



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND FLUR : LINDACH
BEBAUUNGSPLAN : BEBAUUNGSPLAN "HINTERES ILTISFELD - ERWEITERUNG"
NR. : 840 C I

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
- Evonik Operations GmbH
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Gemeindeverwaltung Mutlangen
- Gemeindeverwaltung Täferrot
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Mutlanger Wasserversorgungsgruppe
- Netze BW GmbH
- Netze ODR GmbH
- Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH
- Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG
- terranets bw GmbH
- TransnetBW GmbH
- Zweckverband Landeswasserversorgung

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Landratsamt Ostalbkreis Schreiben vom 12.11.2024 (Anlage 5.1)	zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind: Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft (Herr Meder, Tel. 07171 32-4293) Durch den o.g. Bebauungsplan sind keine Waldflächen betroffen und somit bestehen unsererseits auch keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	Kenntnisnahme.
		Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht <u>Gewerbeaufsicht</u> (Herr Müller, Tel. 07361 503-1188) Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum plant die Gemeinde Schwäbisch Gmünd die Erweiterung des Wohngebiets „Hinteres Illtisfeld“ am nördlichen Ortsrand von Lindach nach Westen. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das bestehende Wohngebiet, im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist etwas mehr als die Hälfte des Planungsbereichs als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Rest des Plangebiets ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Laut Umweltbericht werden sich aufgrund ansteigendem Verkehr die Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung erhöhen - dies jedoch nur in geringem Maße. Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht daher keine Bedenken.	Nicht abwägungsrelevant, da lediglich Beschreibung des Vorhabens. Kenntnisnahme.

	Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde bereits in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.	Kenntnisnahme.
	Geschäftsbereich Landwirtschaft (Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630) Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant am nördlichen Ortsrand vom Teilort Lindach, direkt angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Hinteres Iltisfeld“ die Wohnbebauung mit o. g. Bebauungsplan zu erweitern. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 1,03 ha groß und umfasst die Flurstücke 1089, 1089/1, 1093, 1094 und 2208 sowie Teile der Flurstücke 1087, 1095, 1136 und 2212. Der Großteil des Plangebiets stellt landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen dar, die nach der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft sind. Diese Stufe umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Somit werden mit Realisierung des Vorhabens der Landwirtschaft gut zu bewirtschaftende Flächen zur Lebensmittelerzeugung dauerhaft entzogen. Laut Umweltbericht kann ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Es werden jedoch auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, um den Eingriff vollständig ausgleichen	Nicht abwägungsrelevant, da lediglich Beschreibung des Vorhabens. Kenntnisnahme. Die Fläche des Plangebiets stellt derzeit die einzige Möglichkeit in Lindach dar, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Eine Standortalternative im Innenbereich oder auf minderwertigen landwirtschaftlichen Böden steht aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit oder mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer derzeit nicht zur Verfügung. Im Zuge der Planung wurde die Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG mit der Ausarbeitung eines Bodenschutzkonzepts beauftragt. Das Bodenschutzkonzept bildet die Grundlage zur Planung und Umsetzung baubegleitender Bodenschutzmaßnahmen, um Schäden am Boden als Träger der Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG zu vermeiden sowie einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang im Sinne des LBodSchAG gewährleisten zu können. Die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 vorhabenbezogen genannt und beschrieben. Eine der vorgesehenen Maßnahmen sieht die Wiederverwertung von wertvollem Oberboden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Durch die Erschließungsstraßen ergeben sich rd. 650 m³ Oberbodenüberschuss, der auf eine Auftragsfläche mit einer Größe von ca. 3.250 m² aufgebracht werden kann und dort der Bodenverbesserung dient. Kenntnisnahme. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen befinden sich derzeit noch in der Abstimmung und werden bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Umweltbericht ergänzt.

		zu können. Hier soll auf externe Kompensationsmaßnahme des Ökokontos der Stadt Schwäbisch Gmünd zurückgegriffen werden. Die genaue Maßnahme sowie die erforderliche Flächengröße und die daraus resultierenden Wertpunkte werden im weiteren Verfahren festgelegt. Deshalb können Auswirkungen von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Belange zum aktuellen Planungszeitraum noch nicht vollständig beurteilt werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich möglichst innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt. Bzw. sollen für evtl. nötig werden externe Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Inanspruchnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht lediglich vertretbar, insofern die Flächen nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind. Aufgrund der o. a. Anmerkungen bestehen aus Sicht des GB Landwirtschaft Bedenken zu o. a. Planung. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme. Die Anregung findet bei der Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung. Es wird versucht, den Eingriff soweit wie möglich innerhalb des Plangebiets zu kompensieren bzw. auszugleichen. Allerdings ist dies nur soweit möglich, wie die Maßnahmen eine sinnvolle Ausnutzung des Plangebiets erlauben. Für den restlichen Kompensationsbedarf soll auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückgegriffen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich auf minderwertigen landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt. Kenntnisnahme. Der GB Landwirtschaft wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
		Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt. Die Stellungnahmen der Geschäftsbereiche Wasserwirtschaft und Naturschutz werden schnellstmöglich nachgereicht.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
2	Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft Schreiben vom 13.11.2024 (Anlage 5.2)	im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 12.11.2024 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit: Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425) <u>Abwasserbeseitigung</u> Das Plangebiet ist zwar in der Regenwasserbehandlung berücksichtigt. Jedoch stellt das von der Stadt Schwäbisch Gmünd durchgeführte gewässerökologische Gutachten am Gewässer NN-MB3 (RÜ 64) hydraulischen Stress fest, der zu immensen Erosionsschäden führt. Ein weiterer Mehrabfluss für das Gewässer durch die Erschließung ist	Kenntnisnahme. Die Erschließungsplanung sieht vor, das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückzuhalten und über eine Versickerung oder Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückzuführen. Das überschüssige Oberflächenwasser wird zeitverzögert abgeleitet.

	auszuschließen. Es ist zu prüfen, ob eine Reduzierung der Gewässerbelastung durch eine Erschließung im Schwammstadtprinzip möglich ist und, oder die Regenwasseranlagen über Anpassungen Verbesserungen für das Gewässer möglich sind. Eine Pufferung und Drosselung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu prüfen, da sich ohne diese Maßnahme Entlastungshäufigkeit und -Intensität in das Gewässer erhöhen werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Regenwasseranlagen im Einzugsbereich von Lindach abgelaufen sind.	So ist das innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen und Zufahrten zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Alternativ sind als ein Baustein Dachbegrünungen zugelassen. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird einem Rigolensystem im Bereich der öffentlichen Stellplätze zugeführt und dort zurückgehalten. Über eine Drainleitung können die Baumbeete bewässert werden, überschüssiges Wasser wird über eine Drossel dem Kanalsystem zugeführt. Auch das Oberflächenwasser der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird am Gebietsrand gefasst und über ein Rückhaltebecken abgeleitet. Damit können die meisten Regenereignisse innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und eine Verschlechterung für das Kanalsystem sowie das Gewässer vermieden werden. Kenntnisnahme.
	<u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Starkregen: Wie in der Begründung unter 5.2 dargestellt, gibt es eine Starkregenbetroffenheit im Plangebiet. Im Rahmen der Vorsorgepflicht des Bebauungsplanerstellers genügt es nicht, nur auf das Problem hinzuweisen, sondern es sind auch Lösungsansätze für künftige Bauherren zu definieren. Aus den Unterlagen erschließt sich nicht, ob durch Abfanggräben / Wallanlagen, das Außengebietswasser das von Norden oder Westen auf das Baugebiet im Starkregenfall zufließt vollständig erfasst und ohne nachteilige Auswirkungen für Dritte abgeleitet werden kann (sind dafür ausreichend groß dimensionierte Regenwasserkanäle vorhanden?) oder ob weiterhin Starkregen in das Plangebiet eindringen kann? In diesem Fall ist zu konkretisieren, welchem Fließweg der Starkregenabfluss künftig folgen wird, damit Bauwillige ihr Risiko einschätzen können. Wird z.B. die Senke in der östlichen Mitte des Plangebietes durch gleichmäßige Anfüllungen beseitigt und der Abfluss im Plangebiet verteilt oder kann sich dort der Starkregenabfluss weiterhin sammeln? Die vorhandene Starkregengefahrenkarte wird in diesem Bereich sehr wahrscheinlich nicht mehr aussagekräftig sein. Die zu erwartenden Veränderungen sind zumindest verbal / skizzenhaft / nachvollziehbar darzustellen.	Zum Schutz des Plangebiets vor schädlich abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten am Rand des Plangebiets (im Bereich des auf den Baugrundstücken festgesetzten flächenhaften Pflanzgebots PFG1) ein Wall aufgeschüttet. Die Höhenlage des Walls ist dabei so geplant, dass das Oberflächenwasser selbst bei extremen Wetterereignissen nicht in das Plangebiet eindringen kann. Durch die Herstellung des Walls im Rahmen der Erschließungsarbeiten und die Errichtung der Erschließungsstraßen und –wege in Dammlage wird sichergestellt, dass das Plangebiet und die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke von Anfang an durchgängig geschützt sind. Das vom Wall zurückgehaltene Oberflächenwasser wird im Norden des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Grünfläche gefasst und über einen Regenwasserkanal nach Osten hin abgeleitet. Hierfür wird der bereits innerhalb des Flurstücks 2220 liegende Regenwasserkanal nach Westen hin erweitert und mit Einlaufbauwerken versehen. Der Regenwasserkanal mündet auf dem Flurstück 2185, südlich der Straße Hinteres Iltisfeld, in eine Rückhalte- und Versickerungsmulde mit Überlauf an den Mischwassersammler. Das im Westen und Nordwesten vom Wall zurückgehaltene Oberflächenwasser soll entlang des westlichen Gebietsrands entsprechend der Topographie nach Süden in

		ein auf dem Flurstück 1136 vorgesehenes Retentionsbecken fließen. Dort wird das Regenwasser zurückgehalten und zeitverzögert über den Kanal in der Straße Hinteres Ittisfeld abgeleitet. Die Hydraulik des vorhandenen Kanalnetzes lässt dies ohne weiteres zu. Teil des Schutzkonzeptes sind auch die festgesetzten EFH-Höhen. Diese liegen über dem errechneten Wasserpegel eines Starkregenabflusses und schützen die Gebäude bei entsprechend hochwasserangepasster Bauweise zusätzlich vor einer Überflutung. Den Bauherren wird empfohlen, ihre Grundstücke auf die EFH-Höhen anzuheben und am Gebietsrand an den Wall anzugleichen. Damit wird auch die Senke in der östlichen Mitte des Plangebiets egalisiert. Der Tiefpunkt des Plangebiets wird zukünftig im oberen Drittel der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße liegen. Damit kann das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser gebündelt und sicher abgeleitet werden. Einzelheiten sind der Festsetzung zu „Flächen oder Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (Nr. 1.11) sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.	Kenntnisnahme.
	Schutz der Gewässer und Wasserhaushalt: Das Abwassersystem des geplanten Baugebietes entwässert über den Regenüberlauf RÜ64 in einen kleinen Zulauf Bach des Sulzbachs. Aus den gewässerökologischen Untersuchungen im gesamten Entwässerungsgebiet der Stadt Schwäbisch Gmünd ist bekannt, dass durch die ungebremste Regenwasserentlastung des Abwassersystems der bestehenden Siedlungsflächen in Lindach im Gewässer erhebliche Erosionen mit Uferabbrüchen verursacht werden. Die ausgespülten Sedimente werden zusammen mit der Schmutzfracht aus dem Abwassersystem über Sulzbach weiter in Richtung Schießtal transportiert.	Der Ansatz, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig zu verändern, wie es z.B. schon beim „Universitätspark“ angedacht ist, sollte im Hinblick auf eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, im Fokus behalten werden. Den Komponenten Verdunstung (Evapotranspiration z.B. durch Baumrigolen, Regenwassergärten, Gießwassernutzung) und Grundwasserneubildung des Wasserhaushalts (Versickerung) ist bei der Entwässerungsplanung mehr Gewicht zu geben. Eine Erhöhung der Komponente „Abfluss“ ist möglichst zu vermeiden, um die bestehende Problematik nicht noch weiter zu verschärfen. Entsprechender Platzbedarf sollte im Baugebiet dafür berücksichtigt werden.	Die Anregung findet Beachtung. Durch verschiedene Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen (u.a. Rückhaltung für die Gieß- und Brauchwassernutzung, zur Bewässerung der Baumbestecke und zur gedrosselten Ableitung; s.o.) wird versucht, den natürlichen Abfluss möglichst wenig zu verändern. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut dem Geotechnischen Erschließungsgutachten der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

		Bisher sieht der Bebauungsplan nur die private gepufferte und gedrosselte Ableitung von Dachflächenwasser und Brauchwassernutzung vor. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ungebremst in den Mischwasserkanal eingeleitet. Eine weitere Beschleunigung des Abflusses von Niederschlagswasser ist in Anbetracht der ausgereizten Situation und der zu erwartenden Entwicklung des Wasserhaushaltes zu vermeiden.	Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Maßnahmen vorgesehen, die auch eine gepufferte und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen vorsieht. So soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen soweit wie möglich einem Rigolensystem, welches im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße entstehen soll, zurückgehalten werden. Die zwischen den Stellplätzen vorgesehenen Baumbeete werden an das Rigolensystem angeschlossen.
		<u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Keine weiteren Anregungen und Hinweise.	Kenntnisnahme.
		<u>Altlasten und Bodenschutz</u> Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist der unteren Bodenschutzbehörde eine vollständige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Im Vorhabensbereich sind keine Altlasten bekannt.	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zwischenzeitlich erstellt und ist Teil des Umweltberichts. Kenntnisnahme.
3	Landratsamt Ostalbkreis Sachgebiet Naturschutz Schreiben vom 26.11.2024 (Anlage 5.3)	im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 12./13.11.2024 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit: <u>Sachgebiet Naturschutz</u> (Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874) FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 20.09.2024 Die erarbeitete FFH-Verträglichkeitsprüfung ist plausibel. Im Hinblick auf die Tauschfläche wurden bisher keine Auflagen festgelegt. Eine Extensivierung und Anpassung des Mahdregimes an die Anforderungen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings hat noch zu erfolgen. Darüber hinaus sollte der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden, zu welchem konkreten Zeitpunkt der Schutzzaun für die magere Flachlandmähwiese vor Baubeginn aufgestellt wird. Im Hinblick auf die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist von Seiten der Stadt Schwäbisch Gmünd im weiteren Verfahren Folgendes zu beachten:	Kenntnisnahme. Die Maßnahmenbeschreibung zur Tauschfläche wurde zwischenzeitlich konkretisiert. Eine Extensivierung und Anpassung des Mahdregimes an die Anforderungen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings wurde festgelegt. Der Zeitpunkt für die Aufstellung des Schutzzauns ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Nr. 1.10) bereits geregelt. Unter Maßnahme 2 „Aufstellen eines Schutzzaunes“ ist festgesetzt: „Zum Schutz der [...] FFH-Mähwiese und zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen dieses Schutzgebiets, ist während der Erschließung und Bebauung des Gebiets ein Schutzzaun aufzustellen. Der Schutzzaun ist vor Beginn der Baumaßnahmen [...] zu errichten und während der gesamten Bauphase mehrmals zu überprüfen.“ Kenntnisnahme.

		1. Nach § 38 Abs. 2 Naturschutzgesetz (NatSchG) hat die Gemeinde bei Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung die höhere Naturschutzbehörde unter Vorlage der Unterlagen zu unterrichten. Soweit Kohärenzsicherungsmaßnahmen nach § 34 Abs. 5 S. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendig sind, sind diese im Einvernehmen mit der höheren Naturschutzbehörde festzulegen. Hinweis: Da die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.11.2024 hierzu keinerlei Ausführungen enthält, ist nach hiesiger Auffassung eine vorgenannte konkrete Unterrichtung der höheren Naturschutzbehörde (Referat 55) erforderlich. 2. Nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG steht einer dem Land anerkannten Naturschutzvereinigung, die nach ihrer Satzung landesweit tätig ist, über die in § 63 Abs. 2 BNatSchG genannten Fälle hinaus ein Mitwirkungsrecht bei der Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG und der Entscheidung nach § 34 Abs. 3 und 4 BNatSchG über die abweichende Zulassung und Durchführung eines Projekts in einem Natura 2000-Gebiet zu. Von Seiten der Stadt Schwäbisch Gmünd sind somit nach hiesiger Einschätzung die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu hören.	Die Unterrichtung der höheren Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die anerkannten Naturschutzvereinigungen werden im weiteren Verfahren gehört.
		Textteil Beim <u>Pflanzgebot 4</u> wird dringend angeregt, den Begriff „halbjährige Mahd“ durch die Definition der Anzahl der Schnitte oder Mahdzeitpunkte zu ersetzen. <u>Pflanzgebot 5 (Dachbegrünung)</u>: Danach sind Flachdächer mit einer Sedum-Moosmischung zu bepflanzen, allerdings sind in den Artenvorschlägen keine Moose aufgeführt. Es wird angeregt, dass aus dem Pflanzgebot 5 Moose herausgenommen werden, da aus hiesiger naturschutzfachlicher Sicht davon ausgegangen wird, dass sich das Moos von selbst etabliert. Unter <u>1.10 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“</u> ist festzusetzen, dass eine Beleuchtung in das angrenzende FFH-Gebiet, die Wiesen und Gehölze durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden ist.	Kenntnisnahme. Die Festsetzung zu Pflanzgebot 4 wurde überarbeitet. Auf der Fläche soll eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation entstehen. Die Grünfläche wird hierfür mehrmals im Jahr gemulcht. Die Anregung wird aufgenommen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend überarbeitet. Die Anregung wird aufgenommen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

		Zum Schutz von Vögeln an Glasfronten wird auf die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: 21/01 aktualisiert 2023) verwiesen. Dies ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die Artenschutz einschätzung ist ausreichend und nachvollziehbar.	Die Anregung wird aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt. Kenntnisnahme.
		Landschaftliche Einbindung des Plangebietes Aufgrund der Lage des Plangebietes sollte eine bessere landschaftliche Einbindung am nördlichen Rand des Bebauungsplanes erfolgen. Im jetzigen Bebauungsplanentwurf ist lediglich eine schmale öffentliche Grünfläche und eine noch schmalere Strauchbepflanzung auf Privatgrundstücken vorgesehen. Erfahrungsgemäß werden derartige Pflanzgebote sukzessive im Rahmen der Gartennutzung zu anderen Zwecken umgewandelt. Daher wird dringend angeregt, die Eingrünung zu verbreitern und komplett als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit adäquaten externen Kompensationsmaßnahmen ist noch vorzulegen. Hinweis Nach der vorliegenden Planung ist wohl langfristig eine Erweiterung nach Westen vorgesehen. Das würde zu einem weiteren Verlust von teils hochwertigen Grünlandflächen (gesetzlich geschützte Biotope) und eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes darstellen. Dies wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde als äußerst kritisch beurteilt.	Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Mit der Ausweisung des Baugebiets am Ortsrand von Lindach soll der aktuell vorhandene Wohnraumbedarf gedeckt werden. Eine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehende Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes würde die sinnvolle Ausnutzung dieser wertvollen Außenbereichsfläche reduzieren und dem Ziel widersprechen. Entsprechend dem Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung (siehe Nr. 1.13 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) haben die privaten Grundstückseigentümer zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft mindestens 2-reihig Feldhecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Eingrünung erfolgt in Verbindung mit dem im Zuge der Erschließungsarbeiten zu errichtenden Wall zum Schutz vor Oberflächenwasser. Dieser lässt eine anderweitige Nutzung der Flächen nicht zu. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass eine vernünftige landschaftliche Einbindung des Plangebiets erfolgt. Kenntnisnahme. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zwischenzeitlich erstellt. Diese ist Teil des Umweltberichts und damit Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Sobald die externen Ausgleichsmaßnahmen final fixiert sind wird die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aktuell ist keine Erweiterung nach Westen vorgesehen, die Planung lässt dies als langfristige Option jedoch offen.

4	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 11.11.2024 (Anlage 5.4)	das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt sowie Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: I. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand Bedenken geäußert. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHW), den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), den Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (RegP OW) und auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs.1 S.1 i.V.m. § 3 Abs.1 Nr. 4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen: <u>Bundesraumordnungsplan Hochwasser:</u> Insbesondere im Hinblick auf die Gefährdung des Gebiets durch Starkregenereignisse weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) und die dort genannten Grundsätze des BRPHW, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Wir erachten es so als wenig zielführend, einen Großteil der Verantwortung zur Eindämmung potenzieller Schäden durch den Starkregen auf die einzelnen Bauherren zu übertragen. Es muss bereits durch bauleitplanerische Vorkehrungen durch die Stadt sichergestellt werden, dass die potenzielle Gefahren durch Hochwasserereignisse – wie sie nach § 72 WHG auch durch Starkregen verursacht werden können – schon frühzeitig eingedämmt werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Ziele der Raumordnung wurden berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Prüfung ist erfolgt. Zum Schutz des Plangebiets vor schädlich abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten am Rand des Plangebiets (im Bereich des auf den Baugrundstücken festgesetzten flächenhaften Pflanzgebots PFG1) ein Wall aufgeschüttet. Die Höhenlage des Walls ist dabei so geplant, dass das Oberflächenwasser selbst bei extremen Wetterereignissen nicht in das Plangebiet eindringen kann. Durch die Herstellung des Walls im Rahmen der Erschließungsarbeiten und die Errichtung der Erschließungsstraßen und –wege in Dammlage wird sichergestellt, dass das Plangebiet und die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke von Anfang an durchgängig geschützt sind. Teil des Schutzkonzeptes sind auch die festgesetzten EFH-
----------	--	---	--

	Dies wird bereits raumordnerisch gefordert: Nach dem Grundsatz des PS 3.1.10 (G) LEP sowie PS 4.3.4.1 (G) RegP OW ist <i>„in allen Teilen der Region [ist] bei bestehender Bebauung für einen ausreichenden Schutz gegen Hochwasser zu sorgen. Überschwemmungsgebiete sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, insbesondere ist eine weitere Einengung der Flußtalquerschnitte zu vermeiden. Einer weiteren Versiegelung von Flächen ist zur Vermeidung von Hochwasser entgegenzuwirken.“</i> Wir weisen weiter auf die Notwendigkeit hin, die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 zu beachten, welche am 1. September 2021 in Kraft getreten ist und für den Hochwasserschutz Ziele und Grundsätze der Raumordnung festsetzt. In deren Anlage, dem <i>Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz</i>, findet sich der zu berücksichtigende: <u>PS I.1.1 (Z)</u>: <i>„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“</i> Auch auf PS II.1.1 (G), PS II.1.2 (Z) sowie PS II.1.3 (Z) BRPHW wird hingewiesen. Diese fordern, hochwasserminimierende Aspekte zu berücksichtigen und diese zu fördern und zu sichern. Wir begrüßen die bereits geschehene Auseinandersetzung mit dem Thema Starkregen – allerdings erachten wir einen Verweis auf die DIN 1986-100 als nicht ausreichend. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Kanal, der zum Abtransport des Hochwassers gedacht ist, laut den Planunterlagen auf Starkregenereignisse nicht ausgelegt ist und nur einen geringen Anteil an Regenwasser ableiten kann, vgl. S. 13 der Begründung der Planunterlagen, empfehlen wir, sich nochmals vertieft mit den bauplanungsrechtlichen Konsequenzen der oben genannten Ziele und Grundsätze in der weiteren Planung näher zu beschäftigen und dies bei der weiteren Planung ausreichend zu würdigen.	Höhen. Diese liegen über dem theoretischen Wasserpegel eines Starkregenabflusses und schützen die Gebäude damit zusätzlich vor einer Überflutung. Zudem wird den Bauherren empfohlen, ihre Grundstücke auf diese EFH-Höhen anzuheben und am Gebietsrand an den Wall anzugleichen. Einzelheiten sind der Festsetzung zu „Flächen oder Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (Nr. 1.11) sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Anregung findet Beachtung. Der Umgang mit Starkregen und wild abfließendem Oberflächenwasser wurde zwischenzeitlich konkretisiert.
--	---	---

		<u>Bruttowohndichte:</u> Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind umzusetzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Schwäbisch Gmünd um ein Mittelzentrum gem. PS 2.3.1 (Z) RegP OW handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung, vgl. PS 2.4.2 (Z) RegP 2035. Wir empfehlen deswegen, die Bruttowohndichte einzuhalten bzw. eine höhere Dichte anzustreben, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden. Die Bruttowohndichte wird bei vorliegender Planung mit rund 64 EW/ha erreicht.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
		<u>Gesamtfortschreibung 2035:</u> Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet randlich in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z), einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. PS 3.2.1.1 (Z) sowie einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.3.3 (Z) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2035 liegt. Aufgrund der höchstens randlichen Berührung mit den Zielen kann dies jedoch als regionalplanerische Unschärfe gewertet und die Planung hier mitgetragen werden.	Kenntnisnahme.
		II. Abt. 5 – Umwelt Naturschutz: Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. den §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt und hat sich zu den entsprechenden Punkten geäußert. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG sind nicht erforderlich.

	• Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. • Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.	Durch die Festsetzungen der Pflanzgebote in Zusammenhang mit einer Pflanzliste ist eine möglichst standortgerechte und gebietsheimische Bepflanzung sichergestellt. Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung ist bereits enthalten.
	III. Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – erhebt keine Bedenken bezüglich der Planung.	Kenntnisnahme.
	IV. Anmerkung: Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassen-verwaltung@rps.bwl.de	Kenntnisnahme.
	V. Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bau-leitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach Koordination-Bauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium Stuttgart erhält nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung. Das RP Stuttgart wird am weiteren Verfahren beteiligt.

5	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 18.10.2024 (Anlage 5.5)	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-11816 vom 04.11.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme. <i>Die Stellungnahme, auf die Bezug genommen wurde, siehe kursiver Abdruck unten.</i>
		Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
		Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
		<u>Stellungnahme vom 04.11.2021 zum Scoping-Termin am 22.11.2021:</u> <i>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.</i> 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

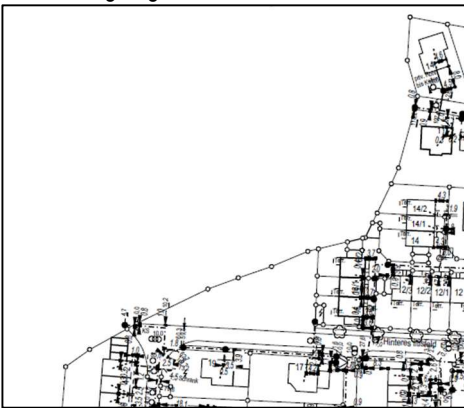
	3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i> <i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i> <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura).</i> <i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i> <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i> Boden <i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i> Mineralische Rohstoffe <i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i> Grundwasser <i>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</i>	<i>Kenntnisnahme.</i> <i>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Kenntnisnahme.</i> <i>Kenntnisnahme.</i> <i>Kenntnisnahme.</i>
--	---	--

		Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) entnommen werden. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Die Teilnahme eines Vertreters des Referats 94 am Scoping-Termin zu dieser Fläche ist nicht erforderlich. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. 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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
6	Regionalverband Ostwürttemberg Schreiben vom 16.10.2024 (Anlage 5.6)	Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband Ostwürttemberg grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung, sofern die Begründung um eine konkrete Bedarfsbegründung sowie um eine Auseinandersetzung mit der geplanten Siedlungsdichte ergänzt wird. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin:	Kenntnisnahme. Die Begründung des Bedarfs und der Siedlungsdichte wurde ergänzt. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die komplette Fläche des Bebauungsplanes in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf hat damit bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Flächennutzungsplan 2035 wurde mit Erlass vom 22.05.2025 durch das Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt. Damit der FNP wirksam wird, ist die Erteilung der Genehmigung noch ortsüblich bekannt zu machen. Dieser Schritt ist für Anfang Juli 2025 vorgesehen.

		Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 sowie Regionalplanentwurfs 2035 vollständig in einem geplanten Bereich für Siedlung Wohnen befindet und sich die Fläche zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber Planung.	Kenntnisnahme.
		Bedarfsbegründung Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nur zum Teil als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist der Bedarf mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 nachzuweisen. Dem wird im Begründungsteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bisher nur oberflächlich nachgekommen. Dementsprechend soll die Bedarfsbegründung um eine detaillierte Berechnung nach dem Schema des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung im weiteren Verfahren ergänzt werden. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 4a sowie § 4 Abs. 1 ROG in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind, sobald die Festlegung eine entsprechende Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, da der Regionalplanentwurf im Rahmen der Verbandsversammlung am 17. Juli 2024 beschlossen wurde und nun der oberen Landesplanungsbehörde (MLW) zur Rechtsprüfung vorliegt. Demzufolge gilt es den Plansatz 2.4.5 (E) des Regionalplanentwurfs 2035 (Flächenbedarfsberechnung Wohnen) in der Abwägungsentscheidung entsprechend zu behandeln.	Die Bedarfsbegründung wurde konkretisiert. Im zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplan 2035 der VVG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die gesamte Fläche des Bebauungsplans „Hinteres Ittisfeld – Erweiterung“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf wurde im Zuge dieses Verfahrens mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise nachgewiesen. Eine detaillierte Berechnung nach dem Schema des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung findet im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens daher nicht mehr statt. Kenntnisnahme.
		Siedlungsdichte Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Der Begründung zum Bebauungsplan fehlt eine entsprechende Auseinandersetzung mit der geplanten Siedlungsdichte. Dies gilt es im weiteren Verfahren zu ergänzen. Bei Schwäbisch Gmünd und im selben Zuge Lindach handelt es sich um ein Mittelzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Mittelzentren ein	Kenntnisnahme. Mit der Planung wird eine Bruttowohndichte von ca. 70 EW/ha erreicht und somit die Vorgaben des Regionalverbands erreicht. Ein Erreichen der Orientierungswerte des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung ist in dieser Lage nicht realistisch. Die Begründung wurde ergänzt.

	Orientierungswert von 80 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Mittelzentren in Randzonen um die Verdichtungs-räume eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor. Wie o.g. gilt es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 4a sowie § 4 Abs. 1 ROG in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die Festlegung eine entsprechende Planreife erlangt hat. Demzufolge gilt es den Plansatz 2.4.2 (E) des Regionalplan-entwurfs 2035 (Bruttowohndichte) in der Abwägungsentscheidung ebenfalls zu behandeln. Das Plangebiet umfasst laut überliefertem Begründungsteil eine Brutto-Fläche von insgesamt 1,03 ha, auf welchen 18 Bauplätze entstehen sol-len. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsfläche) wird anhand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, statistischen Daten sowie dem potenziell durch die Planung herbeigeführten Einwohnerzuwachs errechnet. Dem zeichnerischen Teil kann entnommen werden, dass in dem Plan-gebiet 2 Mehrfamilienhäuser und 17 Einzelhäuser realisiert werden kön-nen. In der Regel kann die Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Dop-pelhäusern mit 2 Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 berechnet werden (In diesem Fall: 17 Bauplätze x Faktor 1,3 = rd. 22 Wohneinheiten). Die Zahl der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen wird in der Regel mit dem Faktor 6 berechnet (In diesem Fall: 2 Bau-plätze x Faktor 6 = 12 Wohneinheiten). Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungs-dichte einer Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd bei 2,1 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von rd. 71 Einwohnern für das geplante Wohnbaugebiet ergibt. Für die Berechnung der Siedlungs-dichte wird die Bruttofläche des Plangebiets herangezogen, wonach sich im vorliegenden Planungsfall eine Siedlungsdichte von rd. 69 EW/ha ($71 \text{ EW} / 1,03 \text{ ha}$) ergibt. Dieser Wert unterschreitet zwar den Wert des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, jedoch entspricht die Siedlungsdichte dem vom Regio-nalverband festgelegten Wert von 60 EW/ha. Deshalb kann die Planung in Hinblick auf die Siedlungsdichte mitgetragen werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	--	---

7	Bauernverband Schreiben vom 04.11.2024 (Anlage 5.7)	für die Übersendung der Unterlagen zu obigem Vorhaben und die Möglichkeit zur Stellungnahme möchten wir uns zunächst herzlich bedanken. Grundsätzlich stehen wir als Vertreter des Berufstandes der gemeindlichen Weiterentwicklung nicht im Wege, allerdings sehen wir uns andererseits dem massiven Flächendruck in der Landwirtschaft gegenüber. Grund und Boden sind keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden kann nicht vermehrt werden und ist unverzichtbar, insbesondere als Arbeitsgrundlage für die Landwirtschaft. Von dem geplanten Vorhaben sind 1,03 ha landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen. Diese Fläche wird vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich bei dieser Fläche nach der Flurbilanz 2022 um Flächen der Vorbehaltsflur I. Es handelt sich um landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Die Überplanung stellt daher einen bedeutenden Eingriff in den Boden dar. Sollte es aber zum geplanten Wohngebiet kommen, so regen wir an, die überplante Fläche wenigstens sinnvoll zu nutzen. Wir merken bereits jetzt an, dass im folgenden Bebauungsplan eine verdichtete Wohnbebauung anzustreben ist. Der Bau von Mehrfamilienhäusern gegenüber	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Belang der Landwirtschaft wird durchaus erkannt, muss jedoch zu Gunsten des öffentlichen Belangs der Deckung des dringendsten Bauflächenbedarfs in der Abwägung zurückgestellt werden. Die Fläche des Plangebiets stellt derzeit die einzige Möglichkeit in Lindach dar, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Eine Standortalternative im Innenbereich oder auf minderwertigen landwirtschaftlichen Böden steht aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit oder mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer derzeit nicht zur Verfügung. Im Zuge der Planung wurde die Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG mit der Ausarbeitung eines Bodenschutzkonzepts beauftragt. Das Bodenschutzkonzept bildet die Grundlage zur Planung und Umsetzung baubegleitender Bodenschutzmaßnahmen, um Schäden am Boden als Träger der Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG zu vermeiden sowie einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang im Sinne des LBodSchAG gewährleisten zu können. Die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 vorhabenbezogen genannt und beschrieben. Eine der vorgesehenen Maßnahmen sieht die Wiederverwertung von wertvollem Oberboden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Durch die Erschließungsstraßen ergeben sich rd. 650 m³ Oberbodenüberschuss, der auf eine Auftragsfläche mit einer Größe von ca. 3.250 m² aufgebracht werden kann und dort der Bodenverbesserung dient. Kenntnisnahme. Die Planung sieht eine für diesen Standort sehr dichte Bebauung vor, berücksichtigt jedoch auch die Belange der Angrenzer und des Landschaftsbildes. Im Zentrum des Plangebiets sind Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Kettenhäuser vorgesehen. Zum Ortsrand hin nimmt die bauliche Dichte ab, weshalb im Norden Einzelhäuser zulässig sind. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen
----------	--	---	---

		Einfamilienhäusern ist anzustreben. Nach den Planunterlagen sind derzeit überwiegend Einfamilienhäuser und Einzelhäuser vorgesehen. Auch sind Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, damit für diese Maßnahmen nicht ebenfalls auch noch weitere landwirtschaftliche Nutzfläche beeinträchtigt wird. Im Sinne der Energiewende ist auch darauf zu achten, dass auf den entstehenden Gebäuden eine gewisse Pflicht zur Installation von PV-Anlagen vorgesehen wird. Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus im Plangebiet selbst vorzunehmen. Jedenfalls darf hierzu aber nicht weitere landwirtschaftliche Fläche herangezogen werden. Ferner ist die Anbindung der übrigen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.	Nutzung ist eine entsprechende bauliche Dichte sichergestellt. Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit sinnvoll, innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass sich eine hohe bauliche Dichte und die Schaffung eines möglichst hohen naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebiets nur schwer gemeinsam umsetzen lassen. In Baden-Württemberg ist die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen im Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz verankert. Eine darüberhinausgehende Regelung im Bebauungsplan ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. s.o. Wird beachtet.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 25.10.2024 (Anlage 5.8)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die TK-Linien der Telekom werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9	Ericsson Services GmbH Schreiben vom 16.10.2024 (Anlage 5.9)	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Wird bereits beachtet.
10	Vodafone West GmbH Schreiben vom 28.10.2024 (Anlage 5.10)	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

NR.	DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Stellungnahme 1 Schreiben vom 09.11.2024 (Anlage 6.1)	zur geplanten Bebauung werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht: 1) FFH-Gebiet Im Planungsbereich liegt derzeit das Schutzgebiet Nr. 7125341. Aus der Begründung zum Bebauungsplan konnte ich nicht ersehen, warum dieses Gebiet aufgegeben werden kann, die anderen zwei angrenzenden Schutzgebiete jedoch so schutzwürdig sind, dass sie während der Baumaßnahmen mit Holzschutzzäunen zu schützen sind. Welches Kriterium unterscheidet diese Gebiete in ihrer Schutzwürdigkeit?	Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten auf einer Fläche von rd. 0,3 ha innerhalb des FFH-Gebiets Nr. 7125341 „Unteres Leintal und Welland“. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG erfordern diejenigen Vorhaben, die ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (d. h. FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet) erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung eine Prüfung auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der wertgebenden Lebensräume und Arten des Schutzgebiets. Die für das Plangebiet erstellte Verträglichkeitsprüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer FFH-Tauschfläche erhebliche Beeinträchtigungen für die maßgeblichen Bestandteile der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke der wertgebenden Lebensräume und Arten kompensiert werden können. Die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist damit gegeben. Flachlandmähwiesen sind seit 01.03.2022 gesetzlich geschützte Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG. Der gesetzliche Biotopschutz stellt gegenüber einer gemeindlichen Satzung ein höherrangiges Recht dar. Zudem ist der Biotopschutz der Abwägung der Gemeinde entzogen. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen können. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ausgeglichen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass ein gleichwertiges und gleichartiges Biotop geschaffen werden kann. Aufgrund der Hochwertigkeit der vorliegenden Flachlandmähwiese und deren extrem langer Entwicklungsdauer wird ein adäquater Ausgleich im vorgenannten Sinne jedoch nur schwer zu erreichen sein. Die Flächen sind daher von der Planung ausgenommen und während der Erschließung und Bebauung des Plangebiets vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

		2) Klimatische Auswirkungen Die Untersuchungen zum Flächennutzungsplan haben ergeben, dass dieses Gebiet für das Klima des Ortes wichtig ist. Sollte darum nicht vor allem aus westlicher Richtung eine Einzelhausbebauung angestrebt werden um die Luftdurchlässigkeit zu verbessern? 3) Hangwasser Bei Regenereignissen kommt es in diesem Planungsbereich immer wieder zu einer „Seebildung“ auf dem Fst. 1093. Es wurde extra ein Abwasserkanal in die landwirtschaftlich genutzte Wiese verlegt, um eine Überschwemmung der angrenzenden Reihenhäuser zu vermeiden. Trotz dieser Maßnahme musste die Feuerwehr in einzelnen Fällen noch zusätzlich das angesammelte Oberflächenwasser abpumpen. Das austretende Hangwasser soll über offene Gräben an der Nordseite und Westseite abgeleitet werden. Dabei soll das auf der Nordseite abgefangene Wasser in den bereits bestehenden Überlauf in der Straße „Hinteres Ittisfeld“ eingeleitet werden. Ob die Dimensionierung dafür ausreicht wird angezweifelt. Dieser Überlauf wurde für das Baugebiet Hinteres Ittisfeld angelegt. Die Erweiterung des Gebietes wurde wohl noch nicht mit einberechnet. Außerdem ist er in den letzten 20 Jahren verlandet und hat nicht mehr das ursprüngliche Fassungsvermögen. Die Darstellung der Wassergräben ist für mich aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, auch nicht, wie die angrenzenden Grundstücke gegen ein Überlaufen geschützt werden sollen.	Um frühzeitig auf Synergieeffekte und Zielkonflikte zwischen Flächennutzung und Klimaschutz / Klimaanpassung aufmerksam zu machen und diese adäquat im Planungsprozess zu berücksichtigen und abzuwägen, hat die Stadt Schwäbisch Gmünd von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH und der berchtoldkrass space&options das Gutachten „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ erstellen lassen. In der Stadtklimaanalyse / Klimaanalysekarte Schwäbisch Gmünd findet auf den Freiflächen des Plangebiet eine geringe Kaltluftlieferung von 10 - 25 m³/(s*m) statt. Diese Kaltluft fließt flächenhaft von Nord nach Süden und wirkt randlich auf den Siedlungsbereich von Lindach ein. Das städtebauliche Konzept sieht daher eine Bebauung vor, welche dem Kaltluftabfluss nicht entgegensteht. Dem kommt auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße zu gute. Zum Schutz des Plangebiets vor schädlich abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten am Rand des Plangebiets (im Bereich des auf den Baugrundstücken festgesetzten flächenhaften Pflanzgebots PFG1) ein Wall aufgeschüttet. Die Höhenlage des Walls ist dabei so geplant, dass das Oberflächenwasser selbst bei extremen Wetterereignissen nicht in das Plangebiet eindringen kann. Durch die Herstellung des Walls im Rahmen der Erschließungsarbeiten und die Errichtung der Erschließungsstraßen und –wege in Dammlage wird sichergestellt, dass das Plangebiet und die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke von Anfang an durchgängig geschützt sind. Das vom Wall zurückgehaltene Oberflächenwasser wird im Norden des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Grünfläche gefasst und über einen Regenwasserkanal nach Osten hin abgeleitet. Hierfür wird der bereits innerhalb des Flurstücks 2220 liegende Regenwasserkanal nach Westen hin erweitert und mit Einlaufbauwerken versehen. Der Regenwasserkanal mündet auf dem Flurstück 2185, südlich der Straße Hinteres Ittisfeld, in eine Rückhalte- und Versickerungsmulde mit Überlauf an den Mischwassersammler. Das im Westen und Nordwesten vom Wall zurückgehaltene Oberflächenwasser soll entlang des westlichen Gebietsrands entsprechend der Topographie nach Süden in ein auf dem Flurstück 1136 vorgesehenes Retentionsbecken fließen. Dort wird das Regenwasser zurückgehalten und zeitverzögert über den Kanal in der Straße Hinteres Ittisfeld abgeleitet. Die Hydraulik des vorhandenen Kanalnetzes lässt dies ohne weiteres zu. Teil des Schutzkonzeptes sind auch die festgesetzten EFH-Höhen. Diese liegen über dem errechneten Wasserpegel eines Starkregenabflusses und schützen die Gebäude bei entsprechend hochwasserangepasster Bauweise zusätzlich vor einer
--	--	---	--

		Überflutung. Den Bauherren wird empfohlen, ihre Grundstücke auf die EFH-Höhen anzuheben und am Gebietsrand an den Wall anzugleichen. Damit wird auch die Senke in der östlichen Mitte des Plangebiets egalisiert. Der Tiefpunkt des Plangebiets wird zukünftig im oberen Drittel der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße liegen. Damit kann das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser gebündelt und sicher abgeleitet werden. Einzelheiten sind der Festsetzung zu „Flächen oder Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (Nr. 1.11) sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
	4) PFG3 Festsetzung Die Fläche zum Anpflanzen ist kaum umsetzbar. Durch Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugänge zu den Häusern verbleibt nahezu keine Fläche die begrünt werden kann. Im Hainbuchenweg ist ebenfalls nahezu die gesamte Vorgartenfläche versiegelt.	Die Festsetzung zum flächenhaften Pflanzgebot in den Vorgärten (PFG 3) wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Demnach kann die Grünfläche für Zugänge und Zufahrten sowie Stellplätze auf einer Breite von insg. maximal 6,0 m je Grundstück unterbrochen werden. Bei geplanten Grundstücksbreiten von mehr als 12,0 m verbleibt ein ausreichend großer Anteil an Vorgartenflächen, der entsprechend der Festsetzung zu begrünen ist.
	5) Garagenstandorte Die Garagenstandorte vor allem in der Rudolf-Martin-Str. sind sehr unterschiedlich. Die Baufenster für die Gebäude sind teilweise näher an der Straße als die Baufenster für die Garagen. Könnten diese Garagenbaufenster nicht näher an die Straße gelegt werden?	Die überbaubaren Grundstücksflächen inkl. der für Garagen und Carports vorgesehenen Flächen sind so festgesetzt, dass die Bauherren möglichst große Freiheit in der Bebauung der Baugrundstücke haben, ohne dass der Straßenraum zu sehr durch bauliche Anlagen eingeengt wird. Zudem sind die Flächen für Garagen und Carports so festgesetzt, dass vor den Garagen ein ausreichend großer Stauraum verbleibt, der ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann.
	6) Pflanzgebot „Baum“ Auf privaten Grundstücken, sowie im öffentlichen Straßenraum ist dieses Pflanzgebot geplant. Im öffentlichen Straßenraum wird angeregt die Bäume durch Poller o.ä. vor Beschädigungen zu schützen. In diesem Zusammenhang wird angeregt abgegangene Bäume entlang der Straße „Hinteres Ittisfeld“ nachzupflanzen und ebenfalls zu schützen.	Der Schutz und die Nachpflanzung der Bäume ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Aufgabe des Unterhalts der öffentlichen Grünflächen. Die Anregung kann daher nicht aufgenommen werden.
	7) Pflanzgebote beim „Mehrfamilienhaus“ Die Pflanzgebote sind in Anbetracht notwendiger Feuerwehrezufahrten schwierig umzusetzen.	Auf den Flächen für die Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Plangebiets (WA 5) sind lediglich Pflanzgebote für Einzelbäume auf den Baugrundstücken (PFG 2) und Dachbegrünung (PFG 5) festgesetzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese in Konflikt mit notwendigen Feuerwehrezufahrten stehen.

		8) Baufenster „Mehrfamilienhaus“ Das Baufenster reicht in östlicher Richtung sehr nahe an die vorhandene Bebauung heran. In Anbetracht dessen, dass diese Fläche wahrscheinlich durch einen Bauträger bebaut wird, sollte hier mehr Abstand eingeplant werden. Bauträger nutzen das Baufenster im Allgemeinen stärker aus, als dies Private tun. Vielleicht könnte hier das gesamte Baufenster nach Westen verschoben werden. 9) Gebäudehöhe- Mehrfamilienhaus Die Gebäudehöhe ist mit 9,50m geplant. Die nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser haben eine max. Gebäudehöhe von 6,50 m. Da ein Stockwerk gewöhnlich 2,5 m Höhe hat, würden bei einer max. Gebäudehöhe von 9,00 m die Einfamilienhäuser immer noch um 1 Stockwerk überragt. Für die Besonnung der Einfamilienhäuser ist jede Höhenreduzierung begrüßenswert. 10) Parkplätze Durch die senkrecht angeordneten öffentlichen Parkplätze vor dem Mehrfamilienhaus wird die Straße optisch sehr breit. Dies hat oft zur Folge, dass sich die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge stark.	Die Baufenster sind so festgesetzt, dass die Bauherren ihre Baugrundstücke möglichst gut ausnutzen können, denn Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist in erster Linie die Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig sollen der öffentliche Straßenraum sowie die angrenzenden Grundstücke vor zu dicht heranrückender Bebauung freigehalten werden. Die festgesetzten Baugrenzen stellen einen Kompromiss zwischen den verschiedenen Belangen dar. Unabhängig davon haben die Bauherren bei der Planung ihrer Gebäude die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten. Das städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Bebauung im Zentrum des Plangebiets vor. Zum Ortsrand hin soll die bauliche Dichte abnehmen. Ziel ist eine flächensparende Ausweisung von Bauland, die sinnvolle Ausnutzung der Flächen und die Schaffung eines verträglichen Übergangs in die freie Landschaft. Die Festsetzungen lassen im Zentrum des Plangebiets eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zurückversetztem Dachgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zu. Der Höhenunterschied zu den nördlich angrenzenden Baugrundstücken sowie zum nordöstlich angrenzenden Bestand wird als verträglich angesehen. Eine vollkommen freie Lage mit guter Besonnung kann innerhalb des bebauten Ortes nicht gewährleistet werden. Die Länge des geraden Teilstücks der Erschließungsstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, beträgt ca. 100 Meter. Gleichzeitig wird der Straßenraum durch Baumpflanzungen gegliedert und tritt damit nicht sehr breit in Erscheinung. Eine besondere Gefährdung durch hohe Geschwindigkeiten wird nicht gesehen.
2	Stellungnahme 2 Schreiben vom 11.11.2024 (Anlage 6.2)	Als Anwohner und Grundstückseigentümer des Flst. [REDACTED], möchten wir hiermit unsere Bedenken zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. 840 CI mitteilen. 1. Weder im Bebauungsplan noch im Textteil ist die EFH (Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe) angegeben, auf der sich ja alle weiteren Höhenangaben beziehen! Wie sollen also die Höhenangaben zum bestehenden Gebiet bewertet werden?	Die EFH-Höhen wurden zwischenzeitlich im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt. Hintergrund ist, dass die Festsetzung der EFH-Höhen eng mit der Erschließungsplanung (Straßen- und Kanalhöhen) zusammenhängen und eine Festsetzung erst Sinn macht, wenn die Entwurfsplanung der Straßen- und Kanalplanung vorliegt.

	2. WA5, Mehrfamiliengebäude: Die angegebene max. Höhe mit 9,50m, Dachaufbauten max. 2,0m und die mögliche Überschreitung der EFH um 0,5m ergibt rechnerisch eine zulässige maximale Höhe dieser Gebäude von 12,0m in Bezug zur EFH von??? Bereits jetzt ist im Süden unseres Grundstückes eine massive Beschattung durch die Reihenhausbauung (9,50m) gegeben, eine weitere Beeinträchtigung im Süd-Westen durch die geplanten massiven Baukörper mit völlig unpassenden Ausmassen können wir nicht zustimmen. Wir kennen im Umkreis von Schwäbisch Gmünd kein Baugebiet, indem solche Baukörper mitten in ein Gebiet mit Reihen / Einfamilienhäuser gesetzt werden, außer in Lindach. Wenn es auch begrüßenswert ist, den Flächenverbrauch allgemein zu reduzieren, möchten wir darauf hinweisen, dass mit der Planung eines Baugebietes nicht nur Wohnraum, sondern auch gleichzeitig Lebensraum geschaffen werden soll, für alle Bewohner. 3. Stellplätze: Wo sollen die zukünftigen Bewohner des WA5 ihre Fahrzeuge abstellen? Es sind lediglich 15 öffentliche Parkplätze auf der westlichen Seite ausgewiesen. Ist eine Tiefgarage geplant? Wo soll die Zufahrt sein? Oder sollen die öffentlichen Parkplätze, die ja von allen Grundstückseigentümern mit ihrer Erschließungsgebühr bezahlt werden, die Parkmöglichkeit für WA5 darstellen? 4. Stellplatzvorgabe: Im Gegensatz zum jetzigen Bebauungsplan Nr. 840 C (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) ist nun keine Vorgabe vorhanden. Dass eine Vorgabe benötigt wird, zeigt sich nun nach ca. 20 Jahren im jetzigen Baugebiet. Pro Wohnhaus sind aktuell mindestens 2 Fahrzeuge vorhanden, die mangels eigenen Stellplatzes auf den öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden. Parkraum für Handwerker, Besucher usw. ist sehr wenig vorhanden. Mit der weiteren Bebauung der Straße Hinteres Ittisfeld, die derzeit im Verlauf der geplanten WA4 komplett als Parkfläche genutzt wird, wird dieser Zustand weiter verschlechtert. Bereits jetzt haben größere Fahrzeuge, wie z. B. der GOA, größte Schwierigkeiten, das Wohngebiet zu befahren.	Kenntnisnahme. Die EFH-Höhe wurde für die Fläche der Nutzungsschablone WA5 auf 460,70 m ü.NN festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die Untergeschosse der geplanten Gebäude im Freisiegel entwässert werden können und die Senke im Osten des Plangebiets egalisiert wird. Dies trägt dazu bei, dass sich das Oberflächenwasser des Plangebiets im Falle eines Starkregenereignisses nicht in diesem Bereich sammelt und auf die östlich angrenzenden Grundstücke abfließt. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am angrenzenden Bestand der Reihenhausbauung und lässt eine der Lage entsprechende, verträgliche bauliche Dichte zu. Die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreitet die des nordöstlich angrenzenden Gebäudebestands sowie die der im Norden des Plangebiets geplanten Einzel- und Doppelhäuser und kann zu einer (zusätzlichen) Verschattung dieser Grundstücke führen. Durch den vorgesehenen Abstand ist der Höhenunterschied jedoch zumutbar. Eine verschattungsfreie Wohnlage kann innerhalb des bebauten Ortes nicht gewährleistet werden. Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind nur untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Die von den Bauherren gemäß § 37 Landesbauordnung von Baden-Württemberg herzustellenden Stellplätze sind in erster Linie auf den Baugrundstücken zu errichten. Die öffentlichen Stellplätze sollen allen Bewohnern und Gästen des Wohngebiets zur Verfügung stehen und können daher nicht ausschließlich einem bestimmten Nutzerkreis vorbehalten sein. Innerhalb des WA5 besteht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit, die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine 6m breite Zufahrt zum Baugrundstück vorgesehen. Kenntnisnahme. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 37 Abs. 1 LBO im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt. Gegen eine erhöhte Stellplatzverpflichtung spricht auch, dass weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens führen. Zudem sollen die Bauherren im Sinne der angestrebten Mobilitätswende nicht gezwungen sein, mehr Stellplätze herzustellen, als tatsächlich benötigt werden. Sofern benötigt, können die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken vorsehen. Die Probleme im bestehenden Wohngebiet „Hinteres Ittisfeld“ sind bekannt. Der Bebauungsplan sieht für die Erweiterung daher eine ausreichend große Anzahl an öffentlichen Stellplätzen vor. Die geplanten Straßenbreiten im Gebiet lassen einen Begegnungsverkehr von LKW und PKW zu und ermöglichen, dass Fahrzeuge auch am Straßenrand abgestellt werden können, ohne die Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen.
--	--	--

		Da im ländlichen Raum Privatfahrzeuge notwendig sind, wird sich diese Situation auch in Zukunft nicht verbessern. Wir bitten darum, diese gewollte verdichtete Bauplanung, vor allem die innere Bebauung, zu überdenken.	
--	--	--	--