



Schwäbisch Gmünd, 07.11.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 246/2019

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C "Wohnen am Vogelhof",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur Schwäbisch Gmünd
- Erneuter Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 27.03.2017/28.03.2018/18.10.2019
2. Textteil vom 11.11.2015/27.03.2017/28.03.2018/18.10.2019
3. Begründung mit Umweltbericht vom 05.09.2013/27.03.2017/18.10.2019
4. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 4.2 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 4.3 Regierungspräsidium Freiburg
 - 4.4 Landratsamt Ostalbkreis
 - 4.5 Deutsche Telekom
 - 4.6 Unitymedia BW GmbH
 - 4.7 Polizeipräsidium Aalen, Sitz Waiblingen
5. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 5.1 Stellungnahme P1 RA-Kanzlei
 - 5.2 Stellungnahme P2
 - 5.3 Stellungnahme P3
 - 5.4 Stellungnahme P4
 - 5.5 Stellungnahme P5 aus der Öffentlichkeit mit Unterschriftsliste
 - 5.6 Stellungnahme P6
 - 5.7 Stellungnahme P7 RA-Kanzlei



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Personen und der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“ werden entsprechend der Anlagen 1 und 2 zu dieser Gemeinderatsdrucksache im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung vom 5.09.2013/27.03.2017/18.10.2019 festgestellt (Anlage 3).
4. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren fortgeführt.
5. Die geänderten Planunterlagen werden erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die Planung entspricht dem vom Gemeinderat beschlossenen Strategieprozess Gmünd 2020 und dem Handlungsfeld 3 „Wohnen und Urbanität“.

Mit der Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang der Vogelhofstraße durch das geplante Baugebiet besteht die Möglichkeit, an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Es ist eine Bebauung mit 8 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die insgesamt zu überplanende Fläche beträgt ca. 0,8 ha. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd-Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Bei der am 07.10.2015 im gemeinsamen Ausschuss der Gemeinden Schwäbisch Gmünd und Waldstetten beschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die zukünftige Darstellung als „geplante Wohnbaufläche“ bereits schriftlich und zeichnerisch dargestellt.

Gegenüber dem Entwurfsbeschluss vom 10.06.2015 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 113/2015) hat sich eine Änderung dahingehend ergeben, dass nach der ersten öffentlichen Auslegung ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde. Die sich ergebenden Lärmpegelbereiche und entsprechende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Daraufhin erfolgte eine weitere öffentliche Auslegung. Das Ergebnis kann der Abwägungstabelle entnommen werden.

Bei den Stichstraßen erfolgte eine Planänderung dahingehend, dass nun Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen ausgeführt werden können.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b als beschleunigtes Verfahren fortgeführt. Die geänderten Planunterlagen werden erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.



2. Bisheriges Verfahren

20.03.2013: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 028/2013)

24.04.2014: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

28.04.2014 – 30.05.2014: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

17.04.2014 – 30.05.2014: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

10.06.2015: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 113/2015)

07.12.2015 – 20.01.2016: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

29.05.2017 – 28.06.2017: Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der beiden öffentlichen Auslegungen

3.1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegungen

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

- terranets bw
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH
- Netze NGO Ostwürttemberg
- Netze BW GmbH
- NABU Deutschland Ortsgruppe Schwäbisch Gmünd
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung (GOA)
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Fachreferent für Bebauungspläne



Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 4.1)

Stellungnahme vom 26.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 29.05.2017 bis 28.06.2017:

Raumordnung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2014, 20.01.2016 und 10.03.2016.

Bei der vorgelegten Planung wird die Bruttowohnmindestdichte unterschritten. Dies ist dann unkritisch, wenn dies städtebaulich sinnvoll und die geplante aufgelockerte Bauweise dadurch ausgeglichen wird, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet eine hohe Siedlungsdichte vorgefunden wird. Daher wurde um die Darstellung der Dichtewerte in Schwäbisch Gmünd insgesamt bzw. an anderer Stelle gebeten. Dies wurde insoweit ergänzt. Des Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

√

Anmerkung:
Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

√

Hinweis:

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Erfolgt nach Abschluss des Verfahrens



Stellungnahme vom 08.03.2016 mit E-Mail vom 10.03.2016 im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Siehe obige aktuellere Stellungnahme des RP Stuttgart vom 26.06.2017 im weiteren Verfahren bei der zweiten (erneuten) öffentlichen Auslegung vom 29.05.2017 bis 28.06.2017.

Raumordnung

Die Bedarfsbegründung wurde von der Stadt Schwäbisch Gmünd ergänzt. Insofern bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

√

Für das vorliegende Verfahren sind die Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Plansatzes 3.1.9 (Z) LEP wird angeregt, die Ausführungen zur Bruttowohnmindstdichte in Schwäbisch Gmünd zu vertiefen.

Als Mittelzentrum ist grundsätzlich ein Orientierungswert von 80 Einwohnern je ha anzustreben, vgl. S. 6 der Hinweise. Regionale Besonderheiten sollen jedoch bei entsprechender Begründung berücksichtigt werden. Die Ausführungen in Anlage 6, Seite 13 können im Ergebnis mitgetragen werden. Insgesamt ist daher eine Bruttowohnmindstdichte von 55 EW/ha für die Gesamtstadt anzustreben.

Diese wird vorliegend im geplanten Neubaugebiet nicht erreicht. Auszugehen ist im Regelfall von der Bruttowohnbaufläche, d. h. der Wohnbaufläche zuzüglich der weiteren erforderlichen Flächen, wie z.B. Erschließungs- und Ausgleichsflächen. Maßgebend ist daher die Gesamtgröße des Baugebiets mit rund 8.000 qm. Nach den Festsetzungen ist von 10 Wohneinheiten auszugehen mit der vom Statistischen Landesamt ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt. Damit wird nur eine deutlich reduzierte Wohndichte von 22 Personen pro ha er-



reicht. Da sich die Bruttowohnmindestdichte auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, ist das dann unkritisch, wenn dies städtebaulich sinnvoll und die geplante aufgelockerte Bauweise dadurch ausgeglichen wird, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet eine hohe Siedlungsdichte vorgefunden wird. Dies sollte noch klar gestellt werden.

Da sich die Wohndichten in Neubaugebieten über die Jahre hinweg ändern, halten wir die Anwendung der vom Statistischen Landesamt ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße für belastbarer.

Anmerkung:
Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

√

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 03.11.2015 mit **aktuellem Formblatt**.

(abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>)

√

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.

b) Regionalverband Ostwürttemberg
(Anlage 4.2)

Stellungnahme vom 27.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung:

Wie in unserer Stellungnahme vom 07.12.2015 gefordert, ist in den Unterlagen der Wohnbauflächenbedarf nun ausführlich dargestellt. Es wird ausgeführt,



dass der Stadt Schwäbisch Gmünd eine Reserve an Wohnbauflächen von 55,6 ha (22,3 ha Innenentwicklungspotenzial + 33,3 ha Außenreserve) zur Verfügung steht. Dieser Wert ist bei der Berechnung des absoluten Bedarfs an Wohnbaufläche heranzuziehen. So errechnet sich auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem angepassten Dichtewert derzeit ein absoluter Neubedarf von 14,11 ha bis ins Jahr 2022. Die Planung ist daher erforderlich.

✓

Da im Hinblick auf die Bruttowohnmindestdichte nun aufgezeigt wurde, dass die geplante aufgelockerte Bauweise an anderer Stelle ausgeglichen wird, stimmt der Regionalverband Ostwürttemberg dem Vorhaben zu.

✓

Stellungnahme Regionalverband Ostwürttemberg vom 07.12.2015 im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Der in der Gemeinderatsdrucksache beigelegten Beantwortung der Stellungnahme des Regionalverbandes kann nicht gefolgt werden.

Wie in den Unterlagen ausgeführt wird, steht der Stadt Schwäbisch Gmünd eine Reserve an Wohnbauflächen von 33,3 ha zur Verfügung. Insofern kann der formulierte akute Bedarf zusätzlicher Bauflächen inhaltlich aus der Begründung nicht nachvollzogen werden. Vor dem Hintergrund zahlreicher zusätzlicher Ausweisungen in laufenden Verfahren liegt dazu kein schlüssiges Gesamtkonzept vor.

Durch aktuellere Ausführungen bei der Stellungnahme des Regionalverbands vom 27.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung inzwischen erledigt (s. oben).

Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Berechnungen zur Einwohnerdichte werden als Netto-Einwohnerdichtewerte ausgeführt. Die vorgegebenen Werte des Landes und des Regionalverbandes sind jedoch Brutto-Einwohnerdichtewerte.

Hier wird künftig nur noch der Brutto-Einwohnerdichtewert zu Grunde gelegt.



Entsprechen ergibt sich entsprechend der gewählten Werte für Einwohner je Wohneinheit für das vorliegende Gebiet ein Wert von 37,5 EW/ha. Dies ist deutlich zu niedrig und unter dem Wert für nicht zentrale Orte des ländlichen Raumes. Es ist daher geboten, in weiteren Verfahren hier Anpassungen vorzunehmen. Wir regen an, den Nachweis der Anzahl Einwohner je Wohneinheit für Baugebiete der letzten 10 Jahre nicht nur als pauschale Angabe, sondern mit konkreten Belegen in der Begründung darzustellen.

Durch aktuellere Ausführungen bei der Stellungnahme des Regionalverbands vom 27.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung inzwischen erledigt (s. oben).

c) Regierungspräsidium Freiburg (Anlage 4.3)

Stellungnahme vom 13.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

Kenntnisnahme.

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Kenntnisnahme.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen vom 28.01.2016 (2511//15-11747) und vom 15.10.2013 (2511//13-08492) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger

Kenntnisnahme.



öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Stellungnahme vom 28.01.2016 im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

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.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

Kenntnisnahme.

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Kenntnisnahme.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgebracht:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rut-



schungen. Beiderseits des Planungsgebietes sind in Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells in etwa gleicher stratigraphischer Lage umfangreiche Massenbewegungen (Rutschungen) erkennbar, die teilweise auch in der geologischen Karte verzeichnet sind.

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 Versickerung Abstand genommen werden.

In Anbetracht der denkbaren ingenieur-geologischen Verhältnisse im Plangebiet wird eine ingenieur-geologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse - unter besonderer Berücksichtigung eventueller Massenbewegungen - untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Je nach Ergebnis der Übersichtsbeurteilung können diese aus ingenieur-geologischer Sicht auch unerlässlich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Ein Gutachten des Büros Geotechnik Aalen liegt dem Umweltbericht bei. Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzuleiten.

Ein Gutachten des Büros Geotechnik Aalen liegt dem Umweltbericht bei.

Auf DIN 4020 wird im Textteil des Bebauungsplanes unter Hinweise verwiesen.

√



Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

√

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

√

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

√

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

√

Allgemeine Hinweise

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.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Geotope werden nicht tangiert.



d) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 4.4)
Stellungnahme vom 19.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Ogbleich das Verfahren nunmehr als beschleunigtes Verfahren fortgeführt wird und deshalb § 13b BauGB zur Anwendung kommt, werden die Eingriffs- und Ausgleichsüberlegungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten. Die Nachweise zur Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd werden derzeit mit Hilfe einer Schmutzfrachtberechnung überrechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in diesen Nachweisen entsprechend berücksichtigt wird und die Berechnungen für eine ordnungsgemäße Erschließung im weiteren Verfahren geführt werden. Unter Beachtung dieser Punkte wird dem Bebauungsplan fachtechnisch zugestimmt.

Wird vom Tiefbauamt erledigt. Bis zur Umsetzung der Planung ist die Entwässerung realisierbar.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

✓

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

✓

Altlasten und Bodenschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im UMWELTBERICHT mit 11.092 WE bilanziert; dies entspricht 44.368 ÖP.

Kenntnisnahme.

Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzie-



rung ist nachvollziehbar und plausibel. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnatur-schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.

✓

Hinweis an den Planer:

Für die Bewertung des Eingriffs- und der Kompensation ist vom Planer die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

(Stand: Dezember 2012) zu verwenden.

Kenntnisnahme.

Kostenloser Download: www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/6638

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Zu o. a. Vorhaben wurde bereits am 13.01.2016 Stellung genommen. In der Folge wurde die Planung hinsichtlich der externen Eingriffsausgleichsmaßnahmen abgeändert. Im aktuell vorliegenden Stand vom März 2017 soll nunmehr eine externe Ausgleichsmaßnahme „Magerwiese Pfahläcker in Herlikofen“ durchgeführt werden. Hierzu sollen 3 Flurstücke (Flst. Nr. 1312, 1314 und 1315), die sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befinden, herangezogen werden. Bewirtschaftet werden diese Flurstücke mit 14 anderen Flurstücken zusammen in einem Bewirtschaftungsschlag von ca. 5 ha als Ackerfläche von der Pauser GbR, Herlikofen. Unmittelbar südlich davon wird ein weiterer Schlag aus 5 Flurstücken mit ca. 1,2 ha von der Pauser GbR ebenfalls als Ackerfläche bewirtschaftet. Insgesamt bewirtschaftet die Pauser GbR 59,4 ha LF, davon 46,94 als Ackerland.

In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist diese von der Pauser GbR bewirtschaftete Fläche, also auch die von der Stadt Schwäbisch Gmünd angeführten Flurstücke in der Flächenbilanzkarte infolge ihrer Ertragsfähigkeit als Vorrangflur Stufe 2 (gute bis sehr gute Landbauwürdigkeit) eingestuft. Gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Inanspruch-



nahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch zu nehmen. Die hier betroffene Fläche ist als ackerbaulicher Standort hervorragend zu bewirtschaften. Sie sollte daher nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, auch insbesondere deshalb, weil diese Flurstücke im von der Pauser GbR bewirtschafteten Gesamtschlag verteilt liegen und deren Wegfall die künftige Bewirtschaftung der Restfläche unverhältnismäßig erschweren würde. Eine differenzierte Bewirtschaftung ist praktisch unmöglich.

Insofern bestehen gegen die Nr. 2 der geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen „Magerwiese Pfahläcker in Herlikofen“ aus Sicht des Geschäftsbereiches Landwirtschaft grundsätzliche Bedenken. Diese werden zurückgestellt, wenn der erforderliche Eingriffsausgleich anderweitig, vorrangig durch Aufwertung und Verbesserung bestehender Biotopstrukturen erbracht wird.

Gerne sind wir bereit, bei der Festlegung alternativer Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld frühzeitig mitzuwirken, wie dies auch im Landesnaturschutzgesetz gemäß § 15 Abs. 6 vorgesehen ist.

Grundsätzlich wird versucht möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen.

Die geplante Maßnahme in diesem Bereich, die Entwicklung einer Magerwiese bedeutet nicht, dass die Fläche nicht mehr genutzt werden kann. Eine zweischürige Mahd im Juli und September ist weiter vorgesehen.

Die Flächen werden weiter durch die Familie Pauser bewirtschaftet. In direkter Abstimmung mit der Familie Pauser wurde der Flächenzuschnitt der Magerwiese neu festgelegt, um eine sinnvolle und praktikable Bewirtschaftung aller Flächen weiter zu gewährleisten.

Geschäftsbereich Naturschutz

1. Artenschutz



Die Ausführungen des Umweltberichts zum Artenschutz (artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung) sind ausreichend und nachvollziehbar. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit (01.10. bis 01.03.) durchgeführt werden. Allerdings wird auf die im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzbindungen verwiesen.

✓

2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Planbereich befindet sich der FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“. Für die entfallende Flachlandmähwiese ist auf den Grundstücken Flst. Nr. 1312, 1314 und 1315 im Gewann Pfahlacker auf Gemarkung Schwäbisch Gmünd-Herlikofen eine magere Flachlandmähwiese zu entwickeln. Die Maßnahmenbeschreibung (Maßnahmenblatt 2, Anhang 2) ist für die Entwicklung der Flachlandmähwiese zu beachten und einzuhalten.

Kenntnisnahme.

Von dem Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Für die Forstwirtschaft siehe Ergänzung unten.

Ergänzung der Stellungnahme durch die Forst-Außenstelle:

Bezug nehmend auf meine o.g. Stellungnahme erscheint folgende Ergänzung notwendig.

Diese betrifft die im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches unter Ziffer 5.3 vorgeschlagene Maßnahme „Waldumwandlung am Rotenbach“:

- die Terminologie ist verwirrend, da hier keine Waldumwandlung im Sinne des §9 LWaldG gemeint ist, die mit dieser Zielsetzung auch nicht genehmigungsfähig bzw. sogar ausgleichspflichtig wäre.

Aus der Beschreibung der Maßnahme geht hervor, dass es sich nicht um eine Waldumwandlung im Sinne des § 9 LWaldG handelt. Eine Änderung der Maßnahmenbeschreibung halten wir daher nach erfolgter Auslage nicht für hilfreich. Wir werden zukünftig darauf achten, dass es bei der Benennung der Maßnahmen nicht zu Missverständnissen kommt.



- In der Maßnahmenbeschreibung sind drei getrennte Vorhaben ausgewiesen:

1. Entwicklung eines standortgerechten Waldbiotops: der Vorschlag, entlang des §30 BNatschG Biotops „Rotenbach W Schwäbisch Gmünd“ (hiebsreife!) Fichten-Bestände zurück zu nehmen und durch Naturverjüngung und Ergänzungspflanzung zu einer naturnahen Uferbegleitvegetation zu entwickeln, ist zu begrüßen. Eine Eignung als Ausgleichsmaßnahme ist nur gegeben, wenn mittel- bis langfristig der Biotoptyp einer naturnahen Schwarzerlen-Ahorn-Eschen Waldgesellschaft erreicht werden kann. **Um dieses abschließend bewerten zu können, ist eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung und Flächenabgrenzung notwendig.**

Bei der Umsetzung der „Entwicklung eines standortgerechten Waldbiotops“ wird diese Maßnahme direkt mit dem Forst und dem Naturschutz noch einmal detailliert und den Örtlichkeiten entsprechend abgestimmt und nach der Umsetzung abschließend bewertet.

Eine eventuelle geringere Bewertung kann durch die Wertpunkte der zweiten Ausgleichsmaßnahme „Magerwiese Pfahläcker“ ausgeglichen werden.

Bei einer Bewertung der Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass das Bebauungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt wird, allerdings die Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit den geplanten Ausgleichen im Rahmen der Abwägung weiterhin berücksichtigt wird.

2. Entwicklung und Pflege einer artenreichen Nasswiese: diese Maßnahme ist zu begrüßen zumal sich der Pflegezustand der Wiese in den vergangenen Jahren verschlechtert hat (nicht forstrelevant).

3. Entwicklung Waldmantel: das Ziel, die Beschattung der Wiese zurück zu nehmen ist zu begrüßen. Dafür können ein Großteil tief besteter Traufbäume (Fichten) entnommen werden. Allerdings erscheint der geeignete Bereich entlang der Grenzen des Flurstücks 840 (Längsseiten der Wiese zum Nachbargrundstück im Westen bzw. Bachlauf im Osten) sehr schmal für die Ausformung eines Waldsaums. **Um die Maßnahme abschließend bewerten zu können, ist daher eine detailliertere Flächenabgrenzung**

Vor der Umsetzung der Maßnahme „Entwicklung Waldmantel“ erfolgt eine Feststellung des Grenzverlaufes vor Ort und darauf aufbauend eine detailliertere Flächenabgrenzung. Die konkretisierte Maßnahme wird dann nochmals mit dem Forst abgestimmt.



zung notwendig.

Stellungnahme vom 13.01.2016 im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

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:

Zwischen den beiden öffentlichen Auslegungen haben sich Änderungen ergeben. Siehe obige aktuellere Stellungnahme des Landratsamts vom 19.06.2017.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten. Die Nachweise zur Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd werden derzeit mit Hilfe einer Schmutzfrachtberechnung überrechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in diesen Nachweisen entsprechend berücksichtigt wird und die Berechnungen für eine ordnungsgemäße Erschließung im weiteren Verfahren geführt wird. Unter Beachtung dieser Punkte, wird dem Bebauungsplan fachtechnisch zugestimmt.

Altlasten und Bodenschutz

Der vorliegenden Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden im Umweltbereich kann zugestimmt werden. Sie enthält auch bereits als Minimierungsmaßnahme eine verbindlich festgelegte Dachbegründung im Gebiet WA2. Das verbleibende Defizit in Höhe von 18.496 Ökopunkten, ist im Rahmen einer gesamt-naturschutzrechtlichen Betrachtung auszugleichen oder zu kompensieren.

Die Umweltauswirkungen sind aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB damit ausreichend beschrieben.



Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen

√

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

√

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Zu o. a. Bebauungsplan wurde bereits mit Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis vom 27.05.2014 Stellung genommen. Da zum damaligen Zeitpunkt der Umweltbericht und insbesondere die ökologische Eingriffsausgleichsbilanzierung noch nicht vorlag, musste davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen weitgehend innerhalb des vorgesehenen Bebauungsplangebietes realisiert werden können. In dem nunmehr vorliegendem Umweltbericht vom November 2015 ist unter 5.3 Nr. 2 zu entnehmen, dass das Flurstück 477/3 auf Gemarkung Weiler in den Bergen als externe Kompensationsmaßnahme in Dauergrünland umgewandelt und künftig extensiv bewirtschaftet werden soll.

(Siehe Vermerk über aktuellere Stellungnahme des Landratsamtes oben. Die externe Maßnahme auf dem Flurstück 477/3 in Weiler wurde nicht weiterverfolgt. Sie wurde durch die Maßnahme „Magerwiese Pfahläcker“ in Herlikofen ersetzt.)

Dieses Flurstück wurde und wird nachweislich als Ackerland bewirtschaftet, eine Einsaat als Dauerwiese oder Dauergrünland ist nicht erfolgt. Der vorhandene Grünbewuchs in Form von Lolium perenne (Weidelgras) ist als Ackergras zu Futterzwecken angebaut worden. Das fast ebene Flurstück wird zusammen mit dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 477/7 als einheitlicher Bewirtschaftungsschlag vom Betrieb Alois Schmid, Weiler in den Bergen, Unterer Haldenhof 1, 73529 Schwäbisch Gmünd bewirtschaftet. Um das Flurstück herum liegen weitere intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünland-



flächen anderer Bewirtschafter. Eine Herausnahme dieses hier genannten Flurstückes würde zu einer deutlichen Verschlechterung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten dieser Flurstücke insgesamt führen.

In der **Flurbilanz Baden-Württemberg ist dieses Flurstück in der Flächenbilanzkarte infolge seiner Ertragsfähigkeit als Vorrangflur Stufe 2 (gute bis sehr gute Landbauwürdigkeit) eingestuft**. Gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche der Gemarkung Weiler in den Bergen ist größtenteils als Grenzertragsfläche eingestuft und wird überwiegend aus Dauergrünland auf meist hängigen Flächen bewirtschaftet. Die wenigen ebenen ackerbaulich nutzbaren, ertragreichen Ackerflächen sollten daher nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Aus den o. a. Gründen besteht daher gegen die hier vorliegende Planung aus Sicht des GB Landwirtschaft Bedenken. Diese werden zurück gestellt, wenn der erforderliche Eingriffsausgleich anderweitig z. B. durch Aufwertung und Verbesserung bestehender Biotopstrukturen erbracht wird.

Gerne sind wir bereit, bei der Festlegung alternativer Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld frühzeitig mitzuwirken, wie dies auch im Landesnaturschutzgesetz gemäß § 6 Abs. 2 und § 15. Abs. 6 aktuell vorgesehen ist.



Geschäftsbereich Naturschutz

Artenschutz

Die Ausführungen des Umweltbereichs zum Artenschutz (artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung) sind ausreichend und nachvollziehbar. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit (01.10 bis 01.03.) durchgeführt werden. Allerdings wird auf die im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzbindungen verwiesen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Planbereich befindet sich der FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“. Für die entfallende Flachlandmähwiese ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 477/3 auf Gemarkung Schwäbisch Gmünd-Weiler aus einer frisch angesäten Ackerfläche eine magere Flachlandmähwiese zu entwickeln. dazu muss der bestehende Pflanzenbestand aus Weidelgras sehr sorgfältig entfernt werden und die Wiese mit autochtonem Saatgut (Vorschlag: Fa. Rieger-Hofmann) eingesät werden. Nach Vorgabe der Saatgutfirma ist die Fläche in den ersten Jahren mit Schröpfschnitten etc. zu behandeln und anschließend wird der Bestand zweimal jährlich mit Abfuhr des Mähguts genutzt. Auf Düngung, Bodenbearbeitung und Pflanzenschutzmittel ist dauerhaft zu verzichten. Die ökologische Baubegleitung sollte durch den Landschaftserhaltungsverband übernommen werden. Eventuell kann später (frühestens nach 5 Jahren), nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, eine Erhaltungsdüngung eingeführt werden.

(Siehe Abwägung Geschäftsbereich Landwirtschaft weiter vorne bei der aktuelleren Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.)

Die Streuobstbäume für das Pflanzgebot 1 sollten sehr locker und möglichst ohne große Beschädigung der Grasnarbe gepflanzt werden, damit dort die magere Flachlandmähwiese erhalten bleibt. Die Pflege des Grünlands sollte so wie in der Pflanzbindung 1 festgeschrieben werden. Der erste Schnitt sollte nicht vor 15. Juni erfolgen.

Auf Düngung, Bodenbearbeitung und Pflanzenschutzmittel ist dauerhaft zu verzichten.

Die beiden Flächen des Pflanzgebotes 1 und der Pflanzbindung 1 grenzen aneinander an und befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Bewirtschaftung der Flächen wird daher einheitlich im Sinne der Festsetzungen der Pflanzbindung 1 erfolgen, die Vorgaben des Naturschutzes werden berücksichtigt.



die Dachbegründung ist nur mit einem Aufbau von mindestens 10 cm vorgeschrieben, so dass nur zwei Biotopwertpunkte anerkannt werden können.

Bei der Waldumwandlung am Rotenbach ist der Krautsaum jeweils mit 10 m und die Strauchschicht auch 10 m breit entlang der Nasswiese zu entwickeln, damit sich wirklich die Verbesserung der Nasswiese erreichen lässt.

Von den Geschäftsbereichen Straßenbau sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

e) Deutsche Telekom (Anlage 4.5)

Stellungnahme mit Eingang vom 21.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 29.12.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

s. unten

Stellungnahme vom 29.12.2015 im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.



Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Stellungnahmen wurden an das Tiefbauamt weitergeleitet.

f) Unitymedia BW GmbH (Anlage 4.6)

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.



g) Polizeipräsidium Aalen (Anlage 4.7)

Stellungnahme Referat Prävention vom 26.06.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung:

Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Arbeitsbereich Ostalbkreis, nimmt zu der vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. ✓

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

1.1 Allgemeines

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Informelle Sozialkontrolle

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mitgestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich soll-



ten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbare 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).

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.4 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.

Auf Grund der Topografie ist das Anlegen von öffentlichen Stellplätzen leider nicht möglich.

1.5 Schutz vor Wohnungseinbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle (1.9).

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 standhalten.

Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund



des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Wird zur Kenntnis genommen.

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Gewerbe / Einzelhandel

Gewerbegebiete, bzw. Bereiche mit überwiegender Einzelhandelsstruktur weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf.

Notwendige Fußwege, die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen.

Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten.

Es ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.8 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Es gilt zunächst die Grundempfehlung aus 1.5.



Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

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.

Es ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.9 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.

Erreichbarkeit: Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Ostalbkreis

KHK Hans-Jürgen

Landgraf

Waisenhausgasse 1 – 3

73525 Schwäbisch Gmünd

Tel.: 07171/ 79 66 503

E-Mail: aalen.praevention@polizei.bwl.de

2. Abschlussbemerkung

Wird zur Kenntnis genommen.

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 Grundstückseigentümer und Bauträger für sinnvoll.

Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Sachbereich Verkehr vom 26.05.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung:

Das Polizeipräsidium Aalen erhebt zum jetzigen Zeitpunkt aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen o.g. Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

Jedoch sollten die Sichtfelder (genannt in Ziffer 1.8 sowie die Höhe der Einfriedung angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen Ziff. 2.2.2) auf **80 cm (statt 1,00m)** begrenzt werden, um die Sichtbarkeit des Querverkehrs zu erleichtern und zu gewährleisten.

Wurde in die Planunterlagen eingearbeitet (aktuell Ziff. 1.8 und 2.2.3 des Textteils).

Stellungnahme Sachbereich Verkehr vom 22.12.2015 im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Das Polizeipräsidium Aalen erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan. Jedoch bleibt anzumerken, dass aufgrund der Fahrbahnbreite von 4,50 m in den beiden Stichstraßen ein Parken auf der Fahrbahn nicht möglich ist, da beim Parken von nahezu jedem mehrspurigen Fahrzeug die verbleibende Mindestfahrbahnbreite von 3,05 m unterschritten wird. Daher wird vorgeschlagen, die Fahrbahnbreite auf 5,50 m zu erhöhen, damit ein Parken (z.B. von Besuch) ermöglicht wird.

Auch ein Wenden auf öffentlicher Verkehrsfläche ist nicht möglich / vorgesehen, weshalb die Schaffung jeweils eines Wendehammers /- platte vorgeschlagen wird.

Diese Änderungsvorschläge wurden vor dem Hintergrund der topografischen Verhältnisse geprüft.

Eingang in die geänderten Planunterlagen haben Wendeanlagen für PKW jeweils am Ende der Stichstraßen gefunden. Im Bereich der Stichstraßen sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen, da



dies aufgrund der Topografie schwierig ist und häufig mit den späteren Planungen der Zufahrten und Stellplätzen der Wohngebäude zu Konflikten führt. Dafür wurde die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf zwei erhöht.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme P1 RA-Kanzlei

(Anl. 5.1)

Unter Bezugnahme auf die bereits vorgelegte Originalvollmacht erhebe ich namens und im Auftrag meines Mandanten folgende

Einwendungen

gegen den Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C, „Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd:

Mein Mandant ist Eigentümer des Hausgrundstücks Vogelhofstraße 58 in Schwäbisch Gmünd und bewohnt dieses Gebäude mit seiner Familie.

Direkt vor dem Gebäude Vogelhofstraße 58 verläuft mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 50 cm die Vogelhofstraße. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Wenn Familienmitglieder das Haus verlassen, treten sie nach der Grundstücksgrenze direkt auf die Vogelhofstraße. Dies über einen erhöhten Bordstein, der insbesondere bei Dunkelheit auch zur Stolperfalle wird. Um zur Garage zu gelangen, müssen ca. 20 m entlang der Vogelhofstraße ohne Gehweg zurückgelegt werden.

Wie ein Hauseigentümer auf seinem Grundstück die Anordnung von Bepflanzungen und Wegeverbindungen zum Beispiel zur Garage anlegt, bleibt seine eigene Entscheidung. Wird dabei statt über eigene Flächen der Weg über öffentliche Verkehrsfläche gewählt, hat diese Entscheidung letztlich jeder Hauseigentümer selber zu überprüfen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes Vogelhofstraße 58 befindet sich ein Gehweg. Für Wege der Hausbewohner zu Fuß in die Umgebung ist es nicht unzumutbar, an dieser Stelle die Vogelhofstraße zu überqueren und dann diesen Gehweg zu benutzen. Die kurvigen und nicht so weit hineinsehbaren Abschnitte liegen nämlich nicht in der unmittelbaren Nähe, sondern nach rechts und links erst in gut 50m Entfernung vom Gebäude Vogelhofstraße 58. Auch wenn zwischen Grundstücksgrenze und Fahrbahnkante nur 50 cm Abstand existie-



Die Straße weist im Bereich des Gebäudes meines Mandanten eine Breite von ca. 7,5 m auf. Wird an der Straße geparkt, verengt sich die Straße auf bis zu 3,5 m.

Aber auch im weiteren Verlauf Richtung Schwäbisch Gmünd bzw. Wustenriet ist die Straße nur unwesentlich breiter bzw. teilweise durch einen eingezeichneten Gehweg verengt, der des nachts sehr schlecht ausgeleuchtet ist.

Die Straße wird in erheblichem Umfang befahren. So zählt mein Mandant täglich bis zu 20 Lkw ab 3,5 t. Täglich werden des Weiteren bis zu 15 große LKWs mit bis zu 40 t gezählt. Von diesen wird u.a. eine Gärtnerei in Wustenriet und ein Logistikunternehmen im Stadtteil Wetzgau angefahren.

Weiter wird teilweise entlang der Fahrbahn geparkt und damit die Fahrbahn weiter eingeengt. Dadurch werden durchfahrende Personen teilweise massiv überfordert.

Bei privaten Zählungen durch meinen Mandanten ergaben sich bis zu 2.800 Fahrzeugbewegungen an „normalen“ Tagen. Bei entsprechend gelegenen Veranstaltungen oder dann, wenn der Tunnel in Schwäbisch Gmünd zeitweise gesperrt war, wurden ca. 5.000 Fahrzeugbewegungen am Tag gezählt.

ren, ist es trotzdem nicht unzumutbar zwischen Hauseingang und Fahrbahnkante notfalls anzuhalten und in Entfernung zum Fahrbahnrand abzuwarten, um gegebenenfalls noch Fahrzeuge passieren zu lassen.

Anderenorts werden breite Straßen sogar durch Pflanzinseln, Blumenkübel u.a. verengt, damit dies durch Verlangsamung eine Verbesserung in Bezug auf die Verkehrssicherheit bewirkt.

Dass die Verkehrssituation funktioniert, ist in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen, Beleuchtung ist Thema der Verkehrsschau, nicht des Bebauungsplanes.

Es ist in anderen Gemeinden sogar üblich, nachts die Beleuchtung ganz abzuschalten. Dies völlig unabhängig von der Situation der einzelnen Straßen im Gemeindegebiet bzw. ob an einigen unübersichtlichen Ecken dann die Situation gefährlich wäre oder nicht.

Vom Ordnungsamt wurde bereits vor der Gutachtenerstellung geprüft, ob Maßnahmen getroffen werden können, um die gerügten Vorkommnisse zu verhindern. Leider sind keine weiteren Maßnahmen machbar. Es wurden bereits alle nur in Frage kommenden Schilder aufgestellt. Weitere Schilder führen eher zu Unübersichtlichkeit und es muss wohl leider auch nachdem das Gutachten des Büros Kölz zur Verkehrssituation nun vorliegt gesagt werden, dass es schwerlich ein Mittel geben wird, Verstöße gegen die Verkehrsbeschränkungen ganz zu verhindern.

Anderenorts werden breite Straßen sogar durch Pflanzinseln, Blumenkübel u.a. verengt, damit dies durch Verlangsamung eine Verbesserung in Bezug auf die Verkehrssicherheit bewirkt.

Selbst das Büro Kölz, das die die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:



Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen des Gebietes Vogelhofstraße und dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürften, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung von Gehbereichen als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximaleinsätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist.

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der



Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

Dies, obwohl die Vogelhofstraße lediglich frei befahrbar ist für Anwohner der Vogelhofstraße und Bewohner des Ortsteils Wustenriet.

Die Strecke auch entlang des Hausgrundstücks meines Mandanten weist eine Steigung von bis zu 15 % auf und wird durch starke, unübersichtliche Kurven/Kehren charakterisiert. Damit besteht auch für meinen Mandanten und seine Familie eine erhebliche Unfallgefahr.

Das Grundstück meines Mandanten liegt nicht im Bebauungsplangebiet. Das Bebauungsplangebiet wird allerdings über die Vogelhofstraße erschlossen.

Durch dieses Baugebiet sollen ca. 10 Bauplätze neu erschlossen werden.

Damit nimmt die Verkehrsbelastung der Vogelhofstraße weiter zu.

Dies, obwohl die Straße bereits ohne das geplante Baugebiet in unzumutbarer Weise belastet und für das festzustellende Verkehrsaufkommen (weder im Hinblick auf die Menge, noch auf die Art der nutzenden Fahrzeuge) nicht geeignet ist.

Werden die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 06 (RASt) zur Beurteilung herangezogen, so ist festzustellen, dass die vorhandene Straße bei weitem zu schmal ist.

Die Straße ist nicht geeignet, den vorhandenen Quell- und Zielverkehr aufzunehmen. Die Nutzung der Straße ist für die Verkehrsteilnehmer selbst, insbesondere aber auch für die Anwohner wie meinen Mandanten und dessen Familie mit erheblichen Gefährdungen verbunden.

Gerade weil die Straße unübersichtlich, schmal und ohne Gehweg ist, können die Familienmitglieder meines Mandanten

Zu diesen Fragen wurde ausführlich im Gutachten des Büro Kölz (siehe Anlagen



und dieser selbst die Straße nicht gefahrlos überqueren oder gefahrlos zu deren Garage gelangen.

Mit dem beschriebenen erheblichen Verkehrsaufkommen sind bereits jetzt Lärmeinwirkungen und Immissionen durch Abgase vorhanden. Dies in einem Umfang, wie es keine weitere Zunahme zulässt.

Selbst, wenn die geplante Anzahl von Bauplätzen in dem genannten Baugebiet absolut gesehen, nicht hoch ist, führt sie doch dazu, dass durch den hierdurch hinzukommenden Quell- und Zielverkehr das bereits unzumutbare Maß der Beeinträchtigungen der Anlieger weiter überschritten wird.

Dies kann und wird mein Mandant nicht hinnehmen.

Ich darf Sie bitten, diese Anmerkungen und Einwendungen im Zuge der Prüfung des Planungsvorhabens zu berücksichtigen, von dieser Planung Abstand zu nehmen und mir eine Stellungnahme zukommen zu lassen.

zur Begründung des Bebauungsplans) und wie bereits weiter oben dargelegt eingegangen.

Zu Lärmeinwirkungen wurde ein Gutachten des Büros Heine und Jud erstellt (siehe Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans). Auch die Fachbehörden äußerten diesbezüglich keine Bedenken.

Zu den Verkehrsbelastungen wird auf das Gutachten des Büros Kölz verwiesen, bzw. auf die Ausführungen weiter oben.

b) Stellungnahme P2, 73527 Wustenriet vom 19.01.2016 (Anl. 5.2)

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das geplante Neubaugebiet „**Wohnen am Vogelhof**“.

Begründung:

1. Unfallgefahr durch Abbiegen direkt am Steilstück: Direkt an der steilsten Stelle der gesamten Vogelhofstrasse, nämlich an der 90° Kurve ist die Zufahrt zur ersten Stichstraße geplant. Wenn hier ein Auto das abbiegen will verkehrsbedingt anhalten muss hat ein nachfolgendes Fahrzeug kaum die Chance dies zu erkennen da der Abzweig in der steil ansteigenden Kurve

Es ist vorgesehen, der Empfehlung der Verkehrsuntersuchung des Büros Kölz zu folgen und aus Fahrtrichtung Wustenriet im Ortseingangsbereich vor der ersten Stichstraße eine Maßnahme zur Entschleunigung der Verkehre umzusetzen.



liegt. Besonders bei widrigen Verkehrsverhältnissen wie zuletzt am Freitag, 15.01.2016 als die Vogelhofstraße wegen starken Schneefalls nur bedingt befahrbar war wird hier ein Gefahrenpunkt geschaffen.

2. Handelt es sich bei den zwei Stichstraßen um Privatstraßen ? Wird also der Winterdienst von den Anliegern selbst geregelt oder räumt die Stadt ? Ein normales Räumfahrzeug kann aufgrund fehlender Wendepunkten nur rückwärts aus den Stichstraßen herausfahren. Und das in die zu bestimmten Zeiten stark befahrene Vogelhofstrasse. Ein weiterer Gefahrenpunkt ! Zudem werden hier weitere hohe Kosten entstehen da es nicht reicht ein- zweimal am Tag zu räumen. Denn durch das nicht unerhebliche Gefälle der Stichstraßen werden bei Eis- oder Schneeglätte die Autos in die Hauptstraße rutschen. Unbefahrbare Straßen werden die dort zu erwartenden gut situierten Neubürger sicher nicht hinnehmen...

3. Pflanzgebote 1-4: Wieviele Bäume/Sträucher müssen konkret gepflanzt werden? Wer überwacht daß wenigstens diese kleine Wiedergutmachung an unserer Landschaft auch durchgesetzt wird ?

4. Wustenriet und Gmünd wachsen durch dieses Baugebiet weiter zusammen. Die Fernwirkung ist erheblich, siehe Neubaugebiet Strassdorf (Kapellenäcker), auch trotz zu pflanzender Hecken, deren Bestand höchst zweifelhaft ist da vermutlich seitens der Stadt die Pflege und der Erhalt nicht mit Nachdruck verfolgt wird.

Dier Begründung zum Bebauungsplan führt zu diesem Fragenkomplex auf Seite 12 unter „Innere Erschließung“ Folgendes aus: Die Stichstraßen sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen geplant (siehe auch Zeichenerklärung zum Lageplanentwurf Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“ vom 18.10.2019 als öffentliche Verkehrsfläche). Die innere Erschließung erfolgt über zwei kurze schmale Stichstraßen, die aufgrund der Hanglage über kleine Wendeanlagen für Pkw verfügen. (...) Eine Befahrung mit Räumfahrzeugen ist aus diesen Gründen ebenfalls nicht vorgesehen.

Es gilt die Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege bzw. Randbereiche.

Die konkreten Pflanzgebote sind im Grünordnungsplan der Ingenieurbüros Blaser festgelegt, der dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt ist (Bestandteil dieser Gemeinderatsvorlage zum erneuten Entwurfsbeschluss). Sie sind in den Lageplan zum Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“ als Festsetzung aufgenommen und im Textteil beschrieben. Die Pflanzgebote unterliegen wie alle anderen Festsetzungen im Bebauungsplan der Baukontrolle und können mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen durch die Stadtverwaltung auch zwangsweise durchgesetzt werden.

Trotz einer Fernwirkung von Bebauung in diesem Bereich ist ein Zusammenwachsen noch nicht gegeben. Die landwirtschaftlichen Flächen im dazwischenliegenden Bereich und das oberhalb des Geltungsbereichs liegende und unter Schutz stehende Gebüsch (Biotop) trennen die bebauten Bereiche.

Bei den Pflanzgeboten handelt es sich um



5. Zitat: „Die Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (...) „Wohnen am Vogelhof“ ausgeglichen werden. Daher werden noch externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Großdeinbach und Weiler herangezogen.“ Unglaublich, wenn am Vogelhof Natur zerstört wird wird sie dafür fernab in Weiler aufge bessert ? Herdtlinsweiler wird zum Naturidyll, während der Vogelhof zerstört wird ? Glauben Sie wirklich die hier gelegentlich anzutreffenden Vogelarten wie Pirol, Kuckuck, Neuntöter oder Wachtel ziehen nach Weiler um ? Nein, sie werden für immer verschwinden aber die Kinder können ja im i-Phone nachschauen wie ein Pirol mal ausgesehen hat bevor er ausgestorben ist.

6. Zitat: “Bei Nutzungsaufgabe würde die Fläche im Laufe der Zeit verbuschen und sich zum Wald entwickeln.“ Ist das eine Begründung zu bauen weil ein Stück Natur entstehen würde ???

7. Flächenverbrauch: Von 8000 m² werden ca. 41% der Fläche bebaut (Häuser, Garagen, Straßen). Was ist daran nachhaltig ? Das ist keine Arrondierung (was für ein dümmliches Wort, nennen Sie die Tatsachen doch bitte beim Namen) sondern Bauen in die Landschaft und Vernichtung von Land-

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der als Satzung beschlossen wird und so verbindliches Recht darstellt. Dessen Einhaltung kann im Rahmen von Baukontrollen überprüft und auch durchgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzunehmen ist vom Gesetzgeber nicht ausgeschlossen und wird daher auch realisiert. Andere Städte und Gemeinden nutzen diese Möglichkeit ebenfalls.

Zu dem Plangebiet und den Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft usw. wurde durch das Ingenieurbüro Blaser ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan samt Artenschutzrechtlicher Untersuchung erstellt. Die Erhebungen, Prüfung der Verbotstatbestände und Maßnahmen sind in diesen Unterlagen, die der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt sind, alle einzeln aufgeführt. Die gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzes können eingehalten werden. Auch die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans angehörten Fachbehörden und Verbände haben keine Hinderungsgründe vorgebracht. Im Übrigen ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass für das weitere Verfahren § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt, die Eingriffs- und Ausgleichsüberlegungen aber trotzdem im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Es handelt sich bei dieser Textstelle nicht um ein Argument, sondern hier wird die in Anlage 1 zum Baugesetzbuch unter Ziffer 2b) geforderte Prognose gestellt. Diese Prognose muss sich sowohl über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung erstrecken.

In die Entscheidung durch den Bau- und Umweltausschuss und den Gemeinderat kann nicht nur der Belang von Personen einfließen, die bereits über Wohnmöglichkeiten verfügen. Auch Wohnraum für die zu schaffen, die dies erst noch zu verwirklichen suchen, ist ein Belang, der ebenso in die Abwägung mit einzustellen ist.



schaft ! Wann endlich versteht die Stadt Gmünd (**Bürgermeister und Gemeinderäte**) dass die Landschaft endlich ist. Auch sogenannte Ausgleichsflächen zaubern keine neuen Flächen.

Arrondierung meint hier, dass Wohnbauflächen an die bestehenden Strukturen angefügt werden und im allergünstigsten Fall, wenn die Grundstücksverhältnisse das ermöglichen, auch mit möglichst wenig neuer Landschaftsinanspruchnahme eingefügt werden. Arrondierung ist hier eine kurze Beschreibung dafür, dass versucht wurde, neue Bebauung nicht einseitig auf einer Seite der Straße anzufügen, sondern auch auf der noch nicht bebauten gegenüberliegenden Seite der vorhandenen Bebauung. Außerdem bedeutet Arrondierung hier, die neue Wohnfläche nicht abseits und mit einer neu zu bauenden Straße zu planen, sondern so gut wie möglich angefügt an eine bereits bestehende Straße mit möglichst wenig neuen Maßnahmen in die freie Landschaft hinein. Diese freie Landschaft soll so insgesamt betrachtet so viel wie möglich geschützt werden eben auch durch Ausnutzung von einer schon bestehenden Straßeninfrastruktur.

Der Wortlaut mit dem der Gesetzgeber Ausgleichsflächen im Baugesetzbuch regelt, lautet auszugsweise wie folgt:

§ 1a(3) BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Ein-



griffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§9 (1a) BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Flächen.

Im Übrigen ist auch an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt und deshalb die für dieses Verfahren geltenden Sonderregelungen für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsbelange gelten.

8. Zitat: „Die Vogelhofstraße stellt aufgrund ihrer Linienführung und den Steigungsverhältnissen eine akzeptable Erschließungsstraße dar“. Wie bitte? Diese steile, schmale, durch parkende Autos verengte, kurvige und im Winter äußerst gefährliche Straße ist eine geeignete Erschließungsstraße?

9. Wurde seitens der Stadt bedacht dass eben diese „akzeptable Erschließungsstraße“ mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von mindestens 300-400 Fahrzeugen (und das ist noch großzügig kalkuliert) rechnen muss? Gleichzeitig wird ja in Wustenriet versucht das Baugebiet „Neue Hofwiesen“ gegen alle Widerstände der Bevölkerung durchzupfeitschen. Diese zwei Neubaugebiete werden einen immensen Anstieg des Verkehrs verursachen was zu Lasten der Anwohner geht. Leider wohnt ja kein Bürgermeister und kein Gemeinderat an den betroffenen Stellen drum ist's denen auch offensichtlich egal. Wenn nicht, was ist der Plan der

Zu diesen Fragen wurde ausführlich im Gutachten des Büro Kölz eingegangen (siehe Anlagen zur Begründung des Be-



Stadt diesem Verkehr entgegenzutreten und dafür zu sorgen dass die Lebensqualität der Bürger nicht verschlechtert wird?

10. Zitat: „Klima/Luft: es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen“. Doch! Die Frischluft die bisher über diese Schneise in die Stadt fließt ist dann abgeschnitten.

11. Zitat: “Die unversiegelte, begrünte Fläche der Pflanzgebote 1 bis 3 kann auch nach Realisierung der Planung Kaltluft produzieren. Diese Kaltluftproduktionsfläche besitzt Siedlungsrelevanz“. Wie bitte? Die wenigen Quadratmeter der sogenannten Ausgleichsflächen sind plötzlich siedlungsrelevant? Siehe davor Punkt 9. In dem gerade noch behauptet wird es seien keine negativen Tendenzen zu erkennen. Dies ist ein eklatanter Widerspruch und zeigt ein weiteres Mal wie die Gmünder Stadtverwaltung mit allen möglichen und unmöglichen Mitteln versucht Baugebiet um Baugebiet durchzupeitschen.

12. Zitat: „ Durch die Eingrünung des künftigen Siedlungsrandes mit Gehölzen der Pflanzgebote 1 bis 3 wird der Wohnbebauung zur Eingrünung eine Streuobstwiese sowie eine Feldhecke vorgelagert und der künftige Ortsrand somit in die Landschaft eingebunden. Dadurch werden in Verbindung mit dem Pflanzgebot 5 (Dachbegrünung) störende visuelle Effekte der Planung weitestgehend vermieden.“ Wie bitte? Durch eine Hecke löst sich also die verbaute Fläche in Luft auf??? Das ist Schönmalerei in Reinkultur.

13. Zu guter letzt: Sind die Damen und Herren des Gmünder Gemeinderates die mit Sicherheit den einen oder anderen zukünftigen Bauherren dieses „Besserverdiener“-Baugebiets kennen auch so ehrlich und teilen den Bauherren mit daß in schöner Regelmäßigkeit bei günstiger Wetterlage der Gestank vom Eurotech Werk (ehemals MWK) den Hang hochzieht und dass sie dann nicht auf ihren teuren Terrassen sitzen können weil der Geschmack von Alu-Druckguss so gar

bauungsplans) und wie in der Stellungnahme zu P1 weiter oben in der Gemeinderatsdrucksache zur Verkehrsthematik.

Das Ingenieurbüro Blaser (vgl Umweltbericht) teilte zu dieser Einwendung mit, dass Kaltluft nicht nur im Bereich des Bauungsplanes Vogelhof entsteht. Die entstehende Kaltluft kann nach Realisierung der vorgesehenen Bebauung weiterhin abfließen, da diese keine thermische Barriere darstellt (keine Riegelbebauung geplant).

Jede nur mögliche Verbesserung wird realisiert. Auch viele einzelne Schritte tragen dazu bei.

Die zuständige Fachbehörde hat sich bei der Anhörung nicht negativ geäußert. Jede mögliche Verbesserung wird realisiert.

Die zuständige Fachbehörde hat sich bei der Anhörung nicht negativ geäußert. Den neuen Bewohnern des Gebietes wird



nicht zum Vornehmen Gläschen Rotwein passt?
Ich fordere Sie hiermit eindringlich auf vom geplanten Neubaugebiet Abstand zu nehmen.

nicht mehr zugemutet, als bisher.

c) Stellungnahme P3, 73527 Schwäbisch Gmünd vom 20.01.2016 (Anl. 5.3)

Hiermit nehmen wir fristgerecht Stellung und lehnen die o.g. Planungen aus vielerlei Hinsicht ab:

1. Verkehrsanbindung / Innere Erschließung: Die Vogelhofstrasse ist in Teilen des oberen Bereiches sehr unübersichtlich. Die Stichstrassen, die als Zufahrt in das geplante Baugebiet dienen sollen, münden jeweils vor bzw. nach 2 Gefahrenstellen und steigern somit die Unfallgefahr.

2. Verkehrsaufkommen: Das Verkehrsaufkommen am Vogelhof, wie auch in Wustenriet, ist den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Eine zusätzliche Ausweisung von Bauplätzen ist verbunden mit mehr Verkehr. Gemäß vorliegendem Umweltbericht wird mit 30 neuen Bewohnern gerechnet. Es ist somit mit täglich zusätzlich 90 Fahrten zu rechnen. Diese werden die ohnehin schon sehr schlechte Infrastruktur des Vogelhofes, wie auch Wustenriet, zusätzlich belasten.

Dass die Verkehrssituation funktioniert, ist in der Verkehrsuntersuchung des Büros Kölz nachgewiesen. Es ist vorgesehen, der Empfehlung der Verkehrsuntersuchung zu folgen und aus Fahrtrichtung Wustenriet im Ortseingangsbereich vor der ersten Stichstraße eine Maßnahme zur Entschleunigung der Verkehre umzusetzen.

Selbst das Büro Kölz, das die die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen



ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen des Gebietes Vogelhofstraße und dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürften, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung von Gehbereichen als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximaleinsätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist. Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

3. Klima / Luft: Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Vegetation entsteht Kaltluft. Kaltluftentstehungsflächen sind oberhalb von bestehender Wohnbebauung siedlungsrelevant. Durch die geplante weitere Bebauung wird diese klimatisch

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“, geht das Ingenieurbüro Blaser nach Darlegung von Details zum Schutzgut Klima und Luft unter Ziffer 2.1.4 abschließend von einer Wertstufe 3 aus. Dies bedeutet entsprechend der Defini-



wichtige Fläche versiegelt und damit für diese Funktion für immer zerstört. Wo so etwas enden kann, sieht man in Stuttgart (stetig steigende Feinstaubbelastungen).

tion bei den Wertstufen von 1 bis 5 eine mittlere Bedeutung und wird daher in der Abwägung der Schutzgüter insgesamt auch dementsprechend gewichtet.

Ein direkter Vergleich zu Stuttgart ist nicht gegeben. Es handelt sich um eine Talsituation und nicht um eine Kesselsituation, auch liegt ein geringerer Bebauungsgrad vor.

Hier kommt es wohl auch immer auf die konkrete örtliche Situation an. Diese Frage wurde deshalb von Sachverständigen beurteilt und nicht pauschal sondern gezielt im Hinblick auf die Größenverhältnisse und örtlichen Verhältnisse für Schwäbisch Gmünd insgesamt betrachtet.

Das Ingenieurbüro Blaser teilte zu dieser Einwendung mit, dass Kaltluft nicht nur im Bereich des Bebauungsplanes Vogelhof entsteht. Die entstehende Kaltluft kann nach Realisierung der vorgesehenen Bebauung weiterhin abfließen, da diese keine thermische Barriere darstellen wird.

4. Fernwirkung: Da bei den geplanten Dachbegrünungen auch Anlagen zur solaren Energienutzung zugelassen werden, wirkt sich das geplante Baugebiet dennoch negativ auf die Fernwirkung aus.

Nicht nur der Belang einer möglichst optisch zurückhaltenden Wirkung auf die Umgebung und das Landschaftsbild ist hier abwägungserheblich, sondern auch der Klimaschutz durch Einsatz von solarer Energienutzung ist mit einzustellen.

Da bei den geplanten Dachbegrünungen auch Anlagen zur solaren Energienutzung wegen schlechter Fernwirkung in der Kritik stehen, ist wohl oder übel in der Abwägung in Kauf zu nehmen, dass die für das Klima so nützliche Solarenergieanlagen leider in Punkto Optik nicht so punkten können. In der Abwägung der Belange Landschaft gegen Klima kann eben nicht beiden Aspekten gleichzeitig voll entsprochen werden. Durch die einheitlichen Festsetzungen zur Gestaltung in diesem Gebiet, wie z. B. von Flachdächern wird versucht die Fernwirkung trotz der Solarnutzung noch so gut wie möglich zu berücksichtigen.



d) Stellungnahme P4, 73527 Schwäbisch Gmünd vom 08.01.2016 (Anl. 5.4)

Hiermit möchte ich gegen den Bebauungsplan Nr. 131 C – „Wohnen am Vogelhof“ Einspruch einlegen.

Schon jahrelang wird über die Erdrutschgefahr der steilen Hangkante bei Knollenmergel als Untergrund geklagt, besonders bei lang anhaltendem Regen. Sturzbäche strömen dann die Vogelhofstraße hinunter, die von der veralteten Kanalisation nicht mehr aufgenommen werden können. Sichern mögliche Grundstückskäufer ihre Grundstücke nicht mit Betonmauern gegen Abrutschen, entstehen der Stadt Schwäbisch Gmünd immens hohe Folgekosten durch Abrutschen der Erdmassen oder des Hangs.

Die Problematik Oberflächenwasser wurde bei diesem Neubaugebiet durch die Forderung von Zisternen zur Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung berücksichtigt. Private Zufahrten und Stellplätze müssen zur Reduzierung der Versiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden.

Durch das Büro Geotechnik Aalen wurde zur Klärung des Untergrundes in dieser Hanglage deshalb ein geotechnisches Gutachten erstellt. Zu den angesprochenen Punkten hat das Büro Geotechnik Aalen Stellung genommen. Dieses Schreiben ist mit seinem vollen Wortlaut dem Schreiben von Frau XXX in der Anlage 5.6 beigelegt. Herauszugreifen sind hier die Aussagen, dass der Knollenmergel gar nicht im fraglichen Bereich sondern erst weiter oberhalb der jetzigen und auch der geplanten Bebauung lagert. Ausführungen, wonach der Knollenmergel talseitig und bis zur Talsohle reichen sollte, seien dem Gutachten lt. Ausführungen des stellungnehmenden Büros nicht zu entnehmen. Die beiden Lagepläne des Büros Geotechnik zur Stellungnahme vom 12.10.2017 (Anlage 5.6) verdeutlichen dies. „Diese Pläne zeigen, dass das Baugebiet vollständig in den Schichten des Stubensandstein liegt. Gebäude können daher, wie auch unsere Bohrungen gezeigt haben, sicher im gering verwitterten Stubensandstein gegründet werden.“

Die Stellungnahme stellt auch klar, dass „ein Erschließungsgutachten die allgemeine Bebaubarkeit eines Gebietes“ bewerten soll. „Ein Erschließungsgutachten soll und kann jedoch kein bauwerksbezogenes Gutachten ersetzen, das der Bauherr für sein Bauwerk erstel-



Auch sonst lässt die Infrastruktur im Bereich Vogelhof mehr als zu wünschen übrig. Der Verkehr auf der Vogelhofstraße ist prekär, die Geschwindigkeitsbegrenzungen in einigen Bereichen und die auf der eh schon engen Straße markierten Gehwege kann man auch nicht eine kosmetische Maßnahme nennen, da sich ein möglicher Fußgänger massiver Gefahr aussetzt. Das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" wurde überstürzt geplant, ohne vorher eine Verbesserung der Infrastruktur vorzunehmen. Dies sollte jedoch zuerst geschehen, bevor man an ein Neubaugebiet denkt!

len lassen muss".

Hierzu kann auf den Textteil zum Bebauungsplan verwiesen werden. Unter Ziffer 6 der Hinweise werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Dies ist ein durchaus üblicher Passus, der in vielen Bebauungsplänen zu finden ist. Es kommt eben immer auf die konkrete Untergrundsituation beim einzelnen Baufenster an.

Die Stellungnahme legt auch ausführlich dar, dass bei der beschriebenen Situation auf dem Grundstück von Frau XXX und auch beim Felssturz im „Erika-Künzel –Stollen“ keine allgemein und pauschal dem Gebiet entgegenzuhaltenden Fakten vorliegen. Die Stellungnahme schildert ausführlich, was Witterungseinflüsse und die Hanglage im Einzelfall zur Erklärung beinhalten können (siehe Anlage 7.6).

Außerdem werden im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 6 der Hinweise auch objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Dies ist durchaus üblich und eine Bebauung kann erfolgen.

Dass die Verkehrssituation funktioniert, ist in der Verkehrsuntersuchung des Büros Kölz nachgewiesen. Es ist vorgesehen, der Empfehlung der Verkehrsuntersuchung zu folgen und aus Fahrtrichtung Wustenriet im Ortseingangsbereich vor der ersten Stichstraße eine Maßnahme zur Entschleunigung der Verkehre umzusetzen.

Selbst das Büro Kölz, das die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachge-



wiesen
werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach
Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis
maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtech-
nischen Gesichtspunkten als sehr gering
einzustufen

ist und der weitaus größte Anteil des
Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsauf-
kommen
des Gebietes Vogelhofstraße und dem
Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das
Gebiet aufgrund der bestehenden An-
wohnerregelung nicht durchfahren
dürften, die Anzahl dieser Durchgangs-
verkehre aber sowohl absolut betrachtet
(<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhält-
nis zur geringen Gesamtbelastung der
Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der
Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt
der Vogelhofstraße mit begrenzt ver-
fügbaren Straßenquerschnitten vor dem
Hintergrund
der bestehenden Geschwindigkeitsbe-
grenzung auf 10 km/h und der Abmar-
kierung

von Gehbereichen als durchaus vertret-
bar eingestuft wird, so dass unter Ana-
lysebedingungen derzeit kein akuter
und zwingender Handlungsbedarf zur
Umsetzung von
weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung
der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsauf-
kommens sowohl für das Baugebiet
"Wohnen am Vogelhof" als auch das
Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdein-
bach-Wustenriet hat

gezeigt, dass selbst unter Berücksichti-
gung prognostischer Maximaleinsätze
die zusätzliche Verkehrsbelastung in der
Vogelhofstraße als sehr gering einzustu-
fen ist und dadurch keine weitere nega-
tive Beeinflussung der bestehenden
Verkehrsverhältnisse
zu erwarten ist.

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr



2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

Das Bauleitplanverfahren reicht bereits bis ins Jahr 2013. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 20.03.2013. Die Überlegungen zum Vogelhof kann man daher wohl nicht als überstürzt bezeichnen.

Ich und etliche Gemeinderatpolitiker sehen das Baugebiet nicht als Arrondierung, sondern als Beginn eines neuen Baugebiets, das sich letztendlich bis nach Wustenriet zieht. Die Grundstücke, die hierbei zu verkaufen wäre sind für die Stadt viel zu lukrativ, als dass sie auf Dauer als Wiese oder Acker liegen gelassen werden. Es ist nur eine Frage des Schuldenstandes der Stadt Gmünd bis die restliche Grundstücke verkauft werden und Schwäbisch Gmünd mit Wustenriet zusammen wächst. Und genau dies ist abzulehnen.

Es ist nicht einzusehen, dass bei genügend vorhandenen Baugebieten in und um Schwäbisch Gmünd und sinkender Bevölkerungszahl immer noch weitere Flächen versiegelt werden. Zumal es beim Baugebiet Vogelhof nicht um den gerade erforderlichen bezahlbaren Wohnraum geht, sondern um absolute Luxusgrundstücke für eine reiche Bevölkerungsschicht.

Vermutungen, die nicht als hinreichend gesichert gelten können, dienen nur schwerlich als Grundlage für die Entscheidung über Wohnbaumöglichkeiten

Die Stadt Schwäbisch Gmünd bemüht sich um die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für alle Bauinteressenten, die gerne nach Schwäbisch Gmünd ziehen wollen oder hier bereits wohnen und zur Verwirklichung ihres Bauwunsches nicht gerne aus Schwäbisch Gmünd wegziehen möchten.

Es ist eine Tatsache, die auch in den überregionalen Medien aufgegriffen wurde, dass Wohnraum für sehr viele Menschen in der näheren Zukunft geschaffen werden muss. Es stellt sich dabei durchaus die Frage, welche Bau-träger diese Aufgabe zu leisten im Stande sind. Auch private Bauherren, die durch den Bau eines Eigenheims selber für Schaffung von Wohnraum sorgen, leisten dazu einen Beitrag und machen ihren bisherigen Wohnraum frei für weitere Menschen auf Wohnungssuche.

Es ist sehr zutreffend, dass die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen wichtig und



auch dringend ist. Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) engagiert sich deshalb hier insbesondere. Es gibt leider nicht genügend Investoren, die Wohnraum für Menschen mit geringerem Budget realisieren wollen.

Ich bitte Sie meine Argumente gegen das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" zu überdenken und von einer weiteren Planung abzusehen.

In die Entscheidung über das geplante Baugebiet „Wohnen am Vogelhof“ im Bau- und Umweltausschuss sowie dem Gemeinderat fließen in die Abwägung die verschiedenen Belange ein. Deshalb wird auch Ihr Anliegen genauso mit in die Sitzungsunterlagen zur Entscheidungsfindung einfließen wie auch die Aspekte, die für die Verwirklichung des Baugebietes auf Grund der vorliegenden Planung sprechen.

Ich freue mich von Ihnen zu hören und bitte Sie mir eine Eingangsbestätigung der Mail zukommen zu lassen.

Eine Eingangsbestätigung der Mail ist erfolgt.

e) Stellungnahme P5 aus der Öffentlichkeit mit Unterschriftsliste (Anlage 5.5)

Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Wir legen hiermit Widerspruch gegen das geplante Neubaugebiet „Wohnen am Vogelhof“ ein. Begründung:

- die zulässigen Schall- Immissionswerte für das bestehende Wohngebiet werden bereits ohne Neubaugebiet durch das vorhandene Verkehrsaufkommen überschritten, nachgewiesen durch die schalltechnischen Untersuchungen vom 03.03.2017.

Die Werte, auf die hier Bezug genommen wird, sind keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte sondern bei DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, abgedruckt bei Birkel, Praxishandbuch des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechts, Stand März 2015) als sogenannte „Orientierungswerte Hilfe zur Abwägung. Sie sind nicht zwingend, sondern einer Abwägung zugänglich. Es handelt sich nicht um absolute und strikt einzuhaltende Grenzwerte. Hier kann auch zu Gunsten der Schaffung von weiterem Wohnraum



diesem Belang in der Abwägung der Vorrang gegeben werden. Gesundheitsgefährdung liegt nach dem Gutachten des Büros Heine und Jud nicht vor.

- Die Wohnqualität wird durch den weiter ansteigenden Verkehr erheblich gemindert.

Im Gutachten wird auch gefolgert, dass die Verschlechterung durch die Verkehrszunahme nicht unzumutbar, wenn auch „erheblich“ im Sinne von „feststellbar“ oder „in einem Maße dass man es nicht mehr vernachlässigen kann“. Wohnqualitäten sind zwar ein privater Belang für die Abwägung, aber nicht für alle Zeiten unveränderbar festgeschrieben.
- Bestehende verkehrlich-funktionale Defizite der Vogelhofstraße, nachgewiesen durch die Planungsgruppe Kölz, werden durch das Neubaugebiet nicht verringert sondern werden deutlich verschärft.

Viele Straßen sind nicht optimal sondern weisen Defizite auf. Deshalb kann nicht von wünschenswerten Verhältnissen ausgegangen werden. Bei vielen anderen bestehenden Straßen können Defizite auch nicht immer im Zuge von Planungen verringert werden.
- Bei der Verkehrsplanung wurde eine Wendemöglichkeit oder Wendeplatte für LKW-Verkehr der Ver- und Entsorgung nicht mit berücksichtigt, wodurch gefährliche Wendemanöver in unübersichtlicher Lage entstehen.

Statt Wendemöglichkeiten für LKW-Verkehr der Ver- und Entsorgung sind an den Einmündungsbereichen der beiden Stichstraßen zur Vogelhofstraße hin Flächen berücksichtigt, an denen z. B. Müllbehälter abgestellt werden können und die Einfahrt ersparen.

Wir fordern deshalb, das geplante Baugebiet „Wohnen am Vogelhof“ in Schwäbisch Gmünd in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.



Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Wir legen hiermit Widerspruch gegen das geplante Neubaugebiet „Wohnen am Vogelhof“ ein.

Begründung:



- Die zulässige Lärmbelastung durch den Verkehr in der Vogelhofstraße wird mit dem Durchgangsverkehr von und nach Wustenriet bereits überschritten. Eine zusätzliche Belastung durch das Neubaugebiet ist nicht zumutbar.

Selbst das Büro Kölz, das die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen werden, dass

- das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen

ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen

des Gebietes Vogelhofstraße und dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

- es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürfen, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

- die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung von Gehbereichen als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximaleinsätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr



gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist.

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

Zur Lärmbelastung durch Verkehr vgl. Stellungnahme weiter unten bei f) zu Stellungnahme P6 in Bezug auf das Gutachten des Büros Heine und Jud (schalltechnische Untersuchung).

— Die Wohnqualität wird durch den weiter ansteigenden Verkehr erheblich gemindert.

Eine Veränderung der Wohnqualität durch zunehmenden Verkehr wird mit in die Abwägung einbezogen. In der Abwägung steht dem gegenüber der Belang der Schaffung von Wohnraum. Es ist nicht unzumutbar, diesem den Vorrang einzuräumen. Vgl. dazu die nachfolgenden Aussagen des Büros Kölz zur Verkehrssituation und auch die Aussagen im Umweltbericht des Büros Blaser zum Schutzgut Luft, wonach die Gründächer (Pflanzgebot 5) auch Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern können

— Die bereits vorhandene Verkehrsgefährdungen der Anlieger in der Vogelstraße durch fehlende Infrastruktur wird durch die zunehmende Verkehrsbelastung deutlich verstärkt.

Von einer unzumutbaren Gefahrenverstärkung ist auch nach dem Gutachten des Büros Kölz nicht auszugehen. Vgl. dazu die nachfolgenden Aussagen zur Verkehrssituation. Der Aspekt ist in die Abwägung eingezogen, es ist allerdings nicht unzumutbar, dem Belang der Schaffung von Wohnraum den Vorrang einzuräumen.

Wir fordern deshalb, das geplante Baugebiet „Wohnen am Vogelhof“ in Schwäbisch Gmünd in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.

Die Verkehrsuntersuchung des Büro Kölz, das die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen



werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen

ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen

des Gebietes Vogelhofstraße und dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürfen, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung

von Gehbereichen als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von

weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat

gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximaleinsätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist.

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass



sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

f) Stellungnahme P6, Schwäbisch Gmünd vom 24.06.2017 (Anlage 5.6)

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 131C „Wohnen am Vogelhof“ ein.

Begründung:

Verkehrliche, geologische und geotechnische Belange sowie Anlieger- und Anwohnerbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausreichend berücksichtigt.

- Es wird verkannt, dass der gesamte Vogelhof ein sensibles Rutsch- und Quellengebiet ist. Die Folgen einer Bebauung sind zumindest ohne aufwändige Gutachten nicht kalkulierbar. Wir haben das geologische Vorgehen vor Ort beobachtet. Das eingeholte geologische Gutachten ist im wahrsten Sinne des Wortes "oberflächlich" und nicht mit der notwendigen Tiefe ausgeführt worden. Das Gutachten spricht selbst schon davon, dass im Vogelhof der berüchtigte schwäbische Knollenmergel vorliegt. Dieser liegt jedoch nicht nur wie behauptet talwärts bis zur Talsohle, sondern ist im gesamten Vogelhof auch oberhalb des geplanten Baugebietes bis an die Hangkante verbreitet.

So musste meiner Erinnerung nach in den 1970/80er Jahren ein Rohbau in der Siedlung oberhalb westlich des Gebietes, für das jetzt der Bebauungsplanentwurf vorliegt, aufgegeben werden, weil der Hang noch während der Bauphase ins Rutschen kam.

Schon ein Blick auf Google Maps hätte genügt, um einige der Quellen und Bächlein zu erkennen, die in Verbindung mit der steilen und inhomogenen Untergrundstruktur des Vogelhofs ungeeignete Bedingungen für eine großflächige Bebauung darstellen. Durch die jüngere Neubebauung oberhalb unseres Grundstückes kam es beispielsweise zu einer Veränderung eines Wasserlaufes einer Quelle, die nun völlig anderer Stelle unser Grundstück durchfließt. Dies zeigt wie weitreichend Eingriffe in den Hang sind.

- Durch die starke verkehrliche Belastung der in einer Schleife unter- und oberhalb meines Grundstückes verlaufenden Straße und durch die

Zu den angesprochenen Punkten hat das Büro Geotechnik Aalen Stellung genommen. Dieses Schreiben ist mit seinem vollen Wortlaut dem Schreiben von Frau XXX in der Anlage 5.6 beigelegt. Herauszugreifen sind hier die Aussagen, dass der Knollenmergel gar nicht im fraglichen Bereich sondern erst weiter oberhalb der jetzigen und auch der geplanten Bebauung lagert. Ausführungen, wonach der Knollenmergel talseitig und bis zur Talsohle reichen sollte, seien dem Gutachten lt. Ausführungen des stellungnehmenden Büros nicht zu entnehmen. Die beiden Lagepläne des Büro Geotechnik zur Stellungnahme vom 12.10.2017 (Anlage 5.6) verdeutlichen dies. „Diese Pläne zeigen, dass das Baugebiet vollständig in den Schichten des Stubensandstein liegt. Gebäude können daher, wie auch unsere Bohrungen gezeigt haben, sicher im gering verwitterten Stubensandstein gegründet werden.“ Die Stellungnahme stellt auch klar, dass „ein Erschließungsgutachten die allgemeine Bebaubarkeit eines Gebietes“ bewerten soll. „Ein Erschließungsgutachten soll und kann jedoch kein bauwerksbezogenes Gutachten ersetzen, das der Bauherr für sein Bauwerk erstellen lassen muss“.

Hierzu kann auf den Textteil zum Bebauungsplan verwiesen werden. Unter Ziffer 6 der Hinweise werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Dies ist ein durchaus üblicher Passus, der in vielen Bebauungsplänen zu finden ist. Es kommt eben immer auf die konkrete Untergrundsituation beim einzelnen Bauwerk an.



in den letzter Zeit erfolgte Bebauung in Verbindung mit den geschilderten geologischen Gegebenheiten kam es bereits zu einer Absenkung meines Grundstücks. Sichtbar wurde dies ferner durch Verschiebungen von Bauwerken auf meinem Grundstück.

Auch der vor kurzem eingetretene Felssturz in dem hinter bzw. unter unserem Grundstück verlaufenden Stollen ("Künzel-Stollen", siehe Gmünder Tagespost vom 27.05.2017: "Vorsicht Einsturzgefahr!") ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die geschilderten übermäßigen Eingriffe in den Hang zurückzuführen.

- Die Vogelhofstraße ist seit Jahren verkehrlich-funktional völlig überlastet (siehe Gutachten Planungsgruppe Kölz), da die Straße nie für das vorherrschende Verkehrsaufkommen und als Durchgangsstraße ausgelegt wurde. Für das Befahren mit Lastkraftwagen ist die Straße von der Tragfähigkeit ebenfalls nicht geeignet. Die die direkt unterhalb meines Grundstücks verlaufende Vogelhofstraße senkt sich langsam weiter ab, was am Nachrutschen der Stützmauer unseres Stellplatzes zu sehen ist.

Vor allem im Bereich der "alten" Vogelhofstraße bis zum Stollen erlaubt die Straße aufgrund ihrer Breite keinen sicheren Begegnungsverkehr von Fahrzeugen. Auch für Fußgänger, Fahrradfahrer und Besucher ergeben sich erhebliche Gefahrensituationen.

Die Stellungnahme legt auch ausführlich dar, dass bei der beschriebenen Situation auf dem Grundstück von Frau XXX und auch beim Felssturz im „Erika-Künzel –Stollen“ keine allgemein und pauschal dem Gebiet entgegenzuhaltenden Fakten vorliegen. Die Stellungnahme schildert ausführlich, was Witterungseinflüsse und die Hanglage im Einzelfall zur Erklärung beinhalten können (siehe Anlage 5.6).

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen des Gebietes Vogelhofstraße und dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürften, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung von Gehbereichen



als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximaleinsätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist.

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

- Die zulässigen Schall-Immissionswerte für das bestehende Wohngebiet werden laut schalltechnischen Untersuchungen vom 3.3.2017 bereits ohne Neubaugebiet durch das aktuelle Verkehrsaufkommen überschritten. Durch die geplante Erweiterung werden die Lärm-, Verkehrs- und Abgasbelastungen für die Bewohner nochmals signifikant erhöht.

Durch weitere Bebauung am Vogelhof befürchte ich weitere negative Auswirkungen auf mein Grundstück. Ich bin nicht gewillt, eine weitere Verschlechterung der Situation an meinem Geburtshaus weiter hinzunehmen.

Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung zur Sprache kommen, sachlich diskutiert und bewertet werden.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büro Kölz hat ergeben, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximalansätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und in Anbetracht der ohnehin geringen Ausgangsbelastung keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten sind. Eine geringe Zunahme der Verkehrsbelastung bedingt auch nur eine geringe Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastung.

Im Gutachten des Büros Heine und Jud vom 03.03.2017 (Schalltechnische Untersuchung) zur Bebauungsplanung sind Auswirkungen auf die bestehende Bebauung dar-



gestellt worden. Die Verkehrs-
lärmauswirkungen durch den Quell-
und Zielverkehr für die bestehende
Bebauung entlang der Vogelhof-
straße sind in die Abwägung für
den erneuter Entwurfsbeschluss
eingestellt (vgl. Urteil des VGH Ba-
den-Württemberg 8 S 538/12 vom
24.07.2015.)

In diesem Urteil wird lt. o.g. Gut-
achten darauf hingewiesen, dass
*„die Frage ob eine planbedingte
Zunahme des Verkehrslärms mehr
als geringfügig und deshalb als Ab-
wägungsbelang beachtlich ist, [...] nicht anhand fester Maßstäbe be-
antwortet“* werden kann. *„Abwä-
gungsrelevant kann eine Verkehrs-
lärmszunahme auch unterhalb des 3-
dB (A)-Kriteriums der 16. BImSchV
sein (BVerwG, Beschluss vom
19.08.2003 – 4 BN 51.03 – BauR
2004, 1132). Es bedarf jeweils einer
wertenden Betrachtung der konkre-
ten Verhältnisse unter Berücksichti-
gung der jeweiligen Vorbelastung
und der Schutzwürdigkeit des je-
weiligen Gebiets (BVerwG, Be-
schluss vom 24.05.2007 – 4 BN
16.07, 4 VR 1.07 – BauR 2008, 41
Rn. 5 f.). Deshalb gehört eine plan-
bedingte Zunahme des Verkehrs-
lärms auch unterhalb einschlägiger
Grenzwerte grundsätzlich zu dem
nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermit-
telnden Abwägungsmaterial.“*

Grundlage für die Abwägung im
Bebauungsplanverfahren sind des-
halb die ermittelten Pegeldifferen-
zen, die sich beim direkten Ver-
gleich der beiden akustischen Situa-
tionen „Prognose-Nullfall“ (ohne
Baugebiet) und „Prognose-Planfall“
(mit Baugebiet und Erschließungs-
verkehr) ergeben, wobei laut Gut-
achterbüro die Schallimmissionen
durch den Schienenverkehr in bei-
den akustischen Situationen mit
berücksichtigt wurde.

Laut Gutachten erhöht sich durch
die 8 neuen Bauplätze das Ver-



kehrsaufkommen von derzeit ca. 1.890 Kfz/Tag auf rund 1.950 Kfz/Tag. Durch den zusätzlich zu erwartenden Erschließungsverkehr aufgrund des neuen Baugebiets „Wohnen am Vogelhof“ ergibt sich tags und nachts eine Pegelzunahme von maximal 0,2 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung in der Vogelhofstraße in Schwäbisch Gmünd.

Werden die ermittelten Beurteilungspegel des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt, so ergeben sich für beide Fälle lt Gutachten im reinen Wohngebiet überall und im allgemeinen Wohngebiet (talabwärts unterhalb Gebäude 80/1) in Teilbereichen Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass hier ohne einen Rechtsanspruch auf Schallschutzmaßnahmen diese Überschreitungswerte im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zu diskutieren sind, was nunmehr im Rahmen des erneuten Entwurfsbeschlusses stattfindet.

Für die Baufenster des geplanten Baugebiets „Wohnen am Vogelhof“ kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen bzw. Beurteilungen:

Einschließlich des zusätzlich zu erwartenden Erschließungsverkehrs aufgrund des neuen Baugebiets, ergeben sich im Bereich der Baufenster im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel tags bis 64 dB(A) und nachts bis 55 dB(A) am Immissionsort mit dem höchsten Wert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts



werden im Bebauungsplangebiet tags bis 9 dB(A) und nachts bis 10 dB(A) überschritten. Das Gutachten kommt daher zur Beurteilung, dass Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm erforderlich sind.

Abschließend kann man somit entsprechend den Beurteilungen des Gutachterbüros zum Ergebnis kommen, dass auch wenn in einzelnen Bereichen Überschreitungen vorliegen, diese durch die entsprechend vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zum Lärmschutz durchaus eine Bebauung erfolgen kann. Das Gutachten stellt auf Seite 23 auch ausdrücklich klar, dass im Plangebiet die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überall eingehalten werden. Die Lärmsituation kann durch die im Einzelnen im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen bewältigt werden, über eine Zumutbarkeit braucht somit keine Abwägung erfolgen. Da die Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden, sehr gut umsetzbar und nicht unverhältnismäßig sind, können Maßnahmen wie Wände und Wälle zum aktiven Lärmschutz oder Verbote oder Abrücken der Bebauung vermieden werden. Zumal ein aktiver Lärmschutz mit einer Länge von 175m und einer Höhe von 7,5 m entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze mit 400.000 € bereits nach Ansicht der Gutachter nicht umsetzbar sind. Ein solches Bauwerk ist aus städtebaulichen und finanziellen Gründen realitätsfern. Den anderen vorgeschlagenen Maßnahmen (Bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmoptimierte Grundrissgestaltung, Lüftungseinrichtungen, Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche) sollte daher der Vorzug gegeben werden

Die Abwägung muss somit durch-



aus nicht zum Ergebnis kommen, dass von einer Bebauung wegen Lärmbelastungen Abstand genommen werden sollte, auch wenn mehrfach aus Bürgerstellungen dieser Einwand vorgebracht wurde.

Den neuen Bewohnern wird nicht mehr zugemutet als den Bewohnern in den bestehenden Wohngebieten

g) Stellungnahme P7 RA-Kanzlei (ab Mai 2016 Frau RA XXX) für Herrn XXX Schwäbisch Gmünd (Anlage 5.7)

*Stellungnahme vom 08.06.2017 RA`in XXX, 90402 Nürnberg für Herrn XXX im Rahmen der **erneuten** öffentlichen Auslegung:*

Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstücks in der Vogelhofstraße 80/1 in 73525 Schwäbisch Gmünd, Anlieger der Vogelhofstraße und unmittelbarer Nachbar zum geplanten Neubaugebiet „Wohnen am Vogelhof“.

Fristgerecht nehme ich namens und im Auftrag meines Mandanten zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr 131 C Wohnen am Vogelhof“ Stellung und erhebe auf Grundlage des § 3 Abs 2 S 2 BauGB folgende Einwendungen:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans hält - vorausgesetzt, er würde mit diesem Inhalt als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft treten - **einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeitskontrolle weiterhin nicht Stand.**

Im Einzelnen:

I. Formelle Einwendungen



Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist weiterhin formell rechtswidrig.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln. Zu diesen für die Abwägung erheblichen Belangen gehören öffentliche und private Belange. Zu den erheblichen abwägungsrelevanten privaten Belangen sind nicht lediglich subjektiv-öffentliche Rechte mit drittschützendem Charakter zu zählen, wie sie im Rahmen einer Drittanfechtungsklage gegen eine erteilte Baugenehmigung im Gerichtsverfahren ausschließlich zu berücksichtigen sind. Vielmehr zählen zu den erheblichen abwägungsrelevanten privaten Belangen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen jede private Belange, welchem eine gewisse Erheblichkeit zugesprochen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.07.2011 – Az. 4 BN 22/11).

Eine Ermittlung der erheblichen abwägungsrelevanten Belange meines Mandanten fand auch im Änderungsverfahren nicht statt, obwohl der Planungsbehörde diese Belange infolge der Teilnahme an der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und infolge des Einwendungsvortrags vom 18.01.2016 im Rahmen der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB hätten bekannt sein müssen. Die Planungsbehörde hat es hierbei unterlassen, die anliegergemäße Verkehrsproblematik in der Vogelhofstraße, einen Werteverlust des Grundstücks, einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG wegen Wegfalls der schützenswerten freien Aussicht sowie einen Vertrauenstatbestand in dem Erhalt der freien Aussicht als abwägungsrelevantes Material zu ermitteln.

Damit liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Dieses führt zur formellen Rechtswidrigkeit des Entwurfs des Bebauungsplans, wenn und soweit der Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen beschlossen und in Kraft treten wird, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB.

Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurde mit dieser Abwägungstabelle noch fortgesetzt und auch weiter detailliert. Die Stellungnahmen der Stadt werden im Verfahren für die mit Gremien fortlaufend bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses ergänzt und die bis dahin geltend gemachten Belange berücksichtigt werden.

Zur jetzigen Abwägung im Rahmen des erneuten Entwurfsbeschlusses liegen die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten des Büros Kölz vor. Selbst das Büro Kölz, das die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen des Gebietes Vogelhofstraße und



dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürften, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung von Gehbereichen als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat

gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximalwerte die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist.

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.

Ein Wertverlust des Grundstücks



80/1 ist, selbst wenn er mehr als nur unerheblich gering sein sollte, zwar hier abwägungsrelevant. Im Ergebnis wird aber festgestellt, dass die Rechtsprechung hier nicht davon ausgeht, dass eine Abwägung zwingend zugunsten des Eigentums von Herrn XXX ausfallen müsste. Aus der Tatsache, dass er zuerst zu einer schönen Aussicht gelangt ist, kann nicht abgeleitet werden, dass diese ihm in derselben Form für immer erhalten bleiben muss. Da die Aussicht nicht komplett wegfällt, sondern lediglich nach Westen nicht mehr vollständig frei sondern teilweise verdeckt ist, kommt in der Abwägung der privaten Interessen den Interessen des Herrn XXX nicht zwingend eine Vorrangstellung gegenüber den Interessen der anderen Bauherren zu. Eine immerwährend schöne Aussicht aus der eigenen Immobilie ist in der Rechtsprechung nirgends zuerkannt und ein Vertrauensstatbestand darauf deshalb auch nicht feststellbar. Somit darf in der Abwägung auch die Realisierung eines Bauplatzes mit Aussicht für weitere Bauherren und nicht nur für einen Hauseigentümer erfolgen. Die Aussicht von Herrn XXX hangabwärts nach Süden und in Richtung Osten ist außerdem unverändert vorhanden.

II. Materielle Einwendungen

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans ist auch materiell rechtswidrig.

1. Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans ist i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Anforderung gilt nicht nur für die Planung insgesamt, sondern

Genau hiervon ist nach dem neuesten Datenmaterial des Statistischen



auch für jede einzelne Festsetzung. Erforderlich ist eine Bauleitplanung dann und insoweit, wenn und wie sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt und wenn die ihr zugrundeliegende Konzeption auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Landesamtes für Schwäbisch Gmünd auszugehen.

1.1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Es fehlt bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, weil die getroffene Festsetzung nicht dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen. Hierzu führt beispielsweise der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Beschluss vom 19.07.2010 - Az. 14 ZB 09.1123 aus, dass

„die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Maßstab der Erforderlichkeit genügen, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geboten sind. Es fehlt am Merkmal der Erforderlichkeit, wenn einzelne Festsetzungen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, weil die Gemeinde die Festsetzung trifft, die nach ihrem Willen nicht verwirklicht werden soll.“



Gemessen an diesem Maßstab fehlt es der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der Erforderlichkeit.

(1.) Festsetzung „ Allgemeines Wohngebiet“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 S. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In Kenntnis der geltend gemachten Einwendungen wird daran festgehalten, ein WA festsetzen zu wollen. Die getroffenen Ausschlussregelungen ermöglichen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne die Einschränkungen eines WR herbeiführen zu müssen.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde für die Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, weil das geplante Baugebiet

„hauptsächlich dem Wohnen dienen soll und diese Nutzung auch der festgesetzten angrenzenden Bebauung entspricht.“
(Seite 13 der Begründung).

Bereits hier ist anzumerken, dass die angrenzende Bebauung entlang der Vogelhofstraße nicht einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 131 AIV „Vogelhofstraße“ im Nordosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets setzt ein Reines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 131 A „Im Unteren Vogelhof“ setzt keine Art der baulichen Nutzung fest.



Nach § 31 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO handelt sich bei diesem Gebiet um ein faktisch Reines Wohngebiet, weil es ausschließlich aus Wohngebäuden besteht.



(2.) Feinsteuerung

Nach § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind. Schließlich kann nach § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Ausweislich der Begründung zum Entwurf des geänderten Bebauungsplans wurde hiervon Gebrauch gemacht. So führt die Begründung aus, dass

„Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen werden, da sie häufig zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.“

Diese Passage ist durchaus gebräuchlich und kann hier nicht als Gegenargument dienen. Der Gebietscharakter eines WA bleibt erhalten.

(3.) Bewertung

Die Festsetzung des Baugebiets als WA entspricht nicht dem tatsächlichen planerischen Willen der Gemeinde. Der tatsächliche planerische Wille der Gemeinde liegt in der Ausweisung von Bauflächen für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser), damit auch Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorgehalten werden kann. Deshalb sollen auch Baugebiete mit besonderer Aussichtslage geschaffen werden. Durch die Hanglage im geplanten Baugebiet ist für alle geplanten Bauplätze im Plangebiet eine gute Aussicht

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass Planungsziel der Stadt die Ausweisung eines eingeschränkten WA ist. Die Ausweisung eines WR wurde zwar geprüft, aber wegen der damit verbundenen Nutzungseinschränkungen abgelehnt.



gesichert (Seite 4 und Seite 5 der Begründung).

Diese planerische Zielkonzeption zielt auf eine ausschließliche Wohnnutzung ab, welche sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Vogelhofstraße ergibt. Für diese planerische Zielkonzeption sieht die BauNVO ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO vor. Dieses allerdings konnte die Gemeinde auf Grund der bereits bei einem Allgemeinen Wohngebiet bestehenden Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte durch Verkehrs- und sonstigen Lärm nicht festsetzen. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2017 liegt bereits alleine durch den Fahrzeugverkehr eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet vor (Seite 18 der Untersuchung). Erst recht liegt damit eine Überschreitung der Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiets vor. Hierauf und auf das bei Festsetzung eines Reinen Wohngebiets bestehende Konfliktpotenzial wurde die Gemeinde durch das Landratsamt für Baurecht und Naturschutz - Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht - bereits vor der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, weshalb die Gemeinde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2015 eine Änderung in ein Allgemeine Wohngebiet vornahm. Dieses entspricht evident nicht dem Planungswillen der Gemeinde. So liegt der unbebaute Planbereich am westlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd, südlich der Vogelhofstraße. Der Bereich liegt in Südhanglage oberhalb des Remstals. Die Entfernung zum Tal beträgt ca. 300 m. Durch das Tal verläuft die 4-spurige Bundesstraße 29 und die Eisenbahnlinie Stuttgart - Aalen. Im Tal befindet sich auch ein großflächiges Gewerbegebiet mit mehrschichtig arbeitenden Betrieben.

Deshalb liegt ein Fall des Etikettenschwindels vor. Der Gemeinde geht es de facto nicht um die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, sondern um die Ausweisung eines Baugebiets für Einfamilienhäuser. Etwaige andere aus § 4 Abs. 2



BauNVO allgemein zulässige Nutzungen lassen sich tatsächlich nicht wirklichen, weil es der Gemeinde um die Schaffung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf geht.

Schließlich verkennt die Gemeinde, dass die direkt angrenzenden Baugebiete nicht einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern einem Reinen Wohngebiet entsprechen. So führt die Gemeinde selbst auf Seite 9 der Begründung aus, dass *„im Südosten der Bebauungsplan Nr. 131 A „Im unteren Vogelhof“ angrenzt. Es ist dort keine Art der Nutzung festgesetzt, es sind maximal zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach zulässig.“*

Ferner führt die Gemeinde auf Seite 9 der Begründung aus, dass

„im Nordosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bebauungsplan Nr.131 AIV „Vogelhofstraße“ gilt. Die Bauflächen sind als Reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Bebauung und Satteldach festgesetzt.“

Hieraus wird deutlich, dass die gesamte angrenzende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Vogelhofstraße einem (durch Bebauungsplan) festgesetzten bzw. faktischen Reinen Wohngebiet nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs.1 S. 1, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO entspricht. Insoweit sind die Ausführungen der Gemeinde auf Seite 13 der Begründung fehlerhaft, die Festsetzung des geplanten Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet entspreche auch der festgesetzten angrenzenden Bebauung. Dies mag höchstens ein Wunschdenken der Planungsbehörde zur Planrealisierung sein. Verkennt jedoch evident die tatsächlich und rechtlich bestehenden Gegebenheiten.

Die Festsetzung des WA erfolgt in der Überzeugung, dass dieser Gebietscharakter mit der Umgebung in Einklang steht – egal wie man diesen im Sinne der Baunutzungsverordnung einstuft. Ein WR ist nicht gewollt, obgleich es auch bei Überschreitung der Orientierungswerte für den Straßenlärm festgesetzt werden könnte.

1.2. Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Der Bebauungsplan zielt nicht auf eine



städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

(1.) Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung

Der Grundsatz des Vorrangs von Maßnahmen der Innenentwicklung wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist auch deshalb nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Die Gemeinde führt auf Seite 3 und 4 der Begründung aus:

„Als ausgewiesenes Mittelzentrum ist die Stadt Schwäbisch Gmünd angehalten nach den allgemeinen Grundsätzen des Regionalplans in den dort aufgeführten Siedlungsbereichen eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben. [...] Es besteht daher die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. [...] Um auch Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorzuhalten, sollen auch Baugebiete mit besonderer Aussichtslage geschaffen werden. Durch die Hanglage ist für alle geplanten Bauplätze im Plangebiet eine gute Aussicht gesichert. Ein vergleichbares Angebot ist derzeit in keinem anderen Baugebiet der Stadt vorhanden. [...] Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es notwendig, die für den bestehenden Bedarf erforderliche Fläche auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Bedarf an Bauplätzen gedeckt und es besteht die Möglichkeit an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. [...]“

Die Planrechtfertigung mit dem Wohnbedürfnis von Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen und dem Bedarf an Eigentumsbildung im Wohnwesen sind nicht überzeugend. Es fehlt evident an der Darlegung, weshalb dieses Ziel gefördert werden soll (vgl. hierzu ausführlich BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - Az. IV C 105.66). Schließlich unterscheidet

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung weiterer Wohnbauflächen (siehe Ziff. 1.4 auf Seite 5 der Begründung). Natürlich auch solche Wohnbauflächen, die derzeit im Angebot der Stadt fehlen, aber auch nachgefragt werden.

Auch umliegende Städte und Gemeinden halten Bauplätze für unterschiedliche Interessen von Bauplatzsuchenden bereit. Es



das BauGB nicht nach Einwohnern mit hohen, mittleren oder gar einfachen Ansprüchen. Es zielt vielmehr auf eine sozialgerechte Bodennutzung, § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB.

Die Gemeinde verstößt gegen den Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nur dann gegeben, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969

- Az. IV C 105.66). Erklärtes Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung liegt in einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung. Um dieses gesetzte Ziel zu erreichen, sind die Gemeinden verpflichtet, zunächst geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung vorzunehmen, bevor Grundstücke des Außenbereichs für die Wohnbebauung und -nutzung herangezogen werden. Zwar hat die Gemeinde auch Bauplätze für die Eigentumsbildung zu schaffen und bereit zu halten. Diese Plätze können und müssen jedoch vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das BauGB orientiert sich in einem ersten Schritt an dem Flächenbedarf infolge des kommunalen Bevölkerungszuwachses. Dieser Flächenbedarf ist sodann - soweit tatsächlich möglich - in einem zweiten Schritt durch die Innenstadtentwicklung zu befriedigen. Der kommunale Bevölkerungszuwachs ist dabei allgemein und ohne Berücksichtigung exklusiver und hoher Wohnansprüche zu ermitteln. Wenn und soweit der kommunale Bevölkerungszuwachs durch eine geeignete Innenstadtentwicklung nicht befriedigt werden kann, kann und darf auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden.

Dass hohen Wohnansprüchen mit dem Bedürfnis nach einer besonderen Aussicht grundsätzlich nicht durch eine Innenstadtentwicklung entsprochen werden

ist nirgends eine Verpflichtung für Schwäbisch Gmünd gegeben, für bestimmte Teile der Bevölkerung keine Plätze anbieten zu dürfen.

Vorranging - dies bedeutet aber auch, dass dies nicht ausschließlich der Fall sein muss - wird die Innenentwicklung in Schwäbisch Gmünd als Mittel zur Deckung des Wohnbedarfs eingesetzt. Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes ist dieser so sehr gestiegen – und dies bereits ohne die inzwischen noch hinzugekommenen geflüchteten Menschen - dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Flächen, die einer Innenentwicklung auch zugänglich sind und zeitnah tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können, nicht ausreichen.

Genau diese Situation ist in Schwäbisch Gmünd gegeben. Die neuesten Zahlen des statistischen Landesamtes belegen dies.

So pauschal kann in Schwäbisch Gmünd die Möglichkeit einer Innenentwicklung in attraktiver Lage nicht ausgeschlossen werden. Derzeit ist eine Bebauung am



kann, versteht sich von selbst. Allerdings kann das allgemeine Wohnbedürfnis bzw. das Bedürfnis nach Eigentumbildung durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden. Ausweislich der Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit Stand 11.03.2015 kann der kommunale Bevölkerungszuwachs ohne Ausweisung eines Neubaugebiets problemlos bewältigt werden. So kommt die Wohnbauflächenbedarfsberechnung zu dem Ergebnis, dass insgesamt ein Gesamtflächenpotenzial an Baulücken in Höhe von 17,4 ha besteht. Im Vergleich dazu beträgt das Plangebiet 0,8 ha. Die Ausweisung des Neubaugebiets ist somit nicht erforderlich und verstößt gegen den Grundsatz des Vorrangs von Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.

(2.) Fehlerhafte Belegungsdichte

Die Planungsbehörde geht weiterhin von einer fehlerhaften Belegungsdichte für die Wohnraumberechnung aus.

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung vom 11.03.2015 führt auf Seite 5 nachvollziehbar aus, dass die Belegungsdichte der Wohnungen für Schwäbisch Gmünd bei 2,0 Einwohnern je Wohneinheit liegt und seit 2005 kontinuierlich gesunken ist. Auf Seite 5 f. der Begründung zum Bauungsplan führt die Gemeinde aus,

„dass bei einer angenommenen Belegung mit 3 Personen pro Wohneinheit das einen Wohnraum für ca. 30 Bewohner ergibt.“

Ferner wird ausgeführt, dass

„von einer Belegungsdichte mit 3 Personen je Wohneinheit ausgegangen wird, da eine Überprüfung der Einwohnerzahl der Neubaugebiete mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern der letzten 10 Jahre eine durchschnittliche Belegung von 3,2 ergeben hat.“

Woher die Gemeinde diese Zahlen hat,

Zeiselberg/Zeppelinweg in attraktiver Innenstadtlage in der Planung. Trotz der begrenzten Verfügbarkeit solcher Flächen versucht die Stadt auch diesbezüglich so viel an Wohnangeboten zu ermöglichen wie nur irgend machbar.

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung ist hier nicht mehr die Grundlage für den Bedarf. Die neuesten statistischen Erhebungen, wie bereits erwähnt, sind nun die Grundlage für die Beurteilung der Situation in Schwäbisch Gmünd und diese sind noch weitergehend. Deshalb ist festzustellen, dass trotz der Realisierung des Baugebiets „Wohnen am Vogelhof“ der Bedarf noch lange nicht gedeckt ist.

Auch gerade für Verkehrsanalysen darf man nicht von der geringsten Belegungsdichte ausgehen.

Wenn man die mögliche Verkehrsbelastung prüft, muss von dem höheren Zahlenwert aus die maximale Belastung rechnen.

Auf die Stellungnahme des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 27.06.2017 (Anlage 4.2) wird verwiesen. In den Unterlagen ist der Wohnbauflächenbedarf nun ausführlich dargestellt. Der Regionalverband stimmt dem Vorhaben zu.



lässt sich der Begründung nicht entnehmen. Die Abweichung von der Wohnbedarfsberechnung hätte von der Planungsbehörde dargelegt, begründet und durch stichhaltige Untersuchungen belegt werden müssen. Es macht dennoch einen gravierenden rechnerischen und tatsächlichen Unterschied, ob die Berechnung auf Grundlage von 2,0 oder 3,0 Einwohnern je Wohneinheit erfolgt. Bei einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern je Wohneinheit und der Annahme der Planungsbehörde, dass ca. $\frac{1}{4}$ der Häuser mit zwei Wohneinheiten ausgeführt werden, ergibt das 30 Bewohner. Werden lediglich 2,0 Einwohner je Wohneinheit berechnet, ergibt das lediglich 20 Bewohner im Planungsgebiet.

(3.) Fehlerhafte Bruttowohnmindestdichte

Aus der zuvor ausgeführten fehlerhaften Belegungsdichte resultiert ausweislich des Schreibens des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 08.03.2016 das Folgeproblem, dass die Orientierungswerte für Mittelzentren bei 80 Einwohnern je ha liegen. In der Gesamtstadt wird eine Bruttowohnmindestdichte von 55 Einwohner je ha angestrebt. Diese Bruttowohnmindestdichte wird im Plangebiet nicht mal ansatzweise erreicht. Im Planungsgebiet wird eine Bruttowohnmindestdichte von lediglich 22 Einwohner je ha erreicht, wenn man die Belegungsdichte von 2 Einwohnern gemäß der vom Statistischen Landesamt ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße zugrunde legt. Diese eklatante Abweichung wird durch den Versuch einer Rechtfertigung auf Seite 6 der Begründung nicht kompensiert. Mithin ist der Bebauungsplan auch aus diesem Grund nicht erforderlich.

Die Zahlen beruhen auf Untersuchungen der Stadt. Im Übrigen kann der Wohnflächenbedarf – nicht nur in Schwäbisch Gmünd – nicht ernsthaft bestritten werden.

Auf die Stellungnahme des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 27.06.2017 (Anlage 4.2) wird verwiesen. In den Unterlagen ist der Wohnbauflächenbedarf nun ausführlich dargestellt. Der Regionalverband stimmt dem Vorhaben zu.

Die neuesten Zahlen des Statistischen Landesamtes und die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen in Schwäbisch Gmünd zeigen, wie sehr sich die Wohnraumfrage verschärft hat.

Auf die Stellungnahme des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 27.06.2017 (Anlage 4.2) wird verwiesen. In den Unterlagen ist der Wohnbauflächenbedarf nun ausführlich dargestellt. Der Regionalverband stimmt dem Vorhaben zu.



1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht über den erforderlichen Umfang i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinaus, indem dieser die öffentliche Verkehrsfläche, welche an das Grundstück meines Mandanten anschließt, miteinbezieht.

Die ursprüngliche Planung hatte die an das Grundstück meines Mandanten angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht zum Gegenstand. Im Zuge der Planungen sieht die Planungsbehörde es als erforderlich an, dass u. a. das bestehende Gebäude der Vogelhofstraße 80/1 neu an das Versorgungs- und Entsorgungssystem angeschlossen werde. Deshalb müsse der Bereich des Planungsgebiets in voller Breite ausgebaut werden. Die Planungsbehörde verfolgt damit das Ziel, wie meinem Mandanten bereits mündlich und schriftlich mitgeteilt wurde, das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 erschließungsbeitragsrechtlich abzurechnen. Eigene Recherchen meines Mandanten ergaben allerdings, dass das Grundstück bereits erstmalig endgültig hergestellt wurde. Eine Einbeziehung in das Planungsgebiet ist deshalb nicht erforderlich, weil die Erschließung des Neubaugebiets ausschließlich über eine Innenerschließung erfolgen kann.

Erschließungsbeitragsrechtliche Streitfragen können nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein (s. auch unten).

Im Übrigen haben Kontrolleure der Planungsbehörde festgestellt, dass das Grundstück meines Mandanten über einen privaten Kanalanschluss verfügt und somit nicht an dem öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Die von der Planungsbehörde suggerierte Infrastrukturmaßnahme besteht indes nicht.

1.4. Zwischenergebnis

Der Bebauungsplan ist i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, weil die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht dem Planungswillen der Planungsbehörde ent-

Das statistische Zahlenmaterial in der Begründung belegt, wie dringend der Bedarf ist. Die Aktualisierungen der jüngsten Zeit zeigen sogar eine höhere Steigerung, als noch in früheren Prognosen angenommen. Wie in der Begründung ausführlich darge-



spricht und mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung nicht im Einklang steht. Die Planung zielt nicht auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung, da Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind und der Außenbereich für das Planungsvorhaben nicht in Anspruch genommen werden muss. Schließlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 bereits erstmalig endgültig hergestellt ist.

legt, reichen die verfügbaren Flächen zur Innenentwicklung nicht aus, um dem ebenfalls in der Begründung dargelegten Bedarf nachzukommen. Entsprechend § 13b Baugesetzbuch können Plangebiete wie dieses zur Deckung des Wohnbedarfs entwickelt werden.

Es handelt sich bei gegenüberliegender Bebauung und geplanter Bebauung beides Mal um Wohngebiete. Eine gesetzliche Vorschrift, dass identische Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung vorgenommen werden müssen, gibt es nicht.

Erschließungsbeitragsrechtliche Streitfragen können nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein, auch wenn sie hier in die Abwägungstabelle nun mit eingestellt wurden, aber nicht wie vom Mandanten gewünscht bei der Abwägung Beachtung finden.

2 Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO

2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan verstößt gegen den Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO. Die §§ 2 bis 14 BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Dieser erste Abschnitt der BauNVO enthält grundsätzlich einen numerus clausus der Bauflächen und Baugebiete. Der Gemeinde ist es damit verwehrt, andere Gebietstypen zu planen und festzusetzen als diejenigen, welche ihr die BauNVO - einschließlich der Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO - anbietet. Die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eröffnen für diejenigen typischen Baugebiete, die durch eine potenziell nicht ohne Weiteres spannungsfreie Nutzungsmischung gekennzeichnet sind oder doch jedenfalls sein können, eine vielfältige differenzierte Palette von



Möglichkeiten der Gliederung. Allerdings reichen die Feinsteuerungsmöglichkeiten nur soweit, wie der Gebietscharakter der einzelnen Baugebiete noch gewahrt wird, weil dieser den Gliederungsvorschriften immanent ist. Es kommt bei der Beurteilung dieses Grundsatzes auf das Baugebiet als Ganzes an. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 1 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es vorwiegend dem Wohnen dient. Das bedingt zwar einen qualitativen und quantitativen Vorrang der Wohnnutzung, andererseits aber zugleich -im Unterscheid zu einem Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 1 BauNVO - dass neben der Wohnnutzung auch andere als Wohnnutzungen zulässig und realisierbar sein müssen.

Das ist bei der von der Planungsbehörde vorgenommenen Feinsteuerung und den sonstigen Festsetzungen (Einfamilienhäuser) nicht mehr der Fall. Es ist evident, dass die Planungsbehörde faktisch auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets zielt. Als zulässig festgesetzt werden sollen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nämlich Wohngebäude und gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sollen Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sein, wobei die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen. Das ist unter Berücksichtigung der Begründung - es könnte zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen - widersprüchlich. Während Schank- und Speisewirtschaften Konfliktpotenzial in sich tragen sollen, soll nicht störende Handwerksbetriebe kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Wohnnutzung zukommen.

Im Übrigen ist das Plangebiet derart konzipiert worden, dass weder die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden noch nicht störende Handwerksbetriebe unter räumlichen Gesichtspunkten tatsächlich baulich ausgeführt werden



können. Schließlich verweist die Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 12 darauf, dass die Versorgung der Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs durch die Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Lorcher Straße und der Innenstadt gewährleistet sei. Zudem wird § 4 Abs. 3 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass die Planungsbehörde eine nicht näher dargelegte und begründete Nachfrage nach Eigenbedarf in Form von Eigentumsbildung anführt (S. 3 der Begründung). Bei einem Reinen Wohngebiet, welchen nach § 3 Abs. 1 BauNVO ausschließlich dem Wohnen dient, wäre die von der Planungsbehörde gewählte Feinsteuerung nachvollziehbar und rechtlich zulässig und möglich. Ein Reines Wohngebiet konnte die Planungsbehörde allerdings auf Grund der tatsächlich bestehenden Immissionswertüberschreitungen aber nicht festsetzen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO sind nicht rechtmäßig.

Grundsätzlich dienen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nur öffentlichen städtebaulichen Belangen mit der Folge, dass aus den Festsetzungen keine subjektiv-öffentlichen Rechte abgeleitet werden können. Ausnahmsweise jedoch, wie es hier der Fall ist, können Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in Rechte Dritter eingreifen, diese jedenfalls beeinträchtigen. Auf Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass

„die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt wird. Damit die neuen Gebäude einen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am Vogelhof bilden, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximale Gebäudehöhe, First- und Traufhöhe und einer maximalen Vollgeschosszahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.“

Da es sich bei der DIN 18005 um Orientierungswerte handelt, könnte auch ein WR festgesetzt werden. Planungsziel ist jedoch, das Gebiet für Nutzungen eines WA offen zu halten, die der Kleinräumigkeit des Gebietes angepasst sind und keine schon jetzt erkennbaren Konflikte auslösen. Im Rahmen ihres planerischen Ermessens entscheidet sich die Stadt für die Festsetzung eines WA mit den getroffenen Einschränkungen.



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nach dem Willen der Planungsbehörde einen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung entlang der Vogelhofstraße bilden. Dieser beabsichtigte Zusammenhang schlägt fehlt. Vielmehr führt die Festsetzung aber zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Planbetroffenen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 11.11.2015/27.03.2017 sehen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen vor. Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt im Bereich WA 1 (Satteldach), gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,0 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 4,6 m. Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudelage zugelassen werden. Im Bereich WA 2 (Flachdach) beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 6,5 m. Für beide gilt: Bei Wandhöhen über 7,0 m gemessen vom neuen Gelände ist das oberste Geschoss um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Bei drei oberirdischen Geschossen, d. h. wenn ein Geschoss nur auf Grund der Nutzung kein Vollgeschoss ist, aber entsprechend eines Vollgeschosses über die Geländeoberfläche hinausragt, darf das oberste Geschoss max. $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschossen umfassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl und der maximal zulässigen Höhe erfolgte ohne Rücksichtnahme auf die bereits bestehende Bebauung an der Vogelhofstraße. Das bestehende und das geplante Wohngebiet liegen jeweils am Hang und grenzen unmittelbar aneinander. Die Festsetzung einer höheren Anzahl an Vollgeschossen als bei der bestehenden Bebauung oder der Höhe führt zwangsläufig zu einer

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen



unzumutbaren Beeinträchtigung der bestehenden Wohnhäuser. Ein Geländeschnitt illustriert, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die bestehenden Gebäude (max. 1 Vollgeschoss) um ein Vielfaches übersteigt. Das nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich.

Nutzungen entsprechen der planerischen Zielvorstellung der Stadt. Es ist nicht erkennbar, dass dadurch die Wohnbelange und Eigentumsinteressen der Eigentümer und Nutzer der bestehenden Gebäude unzumutbar beeinträchtigt werden. Anschlussbebauungen verändern regelmäßig die städtebauliche Situation einer Randbebauung. Diese Änderungen müssen hingenommen werden, weil sonst eine städtebauliche Entwicklung am Rande bestehender Siedlungen nicht möglich wäre.

3. Anpassung an Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan passt sich den Zielen der Raumordnung nicht an, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Nr. 3.1.9. des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist ein Ziel der Siedlungsentwicklung, dass diese vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturlandhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Dieses Ziel der Raumordnung ist kein abwägungsfähiger Belang, welchen die Planungsbehörde in ihre Abwägung einstellen und sich im Abwägungsergebnis dagegen entscheiden kann. Auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan führt die Planungsbehörde aus, dass

„man beim geplanten Baugebiet „Wohnen am Vogelhof“ noch von einer Arrondierung sprechen kann. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen an der Vogelhofstraße, die ihre Erschließungsfunktion in diesem Bereich nur nach einer Seite, nach Osten ausübt.“

Eine Arrondierung ist dann anzunehmen, wenn es um die Zusammenlegung von Flächen geht, um eine kürzere oder zweckmäßigere Außengrenze zu erhal-



ten. Die Wahl des Standortes für das neue Baugebiet wurde nicht aus Gründen der Arrondierung, sondern im ausschließlichen Interesse potenzieller Grundstückseigentümer mit hohen Wohnansprüchen gewählt. Im Übrigen bildet das bestehende Wohngebiet und die westlich davon verlaufende Vogelhofstraße eine räumliche Zäsur. Von einer Erschließungsfunktion nur in östlicher Richtung kann keine Rede sein, weil die topografische Lage die Ausweisung eines Neubaugebiets nicht zulässt.

4. Materielles Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt gegen das materielle Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Weder fand eine Berücksichtigung der erheblichen privaten und öffentlichen Belange statt, noch wurden diese offensichtlichen erheblichen privaten und öffentlichen Belange interessenrecht gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor. Die Planungsbehörde hat es unterlassen, das gesamte abwägungsrelevante Material überhaupt zusammenzustellen. Diejenigen Belange, die in die Abwägung eingestellt wurden, sind fehlerhaft gewichtet worden.

4.1. Gerechte Abwägung der privaten Belange

Bei meinem Mandanten liegen erhebliche private Belange vor, welche hätten zwingend in die Abwägung eingestellt werden müssen.

4.1.1. Gleichbehandlungsgrundsatz

Es liegt ein Verstoß gegen den Gleichbe-

Der gerügte Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB besteht nicht. Diese Auffassung steht im Einklang mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Ostwürttemberg. Beide Träger öffentlicher Belange sehen keinen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB und erheben keine raumordnerischen Bedenken im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.

Die Stadt orientiert sich bei ihrer Abwägung am Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und den von der Rechtsprechung entwickelten Schranken des Abwägungsgebotes.



handlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor, wonach wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist. Das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 hat seit Jahrzehnten eine freie Aussicht auf die angrenzende Landschaft und Natur sowie ins Tal herab. Diese Aussichtsmöglichkeit soll nach dem Willen der Planungsbehörde zugunsten künftiger Bewohner weichen, welche Wert auf exklusive Wohnverhältnisse und eine exklusive Aussichtslage legen. Es sind keine nachvollziehbaren und städtebaulichen Gründe vorgetragen worden, welche diese Ungleichbehandlung rechtfertigen können. Mithin hätten die erheblichen privaten Belange meines Mandanten gerecht mit den erheblichen privaten Belangen der künftigen Grundstückseigentümer untereinander abgewogen werden müssen.

Die Bevorzugung der künftigen Grundstückseigentümer an dem Genuss der Aussichtslage müsste durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Das ist vorliegen jedoch nicht der Fall.

4.1.2. Vertrauenstatbestand

Mein Mandant kann sich neben Art. 3 Abs. 1 GG auf einen planungsrechtlich relevanten Vertrauenstatbestand berufen. So weist der erst 2011 in Kraft getretene Flächennutzungsplan das geplante Neubaugebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Auch der Landesentwicklungs- und Regionalplan definieren das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche. Eine nur 2 Jahre später eintretende Änderungsabsicht und nur 4 Jahre später beginnende Änderung war für meinen Mandanten nicht ersichtlich. Vielmehr konnte und durfte er sich weiterhin auf die Geltung der Planziele berufen. Das insbesondere, weil der Flächennutzungsplan als Zielvereinbarung das Jahr 2020 ausgewiesen hat. Mein Mandant wohnt und genießt seit Jahrzehnten diese freie Aussicht. Dieser Umstand hätte zwingend in die Abwägung

Sichtbeziehungen zu beeinträchtigen, um Bauland zu schaffen, ist im Rahmen des planerischen Ermessens zulässig. Darin liegt kein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, zumal es keinen Anspruch auf Aussicht gibt.



eingestellt werden müssen. Die von der Planungsbehörde festgesetzte Bebauung hinsichtlich der Vollgeschosse und der Dachformen ändert an dem Verlust der freien Aussicht meines Mandanten nichts. Vielmehr wurden die Festsetzungen der Bebauung und Bebaubarkeit nur im Verhältnis zu den einzelnen Bauplätzen des Baugebiets untereinander vorgenommen.

Es trifft nämlich nicht zu, dass eine bestehende Aussichtslage in der Regel lediglich eine Chance ist, die grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt. Vielmehr gehört das durch die Aufstellung eines Bebauungsplans berührte Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes auch dann zum notwendigen Abwägungsmaterial, wenn er keinen Rechtsanspruch hierauf hat, weil die bisherige Situation ihn nur tatsächlich (reflexartig) begünstigt. Insoweit genießt daher auch das Interesse an der Aufrechterhaltung einer bestehenden Aussichtslage bauplanungsrechtlichen Schutz (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 08.09.1995 - Az. 8 S 366/95).

Das Vertrauen auf die bisher bestehende Aussicht wird in die Abwägung eingestellt. Es hindert die Stadt jedoch nicht, der Schaffung von Bauland den Vorrang einzuräumen.

4.1.3. Wertverlust

Die Berücksichtigung des zwangsläufig eintretenden Wertverlustes am Grundstück (Art. 14 Abs. 1 GG) ist in die Abwägung einzustellen, wenn die Wertminderung Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 - Az. 4 B 60/92). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die



gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch von der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - Az. 4 NB 17/94). Die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen würden das Gebäude meines Mandanten deutlich überragen und mit Nachteilen (Verlust der freien Aussicht, Verschattung...) belasten. Dieser erhebliche private Belang ist weder ermittelt noch die Abwägung eingestellt worden.

Dass sich die städtebauliche Situation für die bestehende Bebauung zum Teil ändert, wird in die Abwägung eingestellt. Selbst wenn damit eine Wertminderung verbunden wäre, hindert eine solche Wertminderung den Planungsträger nicht, sein rechtmäßiges Planungsziel weiter zu verfolgen.

4.1.4. Verkehrs- und Lärmschutzproblematik

Die wesentlichen erheblichen privaten Belange liegen in der Verkehrs- und Lärmschutzproblematik.

Verkehrsproblematik

Der Planungsbehörde ist die problematische und äußerst gefährliche Straßenführung der Vogelhofstraße positiv bekannt.

Die Vogelhofstraße wird durch einen sehr kurvenlastigen, steilen Straßenverlauf gekennzeichnet. Infolgedessen ist die Vogelhofstraße für die Verkehrsteilnehmer und Fußgänger schwer einsehbar. Ein Gehweg ist entsprechend den straßenrechtlichen Anforderungen so nicht vorhanden. Zudem verringern parkende Kfz die an sich bereits schmale Straßenbreite auf max. 3,5 m. Das Passieren von 2 Fahrzeugen nebeneinander ist so unmöglich. Zwar wurde die Vogelhofstraße für den allgemeinen Verkehr gesperrt, dennoch nutzen zahlreiche Verkehrsteilnehmer die Vogelhofstraße, obwohl sie keine Anlieger der Vogelhofstraße oder des Stadtteils Wustenriet sind. Es wird auf die Verkehrsuntersuchung vom 20.09.2016 verwiesen. Diese beengten Verhältnisse und die topografischen Randbedingungen der Vogelhofstraße führen dazu, dass bereits heute

Selbst das Büro Kölz, das die die Verkehrssituation in diesem Gebiet unter verschiedenen Fragestellungen analysiert hat, fand keine für die Abwägung als unzumutbar einzustufenden Verhältnisse vor. Selbst unter Hinzuziehung von Maximalansätzen bei den Berechnungen kommt das Büro Kölz zu folgendem Fazit zur Situation:

Basierend auf den Verkehrserhebungen 2016 sowie der Bestandsanalyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zuge der Vogelhofstraße kann nachgewiesen werden, dass

– das Verkehrsaufkommen mit – je nach Streckenabschnitt – 1.500 Kfz/24h bis maximal 1.800 Kfz/24h unter fachtechnischen Gesichtspunkten als sehr gering einzustufen ist und der weitaus größte Anteil des Verkehrs dem Ziel- / Quellverkehrsaufkommen des Gebietes Vogelhofstraße und dem Ortsteil Wustenriet zuzuordnen ist;

– es zwar "Fremdverkehre" gibt, die das



(ohne das Plangebiet) ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer vorausgesetzt wird. Zutreffend wird auf Seite 5 der Verkehrsuntersuchung ausgeführt, dass Teilabschnitte der Vogelhofstraße „verkehrlich-funktionale Defizite“ aufweisen. Das Verkehrsaufkommen beträgt derzeit gem. Verkehrsuntersuchung (ohne das Plangebiet) ca. 1.500 Kfz/24 h bis max. 1.800 Kfz/24 h. Zwar mag das aus fachlicher Sicht als gering einzustufen sein, tatsächlich handelt es sich bei dieser Größenordnung um ein für die Vogelhofstraße auf Grund ihrer beengten und steilen topografischen Lage um ein beträchtliches Verkehrsaufkommen. Hinzu kommen täglich ca. 20 Lkw ab 3,5 t und ca. 15 Lkw bis max. 40 t, die eine Gärtnerei in Wustenriet und ein Logistikzentrum im Stadtteil Wetzgau anfahren. Unter Berücksichtigung des Plangebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen rechnerisch um weitere 150 Kfz/24 h. Jedwede Erhöhung des bereits bestehenden hohen Verkehrsaufkommens stellt eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung für die unmittelbar angrenzenden Eigentümer an der Vogelhofstraße dar. Hinzu kommt, dass sich die Planungsbehörde nicht mit der Parkplatzproblematik durch das Plangebiet hinreichend auseinandergesetzt hat. Motorisierter Besucherverkehr kann auf Grund der geringen Breite der beiden Stichstraßen nicht in diesen parken. Es stellt sich die berechnete Frage, wo der Besucherverkehr seine Fahrzeuge abstellen soll. Die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Baugrundstück kann den Bedarf an Parkplätzen nicht befriedigen.

Lärmschutzproblematik

Die Vogelhofstraße 80/1 liegt in einem festgesetzten Reinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 131 AIV „Vogelhofstraße“). Die zulässigen Immissionsschutzwerte liegen nach Nr. 6.1. e) TA-Lärm bei tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2017 werden diese Immissionsschutzwerte bereits jetzt

Gebiet aufgrund der bestehenden Anwohnerregelung nicht durchfahren dürften, die Anzahl dieser Durchgangsverkehre aber sowohl absolut betrachtet (<280 Fahrten/Tag) als auch im Verhältnis zur geringen Gesamtbelastung der Vogelhofstraße nachgeordnet ist;

– die graduellen Einschränkungen der Verkehrsabläufe in einem Teilabschnitt der Vogelhofstraße mit begrenzt verfügbaren Straßenquerschnitten vor dem Hintergrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h und der Abmarkierung von Gehbereichen als durchaus vertretbar eingestuft wird, so dass unter Analysebedingungen derzeit kein akuter und zwingender Handlungsbedarf zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Vogelhofstraße besteht.

Auch die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowohl für das Baugebiet "Wohnen am Vogelhof" als auch das Gebiet "Neue Hofwiesen" in Großdeinbach-Wustenriet hat gezeigt, dass selbst unter Berücksichtigung prognostischer Maximaleinsätze die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Vogelhofstraße als sehr gering einzustufen ist und dadurch keine weitere negative Beeinflussung der bestehenden Verkehrsverhältnisse zu erwarten ist. Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2016 sind auch heute noch aktuell, weil keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehr anders als 2016 erhoben entwickelt hat.



um mindestens 12 dB(A) überschritten. Auf Seite 18 der Untersuchung liegen am Immissionsort der Vogelhofstraße 80/1 verkehrsbedingt zur Tageszeit 62,1 dB(A) und zur Nachtzeit 52,7 dB(A) vor. Zwar erhöht sich der Immissionswert durch das Plangebiet rechnerisch nur um 0,4 dB(A). Doch muss auf Grund des neuen Plangebiet eine Gesamtbeurteilung erfolgen. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann nicht darauf beruhen, dass die bereits bestehende Überschreitung von mind. 12 dB(A) um lediglich 0,4 dB(A) erhöht folgenlos erhöht wird. Vielmehr kommt es nunmehr auf eine immissionsschutzrechtliche Neubeurteilung unter Einbeziehung des erwarteten Verkehrs durch das Plangebiet an. Danach liegt nachweislich eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet vor. Das Argument der unerheblichen Immissionswertüberschreitung ist vorliegend nicht einschlägig. Das wäre nur dann der Fall, wenn ohne Berücksichtigung des Plangebiets die Immissionsschutzwerte eingehalten wären und es infolge der Berücksichtigung des Plangebiets erstmalig zu einer (unerheblichen) Überschreitung kommt. Das ist vorliegend gerade nicht der Fall. Somit kann sich die Planungsbehörde nicht mit Erfolg darauf berufen, dass es lediglich auf den Erhöhungswert von 0,4 dB(A) ankommt. Die Lärmproblematik stellt einen erheblichen privaten Belang dar, mit welchem sich die Planungsbehörde nicht einmal ansatzweise auseinandergesetzt hat.

4 2 Gerechte Abwägung der öffentlichen Belange

Auch eine Berücksichtigung der erheblichen öffentlichen Belange lässt der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis vermissen.

4.2.1. Bodenschutzklausel

Es liegt weiterhin ein Verstoß gegen die

Die Werte, auf die hier Bezug genommen wird, sind keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte sondern bei DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, abgedruckt bei Birkel, Praxishandbuch des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechts, Stand März 2015) als sogenannte „Orientierungswerte Hilfe zur Abwägung. Sie sind nicht zwingend, sondern einer Abwägung zugänglich.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass nach den Erfahrungen der Vergangenheit trotz des vorherrschenden Verkehrs das Wohnen in den Bestandsgebäuden und der Aufenthalt in den Außenflächen nicht unzumutbar ist. Die Zunahme durch die neuen Wohnmöglichkeiten verschärft die Lärmschutzproblematik nicht in einer Weise, die es rechtfertigen könnte oder die gar dazu zwingt, von der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke abzusehen. Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte ist es städtebaulich vertretbar und sinnvoll, das Wohngebiet auszuweisen.



Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB vor. Nach der Bodenschutzklausel soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Eine solche Begründung lässt der Entwurf weiterhin vermissen. Auf dieses Begründungserfordernis wurde die Gemeinde bereits mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.06.2014 hingewiesen. Eine ausreichende Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB hätte verlangt, dass sich die Planungsbehörde über die vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten klar wird und eine tragfähige Begründung für eine - trotz vorhandener Innenentwicklungsmöglichkeiten - erforderliche Außenentwicklung liefert. Die Zurückstellung der Innenentwicklung bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belangen Rechnung trägt. Es genügt für das Begründungserfordernis nicht, dass die Gemeinde einen Bedarf an Wohnbauflächen lediglich behauptet und sich dabei ausschließlich an den privaten Interessen potenzieller Eigentümer orientiert (vgl. VGH München, Beschluss vom 14.01.2013 - Az. 16 ZB 11.2566).

Die Planungsbehörde führt zwar auf S. 3 der Begründung aus, dass zwar Freiflächen für eine Innenentwicklung bestehen (vgl. hierzu auch die Wohnbedarfsflächenberechnung). Doch warum die 0,8 ha nicht im Rahmen einer Innenentwicklung beplant werden, geht aus der Begründung nicht hervor. Es wurde nicht in der gebotenen Weise in die Abwägung gestellt.

4.2.2. Immissionsschutzwerte

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2017 liegt an allen Immissionsschutzwerten im Plangebiet eine deutliche Überschreitung der Immissionsschutzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach Nr. 6.1 d) TA-Lärm vor. Die Überschreitung der Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet

Vorrang der Innenentwicklung, dies bedeutet aber auch, dass dies nicht ausschließlich der Fall sein muss.

Wie sich der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen lässt, wird die Innenentwicklung in Schwäbisch Gmünd als Mittel zur Deckung des Wohnbedarfs soweit irgend möglich eingesetzt. Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes ist dieser Bedarf so sehr gestiegen, dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Flächen, die einer Innenentwicklung auch zugänglich sind und zeitnah tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können, nicht ausreichen. Der große Bedarf wurde bereits oben dargelegt.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26.06.2017 als höhere Raumordnungsbehörde und die Stellungnahme des Regionalverbandes Ostwürttemberg vom 27.06.2017 bestätigen die Auffassung, dass die Bodenschutzklausel kein unüberwindbares Hindernis darstellt. Den zuständigen Fachbehörden wurde ausreichend nachgewiesen, dass es raumordnerisch und städtebaurechtlich vertretbar ist, den Wohnbedarf durch die Auf siedlung einer Außenbereichsfläche zu decken



wäre um ein Vielfaches höher. Das erklärt auch den Versuch der Planungsbehörde, aus der Festsetzung eines augenscheinlichen Allgemeinen Wohngebiets ein faktisch Reines Wohngebiet zu konstruieren, damit höhere Immissions-schutzwerte angesetzt werden können.

Im Übrigen geht die schalltechnische Untersuchung vom 03.03.2017 von einer fehlerhaften Grundlage aus. So wird auf Seite 5 der Untersuchung ausgeführt, dass

„beide Gebäude gegenüber des Plangebiets im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt sind.“.

Ferne führt die schalltechnische Untersuchung auf Seite 5 aus, dass

„die übrigen Gebäude der Vogelhofstraße Wohngebäude sind und deshalb als Allgemeines Wohngebiet zu interpretieren sind.“.

Diese Interpretation ist fernab jeglicher Realität. Die Beurteilung des restlichen Gebiets der Vogelhofstraße unterliegt nicht einer willkürlichen Interpretation, sondern beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB. Unstreitig besteht der restliche Teil der Vogelhofstraße ausschließlich aus Wohngebäuden. Diese Nutzungsart ist der BauNVO bekannt. Dort wird solch eine Gebietsnutzung als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) bezeichnet. Dieses entspricht auch den tatsächlichen Verhältnissen mit der Folge, dass faktisch ein Reines Wohngebiet vorliegt. Somit sind die Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet bzgl. des Wohnbestandes maßgeblich. Richtigerweise hätten für das Plangebiet ebenfalls die Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet herangezogen werden müssen, weil dieses dem tatsächlichen Planungswillen und der tatsächlichen Planungsabsicht der Planungsbehörde entspricht.

Die Werte, auf die hier Bezug genommen wird, sind keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte sondern bei DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, abgedruckt bei Birkel, Praxishandbuch des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechts, Stand März 2015) als sogenannte „Orientierungswerte Hilfe zur Abwägung. Sie sind nicht zwingend, sondern einer Abwägung zugänglich. Es handelt sich nicht um absolute und strikt einzuhaltende Grenzwerte. Hier kann auch zu Gunsten der Schaffung von weiterem Wohnraum diesem Belang in der Abwägung der Vorrang gegeben werden. Gesundheitsgefährdung liegt nach dem Gutachten des Büros Heine und Jud nicht vor.



4.2.3. Umweltschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der an das Plangebiet angrenzende Wald löst gem. § 4 Abs. 3 S. 1 LBO eine Abstandseinhaltungspflicht von 30 m aus, welche nicht eingehalten wird.

Ausweislich des vorgelegten Umweltberichts fungieren das geplante Neubaugebiet und die dort befindliche Wiese als Lebensräume für Feldgrillen und Heuschrecken. Die Feldgrille ist auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg und deutschlandweit als gefährdet vermerkt. Mit diesem Umstand setzt sich die Planungsbehörde im Abwägungsvorgang nicht auseinander.

Da alle europäischen, wildlebenden Vogelarten in Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen und ein Lebensraum sowie Brutplatz auf den Flächen des Baugebiets vorgefunden wurde, stellt dies einen abwägungsrelevanten Belang dar. Bestätigt werden konnten u. a. folgende Vögel: Buchfink, Grünfink, Turteltaube, Amseln, Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling sowie die Goldammer. Eine Berücksichtigung und Auseinandersetzung damit fand nicht statt.

In dem Baugebiet konnte ein Brutgeschehen für Amsel, Goldammer, Buchfink, Grünfink sowie einer Mönchsgradmücke festgestellt werden. Die Realisierung des Planungsgebiets würde zum direkten Verlust der Brutstätte dieser Tiere führen.

Die Umweltschutz- insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange sind Gegenstand des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Dort ist festgehalten, dass keine unüberwindlichen Hindernisse artenschutzrechtlicher Art bestehen und im Übrigen die Umweltbelange ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt und abgewogen wurden. Obgleich im Verfahren nach § 13b BauGB kein Umweltbericht erforderlich wäre, er aber vorliegt, wurden dessen Ergebnisse bei der Abwägung und bei der Bewertung der Artenschutzbelange berücksichtigt.



4.2.4. Verkehr

Der Grundsatz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als abwägungsrelevanter öffentlicher Belang ist zwingend in die Abwägung einzustellen, was von der Planungsbehörde unzulässiger Weise unterlassen wurde. Die Vogelhofstraße gewährleistet auf Grund ihrer beengten, steilen Verhältnisse bei weitem nicht mal ansatzweise die gebotene Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Dieser verkehrsrechtlich bereits defizitäre Zustand wird durch das Plangebiet verschärft.

Siehe oben in der Abwägungstabelle zu Ziffer 4.1.4 „Verkehrs- und Lärmschutzproblematik“

Es wird auf die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Aalen (Sachbereich Verkehr) vom 26.05.2017 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung verwiesen. Von dort bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

4.2.5. Frischluft

Auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan führt die Planungsbehörde aus, dass sich das Plangebiet derzeit als eine Freifläche am Rand eines besiedelten Bereichs darstelle, welches auf Grund der Lage und Topografie lokal-klimatische Bedeutung als Frischluffterzeuge habe. Dieser Bereich würde durch das Plangebiet zerstört. Die Planungsbehörde setzt sich mit den wesentlichen Folgen nicht auseinander.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“, geht das Ingenieurbüro Blaser nach Darlegung von Details zum Schutzgut Klima und Luft unter Ziffer 2.1.4 abschließend von einer Wertstufe 3 aus. Dies bedeutet entsprechend der Definition bei den Wertstufen von 1 bis 5 eine mittlere Bedeutung und wird daher in der Abwägung der Schutzgüter insgesamt auch dementsprechend gewichtet.

Hier kommt es wohl auch immer auf die konkrete örtliche Situation an. Diese Frage wurde deshalb von Sachverständigen beurteilt und nicht pauschal sondern gezielt im Hinblick auf die Größenverhältnisse und örtlichen Verhältnisse für Schwäbisch Gmünd insgesamt betrachtet.

Das Ingenieurbüro Blaser teilte zu dieser Einwendung mit, dass Kaltluft nicht nur im Bereich des Bebauungsplanes Vogelhof entsteht. Die entstehende Kaltluft kann nach Realisierung der vorgesehenen Bebauung weiterhin abfließen, da diese keine thermische Barriere darstellen wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhob die zuständige Fachbehörde keinerlei Bedenken.

4.3. Konfliktbewältigungsgebot, § 1 Abs. 3 BauGB

Erzeugt die Planung jenseits der Grenzen



des festgesetzten Baugebiets erstmals abwägungsrelevante Konflikte oder verstärkt sie bereits bestehende Konflikte, so darf sich die Gemeinde der Bewältigung der hierdurch ausgelösten Probleme nicht alleine mit der Bemerkung entziehen, es werde parallel geprüft und geplant. Zudem liegt ein Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot vor, wenn die Planungsbehörde ein bestehendes Konfliktpotenzial überhaupt nicht erkennt oder deren Bedeutung kleinredet.

Es liegt bzgl. der Verkehrs- und Verkehrslärmplanung ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung aus § 1 Abs. 3 BauGB vor. Der Planungsbehörde ist hinlänglich (mindestens seit 1995) bekannt, dass ein verkehrstechnisch erhebliches Gefahrenpotenzial in der Vogelhofstraße existiert, welches sich durch eine angepasste Geschwindigkeit und ein entsprechendes Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer bisher nicht lösen ließ und dies zukünftig auch nicht lösen lässt. Unberücksichtigt gelassen hat die Planungsbehörde, dass das geplante Neubaugebiet „Neue Hofwiesen“ in Wustenriet eine immense Verkehrsbelastung für die Vogelhofstraße nach sich zieht, weil ausweislich des Verkehrsgutachtens für das Neubaugebiet in Wustenriet die Planung vorsieht, dass der Verkehr zur B 29 und zur Innenstadt über die Vogelhofstraße führen soll. Dies würde zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 180 Kfz/24 h führen. Wie die Planungsbehörde von einer „akzeptablen Erschließungsanlage“ sprechen kann, ist indes nicht nachvollziehbar. Schließlich ist nicht berücksichtigt worden, dass das Baugebiet zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit des bestehenden Gefährdungspotenzials führen kann und wird. Es wäre für eine rechtmäßige Bauleitplanung erforderlich gewesen, ein geeignetes verkehrstechnisches Gutachten vorzulegen und primär geeignete Infrastrukturmaßnahmen zu treffen, aus welchen die bestehenden Konflikte der Verkehrsge-



gebenheiten gelöst werden.

Auch die Situierung der Einfahrten in das Plangebiet sind unüberlegt festgesetzt und mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mal ansatzweise abgeglichen worden. Die Einfahrt in die erste Stichstraße liegt direkt im äußerst gefährlichen Kurvenbereich. In die Stichstraße einfahrende Fahrzeuge müssten auf der steilen und beengten Straße in jedem Fall zunächst anhalten, um potenziellen Gegenverkehr überhaupt erkennen und ggfs. passieren lassen zu können. Da aber infolge der beengten Straßenverhältnisse ein Passieren zweier Fahrzeuge zwangsläufig ausgeschlossen ist, müssten die Verkehrsteilnehmer untereinander eine Verständigung finden. Dies würde zu einem weiteren Gefährdungspotenzial durch Missverständnisse oder ähnlichem führen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist infolge zahlreicher Planungsdefizite und Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften als rechtswidrig anzusehen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsträger ist sich bei der Abwägung der aufgezählten Konflikte bewusst und stellt sie in die Abwägung ein. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine erhebliche Verschärfung der Konfliktsituation eintritt und deshalb die Ausweisung weiterer Baugrundstücke für vertretbar und abwägungsgerecht gehalten wird.

Stellungnahme RA`in XXX vom 18.01.2016 für Herrn XXX im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Wie Ihnen bereits aus der Teilnahme unseres Mandanten an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bekannt sein dürfte, ist unsere Mandantschaft Eigentümer des Grundstücks Vogelhofstraße 80/1 in 73525 Schwäbisch Gmünd, Anlieger der Vogelhofstraße und unmittelbarer Nachbar zum geplanten Neubaugebiet „Wohnen am Vogelhof“.

Fristgerecht nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen

Die Stellungnahme vom 18.01.2016 wird durch die neue Stellungnahme im Rahmen



Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd Stellung:

der erneuten öffentlichen Auslegung ersetzt. Deshalb wird auf die Abwägungsvorschläge oben bei der Stellungnahme vom 08.06.2017 verwiesen. Wo Abweichungen der beiden Stellungnahmen erkennbar sind, wird nachfolgend darauf eingegangen.

Der Entwurf des Bebauungsplans

hält - vorausgesetzt, er würde mit diesem Inhalt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft treten - **einer formell- und materiell-rechtlichen Rechtmäßigkeitskontrolle nicht Stand.**

1.) Formelle Einwendung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln, § 2 Abs. 3 BauGB. Eine Ermittlung der erheblichen privaten Belange unserer Mandantschaft fand nicht statt, obwohl der Planungsbehörde diese Belange infolge der Teilnahme an der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hätten bekannt sein müssen. Zu den erheblichen privaten Belangen sind nicht lediglich subjektiv-öffentliche Rechte mit drittschützendem Charakter zu zählen, sondern jeder private Belang, welchem eine gewisse Erheblichkeit zugesprochen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.07.2011 - Az. 4 BN 22/11).

Die Planungsbehörde hat es unterlassen, die anliegergemäße Verkehrsproblematik, einen Wertverlust des Grundstücks, einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG wegen Wegfalls der freien Aussicht sowie einen Vertrauenstatbestand in den Erhalt der freien Aussicht als abwägungsrelevantes Material zu ermitteln.



Damit liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Dieses führt zur formellen Rechtswidrigkeit des Entwurfs des Bebauungsplans.

2.) Materiell-rechtliche Einwendungen

a.) Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

(1.) Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrundeliegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Das soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung geschehen. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Das in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf Seite 4 oben erklärte Ziel der Bauleitplanung liegt darin, Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorzuhalten, in dem Baugebiete mit besonderer Aussichtslage geschaffen werden. Durch die Hanglage sei für alle geplanten Bauplätze im Plangebiet eine gute Aussicht gesichert. Ein vergleichbares Angebot sei derzeit in keinem anderen Baugebiet der Stadt vorhanden.

Das BauGB unterscheidet nicht zwischen Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen und solchen mit mittleren oder niedrigen Wohnansprüchen. Erklärtes Ziel liegt vielmehr in einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung. Um dieses gesetzliche Ziel zu erreichen, sind die Gemeinden verpflichtet, zunächst geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung vorzunehmen, bevor Grundstücke im Außenbereich für die Wohnbebauung und -nutzung herangezogen werden.

Das BauGB orientiert sich in einem ersten Schritt an dem Flächenbedarf infolge des kommunalen Bevölkerungszuwachs. Dieser Flächenbedarf ist sodann - soweit tatsächlich möglich - in einem zweiten Schritt durch die Innenstadtentwicklung zu befriedigen. Der kommunale Bevölkerungszuwachs ist dabei allgemein und ohne Berücksichtigung exklusiver und hoher Wohnansprüche zu ermitteln. Wenn und soweit der kommunale Bevölkerungszuwachs durch eine geeignete Innenstadtentwicklung nicht befriedigt werden könnte, kann und darf auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden.

Dass hohen Wohnansprüchen mit dem Bedürfnis nach einer besonderen Aussicht nicht durch eine Innenstadtentwicklung entsprochen werden kann, versteht sich von selbst. Deshalb ist die



Bauleitplanung nicht erforderlich. Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist in Anlage 6 eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit Stand 11.03.2015 beigefügt. Unter Berücksichtigung der kommunalen Zielsetzung für die Einleitung und Aufstellung eines Bebauungsplans war und ist die Wohnbauflächenbedarfsberechnung obsolet, weil diese gleichwohl zu dem Ergebnis kommt, dass ausreichend Flächen und Möglichkeiten für eine Innenstadtentwicklung bestehen. Damit kann der kommunale Bevölkerungszuwachs ohne Ausweisung eines Neubaugebiets problemlos bewältigt werden.

So kommt die Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Seite 9 zu dem Ergebnis, dass alleine 13,77 ha an Baulücken für Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung stehen. Insgesamt stehen weitere 4,07 ha an Baulücken von gemischten Bauflächen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung. In der Summe kann (unter Berücksichtigung der Gemeinde Waldstetten und etwaigen rechnerischen Korrektiven) von einem Gesamtflächenpotenzial an Baulücken in Höhe von 17,4 ha ausgegangen werden. Daneben bestehen noch sonstige Potenziale der Innenentwicklung wie sie auf Seite 11 der Wohnbauflächenbedarfsberechnung von weiteren 6,8 ha ersichtlich werden. Somit beträgt die Summe des Innenentwicklungspotenzials 24,2 ha. Die Ausweisung eines Neubaugebiets im Außenbereich war indes nicht erforderlich. Die Befriedigung des Flächenbedarfs hätte mühelos über die Reaktivierung von Innenbereichsflächen erfolgen können. Zum Vergleich: Der geplante Bebauungsplan hat eine Bruttobaufläche von lediglich 0,8 ha zum Inhalt.

Schließlich geht die Planungsbehörde von einer fehlerhaften Belegungsdichte für die Wohnraumberechnung vor. Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung führt auf Seite 5 nachvollziehbar aus,



dass die Belegungsdichte der Wohnungen für Schwäbisch Gmünd bei 2,0 Einwohner je Wohneinheit liegt und seit 2001 kontinuierlich gesunken ist. Auf Seite 5 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird (nicht nachvollziehbar) von einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohner je Wohneinheit ausgegangen. Es macht einen gravierenden rechnerischen und tatsächlichen Unterschied, ob die Berechnung auf Grundlage von 2,0 oder 3,0 Einwohnern je Wohneinheit erfolgt. Bei einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern je Wohneinheit und der Annahme der Planungsbehörde, dass ca. 1/4 der Häuser mit 2 Wohneinheiten ausgeführt werden, ergibt das 30 Bewohner. Werden lediglich 2,0 Einwohner je Wohneinheit berechnet, so ergibt das lediglich 20 Bewohner im Gebiet des geplanten Baugebiets.

Schließlich soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden (sog. Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB. Dieses Begründungserfordernis lässt der Entwurf vermissen. Hierauf wurde die Planungsbehörde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 17.06.2014 bereits hingewiesen. Eine ausreichende Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB hätte verlangt, dass sich die Planungsbehörde über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale klar wird und eine tragfähige Begründung für eine -trotz vorhandener Innenentwicklungsmöglichkeiten - erforderliche Außenentwicklung liefert. Die Zurückstellung der Innenentwicklung bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange Rechnung trägt. Es genügt für das Begründungserfordernis nicht, dass die Gemeinde einen Bedarf an Wohnbauflächen lediglich behauptet und sich dabei ausschließlich an den privaten Interessen potenzieller Eigentümer orientiert (vgl. VGH München, Beschluss vom 14.01.2013 - 15 ZB 11.2566).



(2.) Sachliche Erforderlichkeit

Das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB scheitert auch in sachlicher Hinsicht, weil der Bebauungsplan mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO - nicht diejenigen Ziele verfolgt, die er tatsächlich verfolgen will.

Ursprünglich beabsichtigte die Planungsbehörde die Ausweisung eines reinen Wohngebiets (WR) gemäß § 3 BauNVO, weil das auszuweisende Neubaugebiet ausschließlich der Wohnnutzung dienen sollte. Diese Zielrichtung geht auch aus dem ausgelegten Begründungsentwurf auf Seite 4 hervor, wonach für Einwohner mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorgehalten werden sollte.

Erst der Hinweis des Landratsamts für Baurecht und Naturschutz - Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht - verdeutlichte der Planungsbehörde das bestehende Konfliktpotenzial und ein tatsächliches Umsetzungshindernis. Der unbebaute Planbereich liegt am westlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd, südlich der Vogelhofstraße. Der Bereich liegt in Südhanglage oberhalb des Remstales. Die Entfernung zum Tal beträgt ca. 300 m. Durch das Tal verläuft die 4-spurige Bundesstraße 29 und die Eisenbahnlinie Stuttgart - Aalen. Im Tal befindet sich auch ein großflächiges Gewerbegebiet mit mehrschichtig arbeitenden Betrieben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) - was der Zielrichtung der Planungsbehörde entspricht - hätten sich die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) (vgl. Nr.



6.1. TA-Lärm) nicht einhalten lassen. Deshalb wurde in einer am 13.05.2015 stattgefundenen Gemeinderatssitzung beschlossen, dass infolge des Hinweises des Landratsamtes das Plangebiet nun als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll. In dem Begründungsentwurf führt die Planungsbehörde auf Seite 12 oben aus, dass die Ausweisung als WA erfolgt sei, da das Baugebiet *hauptsächlich* dem Wohnen dienen soll. Das entspricht allerdings nicht dem der Planung zugrundeliegenden Willen der Gemeinde. Beabsichtigt ist nämlich nicht ein Baugebiet, das hauptsächlich dem Wohnen dient, sondern ein solches, das ausschließlich dem Wohnen dient. Das wird auch daraus deutlich, dass die Planungsbehörde in der Folge § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) aus der allgemeinen Zulässigkeit im WA herausnimmt und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig erklärt. Beide Male soll das zur Verhinderung von Nutzungskonflikten erfolgen. Vielmehr zielt das auf den Erhalt der ursprünglichen Planungskonzeption, ein Baugebiet zu schaffen, welches ausschließlich dem Wohnen zu dienen bestimmt ist.

(3.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht über den erforderlichen Umfang im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB hinaus, indem dieser die öffentliche Verkehrsfläche, welche an das Grundstück unseres Mandanten anschließt, miteinbezieht.

Die ursprüngliche Planung hatte die an das Grundstück unseres Mandanten angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht zum Gegenstand. Im Zuge der Planungen sieht die Planungsbehörde es als erforderlich an, dass u. a. das bestehende Gebäude der Vogelhofstraße 80/1 neu an das Versorgungs- und Entsorgungssystem angeschlossen werde. Deshalb müsse der Bereich des Planungsgebiets in voller Breite ausgebaut werden. Die Planungsbehörde verfolgt damit



das Ziel, wie unserem Mandanten bereits mündlich und schriftlich mitgeteilt wurde, das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 erschließungsbeitragsrechtlich abzurechnen. Eigene Recherchen unseres Mandanten ergaben allerdings, dass das Grundstück bereits erstmals endgültig hergestellt wurde. Die Einbeziehung in das Planungsgebiet ist deshalb nicht erforderlich, weil die Erschließung des Neubaugebiets über eine Innenerschließung erfolgen kann.

Im Übrigen haben Kontrolleure der Planungsbehörde festgestellt, dass das Grundstück unseres Mandanten über einen privaten Kanalanschluss verfügt und somit nicht an dem öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Die von der Planungsbehörde suggerierte Infrastrukturmaßnahme besteht indes nicht.

b.) Parallelverfahren und Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 und 3 BauGB

Es liegt ein Verstoß gegen die Zulässigkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB und gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB vor.

Mit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd - Waldstetten“ ist erst seit dem 22.12.2011 wirksam. Das Plangebiet ist als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a.) BauGB dargestellt. Bereits am

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB entfällt das Entwicklungsgebot; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



07.10.2015 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen, nachdem am 20.03.2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden war. Das Plangebiet soll nunmehr als neue Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans dient der längerfristigen Planung und steuert infolge seines ca. 10 - 15 Jahre in die Zukunft gerichteten Entwicklungsprogramms die beabsichtigte städtebauliche Bodennutzung. Auf Grund des zeitlichen langen Betrachtungs- und Planungszeitraums räumt § 8 Abs. 3 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit ein, einen bestehenden Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderungsmöglichkeit bezieht sich nach der gesetzgeberischen Intention lediglich auf Fälle, bei denen der Flächennutzungsplan eine langfristige Konzeption verfolgt, die infolge gesellschaftlicher, politischer oder tatsächlicher Umstände nicht mehr zeitgemäß ist. Sie bezieht sich bei weitem nicht auf den Fall, dass kurzzeitig nach der Aufstellung eines Flächennutzungsplans dieser wieder geändert werden soll. Es stellt sich die berechnete Frage, weshalb nicht bereits 2011 die künftige kommunale Bodenkonzeption voraussehbar war, zumal bereits 2011 die Erhöhung der Einwohnerzahlen absehbar war. Die Planungsbehörde kann sich folglich nicht im Wege des Parallelverfahrens von den Darstellungen des Flächennutzungsplans distanzieren. Zwar entfaltet der Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Außenwirkung. Er entfaltet gleichwohl gemeindeinterne Wirkung.

Infolgedessen liegt ein Verstoß gegen das in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB normierte Entwicklungsgebot vor, wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, weshalb die Festsetzung eines Wohnbaugebiets im



Bebauungsplans gegen das in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB enthaltene Entwicklungsgebot verstößt. Ein Verstoß kann nicht deshalb verneint werden, weil trotz der Darstellung einer land-wirtschaftlichen Fläche an eine bestehende Wohnbebauung angeknüpft wird (Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 - IV C 74.72).

c) Bindungen an die vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten, §§ 9, 9a BauGB i.V. m. BauNVO

(1.) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan verstößt gegen den Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO. Die §§ 2 bis 14 BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Dieser erste Abschnitt der BauNVO enthält grundsätzlich einen numerus clausus der Bauflächen und Baugebiete. Der Gemeinde ist es damit verwehrt, andere Gebietstypen zu planen als diejenigen, welche ihr die BauNVO - einschließlich der Modifikationsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO - anbietet. Die Modifikationsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eröffnen für diejenigen typischen Baugebiete, die durch eine potenziell nicht ohne Weiteres spannungsfreie Nutzungsmischung gekennzeichnet sind oder doch jedenfalls sein können, eine vielfältige differenzierte Palette von Möglichkeiten der Gliederung. Allerdings reichen die Modifikationsmöglichkeiten nur soweit, wie der Gebietscharakter der einzelnen Baugebiete noch gewahrt wird, weil dieser den Gliederungsvorschriften immanent ist. Es kommt bei der Beurteilung des Grundsatzes auf das Baugebiet als Ganzes an.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es vorwiegend dem Wohnen dient. Das bedingt zwar einen qualitativen und quantitativen Vorrang der Wohnnutzung, andererseits aber zugleich - im Unterscheid zum reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO - dass



neben der Wohnnutzung auch andere Nutzungen zulässig sein müssen. Das ist bei der von der Planungsbehörde vorgenommenen Modifikation nicht mehr der Fall. Es ist evident, dass die Planungsbehörde faktisch auf die Festsetzung eines reinen Wohngebiets zielt. Als zulässig festgesetzt werden soll gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Ausgeschlossen werden soll die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wobei die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen. Das ist unter Berücksichtigung der Begründung - es könnte zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen - widersprüchlich. Während Schank- und Speisewirtschaften Konfliktpotenzial in sich tragen sollen, soll nicht störenden Handwerksbetriebe (!) kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Wohnnutzung zu kommen. Im Übrigen ist das Plangebiet derart konzipiert worden, dass weder die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden noch nicht störende Handwerksbetriebe unter räumlichen Gesichtspunkten tatsächlich baulich ausgeführt werden könnten. Im Übrigen verweist die Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 11 darauf, dass die Versorgung der Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs durch die Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Lorcher Straße und der Innenstadt gewährleistet sei. Schließlich wird § 4 Abs. 3 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Die Gesamtbetrachtung macht die ursprüngliche Konzeption der Planungsbehörde deutlich, wonach ein WR festgesetzt werden sollte, welches an dieser Stelle auf Grund der Immissionsbelastung nicht zulässig wäre.

(2.)Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO sind nicht rechtmäßig.



Grundsätzlich dienen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur öffentlichen städtebaulichen Belangen mit der Folge, dass aus den Festsetzungen keine subjektiv-öffentlichen Rechte abgeleitet werden können. Ausnahmsweise jedoch, wie es hier der Fall ist, können Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung drittschützend sein. Das hängt allerdings vom Willen der Gemeinde als Planungsträger ab. Dieser Wille muss hinreichend deutlich aus dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort ersichtlich sein. Das liegt für die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage vor, weil diese zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Planbetroffenen führen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 11.11.2015 sehen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen vor (Nr. 1.2. der textlichen Festsetzung). Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt im Bereich WA 1 (Satteldach), gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,0 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 4,6m. Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis 1/2 der jeweiligen Gebäudelage zugelassen werden. Im Bereich WA 2 (Flachdach) beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 6,5 m. Für beide gilt: Bei Wandhöhen über 7,0 m gemessen vom neuen Gelände ist das oberste Geschoss um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Bei drei oberirdischen Geschossen, d. h. wenn ein Geschoss nur aufgrund der Nutzung kein Vollgeschoss ist aber entsprechend eines Vollgeschosses über die Geländeoberfläche hinausragt, darf das oberste Geschoss maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen



Vollgeschosszahl und der maximal zulässigen Höhe erfolgte ohne Rücksichtnahme auf bereits bestehenden Bebauung an der Vogelhofstraße. Das bestehende und das geplante Wohngebiet liegen jeweils am Hang und grenzen unmittelbar aneinander. Die Festsetzung einer höheren Anzahl an Vollgeschossen oder der Höhe führt zwangsläufig zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der bestehenden Wohnhäuser. Ein Geländeschnitt illustriert, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die bestehenden Gebäude (max. 1 Vollgeschoss) um ein Vielfaches übersteigt. Das nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich.

d.) Anpassung an Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan passt sich den Zielen der Raumordnung nicht an, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Nr. 3.1.9. des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist ein Ziel der Siedlungsentwicklung, dass diese vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzung zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturlandwirtschaft und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Planungsbehörde führt auf Seite 6 des Entwurfs aus, dass man beim geplanten Baugebiet noch von einer Arrondierung sprechen könne, da die bisher genutzten Flächen an der Vogelhofstraße lägen und ihre Erschließungsfunktion in diesem Bereich nur nach einer Seite, nämlich nach Osten hin ausgeübt werde. Eine Arrondierung ist anzunehmen, wenn es um die Zusammenlegung von Flächen geht, um eine kürzere oder zweckmäßigere Außengrenze zu erhalten. Die Wahl des Standortes für das neue Baugebiet wurde nicht aus Gründen der Arrondierung, sondern aus dem Interesse potenzieller Grundstückseigentümer gewählt. Im Übrigen bildet das bestehende Wohngebiet und die westlich davon



verlaufende Vogelhofstraße eine räumliche Zäsur. Von einer Erschließungsfunktion nur in östlicher Richtung kann keine Rede sein, weil die topografische Lage die Ausweisung eines Neubaugebiets nicht zulässt.

e.) Materielles Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt gegen das materielle Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB.

Weder fand eine Berücksichtigung der erheblichen privaten und öffentlichen Belange statt, noch wurden diese offensichtlichen erheblichen privaten und öffentlichen Belange interessengerecht abgewogen. Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor.

(1.) Gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei unserer Mandatschaft liegen erhebliche private Belange vor, welche hätten zwingend in die Abwägung miteinfließen müssen.

Gleichbehandlungsgrundsatz

Es liegt ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor, wonach wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist. Das Grundstück mit der Hausnummer 80/1 hat freie Aussicht auf die angrenzende Landschaft und Natur sowie ins Tal herab. Diese Aussichtsmöglichkeit soll nach dem Willen der Planungsbehörde zugunsten künftiger Bewohner weichen, welche Wert auf exklusive Wohnverhältnisse und eine exklusive Aussichtslage legen. Es sind keine nachvollziehbaren und vernünftigen Gründe ersichtlich, welche diese Ungleichbehandlung rechtfertigen können.

Vertrauenstatbestand

Unsere Mandatschaft kann sich neben Art. 3 Abs. 1 GG auf einen pla-



nungsrechtlich relevanten Vertrauenstatbestand berufen. So weist der erst 2011 in Kraft getretene Flächennutzungsplan das geplante Neubaugebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Auch der Landesentwicklungs- und Regionalplan definieren das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche. Eine nur 2 Jahre später eintretende Änderungsabsicht und nur 4 Jahre später beginnende Änderung war für unseren Mandanten nicht ersichtlich. Vielmehr konnte und durfte er sich weiterhin auf die Geltung der Ziele berufen. Das insbesondere, weil der Flächennutzungsplan als Zielvereinbarung das Jahr 2020 ausgewiesen hat. Unsere Mandantschaft wohnt und genießt seit Jahrzehnten diese freie Aussicht. Dieser Umstand muss zwingend in die Abwägung miteinfließen.

Die von der Planungsbehörde festgesetzte Bebauung hinsichtlich der Vollgeschosse und der Dachformen ändert an dem Verlust der freien Aussicht unseres Mandanten nichts. Vielmehr wurden die Festsetzungen der Bebauung und Bebaubarkeit nur im Verhältnis zu den einzelnen Bauplätzen des Baugebiets vorgenommen. Es trifft nämlich nicht zu, dass eine bestehende Aussichtslage in der Regel lediglich eine Chance ist, die grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt. Vielmehr gehört das durch die Aufstellung eines Bebauungsplans berührte Interesse eines Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes auch dann zum notwendigen Abwägungsmaterial, wenn er keinen Rechtsanspruch hierauf hat, weil die bisherige Situation ihn nur tatsächlich (reflexartig) begünstigt. Insoweit genießt daher auch das Interesse an der Aufrechterhaltung einer bestehenden Aussichtslage bauplanungsrechtlichen Schutz (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 08.09.1995 - 8 S 366/95).

Wertverlust

Die Berücksichtigung des zwangsläufig eintretenden Wertverlustes am Grundstück (Art. 14 Abs. 1 GG) ist in die Abwägung einzustellen, wenn die Wertminderung Folge einer dem Betroffenen unzu-



mutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 - 4 B 60/92). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch von der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 NB 17/94). Die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen würden das Gebäude unseres Mandanten deutlich überragen und mit Nachteilen (Verlust der freien Aussicht, Verschattung...) belasten. Dieser erhebliche private Belang ist weder ermittelt noch in die Abwägung eingestellt worden.

Verkehrs- und Lärmschutzproblematik

Als erheblicher privater Belang ist die Verkehrs- und Lärmschutzproblematik einzuordnen. Dies gilt umso mehr, als es um das Interesse vor der Bewahrung von vermehrten Verkehrslärmimmissionen geht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.06.2004 - 4 BN 19/04). Als Abwägungsposten ist das Lärmschutzinteresse nicht erst einzustellen, wenn die Geräuschbeeinträchtigungen im Sinne des § 41 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind, die einen Kompensationsanspruch nach sich ziehen oder gar die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten, die eine absolute Planungssperre markiert. Auch der Verkehrslärm, der nicht auf Grund der Wertungen des einfachen oder des Verfassungsrechts als unzumutbar einzustufen ist, kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung den Ausschlag geben. Ist ein mit vermehr-



ten Lärm-
immissionen verbundenes erhöhtes Ver-
kehrsaufkommen in der Umge-
bung des Plangebiets nicht das Ergebnis
einer allgemeinen Veränderung
der Verkehrslage, sondern - entfernungs-
unabhängig - eine planbedingte Folge, so
ist das Lärmschutzinteresse der Betroffen-
en, sofern es in abwä-
gungserheblicher Weise zu Buche schlägt,
als Teil des Abwägungsmate-
rials bei der Planungsentscheidung zu
berücksichtigen (vgl. BVerwG, Be-
schluss vom 08.06.2004 - 4 BN 19/04).

In der Begründung des Bebauungsplan-
entwurfs stuft die Planungsbehörde auf
Seite 10 oben die Vogelhofstraße auf
Grund ihrer Linienführung und den Stei-
gungsverhältnissen als eine akzeptable
Erschließungsstraße
ein. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind
jedoch anders. Die Straße ist
verwinkelt, äußerst schlecht einsehbar
und kann von zwei nebeneinander
fahrenden Fahrzeugen über ihre nahezu
gesamte Länge nicht passiert werden. Es
ist bei ihrer Nutzung stets äußerste Vor-
sicht geboten. Ihr baulicher Zustand und
Verlauf entspricht nicht den gewöhnli-
chen Anforderungen an eine Erschlie-
bungsstraße. Dieses bereits heute beste-
hende erhebliche Gefahrenpotenzial lässt
sich weder durch eine angepasste Ge-
schwindigkeit noch durch ein entspre-
chendes Fahrverhalten reduzieren. Die
Anzahl der täglichen Verkehrsteilnehmer
wird im Falle der Realisierung des geplan-
ten Neubaugebiets in Wustenriet erheb-
lich steigen. Die Planungsbehörde selbst
rechnet mit einem zusätzlichen Verkehrs-
aufkommen von ca. 180 Pkw/Tag, wel-
ches über die Vogelhofstraße geleitet
werden soll. Hinzu würden noch die Fahr-
zeuge aus dem geplanten Neubaugebiet
der Vogelhofstraße kommen. Dies stellt
eine Verschärfung der bereits bestehen-
den Verkehrs- und Verkehrslärmproble-
matik dar.

Ein strategisches und planerisch wertvol-
les verkehrstechnisches Gutach-
ten und eine durchdachte Infrastruktur-



maßnahme liegen der Begründung trotz ihrer evidenten Notwendigkeit nicht vor. Für das Neubaugebiet in Wustenriet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Es überrascht, dass die Planungsbehörde das für das Plangebiet nicht für erforderlich hält. Es darf bezweifelt werden, ob dieses überhaupt seitens der Planungsbehörde in Auftrag gegeben wurde.

Öffentliche Belange

Auch eine Berücksichtigung erheblicher öffentlichen Belange lässt der Abwägungsvorgang vermissen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der an das Plangebiet angrenzende Wald löst gemäß § 4 Abs. 3 S. 1 LBO eine Abstandseinhaltungspflicht von 30 m aus, welche nicht eingehalten ist.

Ausweislich des vorgelegten Umweltberichts fungieren das geplante Neubaugebiet und die dort befindliche Wiese als Lebensraum für Feldgrillen und Heuschrecken. Die Feldgrille ist auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg und deutschlandweit als gefährdet vermerkt. Mit diesem Umstand setzt sich die Planungsbehörde nicht auseinander.

Da alle europäischen, wildlebenden Vogelarten in Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen und ein Lebensraum sowie Brutplatz auf den Flächen des Baugebiets vorgefunden wurde, stellt dies einen abwägungsrelevanten Belang dar. Bestätigt werden konnten u. a. folgende Vögel: Buchfink, Grünfink, Turteltaube, Amseln, Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling sowie die



Goldammer. Eine Berücksichtigung und Auseinandersetzung damit fand nicht statt.

In dem Baugebiet konnte ein Brutgeschehen für Amsel, Goldammer, Buchfink, Grünfink sowie einer Mönchsgrasmücke festgestellt werden. Die Realisierung der Bauleitplanung würde zum direkten Verlust der Brutstätte von Buch- und Grünfink führen.

Der Grundsatz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist als abwägungsrelevanter öffentlicher Belang zwingend in die Abwägung miteinzustellen, was aber unzulässigerweise unterlassen wurde.

Auf Seite 9 führt die Begründung zum Entwurf aus, dass sich das Plangebiet derzeit als eine Freifläche am Rand eines besiedelten Bereichs darstelle, welche aufgrund der Lage und Topografie lokalklimatische Bedeutung als Fristlufterzeuger habe. Dieser Bereich würde durch das Plangebiet zerstört. Die Planungsbehörde hat sich mit den wesentlichen Folgen nicht auseinandergesetzt.

Auf Seite 11 der Begründung zum Entwurf begründet die Planungsbehörde die Konzeption des Wohngebiets mit der besseren Nutzung bestehender Infrastrukturmaßnahmen. Doch die Planungsbehörde verkennt, dass es solche nicht gibt. Schließlich bestehen erhebliche Bedenken gegen die Anlegung einer Löschwasserzisterne, weil diese in die Erschließung miteinfließen und erhebliche Kosten verursachen würde.

(2.)Gebot der Konfliktbewältigung, § 1 Abs. 3 BauGB

Erzeugt die Planung jenseits der Grenzen des festgesetzten Baugebiets erstmals abwägungsrelevante Konflikte



oder verstärkt sie bereits bestehende, so darf sich die Gemeinde der Bewältigung der hierdurch ausgelösten Probleme nicht alleine mit der Bemerkung entziehen, es werde parallel geprüft und geplant.

Verkehrsplanung

Es liegt bzgl. der Verkehrs- und Verkehrslärmplanung ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung aus § 1 Abs. 3 BauGB vor. Der Planungsbehörde ist hinlänglich (mindestens seit 1996) bekannt, dass ein verkehrstechnisch erhebliches Gefahrenpotenzial in der Vogelhofstraße existiert, welches sich durch eine angepasste Geschwindigkeit und ein entsprechendes Fahrverhalten bisher nicht lösen ließ und dies zukünftig auch nicht möglich sein wird. Unberücksichtigt hat die Planungsbehörde gelassen, dass das geplante Neubaugebiet „Neue Hofwiesen“ in Wustenriet eine immense Verkehrsbelastung für die Vogelhofstraße nach sich zieht, weil ausweislich des Verkehrsgutachtens für das Neubaugebiet in Wustenriet die Planung vorsieht, dass der Verkehr zur B 29 und zur Innenstadt über die Vogelhofstraße führen soll. Dies würde zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 180 Pkw/Tag führen. Wie die Planungsbehörde von einer „akzeptablen Erschließungsanlage“ sprechen kann, ist nicht nachvollziehbar. Schließlich ist nicht berücksichtigt worden, dass das Baugebiet zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit des bestehenden Gefährdungsrisikos führen kann und wird. Es wäre für einen rechtmäßigen Bebauungsplan erforderlich gewesen, ein geeignetes verkehrstechnisches Gutachten vorzulegen und geeignete Infrastrukturmaßnahmen zu treffen, aus welchem der bestehende Konflikt der Verkehrsgegebenheiten gelöst werden kann.

Entwässerung

Die Entwässerung und Abwasserproble-



matik gehört stets zu den in die Abwägung einzustellenden Belangen, weshalb die Verweisung auf eine parallele Prüfung und Planung nicht möglich ist. Es obliegt der Planungsbehörde, die tatsächlich bestehenden Konflikte im Wesentlichen bauplanungsrechtlich zu lösen und der Öffentlichkeit bzw. den von der Planung berührten Behörden zur Einsicht, Prüfung und Bewertung zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplanentwurf ist infolge der zahlreichen Planungsdefizite und Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften als nicht rechtmäßig anzusehen. Wir schlagen dennoch vor, uns mit Ihnen und weiteren Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Bewertung der vorgetragenen Einwendungen zu einer Besprechung zu treffen, um eine einvernehmliche Lösung in dieser Sache finden zu können.

4. Hinweis

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