ausweisung weiterer Wohngebiete in nächster Nähe zum Gewerbegebiet „Gügling“ wird die schon jetzt nicht optimale Situation weiter verschärft und weiteres Konfliktpotential</p>	<p>Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und an die Prognosewerte der Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ und „Anbindung Gügling an die OU Bargau“ angepasst. Dabei kommt es weiterhin zu Überschreitungen der Beurteilungspegel der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV. Ebenso werden teilweise die „Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung“ überschritten. Entsprechend der Verkehrsuntersuchung ist jedoch davon auszugehen, dass es durch die Erschließung des Nachhaltigen Technologieparks Aspen und die damit in Verbindung stehende Anbindung des Gewerbegebiets Gügling an die Ortsumfahrung Bargau mittelfristig am Knotenpunkt Güglingstraße / L 1161 zu einer Reduzierung der Verkehrsmengen und damit zu einer Reduzierung der Lärmwerte kommt.</p> <p>Die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet Gügling sind hinsichtlich der Schallimmissionen zum Teil bereits heute durch angrenzende Nutzungen eingeschränkt. Eine weitergehende</p>
--	---	---

		<p>geschaffen. Es besteht somit die Möglichkeit eines Interessenskonflikts zwischen gewünschter Wohnruhe einerseits und Ausübung ggf. auch Erweiterung der gewerblichen Tätigkeit der bereits ansässigen Firmen andererseits.</p> <p>Laut Heine + Jud werden die Immissionsrichtwerte nachts für allgemeine Wohngebiete bereits heute von der Fa. Vaas ausgeschöpft. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigte z. B. bei den Emissionen der technischen Anlagen der Fa. Vaas nur eine um 3 dB(A) verminderte Schallabstrahlung. Die tatsächlich vorherrschenden Immissionen könnten somit noch höher liegen.</p> <p>Es wäre zweckmäßig, zunächst mit den betroffenen Betrieben abzuklären, inwieweit bereits durch betriebliche organisatorische/technische Maßnahmen eine Reduzierung der gewerblichen Schallemissionen erreicht werden kann.</p> <p>Die maßgebliche Schallquelle stellt an allen Immissionsorten jedoch der Straßenverkehr dar.</p> <p>Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 wird unter der Nr. 1.2 eingeräumt, dass wenn im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen geschaffen werden sollte. Dies könne beispielsweise durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume geschehen.</p>	<p>Einschränkung ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Der Stadt ist bewusst, dass die Lage des Plangebiets in direkter Nähe zum Gewerbegebiet Gügling zu Interessenskonflikten führen kann. Gleichzeitig bietet dieser Standort die Möglichkeit Wohnflächen in direkter Nähe zu vorhandenen Arbeitsplätzen zu schaffen. Durch die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung und die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird die Stadt den Interessen aller Betroffenen gerecht. Die schalltechnischen Beurteilungspegel und Schwellenwerte können damit eingehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die größten Schallimmissionen erfolgen von der vorhandenen Tankstelle und dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr. Hierbei sind keine organisatorischen/technischen Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen möglich. Die Betriebe wurden im Rahmen des Schallgutachtens zu Ihrer Logistik abgefragt. Einzelne Maßnahmen, die sich wesentlich auf die Schallimmissionen auswirken würden, sind hierbei nicht festgestellt worden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	---

		<p>Aufgrund der festgestellten Überschreitungen werden durch das Ingenieurbüro Heine + Jud Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Diese beinhalten u.a. eine angepasste Grundrissgestaltung (Orientierung von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin), Schallschutzfenster mit ggf. Lüftungseinrichtungen, auf den Lärmpegelbereich abgestimmte Außenbauteile mit Schalldämmmaßen nach DIN 4109.</p> <p>Aktiven Schallschutzmaßnahmen ist dabei grundsätzlich der Vorzug zu geben. Einer Erhöhung des bestehenden Lärmschutzbauwerks entlang der L 1161 stehen allerdings laut Begründung die entsprechende Finanzierung und mangelnde Flächenverfügbarkeit entgegen.</p> <p>Wie bereits in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, stellen passive Schallschutzmaßnahmen, abgesehen von der angepassten Orientierung schutzbedürftiger Räume, kein geeignetes Mittel gegen Gewerbelärm dar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Als aktive Lärmschutzmaßnahme kommt im vorliegenden Fall innerhalb des Plangebiets nur die Erhöhung der bestehenden Wall-Wand-Kombination zwischen Landesstraße und geplantem Baugebiet in Frage. Aufgrund der vorgesehenen Geschosshöhe und der erhöhten topographischen Lage eines Betriebs im Gewerbegebiet wäre für einen Vollschutz aller Geschosse im Wohngebiet ein ca. 6m hohes Lärmschutzbauwerk (über bestehendem Wallniveau) erforderlich. Bei einem niedrigeren Schallschutzbauwerk sinkt die Schutzwirkung der oberen Geschosse deutlich ab. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand auf 6 Meter über Oberkante Wall ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht denkbar. So hätte eine Wall-Wand-Kombination dieser Größenordnung massive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Zudem würde die Erhöhung der Wand-Wall-Kombination keinen wesentlichen positiven Einfluss auf die Verkehrslärmmissionen, welche vom Bereich des Kreisverkehrs auf das Plangebiet einwirken, da in diesem Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht möglich ist.</p> <p>Bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet sind daher die festgesetzten (passiven) Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Sollte sich im weiteren Verlauf ergeben, dass eine geringere Erhöhung des Lärmschutzwalls technisch und finanziell machbar ist und die Stadt sich dazu entscheidet, diese Erhöhung umzusetzen, können die passiven Lärmschutzmaßnahmen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Hierfür sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens Berechnungen vorzulegen, welche den erhöhten Lärmschutzwall berücksichtigen.</p>
--	--	--	--

	<p>Aufgrund der Überschreitungen von sowohl den Beurteilungspegeln der DIN 18005 als auch der 16. BImSchV sind aus unserer Sicht <u>keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben</u> und <u>es bestehen Bedenken</u> gegenüber dem Vorhaben. Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.</p> <p>Sollte an dem Vorhaben festgehalten werden, regen wir an, die Planung dahingehend zu überdenken, das geplante Mischgebiet nach Norden entlang der L1161 zu erweitern. Ggf. ist auch eine Ausweisung der westlich des eingeschränkten Gewerbegebiets liegenden Baufenster als Mischgebiet vorteilhaft.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass sich nordwestlich des Plangebiets wohl ein „Bolzplatz“ befindet. Das Nebeneinander von Wohnbebauung und Sport- und Freizeitanlagen wird mittlerweile aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht unproblematisch angesehen, häufen sich doch in den letzten Jahren die Beschwerden gegen den Lärm, der von solchen Anlagen ausgeht. In welcher Größenordnung sich die Geräuscheinwirkungen bewegen, kann nicht abgeschätzt werden, da dies im Wesentlichen davon abhängt, wie lang und mit welcher Intensität die Anlagen genutzt werden.</p> <p>Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde erfreulicherweise bereits in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.</p> <p>Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist in erster Linie den vorhandenen Wohnraumbedarf zu lindern. Dabei ist es der Stadt wichtig, im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, möglichst viel Wohnraum im direkten Umfeld zu den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Gügling zu schaffen. Durch die Erweiterung der Mischgebietsflächen würde sich das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten im Plangebiet entgegen des städtebaulichen Ziels negativ verändern.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Nutzung des Spiel- und Bolzplatzes ist für Kinder und Jugendliche nur in der Zeit von 7:00-20:00 Uhr und damit außerhalb der Ruhezeiten erlaubt. Der Lärm spielender Kinder außerhalb der Ruhezeiten ist auf Spielflächen unvermeidbar und zu dulden. Eine Beschränkung der Lärmimmissionen ist durch die Einschränkung des Nutzerkreises und die definierten Betriebszeiten erfolgt. Zudem gilt noch: gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p><u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u> Das Plangebiet ist in dem Sanierungsgebiet „Verbesserung der RW-Behandlung im EZG RÜB Uhlandschule“ enthalten, das bisher abwassertechnische Defizite aufweist. Dem Bebauungsplan kann vorbehaltlich nur zugestimmt werden, wenn vor der Erschließung die notwendigen Sanierungsmaßnahmen der o.g. Verbesserung umgesetzt werden. Es sind auch die noch fehlenden aktuellen Nachweise der Schmutzfrachtberechnung im Rahmen der weiteren Planungen vorzulegen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Die Stellungnahme des SG Abwasser wird aufgrund der gewässerökologischen Auswirkungen durch überlastete Kanalsystem (z.B. RÜ-Heubacher Straße) betont.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Zustimmung.</u></p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben (z.B. Erschließung) auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und häuslicherischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei <u>zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn</u> der Baumaßnahmen zu erfolgen und <u>bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen</u> vorzulegen.</p> <p>Die Altablagerung befindet sich u.a. auf dem Flurstück Nr. 1458 und Nr. 1457, im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Sanierung der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet RÜB Uhlandschule soll 2024, nach positiver wasserrechtlicher Erlaubnis, umgesetzt werden. Der Wasserrechtsantrag wurde bereits eingereicht, die erforderlichen Mittel sind im Haushalt des Eigenbetriebs Stadtentwässerung eingestellt. Die nachgeforderten Nachweise zur Schmutzfrachtberechnung wurden auf Grundlage der Flächenkulisse (Stand: Sept. 2022) zum FNP 2035 gefertigt und an das LRA – GB Wasserwirtschaft übergeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	--

	<p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im Umweltbericht mit 80582 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><u>Geschäftsbereich Landwirtschaft</u></p> <p>Eine bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche soll zukünftig als Fläche für Landwirtschaft (ca. 6,28 ha), als Wohngebiet (ca. 1,14 ha), Gewerbegebiet (ca. 0,3 ha) und Mischgebiet (ca. 0,11 ha) ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 8,96 ha. Insgesamt soll die Güglingstraße im Schwäbisch Gmünder Ortsteil Bettringen durch den Bebauungsplan ausgebaut und umgestaltet werden. Auf der Fläche für Wohnen sollen insgesamt 20 Bauplätze mit 133 Wohneinheiten entstehen, die Wohnraum für ca. 268 neue Bewohner schaffen sollen. Dies soll durch den Bau von Mehrfamilienhäusern realisiert werden.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung soll auf den Flurstücken Nr. 1576, 883, 1457, 925/2, 1458, 728/5, 728/6, 728/7 und 728/1 stattfinden. Das Flurstück Nr. 728/1 wird aktuell landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Grünland dient dem landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] mit als Futtergrundlage für dessen Rinder.</p> <p>Der Bereich des Plangebietes südlich der Güglingstraße ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Hierzu zählen auch die Flurstücke Nr. 728/5, Nr. 728/6, Nr. 728/7 und Nr. 728/1, die zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante Fläche für Siedlung und Wohnen sowie landwirtschaftlicher bzw. sonstiger Fläche dargestellt. Die landwirtschaftliche/sonstige Fläche</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Fläche südlich der Güglingstraße ist im Regionalplan mit Ausnahme der Fläche des bestehenden Gewerbebetriebs als geplante Fläche für Siedlung und Wohnen dargestellt. Diese</p>
--	---	--

	<p>erstreckt sich auch über das oben bereits erwähnte landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 728/1. Somit entspricht der Bebauungsplan nur teilweise den Festsetzungen des aktuellen gültigen Regionalplans Ostwürttemberg.</p> <p>Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg ist das gesamte Plangebiet nach der Flächenbilanzkarte als Vorrangflur Stufe 2 dargestellt und sollte deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden. Dies betrifft auch die Flächen, die als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen.</p> <p>Aufgrund dieser aufgeführten Punkte bestehen grundsätzliche landwirtschaftliche Bedenken.</p> <p>Da durch die Planung laut Umweltbericht (S. 51) ein Eingriffsdefizit vorliegt, werden höchstwahrscheinlich externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein. Diese sind jedoch noch nicht aus den Planunterlagen ersichtlich. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen sollten keine landwirtschaftlich genutzten Flächen</p>	<p>Darstellung erstreckt sich auch auf das Flurstück 728/1. Die Flächen nördlich der Güglingstraße sind als geplante Fläche für Siedlung und Wohnen und als landwirtschaftlicher Bereich / sonstige Fläche dargestellt.</p> <p>In der digitalen Flurbilanz 2022 (LEL) sind die neu überplanten Flächen nördlich der Güglingstraße als Grenzflur dargestellt. Die Grenzflur umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen südlich der Güglingstraße sind in der digitalen Flurbilanz 2022 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.</p> <p>Die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund des großen Bedarfs an Wohnbauflächen notwendig, eine Innenentwicklung bzw. eine Entwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist wegen fehlender Grundstücke und fehlendem Flächenzugriff in Bettringen derzeit nicht möglich.</p> <p>Gleichzeitig wird durch die Überplanung der Gewerbeflächen im südlichen Teil des Plangebiets die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich als solche gesichert. Des Weiteren werden die Flächen nördlich der Güglingstraße derzeit nicht als landwirtschaftliche Fläche, sondern als Grünfläche mit Baumbeständen genutzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

		<p>herangezogen werden. Falls entgegen der Empfehlung des Geschäftsbereichs Landwirtschaft doch landwirtschaftlich genutzte Flächen von den Ausgleichsmaßnahmen betroffen sind, sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen, damit Konflikte vermieden werden können.</p> <p>Grundsätzlich ist es sehr zu begrüßen, dass ein Plangebiet überwiegend als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen werden soll, diese sollte jedoch auch langfristig in gleichem Umfang erhalten bleiben.</p> <p>Unter der Maßgabe, dass für die wahrscheinlich notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, können die Bedenken zurückgestellt werden.</p> <p><u>Geschäftsbereich Naturschutz</u></p> <p>Vor allem bei den nördlich der Güglingstraße befindlichen geplanten Bauflächen handelt es sich um ökologisch äußerst hochwertige Bereiche. Die dortigen unterschiedlichen Strukturen (Obstbäume, Eichen, Hecken und Brachflächen) bieten einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten einen wichtigen Lebensraum.</p> <p>Aus diesem Grund wurde bereits in unserer Stellungnahme vom 14.12.2018 zur Wohnbaufläche BtW2 „Wohnen Güglingstraße, Teil Nord“ der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, dass „sich auf der Fläche eine Vielzahl von ökologisch hochwertigen Strukturen befindet. Neben Streuobstbäumen sind auch ausgedehnte Heckenstrukturen vorhanden, bei denen sich selbst im November gezeigt hat, dass diese von einer Vielzahl von Vögeln als Lebensraum genutzt werden. Somit stellt diese Fläche eine natürliche grüne Oase dar, die insbesondere für den Artenschutz eine sehr hohe Wertigkeit besitzt. Vor diesem Hintergrund wird dringend ange-regt, diese Baufläche kritisch zu überprüfen.“</p> <p>Die Bebauung der vorgenannten Flächen wird auch weiterhin aus den vorgenannten Gründen als äußerst kritisch beurteilt.</p>	<p>Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird auf den Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen. Der zu erwartende Verlust an wertvollen Lebensräumen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann trotz Berücksichtigung der Pflanzgebote nicht vollständig kompensiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut ist als hoch zu bewerten. Der Eingriff muss aufgrund dessen auf externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	--

		<p>In den Bebauungsplanunterlagen befinden sich unterschiedliche Ausführungen zur Qualität des im geplanten Gebiet befindlichen Streuobstbestandes. Im Hinblick auf § 33a Naturschutzgesetz sollten konkrete Aussagen zu diesem Streuobstbestand gemacht werden.</p> <p>Bisher liegt für den vorgenannten Bebauungsplan lediglich eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vor, die zum Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Untersuchungen für verschiedene Tierarten noch erforderlich sind. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen noch nicht vor, so dass zum Artenschutz noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden können.</p> <p>Allerdings wird aus naturschutzfachlicher Sicht ergänzend darauf hingewiesen, dass im Gebiet verschiedenste Insektenarten (z.B. Nierenzipfelfalter und Hornissen) vorkommen.</p> <p>Die ausgedehnte südliche landwirtschaftliche Fläche soll in den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Gründe hierfür sind leider nicht aus der Begründung des Bebauungsplanes ersichtlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. späteren Bebauung dieser landwirtschaftlichen Flächen, trotz Einbeziehung in den vorgenannten Bebauungsplan, weiterhin eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung besteht.</p>	<p>Anhand der Kriterien der Vollzugshilfe des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zur Anwendung des § 33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen) vom 03.03.2021, wurde der betroffene Streuobstbestand als geschützt eingeordnet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der gesamte Streuobstbestand durch Wohnbebauung ersetzt. Damit ist der Verlust von rd. 1.900 m² eines nach §33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes verbunden. Nach § 33a Abs. 2 NatSchG kann auf Antrag eine Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart erfolgen, wenn ein Ausgleich erfolgt. Dieser soll vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen. Ein entsprechender Antrag wurde zwischenzeitlich gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Sonderuntersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Dabei wurden die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und holzbewohnende Käferarten hinsichtlich einer vorhabenbedingten und erheblichen Betroffenheit überprüft. Für alle Artengruppen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG als unwahrscheinlich einzuordnen. Für einzelne Artengruppen sind jedoch CEF-Maßnahmen umzusetzen. Die Ergebnisse der Untersuchungen können dem Bericht der saP entnommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Fläche zwischen Heubacher Straße und Reutestraße ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 221 A I „Gügling / Reutestraße“ aus dem Jahr 1991 als Gewerbegebiet festgesetzt, wurde als solches jedoch nie umgesetzt. Nachdem dies auch nicht mehr dem städtebaulichen Ziel der Stadt entspricht und stattdessen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben soll, werden die Flächen im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Begründung hierfür wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Von den <u>Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft, Gesundheit, Nachhaltige Mobilität</u> sowie <u>Geoinformation und Landentwicklung</u> werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p> <p>Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Denkmalschutz wird schnellstmöglich nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe lfd. Nr. 9 (Anlage 5.9).</p>
9	<p>Landratsamt Ostalbkreis Stellungnahme vom 26.09.2022 (Anlage 5.9)</p>	<p>Im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 09.09.2022 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit:</p> <p><u>Sachgebiet Denkmalschutz</u></p> <p>Dass bzgl. Denkmalschutzrechtlicher Belange das Regierungspräsidium Stuttgart ebenfalls am Verfahren beteiligt wurde und dementsprechend eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege bereits erfolgt ist.</p> <p>Da archäologische Denkmäler nach § 2 DSchG grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.</p> <p>Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis wurde angepasst.</p>

		zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten ggf. schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
10	Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention Stellungnahme vom 17.08.2022 (Anlage 5.10)	<p>Das Referat Prävention –Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Schwäbisch Gmünd- des Polizeipräsidiums Aalen, nimmt zu den Bebauungsplänen wie folgt Stellung:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es ergehen, die in der Anlage aufgeführten Empfehlungen.</p> <p>1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht</p> <p>1.1 Allgemeines</p> <p>Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Besucher wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.</p> <p>1.2 Beleuchtung/Bepflanzung Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel).</p> <p>Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.</p> <p>1.2.1 Grünanlagen/Spielplätze</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

dieser. Daher sollte großen Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

1.3 Kraftfahrzeuge

Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

Es ist in Eingangsnähe neben Behindertenparkplätze auf ausreichende eingeschränkte Parkverbot-Fläche, zum Aus- und Einsteigen (Kiss and by-Spur), zu achten. Diese Fläche kann so angelegt werden, dass durch diesen Verkehr keine zusätzliche Gefahr für die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommenden Besucher entsteht.

1.4 Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann idealer Weise durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige erschwert werden. Zumindest sollten die Fahrräder ohne großen Aufwand am Rahmen und nicht nur an den Vorderrädern an den Fahrradbügeln befestigt werden können. Um Beschädigungen oder Verletzungen durch schafkantige Fahrradbügel zu vermeiden, sollten diese abgerundet sein.

1.5 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

1.6 Graffiti

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Polizeiliche Beratungsstelle.

1.7 Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

2. Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.



ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

NR.	Stellungnahme vom / Datum	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Stellungnahme 1 (Anlage 6.1)	<p>vielen Dank für das freundliche Telefonat vom 15.08. bzgl. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Neues Wohnen Güglingstraße“. Ich begrüße die darin geplante wohnwirtschaftliche Erweiterung für die Gemeinde Bettringen in großen Teilen. Als Ganzes lehne ich den Bebauungsplan jedoch ab und widerspreche ihm hiermit. Folgende Anmerkungen dazu:</p> <p>1) In der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegt keine Begründung zur Umwidmung des bisher als Gewerbefläche ausgewiesenen Teils in landwirtschaftliche Fläche vor — hiermit werden Sie m.E. § 2 BauGB nicht gerecht, der den Umfang & Inhalt der Begründung eines Bauleitverfahren beschreibt.</p> <p>2) In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden rund 70% der beinhalteten Fläche des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Diese Fläche liegt ausschließlich auf der Fläche des im Bebauungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kapitel 7.1 der Begründung wurde entsprechend ergänzt. Der südliche Teil des Plangebiets wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierdurch wird der seit dem 27.01.1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 221 AI „Gügling/Reutestraße“ Änderung überplant. Dieser setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet Ebeneäcker wurde nie umgesetzt und eine Umsetzung wird u.a. aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung auch nicht mehr verfolgt. Im Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, wurde die ehemals gewerbliche Baufläche bereits in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Durch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan wird der tatsächlichen Nutzung der Fläche und der gewünschten künftigen Entwicklung Rechnung getragen.</p>

		<p>Nr. 221 AI „Gügling-/Reutestraße“ als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche. Folgende Anmerkungen dazu:</p> <p>a. Es handelt sich hierbei m.E. um eine Verhinderungs- / Negativplanung, welche die positive Nutzung (der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzflächen) — im Sinne der städtebaulichen Entwicklung — ausschließt. Eine positive Nutzung — im Sinne der städtebaulichen Entwicklung durch die Umwidmung ist nicht erkennbar, womit §1 Abs3 BauGB nicht gefolgt wird. Ein Ausweis einer Verhinderungsfläche im Rahmen eines Bauleitverfahrens in diesem Umfang ist mir bisher noch nicht begegnet und ist wenn ich sie am Telefon richtig verstanden habe in diesem Umfang in Schwäbisch Gmünd noch nicht umgesetzt worden.</p> <p>b. Als Eigentümer des Flurstücks bin ich insofern durch die Neuaufstellung des verbindlichen Bauleitplan negativ betroffen, dass mein Grundstück von Gewerbe- fläche in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewidmet wird, mit entsprechender Auswirkung auf meine Eigentumsverhältnisse. Wie schon telefonisch angemerkt, empfinde ich diesen Schritt als verdeckte „Enteignung“ durch die Stadt Schwäbisch Gmünd. Etwaige Rechtsmittel gegen dieses Vorgehen behalte ich mir vor.</p> <p>c. Warum die Nutzung des Bebauungsplans „Gügling-/Reutestraße“ in der Vergangenheit nicht umgesetzt wurde entschließt sich meiner Kenntnis, es sei jedoch angemerkt, dass nach Aufstellung des Bebauungsplans „Gügling-/Reutestraße“ mehrere Erweiterungen des Gewerbegebiets Gügling durch die Stadt Schwäbisch Gmünd beschlossen und umgesetzt wurden, ohne die bereits mit einem Bebauungsplan hinterlegte Fläche im betroffenen Bereich zu berücksichtigen.</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Es wird auf § 42 Abs. 2 und 3 BauGB verwiesen. Dementsprechend ist die Sieben-Jahres-Frist auf Entschädigungsansprüche, die sich aufgrund der der Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplans ergeben können, bereits abgelaufen. Nach Ablauf der Entschädigungsfrist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies liegt hier nicht vor, da das Grundstück weiterhin wie bisher genutzt werden kann.</p> <p>Siehe oben. Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Gügling und Gügling Nord war und ist aufgrund der Lage, der vorhandenen Infrastruktur sowie der (Schall-)Emissionen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung einem Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans „Gügling-/Reutestraße“ vorzuziehen.</p>
--	--	---	--

		<p>3) Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geplanten Flächen für wohnwirtschaftliche Verwendung liegen ausschließlich auf dem Bereich des im Bebauungsplan Nr. 221 A „Gügling“ festgelegten Bereich, warum durch diese Anpassung die Flächen des Bebauungsplans Nr. 221 AI umgewidmet werden müssen und einen positiven Effekt auf die städtebauliche Entwicklung haben entschließt sich mir komplett (vgl. 1) & 2a).</p> <p>Ich bitte um die Anpassung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes insofern, dass der als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Bereich aus der Neuaufstellung ausgenommen wird und in seiner ursprünglichen Nutzung (gemäß Bebauungsplan Nr. 221 AI) als Gewerbefläche verbleibt.</p> <p>Für einen Austausch stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung über eine schriftliche Rückmeldung zu meinen genannten Anmerkungen bedanke ich mich vorab.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens schriftlich.</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Wird nicht beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine schriftliche Rückmeldung wird versendet.</p> <p>Wird beachtet.</p>
2	<p>Stellungnahme 2 (Anlage 6.2)</p>	<p>hiermit nehmen wir zu dem Bebauungsplan Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ Stellung und bitten, folgende Argumente, die gegen den geplanten Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung sprechen, zu berücksichtigen:</p> <p>1. Wie zutreffend ausgeführt ist, befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplans ein bereits mit einem Kindergarten überplantes Grundstück. Dieser Kindergarten ist zu keinem Zeitpunkt realisiert worden.</p> <p>Hintergrund dieser Planung war die Zahlung einer Infrastrukturkostenpauschale durch alle Erwerber von Grundstücken in der „Hirschfeld“-Siedlung. Die „Hirschfeld“-Siedlung war das einzige Baugebiet, bei dem die Stadt Schwäbisch Gmünd eine Infrastrukturkostenpauschale verlangt hat. Wir haben bis zum heutigen Tag keine Gegenleistung für diese Infrastrukturkostenpauschale erhalten. Diese fordern wir nun bei dem Erlass eines neuen Bebauungsplanes ein. Bitte planen Sie Maßnahmen ein,</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Durch die Bebauung des Plangebiets wird sich ein Bedarf an Kindergartenplätzen ergeben, der auch innerhalb des Plangebiets gedeckt werden soll. Kindergärten, Begegnungsstätten</p>

	<p>die die Infrastruktur verbessern (und nicht verschlechtern), wie z.B. eine Begegnungsstätte für Jung und Alt, Versorgungseinrichtungen des Grundbedarfs usw.).</p> <p>2. Das Baugebiet liegt direkt an der Buchauffahrt und damit an der Zufahrt zum größten Industriegebiet in Schwäbisch Gmünd. Eine Vergrößerung des Verkehrsaufkommens durch das Gewerbegebiet Aspen ist zu erwarten. Zudem wird demnächst in unmittelbarer Nähe die Spedition Brucker mit der Erstellung eines Speditionsgebäudes auf dem Gelände der Firma Andritz beginnen; eine erhebliche Zunahme des Lkw-Verkehrs ist zu erwarten. Dieses Bauvorhaben wurde zudem bislang in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.</p> <p>Unmittelbar auf der anderen Straßenseite der Buchauffahrt liegt das Gewerbegebiet Gügling. Erst vor kurzem wurde diese Gegend von einem beschränkten zu einem regulären, und damit lärmintensiven Gewerbegebiet umqualifiziert.</p> <p>Es ist daher von einer erheblichen Lärmimmission auszugehen. Selbst die Begründung des Bebauungsplanes geht davon aus, dass mit einer Gesundheitsgefährdung durch die Lärmimmissionen zu rechnen ist und fordert passive Schutzmaßnahmen.</p> <p>Der Erlass eines Bebauungsplanes, bei dem die Bewohner wegen lärmbedingter Gesundheitsgefahren die Fenster nicht öffnen können, ist unzumutbar.</p> <p>3. In der Begründung für den Bebauungsplan werden die Verkehrsbelastungen auf den Straßen „Güglingstraße“ und „Im Hirschfeld“ überhaupt nicht dargestellt.</p>	<p>oder auch Versorgungseinrichtungen des Grundbedarfs sind im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet allgemein zulässig und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.</p> <p>Es wird auf Kapitel 6.4 der Begründung und auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen. Diese wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite des bestehenden und geplanten Wohngebiets liegt der Bebauungsplan „Gügling 1. Änderung“, der seit dem 23.05.2001 rechtskräftig ist. Dieser setzt im Bereich angrenzend zur Buchauffahrt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.</p> <p>Die sog. „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ wird im Bereich des Mischgebietes und des beschränkten Gewerbegebietes im Bereich angrenzend an den Kreisverkehr erreicht und leicht überschritten, da hier keine Lärmschutzwälle und Wände bestehen und auch nicht errichtet werden können. Nachdem die Überschreitungen nur jeweils eine Seite der Baufelder und damit der Baukörper betreffen kann hier durch eine entsprechende Anordnung schutzbedürftiger Räume auf den ruhigen Baukörperseiten für einen ausreichenden Schutz der Nutzer gesorgt werden. Auch Außenbereiche können auf den ruhigeren Seiten angeordnet und ohne Gefahr genutzt werden. Die Überschreitungen betreffen auch nicht die gesamten Gebäudeseiten Richtung Kreisverkehr, sondern nur Teilbereiche, daher ist eine Nutzung der zukünftigen Gebäude mit den vorgesehenen Schutzmaßnahmen und einer entsprechenden Organisation der Grundrisse möglich und vertretbar.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung eines Konzeptes für die Umgestaltung der Güglingstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe SSW GmbH (ehemals Planungsgruppe</p>
--	---	--

		<p>Die Güglingstraße ist sehr schmal, so dass ein Begegnungsverkehr mit breiteren Fahrzeugen, z.B. mit einem Linienbus, nicht gefahrlos möglich ist.</p> <p>Eine Verbreiterung der Güglingstraße ist nicht vorgesehen; geplant sind vielmehr weitere Einschränkungen durch (bisher nicht vorhandene) Gehwege und einige Parkmöglichkeiten an der Straßenseite. Ausweichmöglichkeiten sind nicht geplant, obwohl diese dringend erforderlich wären.</p> <p>Die Güglingstraße ist die Hauptdurchfahrtsstraße für den Pkw-Verkehr zum Industriegebiet Gügling. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus den Gebieten Bettringen, Waldstetten, Straßdorf und auch aus der Innenstadt fahren zu ihrer Arbeitsstätte im Industriegebiet durch die Güglingstraße. Viele Bettringer nutzen die Güglingstraße, um entweder bei der Tankstelle am Kreisverkehr zu tanken oder über die Buchauffahrt in die Stadt oder zum Kaufland zu gelangen.</p> <p>Eine weitere Zunahme des Verkehrs durch die vielen neuen Bewohner, insbesondere durch die Ausfahrten aus den Tiefgaragen, wird die Güglingstraße nicht verkraften. Staus und Aggressivität im Straßenverkehr sind vorprogrammiert.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Anzahl der Tiefgaragenparkplätze und der oberirdischen Parkplätze nicht aufgeführt. Eine Berechnung der auf die neuen Bewohner entfallenden Pkw 's und deren Parkmöglichkeit ist nicht ersichtlich. Auf den zur Bebauung anstehenden Grundstücken sind keine oberirdischen Parkplätze für Zweifahrzeuge, Besucher, Kunden und Lieferanten vorgesehen.</p>	<p>Kölz GmbH) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Schalltechnische Untersuchung eingeflossen (siehe Anlage 2 der Begründung). Des Weiteren wird auf Kapitel 6.4 der Begründung verwiesen.</p> <p>Es wird auf Kapitel 6.2 der Begründung verwiesen. Die Güglingstraße wird im Bereich im Rahmen des Bebauungsplanverfahren umgestaltet. Die Straße wird dabei so geplant, dass Begegnungsverkehr gefahrlos möglich ist. Gleichzeitig soll z.B. durch einen Possehl-Belag die Geschwindigkeit des Verkehrs reduziert werden und sichere Überwege gestaltet werden.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Landesbauordnung (LBO). Zusätzlich wurden im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen festgesetzt.</p>
--	--	--	--

		<p>Bereits jetzt sind alle oberirdischen Parkplätze an der Straße „Im Hirschfeld“ ständig belegt. Wo sollen die Bewohner des zukünftigen Baugebiets und ihre Gäste, Kunden und Lieferanten parken?</p> <p>Ein Parkchaos ist zu erwarten. Wenn dann auf der Straße geparkt wird, wie soll dann der Linienbus und die Feuerwehr bei einer Alarmierung aus dem Industriegebiet Gügling noch durchkommen?</p> <p>4. Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine verdichtete Bauweise vorgesehen.</p> <p>Diese grundsätzlich zu begrüßende Vorgehensweise wird jedoch im vorliegenden Fall überstrapaziert.</p> <p>Ein 5-stöckiger Wohnturm direkt am Kreisverkehr umgeben von 4-stöckigen Wohnblocks direkt an der schmalen Güglingstraße passen nicht hierher und überfordern die engen räumlichen Verhältnisse.</p> <p>Die Vielzahl der Bewohner auf engstem Raum — geplant sind 268 Bewohner (ca. 133 Wohneinheiten mit ca. 2 Personen pro Wohneinheit, Kinder sind offensichtlich nicht vorgesehen) — birgt sozialen Sprengstoff. Bekannt sind solch enge Wohnsituationen aus „Bettringen Nordwest“ — wir wollen kein „Bettringen Nordost“. Flankierende Maßnahmen, um dieses soziale Konfliktpotential zu entschärfen, sind nicht geplant.</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Bebauungsplan sind im Übergang zur vorhandenen Bebauung zweigeschossige Wohngebäude festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Berechnung der Wohneinheiten mit 2 Personen je Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern ist gängige Praxis.</p>
3	<p>Stellungnahme 3 (Anlage 6.3)</p>	<p>im Rahmen der im Betreff genannten Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir von der Gelegenheit Gebrauch machen hierzu Stellung zu nehmen und Anregungen einzureichen, die sich aus unserer konkreten Planung für das Flurstück ergeben.</p> <p>Geplant ist ein [REDACTED], das im Wesentlichen die Vorgaben, die aus dem Bebauungsplanentwurf bekannt waren, berücksichtigt. Grundlagen hierfür waren der uns von</p>	

		<p>Frau Pedoth am 20.04.2022 zur Verfügung gestellte Bebauungsplanentwurf zeichnerischer Teil zu dem damaligen Planungsstand. Des Weiteren Vorabstimmungen telefonisch und per Mail mit Frau Pedoth (s. Anlage Mail vom 14.04.2022).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abweichend von dem damaligen Entwurf und dem aktuellen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist das Gebäude gegenüber dem Baufenster um 1 ,875 m nach Süd-Westen bzw. parallel zur Güglingstraße versetzt. Die Abmessungen des Baufensters sind dabei aber nicht überschritten. So war es seinerzeit von Frau Pedoth als vorstellbar dargestellt worden. <p>Begründung: Im Nord-Osten ist ein Baufenster für TG bzw. Stellplätze vorgesehen. Eine Tiefgarage ist in unserer Planung aus Kostengründen nicht vorgesehen und wäre sich auch für andere Bauherren oder Investoren für die mögliche Größenordnung eines Mehrfamilienhauses nicht rentabel. Die daraus resultierenden oberirdischen Stellplätze haben aber in der erforderlichen Anzahl und Abmessung zusammen mit der Mindestbreite der Fahrgasse, welche aus der Garagenverordnung hervorgeht, zwischen geplantem Baufenster und Grundstücksgrenze im Nord-Osten keinen Platz. Man müsste nach derzeitigem Bebauungsplan die Parkierung auf die Süd-Westseite des Grundstücks verlagern. Also dorthin, wo eigentlich die „Sonnenseite“ des Gebäudes ist und wo laut Bebauungsplan demzufolge auch keine Parkierung zulässig ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anregung: Wir regen daher an, das Baufenster um mindestens 1 ,875, oder um ein gerades Maß zu haben, um 2,00 m in Richtung Süd-Westen bzw. parallel zur Güglingstraße zu verschieben. 2. Weiterhin haben wir die Baugrenze im Süd-Osten mit den Balkonen um zwischen 0,625 und ca. 2 m überschritten. 	<p>Kenntnisnahme. Die Anlagen sind der Anlage 6.3 der Drucksache beigelegt.</p> <p>Das besagte Baufenster wurde im Rahmen der Überarbeitung zum Entwurfsbeschluss nochmals grundlegend angepasst.</p> <p>Das besagte Baufenster wurde im Rahmen der Überarbeitung zum Entwurfsbeschluss nochmals grundlegend angepasst.</p> <p>Das besagte Baufenster wurde im Rahmen der Überarbeitung zum Entwurfsbeschluss nochmals grundlegend angepasst.</p>
--	--	---	---

		<p>Begründung: Das Baufenster liegt an der Seite zur Güglingstraße teilweise nicht innerhalb der aktuellen Grundstücksgrenze bzw. teilweise auf öffentlichem Grund. Hier müsste für eine mögliche Ausnutzung des Baufensters Grundstücksfläche zugekauft werden. Da die Frage, wie und wann dies geregelt wird noch nicht geklärt werden konnte und hinsichtlich eines zeitnah beabsichtigten Bauantrags und Genehmigungsverfahren auch auf absehbare Zeit nicht geklärt werden kann, haben wir das geplante Gebäude an die vorhandene Grundstücksgrenze gesetzt. Vor diesem Hintergrund wird die Baugrenze im Süd-Osten deutlich überschritten, um nach heutigen Maßstäben gut nutzbare Balkone auf der straßenabgewandten Seite zu ermöglichen. Zudem kommt diese Lage auch der Erschließung des Kellergeschosses mit dem Fahrradraum, sowie der Abstellfläche für Kinderwägen und Gehhilfen über eine Rampe entgegen. Diese würde deutlich steiler ausfallen, wenn das Gebäude in Richtung Güglingstraße zu verschieben wäre.</p> <p>2. Anregung: Wir regen daher an im Textteil des Bebauungsplans mit aufzunehmen, dass über die in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Möglichkeit nach § 23 Abs. 2 bis 4 Ausnahmen gestattet werden, welche geringfügige Abweichungen untergeordneter Bauteile, wie z.B. Balkone, über die üblichen geringfügigen Abweichungen (1,5 m) hinausgehen, gestatten.</p> <p>Als Anlage haben wir unsere Planung, sowie den Schriftverkehr der Abstimmung mit Frau Pedoth beigefügt.</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren können für geringfügige Abweichungen Ausnahmen erteilt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anlagen sind der Anlage 6.3 der Drucksache beigefügt.</p>
4	<p>Stellungnahme 4 (Anlage 6.4)</p>	<p>recht herzlichen Dank für die Mail vom 03.08.2022 und die Zusendung des Vorentwurfs Bebauungsplan Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ mit Stand vom 01.07.2022 sowie weiterer Unterlagen. Nach Durchsicht und Prüfung des Bebauungsplans möchten wir unsere Anregungen im Rahmen der genannten Auslegungsfrist Vorbringen. Gerne übersenden wir Ihnen diese als Aufstellung wie folgt.</p> <p><u>1. Planunyasrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 221C ..Neues Wohnen Güglingstraße“</u></p>	

	<p>1.1 Art der Nutzung Wir regen an, die Art der baulichen Nutzung für das WA 3 und WA 4 als (Teil)Mischgebiet mit mind. 80% Wohnnutzung pro Mehrfamilienhaus festzusetzen. Begründung: Möglichkeit zur optionalen Nutzung wie z.B. Versicherungen, Arztpraxen, etc. im Sockelgeschoss WA 3 & WA4, Optimierung & Erweiterung des potentiellen Käuferkreises im Rahmen des Vertriebs</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Um sicherzustellen, dass die festgelegten Maße der baulichen Nutzung eingehalten sind, möchten wir hierzu wie folgt Stellung nehmen. Wir gehen davon aus, dass die Gebäude an sich eine GRZ von 0,4 einhalten müssen und dass eine Überschreitung bis zu 0,8 möglich ist, wenn die Anlagen nach §19 Abs.4 BAUNVO hinzugerechnet werden. Ist dies korrekt?</p> <p>Betrifft die gem. vorliegendem Bebauungsplan mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und im MI 1 und MI 2 durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Wir gehen davon aus, dass eine Überschreitung auch im WA1 bis zu 0,8 möglich ist, wenn die Anlagen nach §19 Abs.4 BAUNVO hinzugerechnet werden und dies im Bebauungsplan unter 1.2 noch textlich ergänzt wird.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Weg zwischen den Reihenhäusern und den Mehrfamilienhäusern im Eigentum der Stadt bleibt, da dieser im Bebauungsplan farblich als öffentliche Verkehrsfläche markiert ist (vgl. Legende Vorentwurf Bebauungsplan). Somit handelt es sich um zwei separate Grundstücke, die zur Berechnung herangezogen werden. Unter dieser Annahme und auf Basis der Vorgaben im Bebauungsplan ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:</p> <p><u>Grundstück 1 (Reihenhäuser)</u> <u>GRZ I:</u> Ca. 1.100,48m² (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = 369,91m² (Grundfläche) -> GRZ 0,34</p>	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig. Damit sind sowohl Arztpraxen als auch Versicherungsververtretungen und ähnliches möglich. Die Ausweisung als Mischgebiet würde dazu führen, dass mindestens 30 Prozent der Fläche gewerblich genutzt werden müsste. Aufgrund dessen wird an der Ausweisung als WA festgehalten.</p> <p>Die GRZ von 0,4 ist im Rahmen der GRZ I bei der Betrachtung der Gebäude und dem Grundstück einzuhalten. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ I bis 0,44 ist allerdings ohne Befreiung zulässig. Im Rahmen der GRZ II, bei der auch die Anlagen entsprechen § 19 Abs. 4 BauNVO einbezogen werden, ist ein Wert von 0,8 einzuhalten.</p> <p>Der Weg verbleibt im Eigentum der Stadt.</p>
--	--	---

	<p><u>GRZ II:</u> Ca. 1.100,48m² (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = 639,82m² (Grundfläche inkl. Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO) ^ GRZ 0,58 Wir gehen davon aus, dass mit den Reihenhäusern die Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten sind und eine Überschreitung auch im WA 1 bis zu 0,8 möglich ist, wenn die Anlagen nach §19 Abs.4 BAUNVO hinzugerechnet werden. Letzteres erfordert die textliche Ergänzung unter 1.2 im Bebauungsplan.</p> <p><u>Grundstück 2 (Mehrfamilienhäuser 1-4)</u></p> <p><u>GRZ I:</u> Ca. 4.056,42m² (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = 1.725,18m² (Grundfläche) -> GRZ 0,43</p> <p><u>GRZ II:</u> Ca. 4.056,42m² (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = 3.252,74m² (Grundfläche inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ^ GRZ 0,8</p> <p>Wir gehen davon aus, dass mit den Mehrfamilienhäusern die Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten sind, bzw. über die geringfügige Überschreitung der GRZ I hinweggesehen werden kann. Welche Grundstücksgrößen werden dem Notarvertrag zugrunde gelegt bzw. müssen diese noch separat vermessen werden? Zuvor genannte Grundstücksflächen basieren auf dem digitalen „Bestandsplan mit Höhen“, der Stadt Schwäbisch Gmünd vom Juli / August 2018. Mit Schreiben vom 31.03.2021 haben Sie uns die Kaufpreise für die Wohnbaugrundstücke mitgeteilt, die angegebenen Flächen weichen von unseren ermittelten Flächen ab.</p> <p>1.3 Höhenlage von Gebäuden Die maximal zulässige Gebäudehöhe sollte im WA1, WA2, WA3 und WA4 um mind. 0,5 m erhöht werden. Wir begründen dies mit den erhöhten Anforderungen energetischer Art im Wohnbau sowie die geforderte Tiefgaragenbegrünung (vgl. 1.11 Pflanzgebote Lt. Bebauungsplan) als intensive Begrünung mit einer Vegetationsschicht von 60cm im Mittel.</p>	<p>Dies ist bereits im Textteil unter Nr. 1.2 festgesetzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Für geringfügige Überschreitungen ist zulässig.</p> <p>Der Notarvertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Von einer Erhöhung wird abgesehen. Es wurde ein ausreichender Puffer eingeplant.</p>
--	---	--

	<p>1.6 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze Die ausgewiesene Fläche für die Tiefgarage im vorliegenden Bebauungsplan weicht von der Entwurfsplanung [REDACTED] ab. Eine Anbindung über die Tiefgarage an das Haus 3 wäre nach jetzigem Stand ausgeschlossen. Wir bitten um Erweiterung der Tiefgaragenfläche entsprechend vorliegender Entwurfsplanung von [REDACTED]. In diesem Zusammenhang möchten wir hinterfragen, inwieweit im Nachgang mit einem Stellplatzschlüssel zu rechnen ist?</p> <p>1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Wo sind die festgesetzten Flächen zum Zweck der Sicherung der Kaltluftschneise im Bebauungsplan zu finden?</p> <p>1.10 Lärmschutz Die Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen (vgl. Textteil Bebauungsplan Vorentwurf Seite 6) können insbesondere im Haus 1 und Haus 2 nicht erfüllt werden. Eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite ist aufgrund der innenliegenden Treppenhäuser nicht möglich. Hinzu kommt, dass 3 von 4 Fassadenseiten (75%) des Hauses 1 und 2 als lärmbelastete Fassadenseiten eingestuft werden (Kennzeichnung MSL1). Die Formulierung zur Einhaltung der DIN 4109 erachten wir an dieser Stelle für ausreichend.</p> <p>1.11 Pflanzgebote Pflanzgebote PFG 4: „Einzelbäume innerhalb der Grundstücksflächen“ Unter Annahme, dass eine Anpassung der Tiefgaragenfläche im Bebauungsplan entsprechend vorliegender Entwurfsplanung [REDACTED] erfolgt, sind die Pflanzgebote PFG 4 entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren. Ein Teil der Bäume läge damit im Bereich der Tiefgarage. Eine Baumpflanzung oberhalb der Tiefgarage ist mit einer Substratschicht von 60cm i.M. nicht umsetzbar. Zudem wirkt das Pflanzgebot für Einzelmaßnahmen an der Ecke Straße Güglingstr. / Im Hirschfeld überladen und sollte unter Berücksichtigung eines gesunden Baumabstands etwas reduziert werden.</p>	<p>Die ausgewiesene Fläche für Tiefgaragen wurde an einigen Stellen korrigiert. Tiefgaragen sind neben den explizit dafür ausgewiesenen Flächen auch im Bereich der Baugrenzen zulässig. Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Landesbauordnung.</p> <p>Diese sind im Bereich südlich der Güglingstraße zwischen den einzelnen Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Von den Vorgaben des Schallgutachtens kann zum Schutz der Bewohner nicht abgewichen werden.</p> <p>Innerhalb des PFG 4 gilt die Regel, dass pro 500m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Die im B-Plan eingezeichneten Positionen sind nicht bindend.</p>
--	---	--

	<p>2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern Die derzeitige Planung sieht die Einbindung der Tiefgarage als Grenzbebauung vor. Aufgrund der bestehenden Topographie und der intendierten Einbindung erhebt sich die Außenwand entlang der Grenze in Teilen aus dem Gelände (> 50cm) und entspricht dem optischen Eindruck einer Stützmauer. Da es sich bei der Tiefgaragenaußenwand um ein Bauteil handelt, können die Anforderungen an Stützmauern hinsichtlich der festgesetzten Höhe und Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen in diesen Bereichen nicht eingehalten werden. Darüber hinaus muss die Grenzbebauung der Tiefgaragenaußenwand ermöglicht sein.</p> <p>2.3.2 Einfriedungen Siehe Anmerkung zu 2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bezug auf die Tiefgarage als Grenzbebauung</p> <p>2.3.3 Garagenzufahrten und Stellplätze Der wasserdurchlässigen Ausführung der Garagenzufahrt stehen wir mit großem Bedenken gegenüber. Zu jeder Jahreszeit, aber vor allem im Winter, ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (offene Abfahrt) mit erhöhtem Schmutz- und Salzeintrag zu rechnen. Die Langlebigkeit des Belags im Bereich der Abfahrt wird dadurch deutlich gemindert.</p> <p>2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser Vgl. 2.3.3: Das Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrt ist durch den Salzeintrag nicht für die Nutzung als Gies- und Brauchwasser geeignet.</p> <p>Hinweise 3. Altablagerungen Wo genau erstreckt sich die Altlastenverdachtsfläche?</p> <p>Sehr geehrter Herr Hackner, gerne würden wir zuvor genannte Punkte mit Ihnen näher besprechen und in diesem Zusammenhang weitere Fragen aufgreifen, insbesondere auch, was die Umsetzung eines Bauvorhabens dieser Größenordnung in der aktuellen Wirtschaftslage und im Hinblick auf die</p>	<p>Bei der Wand der Garage handelt es sich baurechtlich betrachtet nicht um eine Stützmauer, sondern um ein Bauteil. Die textliche Festsetzung Nr. 2.3.1 wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 2.3.2 wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.3.3 wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Das auf der Fläche der Garagenzufahrt anfallende Wasser ist als Grauwasser abzuleiten.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ aufgenommen.</p>
--	--	---

		<p>Schaffung von bezahlbarem (Miet)Wohnraum bzw. deren Verpflichtung bedeutet, auch unter Berücksichtigung verfügbarer Fördermittel. Wir schlagen vor, dies in einem persönlich Gespräch zu erörtern, gerne laden wir Sie zu diesem Anlass zu uns nach [REDACTED] ein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein persönliches Gespräch wurde geführt.</p>
--	--	--	--