

11.19. APR. 2023

60.5 | 60.6 | 60.7

An das Amt für Stadtentwicklung
 Markplatz 1
 73525 Schwäbisch Gmünd

Bürgermeisteramt
 Schwäbisch Gmünd

Eingang: 13. April 2023

In eigener Sache zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Flächennutzungsplan haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben, da wir nicht wissen, ob diese, unsere objektiven Anregungen, berücksichtigt werden, nehmen wir, bezogen auf unser betroffenes Grundstück (Flurstück Nr. 1) nochmal subjektiv Stellung.

1. Grundstückserwerb

Seit wir mit der Planung (Bebauung Flurstück Nr. 1) 1991 begonnen haben, versuchten wir, sowohl auf der Südseite, Flurstück 3/2, als auch auf der Westseite, Flurstück 568/1 Grund zu erwerben.

Hierzu nochmal grob den Verlauf dargestellt:

- 1991: Mündliche Zusage vor Baubeginn Flurstück 1, von [REDACTED] über einen ca. 6m breiten Streifen des Flurstückes 3/2, mit anschließender Rücknahme der Zusage 1994 nach Bezug, siehe Anlage A S. 1-2
- 1994-2001: Zwischen 1994 und 2001 immer wieder mündliche Anfragen bezüglich eines Grunderwerbs, der beiden Grundstücke. [REDACTED]
- 2002: Nachdem die Entscheidung gefallen ist, dass die Entwicklung von Bargau im südlichen Teil, stattfindet (Stockburger Plan), haben wir einen weiteren diesmal schriftlichen Vorstoß unternommen, siehe Anlage B 1-2 Schreiben an [REDACTED] und an das Liegenschaftsamt, mit anschließendem Telefonat mit H. Vogt vom Liegenschaftsamt (2002)
- 2011 haben wir dann zum wiederholten Mal einen schriftlichen Anlauf an nun an [REDACTED], unternommen, mit jeweils einem Kaufangebot, siehe Anlage C S.1-2 [REDACTED] mit mündlicher Absage.
- 2012 kam dann die Sache von der Stadtverwaltung mit der Baulandentwicklung Vorderer Büh! Gemarkung Bargau, es hat sich uns nie erschlossen, ob die zwei Grundstücksbesitzer Flurstück 3/2 und 268/ verkaufsbereit waren, der Ansatz endete mit unserem Schreiben an das Baurechtsamt und Liegenschaftsamt vom 21.04.13 S. 5-6
- 2020 Nachdem wir bis 2020 nichts mehr bezüglich einer Bebauung des Vorderen Bühls gehört haben, unternahmen wir einen weiteren schriftlichen Anlauf bezüglich des Grunderwerbs und unterbreiteten, sowohl der [REDACTED] ein weiteres Angebot, siehe Anlage E S. 1-6 mit folgendem Ergebnis: [REDACTED] keine AW., [REDACTED] telefonische Absage, das Grundstück bleibt im Familienbesitz.
- 2022: Vorabzug Flächennutzungsplan 2035 Bg W5 Bebauung Vorderer Büh!, siehe Stellungnahme [REDACTED]

Kommentar:

Wir denken, dass wir den Grundbesitzern, zu jeder Zeit faire und vernünftige Angebote unterbreitet haben, leider mit wenig Erfolg. Das Liegenschaftsamt war über unser Ansinnen informiert. Wir halten eine Bebauung im südlichen und südwestlichen Bereich, der bestehenden Bebauung, Flurstücke (1) (568/1) (637/5) aus den schon mehrfach erwähnten Gründen der Anlage D für nicht akzeptabel, dies nun mit einem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan abzuwälzen geht auch nicht, vor allen Dingen, wenn die Hinweise aus dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes nicht berücksichtigt werden. Planen sie für die Zukunft und nehmen sie unsere Empfehlungen der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan auf.

Fragen zur geplanten Bebauung Flächennutzungsplan 2035:

- Warum ist das Grundstück 3/2 grün eingefärbt?
- Sind die Eigentümer der Flurstücke (3/2) (637/5) (568/1) mit einem Verkauf einverstanden, obwohl sie unsere fairen Angebote immer wieder abgelehnt haben.
- Sind die Grunderwerbe, die wir seit mehr als 30 Jahren planen in die Planung (Bebauung Vorderer Bühl) eingeflossen?
- Warum haben die Bewohner des Vorderen Bühls auf unser gemeinsames Schreiben vom 21.04.2013 keine Antwort erhalten.
- Warum halten sie sich an so einer kleinen Baufläche auf, bei der das Verhältnis der Erschließungs- und Entwässerungskosten zur Anzahl der Bauplätze sehr hoch ist.
- Sagen Sie für 11 Bauplätze 5 Bauplätze den Eigentümern zu?

Wir hoffen Sie schenken unseren Fragen und Anregungen etwas Aufmerksamkeit, des Weiteren hoffen wir auf konstruktive Antworten und gemeinschaftsdienliche Entscheidungen.

Anlagen: A S. 1-2; B S. 1-2; C S. 1-2; D S.1-8; E S.1-6

Bleiben sie Gesund

Mit freundlichen Grüßen

■

GD., den 10.04.2023

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang:						
19. APR. 2023						
An: H. Kühne						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zWf	zRü	zdA	WV:			

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd
Eingang: 18. April 2023

Stellungnahme zum Vorentwurf Flächennutzungsplan 2035 mit Landschaftsplan

Verwaltungsgemeinschaft GD – Waldstetten betreffend Teilort Bargau

Zuerst gratulieren wir der Verwaltungsgemeinschaft zu dem recht umfangreichen Landschaftsplan, der wohl als Grundlage für den Flächennutzungsplan gelten soll.

Stellungnahme zu Flächennutzungsplan 2035 Vorentwurf Teilort Bargau

1. Wohnbebauung im Bereich südwestlich von Bargau (Litzenbühl, Gschleif) - nicht im Flächennutzungsplan 2035 ausgewiesen.

Wir fragen uns, und vermutlich nicht nur wir, warum diese bereits geplante, genehmigte und begonnene Bebauung nicht mehr enthalten ist.

Nachdem auf Grundlage der Stockburger Planung entschieden war, dass die weitere Entwicklung von Bargau im Südwesten, (Litzenbühl, Lichsfeld, Geschleif) erfolgen soll, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, dabei wurden von der Verwaltung 7 Varianten ausgearbeitet und lange diskutiert. Der Empfehlung der Verwaltung Variante 1003- Variante A wurde im März 2003 zugestimmt

2003 / 2005 wurde das Baugebiet (Litzenbühl, Gschleif) vom Ortschaftsrat verabschiedet und in die offizielle Bauvorlage der Stadt Schwäbisch Gmünd aufgenommen, siehe Anlage A S.1-9. Verabschiedet wurden ca. 125 Bauplätzen, vorerst geplant 60 Bauplätze, seither realisiert lediglich ca. 30 Bauplätze und die, auf das gesamte Baugebiet bezogen in schlechtester Lage. In diesem Zusammenhang wurden nicht unerhebliche Vorleistungen erbracht. Die weitere Umsetzung wurde einfach, still und heimlich, soweit uns bekannt ohne eine offizielle Begründung, eingestellt. Für die inoffiziell genannten Gründe (einer wollte plötzlich nicht mehr verkaufen, oder Entwässerung nicht ausreichend dimensioniert), gibt es sicher planerische Lösungen.

Stattdessen wurde 2012 eine Planung im Vorderen Bühl aufgelegt, siehe Anlage B S. 1-8 die dann, in ähnlicher Weise, ohne offizielle Stellungnahme zu unserem Schreiben vom 16.04.2013 endete und nun 2023 sich im Flächennutzungsplan 2035 wieder findet.

Wir und vermutlich auch Andere fragen sich, wie solche Entscheidungen einfach zustande kommen können, ohne dass die Aufwendungen und Entscheidungen der Vergangenheit (Stockburgerplan, Machbarkeitsstudie, ausgearbeitete Bauvorlagen usw.) Berücksichtigung finden.

Fragen:

- Warum wurde die bereits zugestimmte, geplante und erschlossene Variante (Litzenbühl) nicht in den Flächennutzungsplan 2035 aufgenommen, um die Empfehlungen des Landschaftsplanes zu erfüllen?
- Warum wurde durch die alleinige Umsetzung des 1 BA Litzenbühl eine weitere Zersiedlung der Randbereiche geschaffen, statt wie geplant die bestehende Zersiedlung mit der bereits genehmigten Bebauung in 3-4 Bauabschnitten zu beheben?

2. Wohnbebauung im südöstlichen Bereich Bg W1

Nachdem hier ab 2013/14 und aktuell 2022/23 in östlicher Richtung weiter gebaut wurde, erscheint diese Planung BgW1 als zwingend und vernünftig, jedoch wird sie alleinig, nicht den Bedarf für Bargau abdecken.

3. Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich von Bargau Bg W6

Diese dargestellte Bebauung in Abhängigkeit der Landeswasserversorgung entspricht nicht dem Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht und leider auch nicht einer vernünftigen Planung (Dreieckbebauung). Das Ergebnis bei der Umsetzung wäre eine weitere Zersiedlung des Randbereiches, nur diesmal im nordwestlichen Bereich, hierzu wären noch weitere Themen zu nennen siehe auch Anlage B.

Fragen:

- Warum wird die Landeswasserversorgung nicht so weit wie möglich und sinnvoll in den nördlichen Bereich verlegt, um eine Dreiecksbebauung zu vermeiden und ein größeres Baugebiet zu ermöglichen?
Dadurch könnte ein neues Baugebiet, das sich von der derzeitigen Bebauung im Nordwesten hin bis zu der industriellen Bebauung im Nordosten zieht in Betrachtung gezogen werden (siehe Anlage C).
- Für die, für Bargau zukünftige Bebauung, wird sich die Verlegung der Landeswasserversorgung lohnen. Vielleicht dies alles im Zusammenhang mit dem geplanten Gebiet „Aspen“.
Warum soll oder kann eine Landeswasserversorgung im unbefestigten Bereich nicht verlegt werden können, wenn es der zukünftigen Entwicklung eines Dorfes entgegenkommt.

4. Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich Bg W5

Auch hier ist bei der Umsetzung eine weitere Zersiedlung zu erkennen, was eben nicht den Empfehlungen des Landschaftsplan (Erläuterungsbericht) entspricht, außerdem wird hier im südlichen Bereich in einen nicht unerheblich ökologisch sensiblen Bereich eingegriffen.

Da wir hier persönlich betroffen sind und uns zu dem Thema schon mehrmals, gegenüber der Verwaltung geäußert und Stellung bezogen haben, in Bezug auf vor und Nachteile zur Bebauung werden wir dies persönlich, separat kommunizieren. Eines ist sicher mit der Umsetzung werden sie entscheidend in ein ökologisches Gefüge eingreifen. (Baumbestand, Tierbestand, wie Feldhasen, Großvögel, Kleinvögel, Luft und Kaltzonen, Schutzräume usw.).

Fragen:

- Wurde eine Ausweisung des Gebietes nördlich des Bargauer Baches bis zu der bestehenden Bebauung als Naherholungsgebiet in Betracht gezogen?
 - Wieso wird dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplan entgegen der letzte freie Platz für Menschen und Tiere, alt und jung, im Bereich des Bargauers Baches, zugebaut, und wie wird dies vernünftig begründet?
-
-

Nehmen sie sich die Zeit und machen sie einen Spaziergang entlang des asphaltierten Weges auf den Bühl, richten sie ihre Augen auf die geplante Bebauung und auf unsere Empfehlung, und wenn sie dann noch Zeit haben und gutes Schuhwerk, , bewegen sie sich in Richtung Süden zum Sportplatz, schauen sie auf ihrem Weg in alle Richtungen und machen sie sich Gedanken über die vorliegenden Planungen des Flächennutzungsplanes und über unsere Anregungen.

Wir hoffen für die Zukunft von Bargau und für uns Alle, dass sie unsere Empfehlungen, und Anregungen einfließen lassen.

Viele Grüße vom [REDACTED]

[REDACTED]

GD, den 09.04.2023

Anlagen: A (1-5) B (1-8) C (1-3)