

15.08.2022

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Amt für Stadtentwicklung Schwäbisch Gmünd  
z.Hd. Fr. Pedoth  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

**Widerspruch zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 221 C  
„Neues Wohnen Güglingstraße“**

Sehr geehrte Frau Pedoth,

vielen Dank für das freundliche Telefonat vom 15.08 bzgl. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Neues Wohnen Güglingstraße“. Ich begrüße die darin geplante wohnwirtschaftliche Erweiterung für die Gemeinde Bettringen in großen Teilen. Als Ganzes lehne ich den Bebauungsplan jedoch ab und widerspreche ihm hiermit. Folgende Anmerkungen dazu:

- 1) In der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegt keine Begründung zur Umwidmung des bisher als Gewerbefläche ausgewiesenen Teils in landwirtschaftliche Fläche vor – hiermit werden Sie m.E. § 2 BauGB nicht gerecht, der den Umfang & Inhalt der Begründung eines Bauleitverfahren beschreibt.
- 2) In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden rund 70% der beinhalteten Fläche des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Diese Fläche liegt ausschließlich auf der Fläche des im Bebauungsplan Nr. 221 A1 „Gügling-/Reutestraße“ als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche. Folgende Anmerkungen dazu:
  - a. Es handelt sich hierbei m.E. um eine Verhinderungs- / Negativplanung, welche die positive Nutzung (der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzflächen) – im Sinne der städtebaulichen Entwicklung – ausschließt. Eine positive Nutzung – im Sinne der städtebaulichen Entwicklung durch die Umwidmung ist nicht erkennbar, womit §1 Abs3 BauGB nicht gefolgt wird. Ein Ausweis einer Verhinderungsfläche im Rahmen eines Bauleitverfahrens in diesem Umfang ist mir bisher noch nicht begegnet und ist wenn ich sie am Telefon richtig verstanden habe in diesem Umfang in Schwäbisch Gmünd noch nicht umgesetzt worden.
  - b. Als Eigentümer des Flurstücks ■■■■■ bin ich insofern durch die Neuaufstellung des verbindlichen Bauleitplan negativ betroffen, dass mein Grundstück von

Gewerbefläche in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewidmet wird, mit entsprechender Auswirkung auf meine Eigentumsverhältnisse. Wie schon telefonisch angemerkt, empfinde ich diesen Schritt als verdeckte „Enteignung“ durch die Stadt Schwäbisch Gmünd. Etwaige Rechtsmittel gegen dieses Vorgehen behalte ich mir vor.

- c. Warum die Nutzung des Bebauungsplan „Gügling-/Reutestraße“ in der Vergangenheit nicht umgesetzt wurde entschließt sich meiner Kenntnis, es sei jedoch angemerkt, dass nach Aufstellung des Bebauungsplans „Gügling-/Reutestraße“ mehrere Erweiterungen des Gewerbegebiets Gügling durch die Stadt Schwäbisch Gmünd beschlossen und umgesetzt wurden, ohne die bereits mit einem Bebauungsplan hinterlegte Fläche im betroffenen Bereich zu berücksichtigen.
- 3) Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geplanten Flächen für wohnwirtschaftliche Verwendung liegen ausschließlich auf dem Bereich des im Bebauungsplan Nr. 221 A „Gügling“ festgelegten Bereich, warum durch diese Anpassung die Flächen des Bebauungsplans Nr. 221 A1 umgewidmet werden müssen und einen positiven Effekt auf die städtebauliche Entwicklung haben entschließt sich mir komplett (vgl. 1) & 2a).

Ich bitte um die Anpassung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes insofern, dass der als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Bereich aus der Neuaufstellung ausgenommen wird und in seiner ursprünglichen Nutzung (gemäß Bebauungsplan Nr. 221 A1) als Gewerbefläche verbleibt.

Für einen Austausch stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung über eine schriftliche Rückmeldung zu meinen genannten Anmerkungen bedanke ich mich vorab.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens schriftlich.

Beste Grüße

■■■■■■■■■■