



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
 GEMARKUNG UND FLUR: SCHWÄBISCH GMÜND
 BEBAUUNGSPLAN : BEBAUUNGSPLAN "MARGARITENHÖHE"
 NR. : 175 B X

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

Baurechtsamt, Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH, Geschäftsstelle der Bauernverbände Aalen, Industrie und Handelskammer - Industrie und Handelskammer, Netze BW GmbH, Netze ODR GmbH, Rechts- und Ordnungsamt, Sachbereich Verkehr, Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH, Vodafone West GmbH, Freiwillige Feuerwehr, Polizeipräsidium Aalen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
1	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 13.01.2026	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. <u>Raumordnung</u> <u>I. Allgemeine Hinweise</u> <u>1. Beachtung der Ziele der Raumordnung</u> Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

	Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. 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). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Im Hinblick auf den BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z) oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ bzw. Datenbestände unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen. Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht. <u>2. Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune</u> Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP 2002 und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Begründung wird angepasst und die Ausführungen zum BRPH weiter vertieft. Kenntnisnahme, die Prüfung ist bereits erfolgt und in der Begründung enthalten. Die Bewertung wird noch weiter ausgearbeitet.
--	---	--

	den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren. In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG. Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). 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. II. Besondere Hinweise <u>Bruttowohndichte</u> Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind umzusetzen. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Schwäbisch Gmünd um ein Mittelzentrum gem. PS 2.2.3 (N) Regionalplan handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde, vgl. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan. Die Bruttowohndichte wird bei vorliegender Planung (bei einer Belegungsdichte von 2,1) mit rund 98 EW/ha erreicht. <u>Starkregen</u> Verbindliche Festsetzungen zum Schutz vor Starkregen sind in den Unterlagen (Textteil) nicht enthalten. Es werden ausschließlich Hinweise zur allgemeinen Sorgfaltspflicht abgegeben. Insbesondere, weil von den Hochwasserereignissen sensible Menschengruppen betroffen sein können (die Überflutungen treten insbesondere im Bereich der geplanten Kindertagesstätte auf), sollte geprüft werden, ob nicht doch verbindliche Festsetzungen zum Schutz gegen Starkregen möglich und erforderlich sind.	Die Begründung wird angepasst. Durch die Planung sind Gebiete für die Landwirtschaft (VBG, PS 3.2.33 (G)) betroffen. Die Betroffenheit sowie die Belange der Landwirtschaft werden in die Begründung aufgenommen und aufgearbeitet. Kenntnisnahme, das aktuelle Formblatt wurde bereits verwendet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme, die Mindest-Wohndichte wird mit der Planung eingehalten. Im Zuge der geplanten Erschließung wird das Niederschlagswasser des Plangebiets sowie des südlichen Außengebietes vom bestehenden Mischwasserkanal in der Bergstraße bzw. der Bischof-Keppler-Straße abgekoppelt und in Richtung des Strümpfelbachs/Waldstetter Bachs abgeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird zusätzlich in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert bzw. zurückgehalten.
--	---	---

		Im Hinblick auf Plansatz I.2.1 (Z) BRPH wird zu bedenken gegeben, dass der Klimawandel voraussichtlich eine Verschärfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken mit sich bringt. Es ist daher empfehlenswert dafür in der Planung gewisse Puffer vorzusehen. <u>Ergebnis</u> Insgesamt bestehen gegen die Planung jedoch keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.	Ergänzend ist vorgesehen, für das Niederschlagswasser des südlichen Außengebietes eine weitere Rückhaltemaßnahme zu schaffen. Die technische Umsetzbarkeit, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Im Bebauungsplan wurden straßenbegleitende Mulden, Gründächer und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Kenntnisnahme
2	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 12.01.2026	vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Löwenstein-Formation (Stubensandstein)" vor. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. 1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung für die in	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen. Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. 2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben ggf. zu Rutschungen neigen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist direkt südlich des Plangebietes eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete eingetragen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung	Der Hinweis wird unter 1. Bodenschutz in die Hinweise des Textteils aufgenommen. Der Hinweis wird unter 1. Bodenschutz in die Hinweise des Textteils aufgenommen. Kenntnisnahme Der Hinweis wird unter 3. Geologie in die Hinweise des Textteils aufgenommen.
--	--	--	---

	technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2. Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. 2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. 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. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	---

		Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme
3	Regionalverband Ostwürttemberg Schreiben vom 19.01.2026	vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband derzeit Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung, insbesondere im Zusammenhang der Betroffenheit zweier Ziele der Raumordnung, der Herleitung des Bedarfs nach PS 2.4.5. Regionalplan 2035 sowie in Bezug auf der Herleitung der Siedlungsdichte. Gerne erklären wir uns bereit, die weiteren Schritte der vorliegenden Planung gemeinsam abzustimmen und die Planungen zielgerichtet voranzubringen. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin: Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft Flächen, die gemäß des Regionalplans 2035 der Region Ostwürttemberg als Regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)), als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1.1 (Z)) sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.3 (G)) festgelegt sind. 3.1.1 Regionale Grünzüge (1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind. 3.2.1.1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (1) Z Zur Sicherung und Entwicklung funktional zusammenhängender, intakter, resilienter Lebensräume durch Vernetzung von Schutzgebieten und	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Ein Abstimmungsgespräch mit dem Regionalverband hat zwischenzeitlich stattgefunden. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Gemäß Abs. 5 dieses Plansatzes erfolgt die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Bauleitplanung; die Planung sieht eine solche Abgrenzung vor. Der regionale Grünzug bleibt in seiner Funktion erhalten, ein Zielverstoß liegt hier nicht vor. Kenntnisnahme. Durch das Vorhaben wird der Randbereich eines Vorranggebiets Naturschutz und Landschaftspflege überplant, wodurch kleinflächig Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte betroffen

	durch weitere Ausformung des landesweiten Biotopverbunds sowie weiterer für die biologische Vielfalt wertvoller Gebiete in der Region sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind andere raumbedeutsame Nutzungen, insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind. 3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Bei dem Plansatz 3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der entsprechend § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 LPIG in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden muss. Bei den Plansätzen 3.1.1 Regionale Grünzüge und 3.2.1.1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege handelt es sich um zwei Ziele der Raumordnung, die der o.g. Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zugänglich sind. Aus der Begründung ergibt sich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich aus dem kürzlich fortgeschriebenen Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf reicht jedoch deutlich weiter nach Süden als die dort ausgewiesene Potenzialfläche. Dies zeigt sich daran, dass die Planung bis an den Fußgängerweg heranreicht, während die entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan lediglich bis zum bestehenden Gebäude reicht. In der Konsequenz liegt eine Abweichung vom Flächennutzungsplan vor. Unklar bleibt, warum die vorliegende Fläche den im Zuge der intensiv beratenen FNP-Fortschreibung festgelegten Umfang derart überschreitet. Der südliche Teilbereich ist mit einer Fläche von rund 1 ha als Regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Während der Regionale Grünzug aufgrund seiner großräumigen	sind (Kernraum, 500 m Suchraum). Innerhalb der betroffenen Fläche sind jedoch überwiegend Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Ergänzung des bestehenden Gehölzrandes sowie zur Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Hierdurch können neue wertvolle Strukturen entstehen, die auch dem Biotopverbund dienlich sind. Die Ziele des Vorranggebietes bleiben demnach trotz der geringfügigen Überplanung weiterhin gewahrt. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband wurde dieser den Belang nochmals geprüft und so bewertet, dass auf Basis der minimalen Betroffenheit des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege sowie den geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Planung mittragen werden kann. Die Begründung wird angepasst. Der Grundsatz wird in Kapitel 3.3 mit aufgenommen und die Inanspruchnahme begründet. Die Inanspruchnahme ist sehr geringfügig auf Grund der bereits bestehenden Bebauung. Durch die geplante verdichtete Bauweise wird eine weitere Inanspruchnahme vermieden. Kenntnisname. Die Begründung wird angepasst. Die Ziele werden in Kapitel 3.3 mit aufgenommen und die Inanspruchnahme begründet. Kenntnisnahme. Es haben Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem Regionalverband Ostwürttemberg stattgefunden. Nach Rückmeldung des Regionalverbandes vom 02.04.2026 kann das Vorhaben auf Basis der minimalen Betroffenheit des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege sowie den geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen mittragen werden.
--	---	--

4	Landratsamt Ostalbkreis Schreiben vom 02.02.2026	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: <u>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft</u> (Frau Meder, Tel. 07171 32-4290) Aus forstfachlicher Sicht bestehen seitens der unteren Forstbehörde keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan Margaritenhöhe. In Mitten des Flurstücks 938/1 befindet sich eine Baumgruppe bzw. ein Feldgehölz, welches immer wieder durch nicht mehr genutzte Holzhütten bzw. Tierunterstände und ehemalige teilw. noch eingezäunten Auslauflächen ohne Baum- und Strauchbewuchs unterbrochen wird. Zudem befindet sich im Nordosten ein größeres Brombeerefeld. Aufgrund der geringen und unterbrochenen Flächenausdehnung sowie dem fehlenden typischen Bestandesinnenklima handelt es sich nicht um Wald im Sinne des §2 LWaldG.	Kenntnisnahme
		<u>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</u> Gewerbeaufsicht (Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357) Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant in Kooperation mit der Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern aus Untermarchtal die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Schapplachhalde. Ziel ist die Schaffung eines zentrumsnahen, generationenübergreifenden Lebensraums mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd (Ostalbkreis). Die Lage zeichnet sich durch folgende Merkmale aus: Im Norden befinden sich Wohn- und Gewerbeflächen (Märkte) sowie das „Haus der Gesundheit“, im Osten sowie im Süden landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen. Zudem sind im Westen der Klostergarten und das Hospiz der Franziskanerinnen gelegen. Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		<u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u> (Frau Mayer, Tel. 07961 567-3425) <u>Abwasserbeseitigung</u> Zur Entwässerung gab es im Vorfeld Vorabstimmungen mit den Planungsbüros. In der Begründung Ziffer 6.3 ist das besprochene Entwässerungskonzept aufgeführt. Im Textteil sollte noch auf die Notwendigkeit der Versickerung bzw. Rückhaltung in Form von Mulden	Der Textteil wird angepasst und die Festsetzung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerung präzisiert. Die technische Möglichkeit der Versickerung wird im Weiteren noch durch einen Baugrundgutachter ermittelt.

eingegangen werden. In den weiteren Planungen sollte das Entwässerungskonzept insgesamt noch besser mit dem Bebauungsplan abgestimmt werden (südliche Entwässerungsmulden). Im Übrigen wird auf den nachfolgenden Bereich Gewässer verwiesen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd zeigt bereits für das seltene Starkregenereignis auf, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet überwiegend der Bergstraße zufließt und von dort über die Bernhardsstraße weiter in die bebaute Ortslage eindringen könnte. Durch die verstärkte Überbauung des Hangs im Plangebiet, ist eine Erhöhung des Starkregenzuflusses in Richtung Bergstraße zu erwarten.

Der Hinweis im Bebauungsplan auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd ist zwar wichtig für die Eigenvorsorge der künftigen Bauherren, geht aber nicht auf die oben beschriebenen möglichen Nachteile der Unterlieger ein.

Ausreichend Platz für die Rückhaltung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet an strategisch sinnvollen Stellen vorzusehen. Die skizzierten Regenwassermulden parallel zu den Straßen sind hierfür ein guter Ansatz, sind aber nach unserem Kenntnisstand noch nicht ausgeplant. Der zentrale Grünstreifen stellt, soweit erkennbar, einen Tiefpunkt dar, der ebenfalls durch terrassierte Mulden für den Rückhalt von Oberflächenwasser genutzt werden sollte.

Ergänzend könnten Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 für die jeweiligen Baugrundstücke empfehlenswert sein, um den Wasserzufluss von den Baugrundstücken im Starkregenfall möglichst gering zu halten.

Im Zuge der geplanten Erschließung wird das Niederschlagswasser des Plangebiets sowie des südlichen Außengebietes vom bestehenden Mischwasserkanal in der Bergstraße bzw. der Bischof-Keppler-Straße abgekoppelt und in Richtung des Strümpfelbachs/Waldstetter Bachs abgeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird zusätzlich in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert bzw. zurückgehalten.

Ergänzend ist vorgesehen, für das Niederschlagswasser des südlichen Außengebietes eine weitere Rückhaltemaßnahme zu schaffen. Die technische Umsetzbarkeit, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Zusammen mit den bereits vorgesehenen Mulden sowie der Ausführung der Flachdachflächen als Gründächer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Verschlechterung der Situation bei Starkregenereignissen auszugehen.

Inwieweit der zentrale Grünstreifen zusätzlich für Retentionszwecke herangezogen werden kann, ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der baugrundtechnischen Rahmenbedingungen noch zu prüfen.

Kenntnisnahme



Abb.: Auszug Starkregengefahrenkarte seltenes Ereignis und Fließrichtung

Die Entwässerungsplanung ist zwar mit der Unteren Wasserbehörde vorbesprochen worden, ist aber nach unserem Kenntnisstand noch nicht fertiggestellt. Damit der Bebauungsplan alle wesentlichen Voraussetzungen für eine funktionierende Entwässerung ausreichend berücksichtigen kann und keine Lücken oder Widersprüche entstehen, ist parallel zum Bebauungsplan die Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde fertigzustellen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine Bedenken, Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Altlasten und Bodenschutz

Die vom Fachplaner aufgestellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet den Eingriff in das Schutzgut Boden mit 97.463 Ökopunkten. Die Vorgehensweise bei der Bewertung ist fachlich nachvollziehbar und entspricht den geltenden Vorgaben. Die Eingriffsbewertung wurde methodisch korrekt vorgenommen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer bislang nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, hat der Vorhabenträger

Die Entwässerungsplanung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Weiteren noch finalisiert.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme. Der Hinweis wird an den jeweiligen Vorhabenträger weitergegeben.

gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde spätestens sechs Wochen vor Baubeginn vorzulegen.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961 567-3630)

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant im Bereich des heutigen Bauernhofs Schapplachhalde in Schwäbisch Gmünd, in Zusammenarbeit mit der „Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul aus Untermarchtal e.V.“ die Entwicklung eines Wohnquartieres auf der Schapplachhalde am südlichen Rand der Stadt. Auf dem Plangebiet soll hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, um Baurecht für etwa 168 Wohneinheiten verteilt auf 15 Gebäude zu schaffen. Darüber hinaus ist am Norden direkt an der Bergstraße der Neubau einer Kindertagesstätte mit sechs Gruppen geplant. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,6 ha und erstreckt sich vollständig über die Flurstücke Nr. 943/10, Nr. 943/11, Nr. 950/1 und Nr. 950/4 sowie teilweise über die die Flurstücke Nr. 938/1, 944/2 und Nr. 950/5. der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind durch landwirtschaftliche Nutzung, Büsche, Gehölz und Einzelbäume geprägt.

Im Plangebiet befinden sich Pferdeweiden mit einer Hofstelle (Wohngebäude mit Stall). Der daran angrenzende südwestliche Bereich innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet und ist in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II bewertet. Diese Stufe umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Der restliche Teil des Geltungsbereichs findet in der Flurbilanz 2022 keine Wertung.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wodurch ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen auftreten können, welche von zukünftigen Bewohnern ausnahmslos zu dulden sind. Dies sollte mit in den Textteil des BBP aufgenommen werden.

Da der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, werden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren benannt werden. Deshalb können mögliche Auswirkungen externer Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Belange zu derzeit nicht vollständig abgeschätzt werden.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme. Der Hinweis wird unter 11. Landwirtschaft in die Hinweise des Textteils aufgenommen.

Kenntnisnahme. Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Grenz- oder Untergrenzflur wird geprüft.

Sollte es sich als unvermeidlich darstellen, dass für mögliche externe Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Nutzfläche Anspruch genommen wird, sollten die Maßnahmen möglichst gut in die landwirtschaftliche Produktion integrierbar sein. Grundsätzlich ist die Planung solcher Maßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht höchstens auf Flächen vertretbar, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind. Aufgrund der oben ausgeführten Anmerkungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken zum BBP „Margaritenhöhe“.	Kenntnisnahme
<u>Sachgebiet Naturschutz</u> (Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874) zum vorgenannten Bebauungsplan gibt die untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten auf der Grundlage der Planunterlagen vom 17.11.2025 folgende Stellungnahme ab: Bereits in den Anhörungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde Folgendes ausgeführt: <i>„GdW14 „Schappalachhalde“ (2,1 ha) Die Baufläche weist hochwertige ökologische Strukturen auf. Die ausgedehnten, zum Teil gesetzlich geschützten Feldgehölze, die noch konkret kartiert werden müssen und das angrenzende Grünland bilden einen ökologisch wertvollen Gesamtbestand. In den Gebäuden können geschützte Tierarten vorkommen. Der Bereich ist auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sehr hochwertig. Eine Bebauung hätte somit erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Vor diesem Hintergrund wird dringend angeregt, diese Baufläche kritisch zu überdenken.“</i> Die Bebauung des dortigen Bereichs wurde somit bereits in der Flächennutzungsplanung als landschaftlich und ökologisch sehr hochwertig eingeschätzt, so dass eine Bebauung des Bereichs als kritisch beurteilt wurde. Mit der vorliegenden Planung wurde das Plangebiet von ursprünglich 2,1 ha auf nunmehr 3,6 ha ausgeweitet. Das Plangebiet des vorgenannten Bebauungsplanes geht sowohl südlich als auch östlich deutlich über die Darstellung im Flächennutzungsplanung hinaus. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Bebauung des Plangebiets zu einer wesentlichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes führen. Die historisch gewachsene, harmonisch eingebundene überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit ihren zahlreichen Gehölzstrukturen wird abgelöst durch eine sehr massive Bebauung mit 15 teils 5-stöckigen Wohnblocks und parkähnlichen Eingrünungen. Die geplanten Gebäude werden sich deutlich weiter den Hang hinaufziehen als bisher geplant und	Kenntnisnahme. Der Bestand wurde in der Eingriffsermittlung kartiert und entsprechend bewertet, außerdem wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Arten aufgenommen. Eine Überlagerung des Bebauungsplanes mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zeigt, dass lediglich die Baufenster der drei südöstlichen Gebäude sowie ein kleiner Teil der Erschließungsstraße über die im FNP dargestellte Fläche hinausragen. Ein Verzicht auf diese drei südöstlichen Gebäude wurde geprüft, stellt sich aber als nicht wirtschaftlich heraus. Daher wurde die Pflanzbindung im Süden noch erweitert und darüber hinaus noch Pflanzgebote Ergänzung der am Wegrand bestehenden Gehölzflächen festgesetzt.

auch deutlich weiter als die östlich und westlich angrenzend bestehende, relativ lockere Bebauung. Aufgrund dieses landschaftlichen Eingriffs wird der vorliegende Bebauungsplan weiterhin kritisch beurteilt. Es wird angeregt, auf die südlichen 6 Gebäude zu verzichten und damit die geplante Bebauung auf die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche GdW14 zu beschränken. Dadurch ließe sich der Eingriff zumindest reduzieren.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollte in den folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt werden:

- Am Nordhang, der zum Teil mit Bäumen bepflanzt wird, wird sich kein Bestand mit einem Wert von 21 Ökopunkten pro m² entwickeln, sondern höchstens 19 ÖP.
- Die Flächen beim Kindergarten werden häufiger frequentiert und müssen deshalb auch herabgestuft werden.
- Für das Pflanzgebot 3 sollten für die Entwicklung eines annähernd artenreichen Bestandes folgende Vorgaben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:
 - Keine Humusaufbringung
 - Anssat mit gebietsheimischem Saatgut nach Vorgabe der Saatgutfirma
 - keine Düngung
 - keine Pflanzenschutzmittel
 - nach Etablierung der Wiese keine Bodenbearbeitung
 - zwei- bis dreimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts
 - Abstand zwischen den Mähterminen mindestens 8 Wochen
- Es sind noch adäquate und gesicherte Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

Artenschutz

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung liegen noch nicht vor, so dass hierzu noch keine Stellungnahme abgegeben werden kann. Im Übrigen wird dringend empfohlen, Glasflächen über 2 m² nach dem Merkblatt „Licht und Glas“ zu gestalten.

Von den Geschäftsbereichen Gesundheit, Flurneuordnung sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Die Bilanzierung der Magerwiese wird angepasst.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wurde in Wohnbaufläche geändert. Die Grünfläche ist jetzt als Private Grünfläche „Garten“ festgesetzt. Eine Herabstufung der Fläche erfolgt nicht.

Die Vorgaben werden in das Pflanzgebot übernommen.

Kenntnisnahme. Die Kompensationsmaßnahmen wurden erarbeitet, sie sind im Umweltbericht als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert und dargestellt.

Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde inzwischen abgeschlossen sie liegt als Anlage 8 der Begründung zum Bebauungsplan bei.

2. Artenschutzrechtliche Gründe für die Ablehnung

2.1 Zauneidechse (FFH-Anhang IV) – Verbotstatbestände nicht sicher auszuschließen

Der Umweltbericht bestätigt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse. Vorgesehen sind Vergrämung/Umsiedlung sowie CEF-Maßnahmen (Ersatzlebensräume). Die Unterlagen bleiben jedoch konzeptionell und zeitlich unzureichend, um mit hinreichender Sicherheit (§ 44 BNatSchG) Tötungen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Insbesondere:

- Vorgezogene Funktionssicherung der Aufnahmehabitate ist nicht belastbar nachgewiesen (Flächenlage, Größe, Struktur, Vernetzung, Pflege- und Monitoring-Regime).
- Die zeitliche Koppelung („CEF vor Eingriff funktionsfähig“) und rechtliche Sicherung (Dienstbarkeit/Pflegevertrag) fehlen.
- Angesichts der Hanglage und des engmaschigen Bauablaufs steigt das Risiko von individueller Mortalität (Baustellenverkehr, Gräben, Schachtöffnungen) erheblich. Diese Defizite sind artenschutzrechtlich durchgreifend und nicht auflagenfähig heilbar, weil die Standortwahl selbst (Grenzlage zum Biotopverbund, strukturreiche Offenlandsäume) die Funktionsgarantie einer Verlagerung realistisch nicht gewährleistet. Daher ist der Verbotsausschluss nicht möglich.

2.2 Fledermäuse – Verlust von Leit- und Jagdstrukturen, Lichtstörung

Der Plangebietsrand bietet Saum- und Gehölzstrukturen als Leit- und Jagdhabitate für Fledermäuse. Die vorgesehene Bebauung führt zu Fragmentierung und – trotz vorgesehener „insektenfreundlicher Beleuchtung“ – zu erheblichen Lichtimmissionen an den kritischen Rändern (Wege, Stellplätze, Kita-Außenflächen). Ohne No-spill-Light-Korridore und verbindlich nachgewiesene Lichtschutzniveaus (≤ 3000 K, Full-Cutoff, Dimmprofile, Abschirmungen, genaue Maststandorte) ist die Beeinträchtigung der Aktivität streng geschützter Arten nicht auszuschließen. Im Ergebnis verfehlt die Planung den strengen Präventionsstandard des § 44 BNatSchG.

2.3 Brutvögel – erhöhte Risiken und Kollisionsgefahren an Glas

Das Kollisionsrisiko (Vogelschlag) wird durch verglaste Fassaden/Balkone im Hang exponenziert – dies ist bislang ohne konkrete, nachgewiesene Reduktionsmaßnahmen (geprüfte Muster/Produkte) belassen und daher artenschutzfachlich nicht akzeptabel. Die vorliegenden Unterlagen ermöglichen keinen belastbaren Verbotsausschluss; eine rechtssichere Befreiung nach § 67 BNatSchG ist mangels zwingender Gründe von

Die einzelnen Taxa werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abgeprüft. Hier wird auch auf das Mortalitätsrisiko der Arten eingegangen.

In der saP werden auch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, speziell auch für die Zauneidechse unter Berücksichtigung der kartierten Lebensräume und der Projektwirkungen, dargestellt. Im Maßnahmenkonzept werden alle erforderlichen Angaben wie die Flächengröße, Sicherung, Pflege usw. aufgeführt.

Die Lichtempfindlichkeit ist abhängig von der angetroffenen Fledermausart. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der saP auf das angetroffene Artenspektrum abgestimmt.

Im Rahmen der saP werden die artenschutzrechtlich nach § 44 BNatSchG notwendigen Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlages an Glasscheiben dargestellt.

überragendem öffentlichen Interesse (im engen artenschutzrechtlichen Sinn) und mangels zumutbarer Alternativen nicht ersichtlich.

3. Bioklima, Kaltluft, Biotopverbund – Standort ist ökologisch fehl gewählt

- Das Gebiet ist Kaltluftentstehungs- und Abflussraum; selbst das Klimagutachten rechnet mit einer Abnahme der Kaltluftproduktion, die nur durch offene Bauweise/ Grünzüge abgemildert wird. Die bioklimatische Bedeutung des Areals wird in kommunalpolitischen Stellungnahmen ausdrücklich als „sehr hoch“ bewertet (wichtiger Frischluftlieferant, sensibler Ausgleichsraum). Eine Bebauung konterkariert die stadtklimatischen Ziele am Siedlungsrand.
- Die landschaftsplanerische Zielsetzung war es zunächst, die Fläche von Bebauung freizuhalten. Diese Planungslinien waren lange gesetzt und werden nun aus bauleitplanerischen Motiven aufgegeben – ohne dass die ökologische Wertigkeit gesunken wäre. Das Abwägungsgebot wird damit verfehlt.
- Die Nähe zum § 30-Biotop und die Lage im Kernraum des Biotopverbunds erhöhen die Zerschneidungs- und Störungseffekte (Licht, Lärm, Freizeitdruck). Eine Integrität des Verbunds ist am Standort nicht sicherstellbar, zumal die „Grünschnitten“ im Vollzug anfällig für Nachverdichtung/Nebenanlagen sind.

4. Eingriffsregelung: Eingriffslast ist nicht kompensierbar

Der Umweltbericht bilanziert ein Gesamtdefizit von –245.540 Ökopunkten (Boden – 97.463 ÖP; Biotop – 148.077 ÖP). Bereits rechnerisch ist der interne Ausgleich unzureichend, externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wären umfangreich zu sichern. Die behauptete „Huckepack“-Wirkung (Wasser/Klima/Landschaft) ersetzt keine artenschutzrechtliche Konfliktlösung und relativiert nicht die Qualität und Seltenheit der am Standort betroffenen Funktionen. Für die Flächenverfügbarkeit, Rechtssicherung, Zeitlichkeitskopplung und Monitoring des externen Ausgleichs gibt es keinen belastbaren Nachweis. Es ist nicht erkennbar, dass die beeinträchtigten Funktionen gleichartig/gleichwertig im Naturraum wiederherstellbar sind – ein Kernerfordernis des § 15 Abs. 2 BNatSchG.

5. Standortalternativen/Innenentwicklung: Gebot der Alternativenprüfung

Die Begründung erklärt, Standortalternativen ergäben sich „aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der Nähe zur Infrastruktur“ nicht. Das Innenentwicklungsgebot (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Zielkonflikt mit Klimaanpassung/Bioklima werden damit nicht entkräftet. Angesichts der artenschutzrechtlichen Hürden und der bioklimatischen Sensibilität ist spätestens hier die Standortentscheidung zu revidieren. Auch

Der Biotopverbund für mittlere Standorte wird durch den Bebauungsplan nur randlich tangiert. Die wertgebenden Flächen befinden sich südlich der ehemaligen Bahntrasse in den ausgedehnten Streuobstwiesen.

Zur Kompensation des verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft wird noch eine entsprechende Ausgleichskonzeption mit räumlichem Bezug zum Vorhaben erarbeitet. Gemäß der in § 15 ff. BNatSchG angesiedelten Eingriffsregelung, können die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes ausgeglichen oder in angemessener Weise ersetzt werden. Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG wird in der saP abgehandelt. Die relevanten Erkenntnisse (Artvorkommen, Betroffenheiten, Maßnahmen) werden noch zusammenfassend in den Umweltbericht integriert.

Im Kapitel 1.4 der Begründung wird auch das Thema Siedlungsreserven ausgeführt.

Im Hinblick auf den Bedarf an zentral gelegenem Wohnraum in sehr guter Versorgungslage ist die Planungsfläche eine sinnvolle und verfügbare Entwicklungsfläche.

		kommunalpolitische Stimmen verweisen auf Alternativstandorte und die inhaltlich widersprüchlichen Planlinien (Landschaftsplan/FNP-Historie). 7. Mindestanforderungen falls entgegen der naturschutzfachlichen Bewertung weiter geplant wird Die Verbände lehnen das Vorhaben ab. Sollte es trotz dieser naturschutzfachlich begründeten Ablehnung weiterverfolgt werden, wären als Mindeststandard einzuhalten: 1. Artenschutz/SASP in Endfassung (Erhebungen 2025/26) mit Verbotsausschlussbegründung und Befreiungsprüfung. Ohne belastbare Nachweise keine Planfortführung. 2. Zauneidechse: Vorgezogene CEF-Herstellung (funktionsfähig ≥ 1 Vegetationsperiode), rechtlich gesichert, Monitoring ≥ 3 Jahre, detaillierter Umsiedlungsplan. 3. Fledermäuse/Licht: Verbindliches Lichtkonzept mit No-spill-Zonen, Cut-off, ≤ 3000 K, Dimmprofilen, Abnahmenachweis. 4. Vogelschlagprävention: Geprüfte Maßnahmen an Glasflächen vor Genehmigung. 5. Biotopverbund/§ 30: Baustellen-Schutzzone, Pflege- und Entwicklungsplan, dauerhafte Sicherung der Grünzüge (keine Nebenanlagen/Nachverdichtung). 6. Eingriffsregelung: Externe Ausgleichsflächen mit Flächensteckbriefen, Eigentum/ Sicherung, Zeitplan und Monitoring – vor Satzungsbeschluss. 6. Ergebnis Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht ist die Bebauung am Standort „Margaritenhöhe“ abzulehnen. Die schutzgut- und artenschutzfachliche Empfindlichkeit des Raums, die fehlende sichere Verbotsausschlussprüfung (§ 44 BNatSchG) – besonders für die Zauneidechse und Fledermäuse – sowie die nicht kompensierbare Eingriffslast sprechen gegen jede Bebauung an dieser Stelle. Die stadtklimatische Funktion und die Nähe zu Verbund- und Biotopflächen verhärten diese Bewertung. Das Verfahren sollte standortbezogen eingestellt und eine Alternativenprüfung mit Fokus auf Innenentwicklung und bereits vorbelastete Areale veranlasst werden.	Die artenschutzrechtliche Aufarbeitung erfolgt im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für alle betroffenen Taxa. Die vorgetragenen Hinweise werden sorgsam geprüft. Wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den Bedarf an zentral gelegenem Wohnraum in sehr guter Versorgungslage ist die Planungsfläche eine sinnvolle und verfügbare Entwicklungsfläche. Der Eingriff wird durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen, die inzwischen erstellte artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 8 bei.
6	Handwerkskammer Ulm Schreiben vom 29.01.2026	die Handwerkskammer Ulm bedankt sich für die Gelegenheit der Stellungnahme zum oben aufgeführten Verfahren. Wir bitten die Verwaltung eindringlich, bei der Ausschreibung von Bauleistungen § 2 Abs. 4 LKreiWiG zu beachten. Diese Vorschrift verpflichtet die öffentliche Hand, Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit	Kenntnisnahme, der Hinweis wird an die entsprechende Stelle weitergegeben.

		Primärbaustoffen angeboten werden können und – soweit möglich – vorrangig zum Einsatz kommen. Dafür ist eine produktneutrale Ausschreibung erforderlich, die sicherstellt, dass Recyclingbaustoffe nicht durch die Leistungsbeschreibung ausgeschlossen oder benachteiligt werden. Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
--	--	--	----------------------



ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

NR.	Stellungnahme vom / Datum	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
1	Bürger 1	1. Persönliche Betroffenheit Ich erhebe diese Stellungnahme als unmittelbar Betroffener. Ich bewohne seit dem Jahr 1986 eine Wohnung auf dem von der Planung betroffenen Einzelgehöft im Außenbereich. Das Anwesen ist derzeit über eine private Hofstraße erschlossen und wird als Wohnstandort für bis zu vier Familien seit Jahrzehnten genutzt. Derzeit sind zwei Einheiten bewohnt. Nach den Planunterlagen sollen das Wohngebäude sowie die Stallanlagen vollständig abgerissen werden, um an dieser Stelle ein neues Wohngebiet mit ca. 168 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte mit sechs Gruppen zu errichten. Mir wurde bislang kein Ersatzwohnraum angeboten. 2. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist städtebaulich nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt nach zwei Seiten in einem Abstand von ca. 150 - 400 m zur bestehenden geschlossenen Wohnbebauung. Im Übrigen grenzt es ausschließlich an freie Landschaft (Wiesen). Eine funktionale oder städtebauliche Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper besteht nicht. Die Planung stellt daher keine Abrundung oder Fortentwicklung des Ortsrandes dar, sondern begründet einen neuen, isolierten Siedlungskörper im Außenbereich. Eine solche Siedlungsentwicklung widerspricht dem Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung sowie dem Ziel, Zersiedelung zu vermeiden. Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb ein Wohngebiet dieser Größenordnung zwingend im Außenbereich entwickelt werden muss und weshalb Innenentwicklungs-, Nachverdichtungs- oder Konversionspotenziale nicht vorrangig genutzt wurden.	Kenntnisnahme Die überplanten Grundstücke und Gebäude befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Mietverhältnisse können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Begründung wird angepasst und um eine Bedarfsbegründung ergänzt. Im Zuge der Bedarfsbegründung wird auch die Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen und Außenreserven betrachtet und in der Begründung verbal abgehandelt. Die Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan 2035 entwickelt. Der Flächenbedarf wurde bereits in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der VVG Schwäbisch Gmünd hergeleitet, als nachvollziehbar und plausibel gewertet und der Flächennutzungsplan mit dieser Fläche genehmigt.

Die Planung erscheint damit nicht durch objektive städtebauliche Gründe getragen, sondern als eine bloße Standortentscheidung zulasten des Außenbereichs.

3. Unzulässige Zersiedelung / isolierte Siedlungsentwicklung

Durch die geplante Bebauung entsteht eine neue Siedlungsinsel, die räumlich vom bestehenden Siedlungsgefüge abgesetzt ist. Eine derartige Entwicklung widerspricht dem planerischen Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist geeignet, weitere Siedlungsvorstöße in den Außenbereich nach sich zu ziehen. Gerade bei einem Vorhaben dieser Größenordnung (168 Wohnungen plus Kindertagesstätte) sind besonders hohe Anforderungen an die städtebauliche Einbindung zu stellen, denen die Planung ersichtlich nicht genügt.

4. Schwerwiegender Abwägungsfehler durch Beseitigung bestehender Wohnnutzung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Planung führt zur vollständigen Beseitigung einer seit Jahrzehnten bestehenden Wohnnutzung. Ich lebe seit 1986 auf dem betroffenen Einzelgehöft. Diese Nutzung ist rechtmäßig, dauerhaft und stellt meinen langjährigen Lebensmittelpunkt dar. Durch den Bebauungsplan wird diese Wohnnutzung ersatzlos aufgegeben. Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den sozialen und wohnungsbezogenen Auswirkungen dieser Verdrängung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Insbesondere ist nicht ersichtlich,

- dass meiner Situation als langjährigem Bewohner ein besonderes Gewicht beigemessen wurde,
- dass Alternativen geprüft wurden,
- oder dass ein sozialverträglicher Ausgleich (z.B. Ersatzwohnraum) vorgesehen ist.

Die vollständige Verdrängung einer bestehenden Wohnnutzung zugunsten einer Neubebauung im Außenbereich stellt einen schwerwiegenden Abwägungsmangel dar.

5. Unzureichende Erschließung und Verkehrsbelastung (Wohngebiet+ Kita)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über eine private Hofstraße, die ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke ausgelegt ist und von einem verkehrsberuhigten Wohngebiet abzweigt.

Über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 BVIII „Bergstraße“ Änderung. Dieser setzt teilweise Baurecht als „Dorfgebiet“ (MD) und teilweise Bauverbotsfläche fest. Es handelt sich hier also nicht um einen typischen Außenbereich, sondern es gibt bereits eine Bebauung mit Hofstelle und Wohnhäusern. Mit der vorliegenden Planung wird die Bebauung wesentlich verdichtet und an den bestehenden Siedlungskörper angebunden.

Es ist nicht unüblich, sondern städtebaulicher erwünscht im Rahmen einer Nachverdichtung oder Neustrukturierung bestehende Nutzungen abzubauen und durch eine neue nachhaltige und dichtere Bebauung zu ersetzen. Es findet somit im Rahmen des neuen Bebauungsplanes eine Abwägung statt, eine geringfügige Anzahl bestehender Wohnungen zugunsten einer wesentlich größeren Anzahl von neuen Wohnungen zu ersetzen.

Der Bebauungsplan schafft nur Baurecht und keine Verpflichtung zum Abbruch bestehender Gebäude. Die Ausgestaltung des Mietverhältnisses zwischen Eigentümer und Mietern ist alleine Angelegenheit dieser Parteien. Die überplanten Grundstücke und Gebäude befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Mietverhältnisse können im Bebauungsplan nicht geregelt werden

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht im Außenbereich.

Die bestehende private Hofstraße wird durch eine neu geplante öffentliche Erschließungsanlage ersetzt. Im Zuge des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Planungsgruppe SSW durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und konnte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme durch das bestehende Erschließungsnetz ohne weiteres bewältigt werden kann. Darüber

Angesichts der geplanten 168 Wohneinheiten sowie der zusätzlichen Kindertagesstätte mit sechs Gruppen ist nicht erkennbar, dass diese Erschließung den künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen - insbesondere dem morgendlichen und nachmittäglichen Bring- und Abholverkehr - sicher und konfliktfrei gewachsen ist.

Die verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und sicherheitsrelevanten Auswirkungen müssen bereits auf Ebene der Bauleitplanung vollständig bewältigt werden. Eine Verlagerung dieser Konflikte auf spätere Genehmigungsverfahren ist unzulässig.

6. Beeinträchtigung von Ortsrand und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt überwiegend unmittelbar an freie Landschaft. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem abrupten und massiven Eingriff in den bisherigen Landschaftsraum und zu einer erheblichen Veränderung des Ortsrandes. Eine überzeugende städtebauliche Fassung oder landschaftliche Einbindung ist nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Wohnqualität im Umfeld werden unzureichend gewürdigt.

7. Erschwerte Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung über Weihnachten/ Neujahr

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte im Zeitraum vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 und damit überwiegend während der Weihnachts- und Jahreswechselzeit. Dieser Zeitraum ist regelmäßig durch Feiertage, Urlaubszeiten sowie eingeschränkte Erreichbarkeit der Verwaltung geprägt.

Angesichts des Umfangs und der Komplexität der Planung war die effektive Wahrnehmung der Beteiligungsrechte nach § 3 Abs. 2 BauGB hierdurch erheblich erschwert. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen sachlichen Gründen die Auslegung nicht außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt oder zumindest verlängert wurde.

hinaus wurde die konkrete Festsetzung eines Kindergartens aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da die Entwicklung derzeit keinen Bedarf für einen neuen Kindergarten aufweist. Sollte sich dieser Bedarf ändern, kann im festgesetzten Wohngebiet auch ein neuer Kindergarten ohne Planänderung umgesetzt werden.

Durch das Vorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. In den Randbereichen, vor allem im Süden und Osten, sind Eingrünungsmaßnahmen u.a. durch Gehölzpflanzungen vorgesehen, die den Eingriff in das Landschaftsbild reduzieren. Darüber hinaus sollen bereits bestehende Gehölze am südlichen Plangebietsrand mittels Pflanzbindung erhalten bleiben.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach Erstellung eines diskussionsfähigen Planungskonzeptes. Die Auslegung fand vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 statt. Somit erfolgte die öffentliche Auslegung in einer Dauer von 6 Wochen, sodass den Bürgerinnen und Bürgern ausreichend Zeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Darüber hinaus wurden die Bekanntmachung und die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf auch auf der Homepage der Stadt veröffentlicht, sodass diese jederzeit zugänglich war. Bei der Auslegung handelte es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, in der das Plankonzept für eine nach Einschätzung der Stadt ausreichende Zeit öffentlich ausgelegt wird. Die in § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannte Regelfrist von mindestens 30 Tagen bzw. einem Monat und eine ggf. aus wichtigem Grund zu verlängernde Frist bezieht sich auf die Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und findet keine Anwendung bei der frühzeitigen Beteiligung. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs berücksichtigt. Nach Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs erfolgt die Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB in der der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird.

		8. Schlussbemerkung und Antrag Zusammenfassend weist der Bebauungsplan erhebliche materielle und abwägungsrelevante Mängel auf. Die Planung ist städtebaulich nicht erforderlich, führt zu einer unzulässigen Zersiedelung des Außenbereichs und belastet mich als langjährigen Bewohner in unverhältnismässiger Weise. Eine Entlastung meiner Person, könnte ich mir dahingehend vorstellen, dass es mir genehmigt wird auf meinem Grundstück „Unterm Bergschlössle“ eine geringe Anzahl an Tiny Häuser für mich und weitere direkte Familienmitgliedern aufzustellen (3 max 4). Dort stand von Anfang des 20.Jh. bis 1992 ein EFH, für das ein Umbau durch das RP genehmigt war. Diese Genehmigung ist erloschen. Ich könnte mir dort eine „Einsetzung in den vorherigen Stand“ als Lösung vorstellen. Wesentlich innovativer und zukunftsorientierter bleibt das Thema Tiny Haus und der Gedanke, dass die VGW in einem festzulegenden Zeitraum auf dem Restgrundstück weitere Tiny-Häuser aufstellt und als VGW vermarktet. Dies wäre sicher ein für Gmünd und die Region interessantes Angebot. Durch die Nähe zur Kleingartensiedlung würde sich optisch im Prinzip nur eine Erweiterung ergeben. Ich bitte um eine vollständige, nachvollziehbare und schriftliche Behandlung sämtlicher vorgebrachter Einwendungen im weiteren Planverfahren und um erneute Überprüfung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Punkte	Über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel von Bauleitplänen ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Bedürfnisse von Einzelinteressen werden nur bei Abwägungsrelevanz berücksichtigt. Auf den Sachverhalt von 1992 kann hier nicht eingegangen werden, er ist unvollständig dargestellt und nicht bebauungsplanrelevant. Darüber hinaus liegt das angesprochene Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es liegt im Außenbereich. Auch für eine Bebauung mit Tiny Häusern ist ein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Kenntnisnahme. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs berücksichtigt. Nach Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs erfolgt die Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB in der der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird.
2	Bürger 2	Die xxx grenzt mit ihrem Grundstück direkt an das Bau Feld „WA 2“ im Norden des B-Plans an. Wir sind somit direkt betroffen von den Auswirkungen, die von dem neuen Baugebiet ausgehen. Auswirkungen liegen vor in gestalterischer, landschaftlicher, verkehrlicher und klimatischer Hinsicht. Wir wollen sowohl grundsätzlich zum Planentwurf, zu den Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage von Gebäuden“ und „Pflanzgebote“ sowie zu den Gutachten der Themenbereiche Statistik und Erforderlichkeit, Standortalternativen, Hochwasserschutz, Geologie, Klima, Eingriff in Natur/Landschaft und Verkehr Stellung nehmen und Bedenken und Anregungen äußern.	Kenntnisnahme

Zu 1.3 (Statistik und Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit):

Zum Thema Statistik und Erforderlichkeit hätten wir erwartet, dass die aktuellere Einwohnerentwicklung zugrunde gelegt wird. Diese zeigt nämlich keine weitere Zunahme. Im Haushaltsplan 2026 - 2027 werden die folgenden Einwohnerzahlen genannt:

30.06.2024: 64.344

30.06.2025: 64.208

Die aktuellen Zahlen zeigen, dass die Behauptung aus der Vorlage, „die letzten Zensusergebnisse aus dem Jahre 2022 lassen sogar darauf schließen, dass Schwäbisch Gmünd in den letzten Jahren nochmals deutlich an Zuwachs gewonnen hat“, ein paar Jahre später schon nicht mehr gilt. Die Bevölkerungsabnahme der letzten Jahre spiegelt vermutlich die jüngere wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt wider, für die sich derzeit keine Erholung abzeichnet. Eine Erforderlichkeit für das Baugebiet durch die Bevölkerungsentwicklung ist damit nicht nachgewiesen.

Der ermittelte Wohnflächenbedarf, der bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 nicht aus der Bevölkerungsentwicklung (Prognose), sondern aus dem Ziel der Stadt nach Bindung einer gewissen Anzahl von Arbeits-Einpendlern an den Wohnort Schwäbisch Gmünd gebildet wurde, wird sich durch die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung ebenfalls verringern, da sich durch den eingetretenen Verlust an Arbeitsplätzen auch die Zahl der Einpendler reduzieren wird. Weiter verringern wird sich der Bedarf, wenn es zu diesem Thema einen Nachweis der direkt mobilisierbaren Flächen gäbe wie z.B. das Gebiet „Stadteingang West Gleisareal“.

Wir erwarten hierzu eine entsprechende Richtigstellung der Aussagen.

Zu 1.6 (Standortalternativen):

Die Aussage, dass sich Standortalternativen aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur nicht ergeben, ist nicht belegt. Wir verweisen hier auf das geplante Baugebiet „Stadteingang West“, dass sehr wohl verfügbar ist und auch über eine gute Infrastruktur in der Nähe verfügt. Wir erwarten auch hierzu eine entsprechende Richtigstellung der Aussagen.

Zu 3.2 (Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz)

Hier werden Aussagen zur Bewältigung von Starkregenereignissen auf das Plangebiet getroffen wie z.B. versickerungsfähige Bodenbeläge und Einrichtungen zur Retention. An keiner Stelle wird jedoch eine Aussage darüber

Die Begründung wird angepasst. Bei den in der Begründung aufgeführten Einwohnerzahlen handelt es sich um die im statistischen Landesamt öffentlich abrufbaren Werte. Demnach steigt die Einwohnerzahl in Schwäbisch Gmünd seit 2019 stetig an. Die Einwohnerzahlen wurden für den Bebauungsplan Entwurf noch einmal geprüft und aktualisiert, demnach gab es auch zwischen dem Jahr 2023 und 2024 einen Bevölkerungszuwachs von 300 Einwohnern. In Der Begründung wurde zudem die Bedarfsbegründung noch einmal ausgearbeitet.

Es ist korrekt, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren in einigen Branchen nicht den Erwartungen entsprach, durch zielgerichtete Maßnahmen für die Zukunft (z.B. Nachhaltiger Technologiepark Aspen) trägt die Stadt, soweit von ihrer Seite möglich, dazu bei, diesen Trend umzukehren.

Ein Rückgang in der Bevölkerungsentwicklung kann auch Folge eines mangelnden Wohnungsangebots sein.

Kenntnisnahme. Der rechnerische Wohnflächenbedarf der Stadt Schwäbisch Gmünd beträgt rund 55,6 ha. Demnach ist die Entwicklung eines Wohnareals nicht ausreichend um den vorhandenen Bedarf decken zu können. Das Wohnquartier Margaritenhöhe wird in Zusammenarbeit zwischen der „Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul aus Untermarchtal e.V.“ als Grundstückseigentümer und der Stadt Schwäbisch Gmünd entwickelt, sodass die Aussage fehlender Flächenverfügbarkeit in innenstadtnaher Lage durchaus berechtigt ist.

Im Zuge der geplanten Erschließung wird das Niederschlagswasser des Plangebiets sowie des südlichen Außengebietes vom bestehenden Misch-

getroffen, welche Auswirkungen die neu versiegelten Bodenflächen im Plangebiet bei Starkregenereignissen auf das darunter liegende Bestandsgebiet haben. Wir haben bei dem Ereignis im Jahr 2016 erlebt, dass der Abwasserkanal in der Bischof-Keppler-Straße überlief und das Oberflächenwasser über den wassergesättigten Hang in Bachstärke auf unser Grundstück lief. Es ist doch wohl eindeutig mit einer Zunahme des abfließenden Wassers durch das Plangebiet sowohl als Oberflächenwasser wie auch als Abwasser zu rechnen. Wir bitten um Aussagen, wie eine Zunahme des abfließenden Oberflächen- und Abwassers auf/durch das Bestandsgebiet verhindert werden soll.

Zu 5.1 (Allgem. naturräuml. Gegebenheiten) Thema Geologie und Anlage 3 (Geol. Gutachten)

Laut geologischem Gutachten der Geotechnik Aalen (Anlage 3) herrschen im Plangebiet äußerst kritische Bodenverhältnisse vor, die eine tiefgründige Fundamentierung notwendig machen. Der gründungssichere Stubensandstein kommt erst in unterschiedlichen Tiefen von 3,5 bis über 9 m vor. Dabei erreicht nur das südöstlichste Baufeld den Stubensandstein in 3,5 m, alle anderen Baufelder liegen bei 6,5 m und tiefer. Die dazwischen liegenden Schichten aus Auffüllungen, Hanglehme, Fließerden und Hochterrassenschotter sind laut Gutachter für eine Gründung nicht geeignet.

Zwar wird darauf verwiesen, dass bei jedem Bauvorhaben ein neues Gründungsgutachten zu erstellen ist, es bleibt aber unverständlich, wie bei derartigen Bodenverhältnissen, deren Unsicherheit in Schwäbisch Gmünd sogar ganz aktuell bekannt ist, ein neues Baugebiet geplant wird. Damit wird die Verantwortung einfach an den Investor und Bauherrn weitergereicht. Wir regen hiermit an, Baufelder nur auf solchen Standorten zu planen, die von den Bodenverhältnissen her sicher sind.

Zu 5.1 (Allgem. naturräuml. Gegebenheiten) Thema Klima und Anlage 4 (Klima-Gutachten)

Nach Feststellung des Klimagutachtens wird sich die Versorgung des Bestandsgebiets mit frischer Kaltluft trotz einiger Luftschneisen durch das Plangebiet verschlechtern. Auch wurde festgestellt, dass sich durch die massive Verringerung der jetzt noch begrünten und beschatteten Bodenflächen durch die geplante Bebauung und Versiegelung auch die Wärmebelastung im Bestandsgebiet steigen und die Lebensqualität verschlechtern

wasserkanal in der Bergstraße bzw. der Bischof-Keppler-Straße abgekoppelt und in Richtung des Strümpfelbachs/Waldstetter Bachs abgeleitet. Entsprechend wird der Mischwasserkanal dadurch deutlich entlastet. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird zusätzlich in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert bzw. zurückgehalten.

Ergänzend ist vorgesehen, für das Niederschlagswasser des südlichen Außengebietes eine weitere Rückhaltemaßnahme zu schaffen. Die technische Umsetzbarkeit, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Zusammen mit den bereits vorgesehenen Mulden sowie der Ausführung der Flachdachflächen als Gründächer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Verschlechterung der Situation bei Starkregenereignissen auszugehen.

Kenntnisnahme. Das Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen zeigt die bestehenden geologischen Verhältnisse auf. Es ist unbestritten, dass es sich nicht um ein einfach zu bebauendes Gebiet handelt. Es kann aber mit den entsprechenden Maßnahmen und Berücksichtigungen bebaut werden.

Laut Gutachten bildet der Stubensandstein den setzungsendlichen Baugrund und eignet sich gut zum Lastabtrag. Er ist in den relevanten Baufeldern mittels Pfahlgründung erreichbar. Es sind Gründungsgutachten für die einzelnen Gebäude vorgesehen, bei Kenntnis der genauen Situation kann dann entsprechend gegründet werden.

Das Klimaökologische Gutachten des Büro Geonet kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben keine spürbar negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind und das Gesamtvorhaben ist aus klimaökologischer Sicht vertretbar und mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Eine Verschlechterung der Lebensqualität geht demnach von dem Vorhaben nicht aus.

wird. Diese Prognosen unterstützen die Forderung nach einer Verringerung der bebauten Flächen im Plangebiet.

Zu 7. Begründung der Planungsinhalte

Zu 7.1 Gesamtkonzeption:

Die Festsetzungen des B-Plans sollen laut „Begründung 1.2“ ein möglichst nachhaltiges und durchmischtes Baugebiet entstehen lassen, das sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Das ist u.E. nur in Ansätzen gelungen und es werden leider viele Chancen zu einem besseren Gelingen verfallen. Versprochen wurde bei Aufstellung der F-Plan-Änderung und des B-Plans ein „Wohnquartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität“ mit einem „vielfältigen und breitgefächerten Wohnungsangebot durch die Bebauung mit Eigentumswohnungen, dauerhaften Mietwohnungen sowie altengerechten Wohnungen (selbstbestimmtes Wohnen im Alter)“ mit einem Anteil von 25% sozial gefördertem Mietwohnungsbau (siehe Vorlage an den Klima, Umwelt, Energie und Bauausschuss vom 11.03.2024).

Zur Verdeutlichung wurde ein Konzeptplan (Nutzungsverteilung) gereicht mit Baufeldern für Generationenwohnen, Familienwohnen und Baugruppen, was der Phantasie reichlich Nahrung geben konnte. Auch die Berücksichtigung der Topographie und gewollte Einbindung des Quartiers und der Gebäude in den vorhandenen Landschaftsraum ließ erwarten, dass es sich hier endlich einmal um ein Vorzeigeprojekt handeln müsse. Wir glauben, dass auch der Gemeinderat sich bei seinem Aufstellungsbeschluss von diesen Aussichten hat überzeugen lassen. Wie sehr muss nun die Umsetzung des Konzeptplans in den B-Plan-Vorentwurf enttäuschen, zeigt er doch ein gleichförmiges Raster von Baufeldern mit genauso gleichartigen Festsetzungen. Nur die grobe Struktur der Flächenaufteilung gleicht noch dem Konzeptplan. Zwar ist klar, dass ein Konzeptplan nicht in gleicher Weise in einen Rechtsplan umgesetzt werden kann und dass Inhalte wie „Baugruppen“ und „Generationenwohnen“ schwer in Festsetzungen gegossen werden können. Aber es besteht ja die Möglichkeit, durch differenzierte Festsetzungen Gleichförmigkeit zu verhindern und Vielfalt zu fördern. Wer sich mit den Unterschieden der Bauweisen dieser o.g. Wohnformen beschäftigt, vermag diese auch zumindest ansatzweise in entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zu gießen. Die Hoffnung, dass die finanzkräftigen Investoren und Wohnungsbau-träger, die in der Lage sind, dieses Gebiet zu erwerben und zu erschließen, auf Vielfalt statt Rendite setzen, ist bei uns sehr gering.

Vielfalt in den Festsetzungen können es ermöglichen, die künftigen Bauherren und Architekten zu einer differenzierten Gestaltung in den fünf Baufeldern

Ein vielfältiges Wohnangebot lässt sich nur schwer in den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplanes fassen. Wenn zu viele enge und strenge Festsetzungen getroffen werden gibt es bei einer längerfristigen Umsetzung zu viele Grenzen an denen neue und kreative Wohnentwicklungen scheitern könnten. Der Bebauungsplan schafft hier einen guten nicht zu strengen Rahmen der für die vielen unterschiedlichen Architekturen, Bautypen und Wohnmodellen offen ist. Zusätzlich ist im Rahmen des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen, in dem über den Bebauungsplan hinausgehende Regelungen getroffen werden können.

derbereichen zu ermuntern. Dies allein, um damit die gewollte breite Fächerung im Wohnungsangebot zu fördern und um eine zu gleichförmige Planung" in den Baufeldern zu verhindern oder zumindest einzuschränken. Wir bitten um Beherzigung dieser Anregung auf mehr Vielfalt in den Festsetzungen.

Zu 7.2 der Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)
zum Thema: Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage von Gebäuden
Die Gebäudehöhen wirken in Hanglagen aus talseitiger Sicht immer mächtiger als in ebenem Gelände. Im nördlich angrenzenden Bestandsquartier orientieren sich die Aussichtsräume nach Süden auf die Schapplachhalde und somit auf das neue Wohnquartier. Deshalb wird die Gebäudehöhe der ersten (nördlichen) neuen Bauzeile entscheidend sein, ob man im Bestandsquartier nun das Gefühl hat, gegen eine Wand zu schauen, wo vorher offenes Grün war. Insbesondere die drei Baufelder im Nordosten des neuen Wohnquartiers liegen offen vor den bestehenden Häusern. Die Gebäude dürfen hier in zwei Baufeldern max. 13,50 m, in einem Baufeld 10,50 m hoch werden. Dazu kommen weitere mögliche Zuschläge durch Dachaufbauten bis zu 2,00 m und durch eine mögliche Erhöhung des EG-Rohfußbodens bis zu 0,50 m. Da sich der Rohfußboden bei diesen Baufeldern am Straßenniveau der Erschließungsstraße orientiert, wird das TG-Geschoss eine weitere Erhöhung um eine Geschosshöhe über dem natürlichen Gelände bewirken. In der Summe ist also ein Zuschlag von bis zu 2,00 + 0,50 + 3,00 m = 5,50 m über den 10,50 bzw. 13,50 m max. Gebäudehöhe möglich.

Dadurch können die drei nordöstlichen Häuser im neuen Wohnquartier eine Höhe von 16,00 m bzw. 19,00 m erreichen und um bis zu einem Meter höher als die beiden neuen Häuser in der nördlich direkt angrenzenden Bestandsbebauung werden. Das niedrigere dieser drei Häuser neben bzw. hinter dem Haus Bergstr. 48 würde mit bis zu 16,00 m ca. 3 m höher ausfallen als dieses und alle anderen Häuser in der benachbarten Bergstraße. Dieses deutliche überragen wäre schon kaum vertretbar, wenn die neue Bebauung in der Ebene neben der Bestandsbebauung stehen würde. Aber sie stehen 10 - 14 m höher auf dem Hang in südlicher Richtung und in einer Entfernung zur Bestandsbebauung, wo man bereits über die Notwendigkeit eines Verschattungsgutachtens nachdenken könnte.

Wo bleibt da die versprochene Einfügung in das Ortsbild?
Deshalb bitten wir darum, zumindest die max. Gebäudehöhe in allen drei nordöstlichen Baufeldern auf 10,50 m zu beschränken.

Zu 7.2 der Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

Kenntnisnahme. Eine Erhöhung der Gebäude aufgrund der Tiefgarage ist nicht zulässig, die EFH ist für jedes Gebäude einzeln festgesetzt und muss mit den Gebäuden eingehalten werden.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der Landesbauordnung zielen auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und dem Brandschutz von angrenzenden Grundstücken ab. Diese sehen im Fall einer Hanglage keine Abweichenden Maße vor. Nördlich der nordöstlichen Gebäude sind breite Grünflächen als Garten vorgesehen, sodass ein ausreichender Abstand zum Bestand gegeben ist.

Eine höhere Bebauung und damit nachhaltige Ausnutzung von überbauter Fläche sind im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

zum Thema: Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindung

In der Gesamtkonzeption (Punkt 7.1) wird im vorletzten Satz als Ziel benannt, dass „unter Beachtung der landschaftlich und stadtklimatisch wertvollen und grünordnerisch bedeutsamen Bereiche des südlichen Stadtrandes ... durch den Erhalt vorhandener Strukturen ... eine harmonische Abrundung hergestellt werden" soll. Leider ist davon im Vorentwurf nicht viel zu sehen, denn zur Zielerreichung werden - außer im südlichen geschützten Biotop - erst sämtliche Grünbestände vernichtet und dann durch Neuanpflanzungen ersetzt. Laut Baumgutachterin Sachs müssten 400 neue Bäume zum Ausgleich der ökologischen Wertigkeit eines alten Baumes gepflanzt werden. Die Möglichkeit, in der Neuplanung etwa die bestehende Baumreihe entlang des Weges zu erhalten, wurde nicht genutzt, obwohl dies durch eine geringe Verschiebung der Baufelder möglich gewesen wäre. Ebenso hätten weitere Bäume durch Einplanung erhalten werden können. Es soll also hier ohne Not wertvoller Baumbestand vernichtet werden.

Im Umweltbericht wird deshalb anerkannt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann und dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu einem späteren Zeitpunkt benannt werden sollen. Dass dies bis zur letzten Einspruchsmöglichkeit der Öffentlichkeit bei der Offenlage des Entwurfs erfolgt, wird erwartet. Klar ist schon jetzt, dass die nachträgliche Begrünung und Aufwertung der naturnahen Grünflächen zur öffentlichen Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche nicht ausreichen kann.

Trotz der bereits beklagten Vernichtung wertvollen Baumbestands durch geplante Bauflächen befinden sich noch zahlreiche erhaltenswerte Bäume innerhalb der geplanten Grünflächen, am - markantesten ein riesiger Walnussbaum an der nördlichen Grenze des WA2-Baufelds. Nicht ein einziger dieser Bestandsbäume - die im Biotop nördlich der Klepperle-Trasse aufgenommen wurde im Vorentwurf aufgenommen. Damit sind die Ziele aus 1.2 (nachhaltiges Planen und Einfügen in das Landschaftsbild, um die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter möglichst gering ausfallen lassen) nicht berücksichtigt. Zudem wird die Realisierung der großzügig geplanten Öffentlichen Grünflächen und Übertragung an die Stadt bei der Finanzlage wohl schwierig umzusetzen sein.

Wir bitten um Überarbeitung des Vorentwurfs zur Berücksichtigung wichtiger Bestandsbäume und Alleen und um entsprechende Festsetzungen zum Erhalt solcher für den Landschaftsraum wichtigen Bäume.

Am südlichen Plangebietsrand wird das bestehende Gehölz, soweit möglich, erhalten. Darüber hinaus sollen auch im Gebiet bestehende Bäume soweit möglich erhalten bleiben. Aufgrund der Baumaßnahmen jedoch kann der Erhalt von Baumbestand nicht vollständig gewährleistet werden, weshalb die Erhaltung dieser Bäume nicht festgesetzt wurde

Es wird eine Ausgleichskonzeption erarbeitet und im weiteren Verfahren mit dem Bebauungsplan Entwurf zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Bestandsbäume bleiben, soweit möglich, erhalten. Die Grünflächen werden als private Grünflächen angelegt und gepflegt. Durch Vorgaben im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die Grünflächen der Planung entsprechend umgesetzt werden.

Die Bestandsbäume befinden sich überwiegend im geplanten Straßenraum sowie den Baufeldern. Sofern Einzelbäume die Baumaßnahmen nicht behindern sollen diese aber erhalten bleiben. Am südlichen Plangebietsrand

Die Regelung zum Schutz erhaltenswerter Bäume sollte in den textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 2, 3 und 4 getroffen werden.

Im Übrigen hinaus schließen wir uns der ausführlichen Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes BaWü e.V. von Herrn Walter Beck, Joseph-Haydn-Str. 2, Schwäbisch Gmünd zum Bauvorhaben „Margaritenhöhe“, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 175 B IX an das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 26.01.2026 vollinhaltlich an.

Zu Anlage 6 der Begründung: Verkehrsuntersuchung
Unabhängig von der von uns kritisierten Verkehrsuntersuchung (siehe unten) ist klar, dass der Verkehr in den zum Plangebiet führenden Bestandsstraßen erheblich zunehmen, d.h. nahezu verdoppeln und die Belastung streckenweise um über 4 dB steigen wird. Bekannterweise wird eine Steigerung der Verkehrsimmission um 3 dB bereits als Verdoppelung der Geräuschbelastung wahrgenommen. Die realistische Verkehrsbelastung, ermittelt über einen längeren Erhebungszeitraum, kann höher liegen als bei einer einzigen Momentaufnahme. Für die Menschen im Quartier ist eine Steigerung von über 4 dB jedenfalls eine nicht tolerierbare Zumutung, auch wenn das Bundesimmissionsschutzgesetz das anders sieht. Deshalb muss es Ziel sein, die Anzahl der geplanten Wohnungen weiter abzusenken.

Die der Planung zugrunde gelegte Verkehrsuntersuchung zur Margaritenhöhe basiert auf einer Verkehrserhebung, die lediglich an einem einzelnen Werktag durchgeführt wurde. Eine solche Ein Tages-Erhebung besitzt jedoch nur eine eingeschränkte Aussagekraft, insbesondere dann, wenn sie - wie hier - unter nicht verkehrsnormalen Randbedingungen erfolgte. Die Verkehrsuntersuchung ist daher nicht für robuste politische Grundsatzentscheidungen geeignet, da in der Verkehrsuntersuchung selbst darauf hingewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Erhebung baustellenbedingte Verkehrsverlagerungen bestanden, wodurch die gemessenen Verkehrsbelastungen geringer ausgefallen sind als unter regulären Bedingungen. Eine vollständige Kompensation dieses Effekts durch Hochrechnung oder parallele Vergleichsmessungen ist nicht erfolgt.

Sie stellt keinen repräsentativen Jahresmittelwert dar, sondern umfasst nur die Analyse des Bestandsverkehrs sowie des zusätzlichen Verkehrs, verursacht durch das Baugebiet, aber keine Szenarien oder Varianten. Die reale Alltagsmobilität wird daher nur unvollständig abgebildet, da die Verkehrsprognose keine robuste Abbildung der tatsächlichen Verkehrsentwicklung

wurde ein flächiges Erhaltungsgebot für die Gehölzfläche festgesetzt, in der sich auch alter Baumbestand befindet.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme. Eine Reduzierung der Wohneinheiten wurde geprüft, stellt sich jedoch als unwirtschaftlich heraus. Die Umsetzung des geplanten vielfältigen Quartiers mit einem Anteil an Sozialwohnungsbau setzt jedoch eine wirtschaftliche Umsetzung voraus, sodass eine Reduktion der Wohneinheiten nicht möglich ist. Darüber hinaus wurde die Verkehrslärsituation aus gutachterlich als zumutbar erachtet, sodass weiterhin von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen und Lärmberechnungen zu Grunde liegenden Verkehrsdaten sind methodisch nicht zu beanstanden. Die Erhebungen wurden auf der Grundlage der EVE 2012 sowie der Hinweise zur kurzzeitigen automatischen Erfassung von Daten des Schwerverkehrs (Ausgabe 2010) erfasst. Erhebungen über mehrere Tage sind nicht erforderlich, da die durchgängige 24-Stunden-Videoerhebung im Quartierbereich mit realen Tag- / Nachtanteilen zufällige Schwankungen während tageszeitlichen Intervallen ausgleichen. Die differenzierte Ermittlung der lärmrelevanten Basisdaten (DTV-Jahresmittelwerte) erfolgte nicht vereinfacht auf "Hochrechnungsfaktoren oder Ganglinien", sondern in Anlehnung an die vorhandenen Monitoringwerte des Landes Baden- Württemberg sowie die realen Tag- / Nachtanteile im Untersuchungsgebiet. Eine Ausführliche Stellungnahme diesbezüglich liegt der Abwägung als Anhang bei.

		darstellt. Vor diesem Hintergrund wird bezweifelt, dass die vorliegende Verkehrsuntersuchung in ihrer aktuellen Form eine ausreichend belastbare Grundlage für eine politische Abwägungsentscheidung darstellt, insbesondere im Hinblick auf: die tatsächliche Höhe der Verkehrsbelastung, mögliche Spitzenstunden im Jahresverlauf, sowie die kumulativen Auswirkungen zusätzlicher Baugebiete. Es wird daher angeregt, die Verkehrsuntersuchung durch mehrtägige oder mehrwöchige Zählungen insbesondere für die Knotenpunkte zu ergänzen. Nur auf dieser Basis kann sichergestellt werden, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Baugebiets realistisch eingeschätzt und im Rahmen der politischen Abwägung sachgerecht berücksichtigt werden.	
3	Bürger 3	Die Pläne zur Bebauung der Margaritenhöhe schreiten fort, sehr zu meinem Unverständnis. Schon die Bodenvoraussetzungen an der Hanglage, die dann gestörte Luftschneise, der Wasserabfluss, das (vorher attraktive) nicht mehr eingehaltene Konzept und der stagnierende Einwohnerzuwachs sollten eigentlich suggerieren, dass Gmünd viel mehr von dem ökologisch wertvollen Naherholungsgebiet hat als von weiteren Hochhäusern. Sie erhalten an Freitag eine Stellungnahme der „Bürger 2“ Schwäbisch Gmünd an bezüglich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B IX „Margaritenhöhe“. Dieser möchte ich mich anschließen (auch ohne in der XXX zu wohnen).	Kenntnisnahme
4	Bürger 4	wir schließen uns der Stellungnahme der „Bürger 2“ bezüglich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B IX „Margaritenhöhe“ an.	Kenntnisnahme
5	Bürger 5	Sehr geehrte Damen und Herren, ich schließe mich der Stellungnahme der Wohnungseigentümergeinschaft „Bürger 2“ Schwäbisch Gmünd an bezüglich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B IX "Margaritenhöhe".	Kenntnisnahme
6	Bürger 6	ich schließe mich der Stellungnahme der Wohnungseigentümergeinschaft „Bürger 2“ Schwäbisch Gmünd, bezüglich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B IX "Margaritenhöhe", an.	Kenntnisnahme
7	Bürger 7	Hiermit schließen wir uns der Stellungnahme der „Bürger 2“ bezüglich der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B IX „Margaritenhöhe“ als Eigentümer der XXX an.	Kenntnisnahme