

[REDACTED]
per beA
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Herrn Oberbürgermeister Richard Arnold
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

06.05.2024

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten Zieljahr 2035
hier: Stellungnahme gem. § 3 II BauGB**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Arnold,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf diesem Wege erlauben wir uns anzuzeigen, dass wir

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

anwaltschaftlich vertreten. Vertretungsvollmachten überlassen wir als **Anlagen dst 1.1**
und **dst 1.2**.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir folgende

Stellungnahme
gem. § 3 II BauGB

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in Bezug auf die **Neuaufstellung/Fortschreibung des FNP** der *VVG Schwäbisch Gmünd-Waldstetten* (Zieljahr 2035) für *Hussenhofen* ab:

A)

Unser Mandantschaft eignet u.a. in *Hussenhofen* **folgenden Grundbesitz:**

I.

Unsere Mandantin **eignet** den Grundbesitz 

II.

Unser Mandant **eignet** u.a den Grundbesitz 

III.

Sofern Sie zur Glaubhaftmachung **Grundbuchauszüge** benötigen, wird um fürsorglichen Hinweis gebeten; indes kann die Stadt **digital** jederzeit auf die Eigentumssituation zugreifen.

B)

Grundhaft wird davon **ausgegangen**, dass die bisherigen **Festsetzungen (Anlage dst 2.1)** in die **zukünftigen Festsetzungen Anlage dst 2.2** weiterentwickelt werden sollen. Hierzu stellen wir den

ANTRAG

die Festsetzungen im Bereich des Grundbesitzes unserer Mandantschaft entsprechend den bisherigen Festsetzungen (Anlage dst 2.1) zu erhalten und keine Änderungen durchzuführen.

Diesbezüglich wird wie folgt weiter ausgeführt:

I.

Wenngleich der **Flächennutzungsplan** bekanntermaßen **nicht katasterscharf** ist, entfallen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. ■■■■■■■■■■ mit (je nachdem) knapp **5000 m² aus der Festsetzung** gem. § 1 I Ziff: 3 BauNVO 2021 (gewerbliche Bauflächen). Stattdessen erfolgt eine **Grünfestsetzung**.

II.

Die so geartete Änderung entspricht **weder der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung** noch dem **genehmigten Bestand**. Insoweit bestehen Bedenken, inwieweit überhaupt **abwägungsfehlerfrei eine dergestaltige Entlassung so großer Flächen** (§ 1 VII BauGB) möglich sein soll. Dies erscheint materiell-rechtlich **problematisch**.

III.

Zwar werden die **ehemaligen Sägewerksflächen** (Sägewerk-Mühlenbetrieb) nicht mehr in der ursprünglichen Form wie seit dem 19. Jahrhundert betrieben.

1. Die bestehenden Baulichkeiten und die Außenflächen sind aber **unverändert** (wie der Stadt als Teil der Verwaltungsgemeinschaft zugleich zuständig als **Untere Baurechtsbehörde** bekannt) gewerblich genutzt.
2. Der Unterzeichner ist **erst unmittelbar mandatiert**, geht aber davon aus, dass für diesen Bereich **keine verbindliche Bauleitplanung existiert**.

Gleichwohl hat die Flächenfestsetzung zunächst genehmigungsrechtlich ganz erhebliche Auswirkungen insbesondere als **öffentlicher Belang** gem. § 35 I Ziff. 1 BauGB.

IV.

Im Übrigen sind die Flächen **perfekt erschlossen** und die Überführung in Grünflächen würde bestens **erschlossene Flächen** (die auch als Grünfestsetzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden) als **Randstruktur zurücklassen**.

V.

Bekanntermaßen haben die Städte und Gemeinden (Bodenschutzklausel) **sparsam** mit Grund und Boden umzugehen; hier sind insbesondere die Vorgaben der **Raumordnung** (§ 1 IV BauGB) durch die **Raumordnungsbehörde** und den **Regionalverband** zu beachten. Insoweit stellt sich die Frage, ob bereits **gewerblich genutzte Flächen** entsprechend den Vorgaben der Raumordnung in Grünflächen zu **verwandeln** sind.

VI.

Soweit die Flächen heute genutzt werden, sind durchaus **Konversionsgedanken** unserer Mandantschaft angängig, die ggf. auch eine verbindliche Bauleitplanung (über das gesetzliche **Ersatzplanungsrecht** des § 35 BauGB hinaus) „auf den Plan“ rufen. Dies wäre im Einzelnen im Rahmen eines Gesprächs – das insgesamt sinnvoll wäre – bei der für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft bei der Stadt angesiedelten Fachabteilung (wohl das Stadtplanungsamt) zu führen. Gerne kann das Gespräch auch persönlich im Rathaus geführt werden.

VII.

Oft ist es so, dass (zur Meidung der Schwierigkeiten einer neuen gewerblichen Ausweisung) Flächen „*vertauscht*“ werden. In Anbetracht der **Planerforderlichkeit** einer zukünftigen weitergehenden **Aufsiedlung stehen diese Flächen** der Partei nicht zur Verfügung.

VIII.

Die Stadt kann ohne weiteres (Erlass des VMI vom 23.05.2013) bei Bedarf an anderer Stelle (Bestandsbetriebe) **Gewerbeflächen ausweisen**.

Insoweit wird der **Ausweisung entgegengetreten**.

IX.

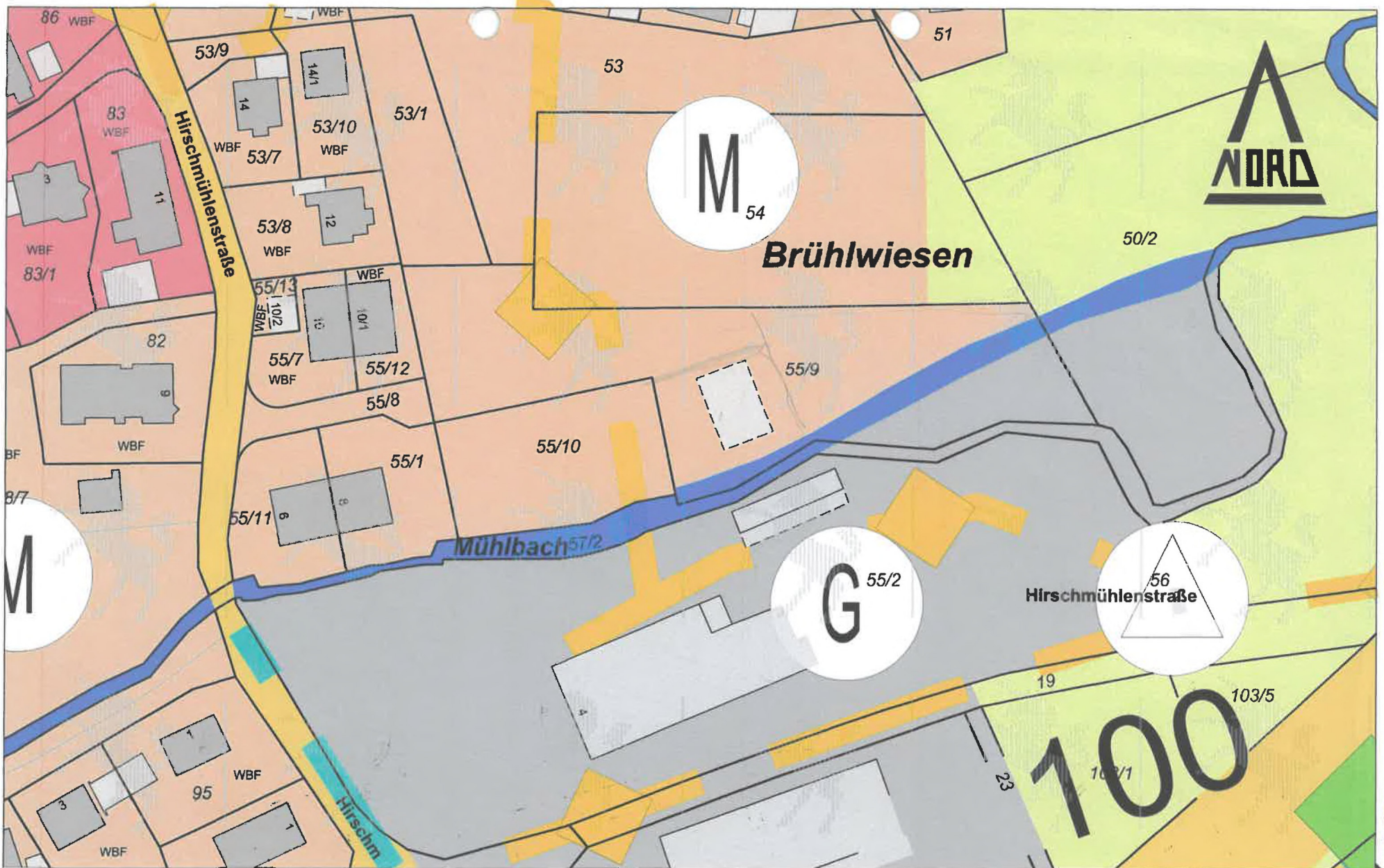
Es braucht nicht weiter vertieft zu werden, dass selbstverständlich eine derartige **Rückstufung** von Gewerbeflächen auf Außenbereichsflächen oder Grünflächen einen

ganz erheblichen wirtschaftlichen Verlust nicht nur orientiert an der einzelnen Quadratmeterzahl, die herauskommen wird, entstehen lässt, sondern auch an der Gesamtweaternutzungsmöglichkeit und Ansiedlungsmöglichkeit für Folgegewerbe genau in diesem Bereich.

C)

Es wird höflichst um **Eingangsbestätigung** und kurze Mitteilung gebeten, ob eine **Besprechung im Rathaus beim Stadtplanungsamt** (für die VVG als Planungsträger) stattfinden kann. Wäre dies der Fall, wird um Benennung des Ansprechpartners gebeten. Es wäre dann ein Termin über das Sekretariat des Unterzeichners abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage d. St. 2.1.1



Stadt Schwäbisch Gmünd
Auszug aus dem Geodatenportal

Verbindliche Auskünfte zu den bereitgestellten Daten können nur die jeweils zuständigen Fachämter geben. Dieser Auszug kann weder als Rechtsgrundlage verwendet werden, noch können Rechtsansprüche davon abgeleitet werden.

Rechtsverbindliche Auszüge aus dem Liegenschaftskataster werden nur vom Amt für Stadtentwicklung – Abteilung Liegenschaftskataster, Bodenordnung, Geoinformation/GIS – der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd erstellt.

Die Bebauungspläne im Geodatenportal dienen nur zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis. Rechtsverbindliche Auskünfte können nur aus den Originalplänen erstellt werden. Eine Planauskunft erhalten Sie beim Amt für Stadtentwicklung – Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung, Städtebau.

Geobasisdaten © LGL BW, Schutzgebiete © Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW.

FIN Hirschmühle

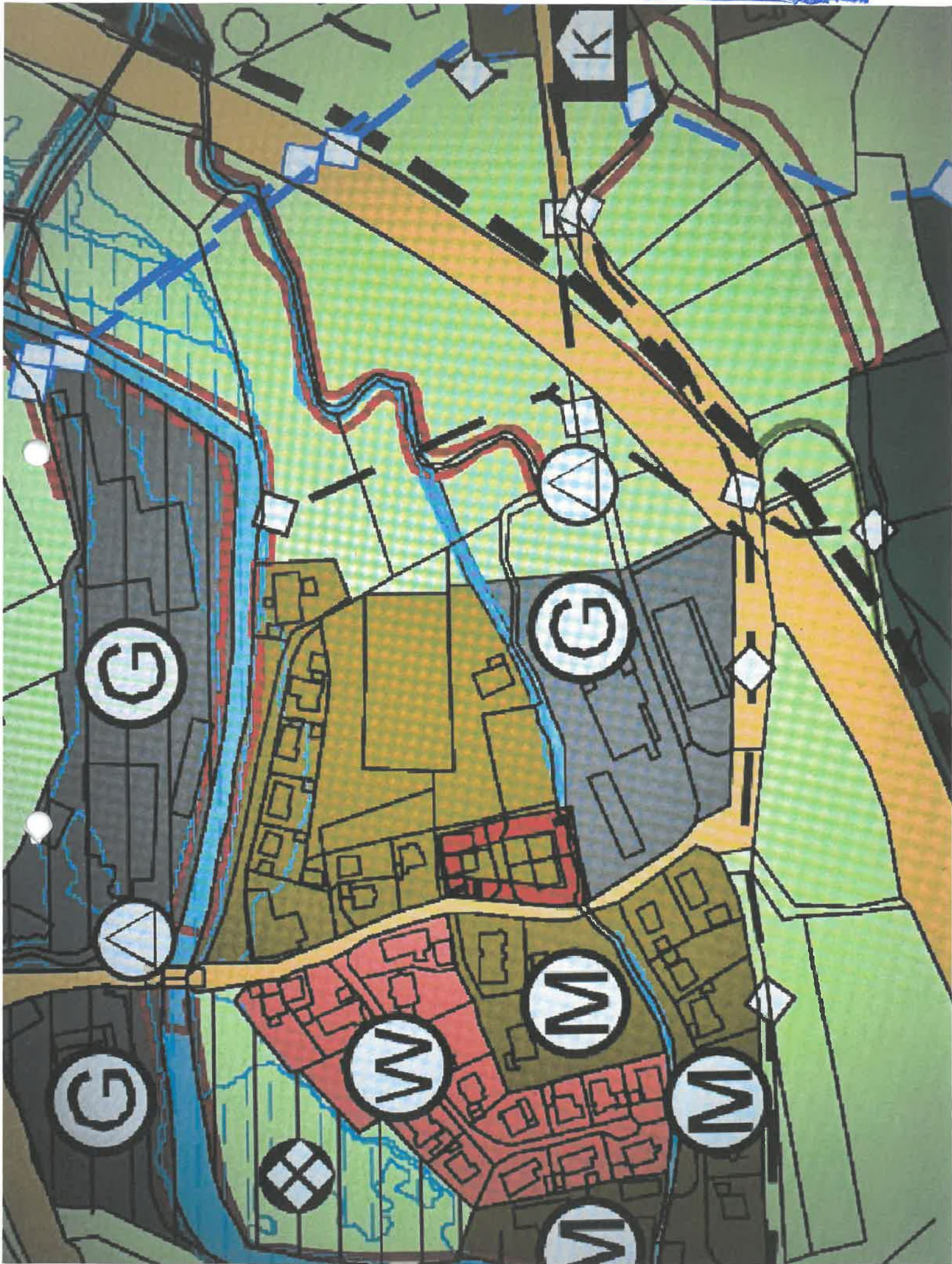
Maßstab 1:1000



FNP der Zeit

FNP neu!

Anlage dst 2



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

per beA

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Amtsleiter Hackner
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

29.08.2024

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten Zieljahr 2035
hier: Stellungnahme gem. § 3 II BauGB**

Sehr geehrter Herr Hackner,

der Unterzeichner kommt anknüpfend an die **Besprechung** in Ihrem Dienstzimmer am
28.08.2024 gemeinsam mit [REDACTED] und Ihren beiden Kolleginnen auf den
Vorgang zurück:

A)

Der Unterzeichner bedankt sich für die **Vorsprachemöglichkeit** und die gute
Vorbereitung Ihrer Assistenz sowie die Teilnahme Ihrer beiden Kolleginnen in der
Haupturlaubszeit.

B)

Die Stadtverwaltung bemüht sich für die *VG Schwäbisch Gmünd/Waldstetten* den
Flächennutzungsplan (Zieljahr 2035) auf den Weg zu bringen. Diesbezüglich nimmt
der Unterzeichner folgende **Position** ein:

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

I.

Die Fortschreibung eines **Flächennutzungsplans** (zumal in einer Verwaltungsgemeinschaft) stellt **hohe Anforderungen an Inhalt und Abstimmung** für die verschiedenen Beteiligten, insbesondere die Verwaltung.

1. Dies ist dem Unterzeichner aus vielen praktischen Fällen auch verwaltungsseitig **mehr als bewusst**.
- 2, Was den heutigen Planungsstand angeht, bestehen trotz der Stellungnahme des Unterzeichners vom 06.05.2024, vorgelegt als **Anlage dst 1** und der Vorsprache am 28.08.2024 voraussichtlich **keine Bemühungen** in Bezug auf die **Aufrechterhaltung der Ausweisung gewerblicher Flächen** im Bereich des Grundbesitzes unserer Mandantschaft in Richtung Osten.

Umgekehrt hält unsere Mandantschaft mit der Bitte um Ausweisung und einem diesbezüglich gestellten Antrag an der Angelegenheit fest.

II.

Mit Schriftsatz **vom heutigen Tage** an die *Untere Baurechtsbehörde, Frau Berger*, beigelegt als **Anlage dst 2**, hat der Unterzeichner weisungsgemäß **im Auftrag der Mandantschaft den Bauantrag** [REDACTED] zurückgenommen.

1. Basierend auf unserer Besprechung wird nun **kurzfristig** ein **neuer Antrag** zur Umnutzung des genehmigten Holzlagerplatzes gestellt werden.
2. Der Unterzeichner äußert sich (mit Blick auf den **genehmigten Holzlagerplatz** im Bestand) kritisch, die **gewerblichen Flächen** in diesem Bereich aus der **vorbereitenden Bauleitplanung** herauszunehmen und erachtet dies – mit aller bescheidener Zurückhaltung – als abwägungsfehlerhaft.

Soweit hierzu.

III.

Es sollte in jedem Fall **sichergestellt** werden, dass ein **modifizierter Antrag** auf **Umnutzung dieser Fläche** sehr schnell und positiv (vor allem vor der öffentlichen Bekanntmachung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes) genehmigt wird.

IV.

Es geht hierbei ja um die beliebte Diskussion der **Abgrenzung zwischen Außenbereich** und **Innenbereich** und einem **entgegenstehenden Flächennutzungsplan** im Rahmen der Bewertung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 III BauGB. Hier bauen unsere Mandantschaft und der Unterzeichner auf Ihre Zusagen in der Besprechung.

Soweit hierzu.

C)

Zur **Baulandentwicklung** wird ausgeführt:

I.

Offenbar gab es bereits **verschiedene Bebauungskonzepte** „*Hirschmühle II*“, in Bezug auf die sogar **Städtebauliche Verträge** in Unterzeichnungsreife vorlagen. Letztendlich wurde das Projekt **nicht umgesetzt**; vielmehr erfolgte die **Ausweisung** eines Mischgebiets östlich der *Hirschmühlenstraße*. Derzeit wird eine Entwicklung östlich davon seitens der **Stadtplanung** und der **Liegenschaft nicht weiterverfolgt**.

II.

Mit der oben angesprochenen **Situation** in Bezug auf den „*Mühlbach*“ werden südlich dieses **Planbereichs** nicht nur tatsächlich klare Verhältnisse (Bachlauf), sondern mit der Vermessung auch rechtlich klare Verhältnisse geschaffen. Der Unterzeichner hält es für möglich, innerorts den **Gewässerrandstreifen** mit 5 m anzunehmen und in Bezug auf die Innerörtlichkeit (auch mit Blick auf die Bebauungsplankonzepte z.B. vom

01.08.2012) großzügig zu verfahren. **Überschwemmungsthemata** gab es insofern (jedenfalls in der Besprechung) auch mit Blick auf die „Rems“ nicht.

III.

Die B 29 soll (seit Jahrzehnten) ausgebaut werden. Das *Regierungspräsidium Stuttgart* scheint nun die **Linienführung** abgeschlossen zu haben und nimmt das **Planfeststellungsverfahren** in den Blick. Sicherlich wird es eine parallele Bodenordnung, sei es nun **Zweckflurbereinigung** oder durch andere Ansätze, geben, um der **Enteignung** später auszuweichen.

IV.

Beim Grundbesitz unserer Mandantschaft handelt es sich um einen **historisch klassischen gewerblichen Grundbesitz**, der im Grunde in dem Rahmen, in dem das Bebauungskonzept Variante B „*Hirschmühle II*“ südlich des „*Mühlbachs*“ eine gewerbliche Aufsiedlung sieht, auch weiterverfolgt werden soll. Dies wie gesagt unter Berücksichtigung der **Stellungnahmen** des *LRA OAK* vom 10.07./13.09.2023, die dem Unterzeichner noch zugeleitet werden.

V.

Unsere Partei wird auf die PLANWERKSTATT AM BODENSEE, *Herrn Stadtplaner Rainer Waßmann*, zukommen, um für die **Flächen ein Bebauungskonzept** als Vorschlag für eine **verbindliche Bauleitplanung** vorschlagen. Hierbei wird es darum gehen, die von unserer Mandantschaft, [REDACTED] in der Besprechung artikulierten **Verkaufsinteressen mit Blick** auf die **Bebauungsinteressen** eines möglichen Erwerbers entsprechend abzubilden. Um diese Angelegenheit wird unsere Mandantschaft ebenso bemüht sein wie um den Nachfolgeantrag zum Antrag auf die Nutzungsänderung zum Holzlagerplatz als Abstellplatz für Autohandel.

VI.

Teilen Sie bitte diesbezüglich mit, wann mit einer **Beschlussfassung** der Verwaltungsgemeinschaft für den Flächennutzungsplan und die öffentliche Bekanntmachung gerechnet werden kann.

D)

Der Unterzeichner bedankt sich höflichst für das freundliche und zielführende Gespräch; die Angelegenheit soll wenn möglich **noch im laufenden Jahr vorangebracht** werden. Um Berücksichtigung der (zum Teil dienstlich und zum Teil privaten) Kanzleiabwesenheit des Unterzeichners von der KW 40 bis zum 15.10.2024 (Windhuk) wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

