



landwirtschaftlichen Flächen (Bsp. Flur 449, 449/1, 450 etc.) gewährleisten konnte.

In dieser Urkunde wurde aufgeführt (siehe VII Sonstige: 9.):

.... Das vorhandene Niveau des Feldwegs bleibt erhalten....

- a) Das Niveau des bestehenden aktuell geteerten Feldwegs (Flurstück 448) muss bestehen bleiben, um eine Zufahrt auf das Grundstück Filstalstraße 78, Flurstück 452, wie in aktueller Form vorhanden, mit einem PKW gewährleisten zu können (siehe Anlage 1+2). Zur besseren Verdeutlichung habe ich einige Bilder der aktuellen örtlichen Situation dem Schreiben beigefügt (siehe Anlage 3).
  - b) Des Weiteren sollte kein Fußgängerweg auf der Seite zu dem Flurstück 452 geplant und erstellt werden, aus der sich eine winterliche Schneeräumpflicht für den Eigentümer des Flurstücks 452 für die Zukunft ergibt. Ein evtl. Fußgängerweg könnte auf der anderen Seite des ...momentanen Feldweges an das Flurstück 453 grenzen.
2. Bezüglich Urkunden Rolle 2006 Nr. 176, Notariat Schwäbisch Gmünd III vom 03.04.2006 wurde eine Grunddienstbarkeit für die Einlegung, Belassung, Nutzung und Unterhaltung einer Abwasserleitung zulasten der Flurstücke 449, 449/1 und 450 in den Grundbüchern eingetragen.
- ... Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf die belastenden Grundstücke für die erforderlichen Bau-, Unterhaltungs-, Untersuchungs- oder ggfs. Erneuerungsmaßnahmen nutzen... (siehe Anlage 4 + 5).

Hier wäre mein Kompromissvorschlag:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd schließt auf Kosten der Stadt das Flurstück 452 über den Kontrollschacht, welcher bereits auf dem Flurstück 452 vorhanden ist, direkt an das Abwassernetz an (siehe Anlage 6). Des Weiteren müsste dazu eine Wasserleitung auf Kosten der Stadt Schwäbisch Gmünd in den Bereich des Kontrollschachtes auf das Flurstück 452 verlegt bzw. installiert werden. Vorteil dieses Lösungsvorschlages wäre, dass die Grunddienstbarkeit für die vorgenannten Flurstücke, welche als Bauplätze eventuell ausgewiesen werden, entfallen könnte.

3. Sehr wichtig ist, dass keinerlei zusätzliche Kosten für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 452, Filstalstraße 78, wie zum Beispiel Erschließungsgebühren, Abwasserbeitrag etc. durch das Erschließen des Neubaugebietes „Degenfeld SÜD“ entstehen.
4. Ein Mitspracherecht bei der Festlegung von Baufenstern für das geplante Neubaugebiet wäre wünschenswert, um etwaige Probleme und mögliche Einsprüche zu vermeiden und für die Zukunft ein harmonisches Miteinander zu ermöglichen.

5. Die „Geplanten Bauflächen der Stadt Schwäbisch Gmünd“

(Anlage\_1\_3\_Begründung - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten, Seite 68) für Degenfeld Süd mit 67 neuen Einwohnern und insgesamt 27 neuen Wohneinheiten lassen mich in vielerlei Hinsicht aufhorchen (siehe Anlage 7).

→ Wie lassen sich 27 neue Wohneinheiten auf der dargestellten Fläche DfW1 einplanen? Ursprünglich wurde beim Treffen der Stadt Schwäbisch Gmünd mit den Anwohnern am 15.09.2021 von 10 Wohneinheiten seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd berichtet.

→ Wie passt das Verhältnis der Einwohnerzahl von Degenfeld (460 Einwohner, Stand:31.12.2020) zu den geplanten neuen 67 Einwohnern im Neubaugebiet Degenfeld Süd. Meines Erachtens ist die geplante Zahl neuer Einwohner für dieses relativ kleine Neubaugebiet viel zu hoch, wenn man bedenkt, dass ganz Degenfeld ansonsten nur 460 Einwohner hat.

Um den Dorfcharakter für Degenfeld zu bewahren, sehe ich folgende Möglichkeiten:

→ Freigabe / Genehmigung seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Bebauung von 1-geschossigen Wohnhäusern unter Angabe einer maximal einzuhaltenden Firsthöhe

→ Freigabe / Genehmigung seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd von maximal Doppelhäusern für das Neubaugebiet und nur unter Abstimmung der Baufenster darf die Genehmigung erteilt werden. Mehrfamilienhäuser passen nicht in die ländliche Struktur von Degenfeld und würden Raum und Sicht der bestehenden Wohneinheiten einschränken und rauben.

→ Garagen außerhalb von Wohnhäusern sollten nur mit Flachdächern genehmigt werden, damit eine maximal mögliche Aussicht für alle gewahrt werden kann.

Abschließend weiße ich nochmals auf meine oberste Dringlichkeit (bereits unter Punkt 1 ausgeführt) hin. Sollte der vorhandene Feldweg, der an meinem Flurstück 452 entlangführt, aus welchen Gründen auch immer zurückgebaut werden bzw. bei der Planung des Neubaugebietes Degenfeld Süd kein Weg bzw. Straße mehr in den Plänen vorkommen, bitte ich die Stadt Schwäbisch Gmünd auf mich zu zukommen, da ich einen Teil dieses Feldwegs nur als Entgegenkommen an die Stadt Schwäbisch Gmünd veräußert habe. Mir ist es wichtig, dass ich immer eine Zufahrt zu meinen unteren Garagen habe. Daher wäre ich auch bereit, im Falle eines Rückbaus des bisherigen Feldweges, diesen von der Stadt Schwäbisch Gmünd zurück zu erwerben, um ihn weiter für die Zufahrt zum Flurstück 452 nutzen zu können

Für die Entwicklung von Degenfeld halte ich die Ausweisung eines neuen Baugebiets für sehr wichtig, um jungen Familien die Möglichkeit eines Eigenheims zu ermöglichen und Degenfeld für die Zukunft eine bessere Perspektive zu geben.

Ebenso wichtig halte ich es jedoch auch, dass dies in Einklang mit den bestehenden Anwohnern geschieht und diesen keine zusätzlichen Kosten durch das Erschließen eines neuen Baugebietes entstehen.

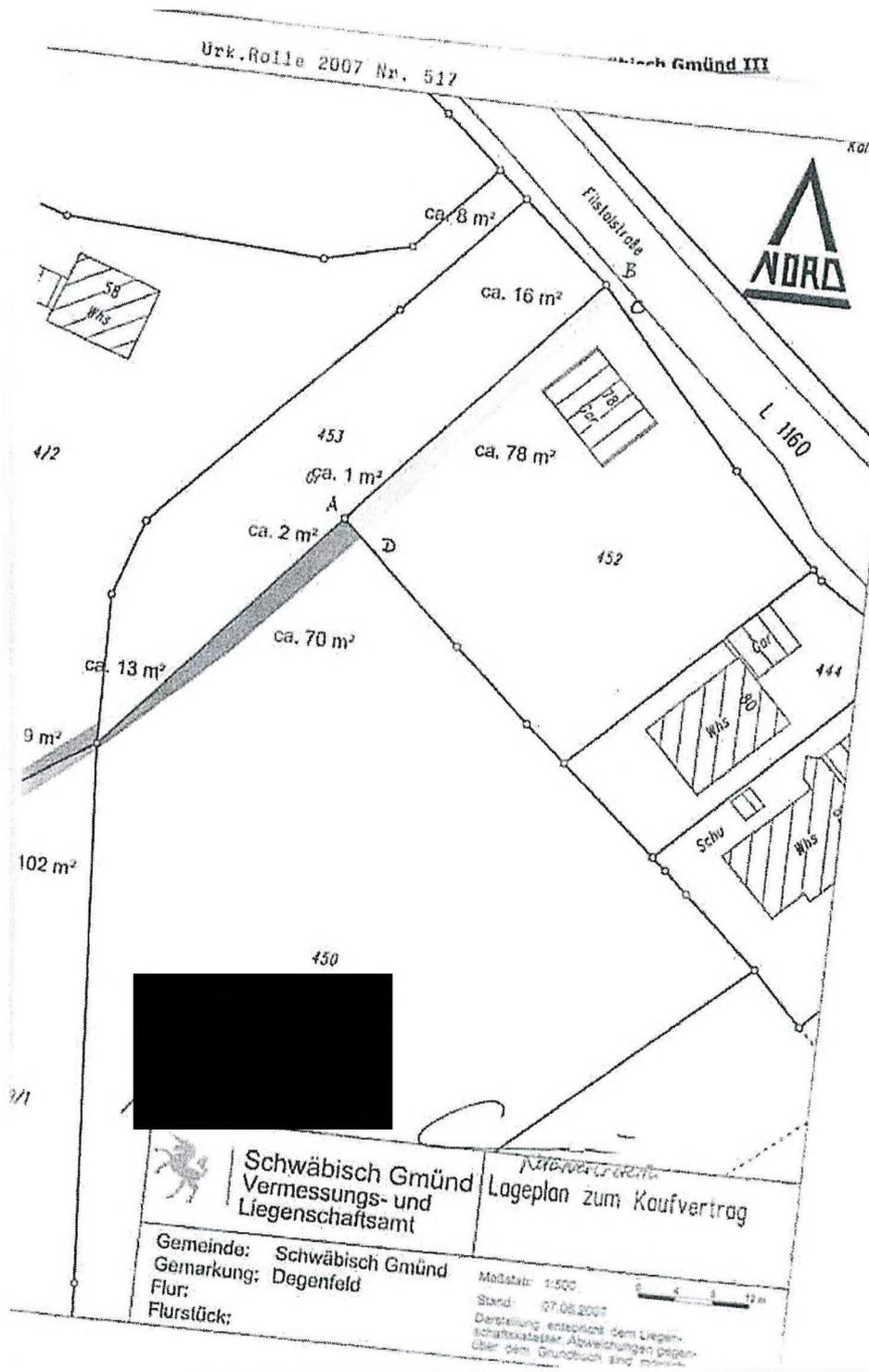
Für Ihre Bemühungen und ihre Rücksichtnahme meiner Belange bedanke ich mich bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

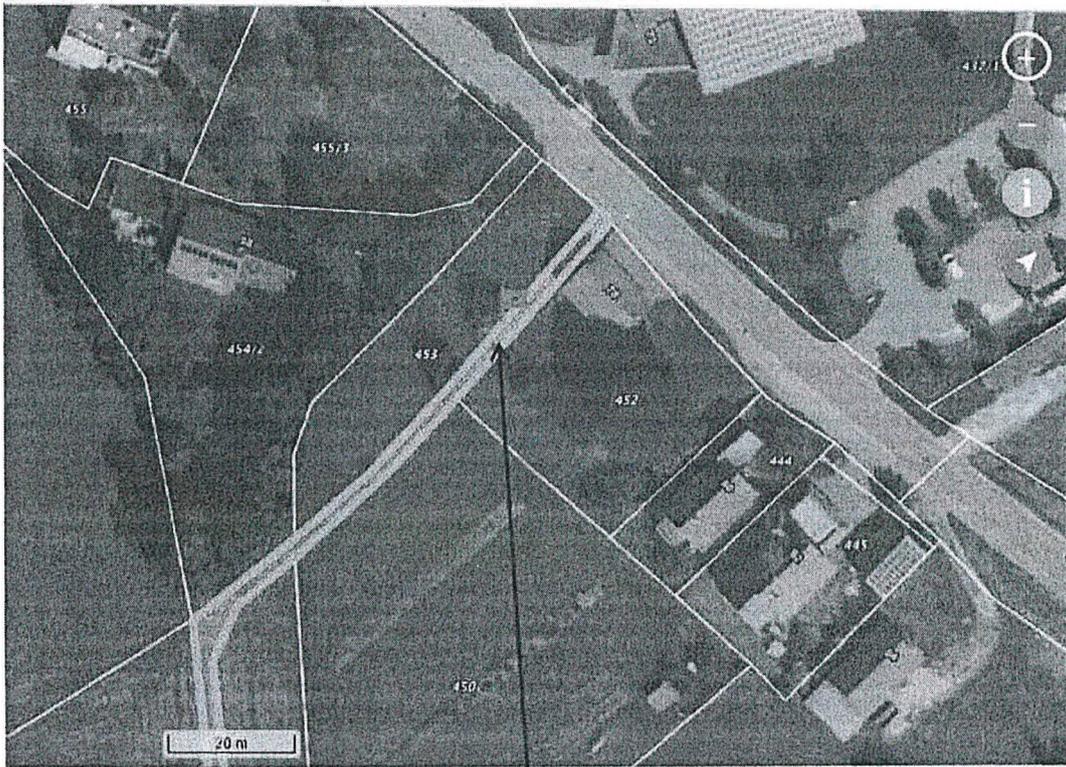
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Anlage 1:



Anlage 2:

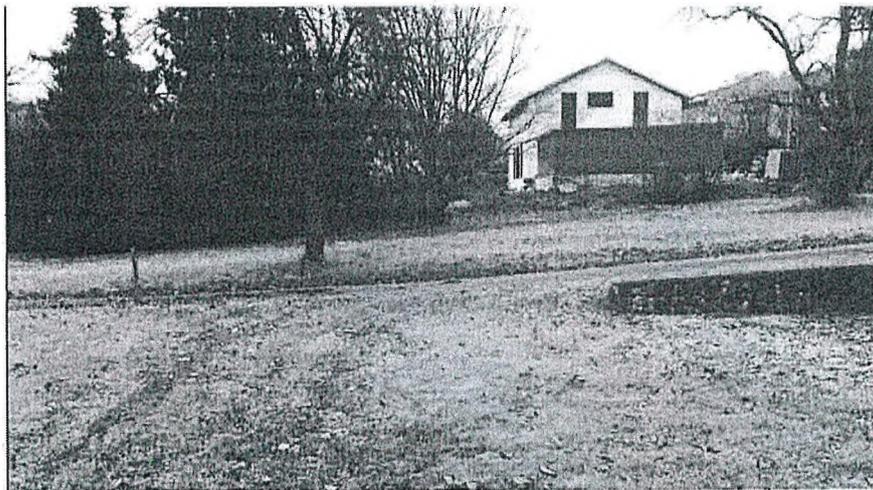
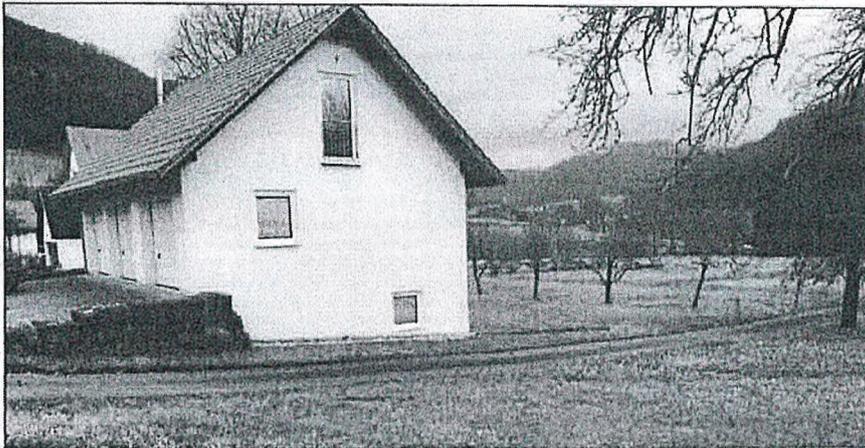


Landesgrundsteuer BW  
Grundsteuer A

Information zum Flurstück 448 in der Gemarkung Degenfeld für die Berechnung des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliche (LuF) Flurstücke

Gemeindenname	Schwäbisch Gmünd
Gemarkungsnummer	082493
Gemarkungsname	Degenfeld
<b>Flur</b>	
Flurstück-Zähler	448
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	496
<b>Tatsächliche Nutzung</b>	
Weg	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	496

Anlage 3:



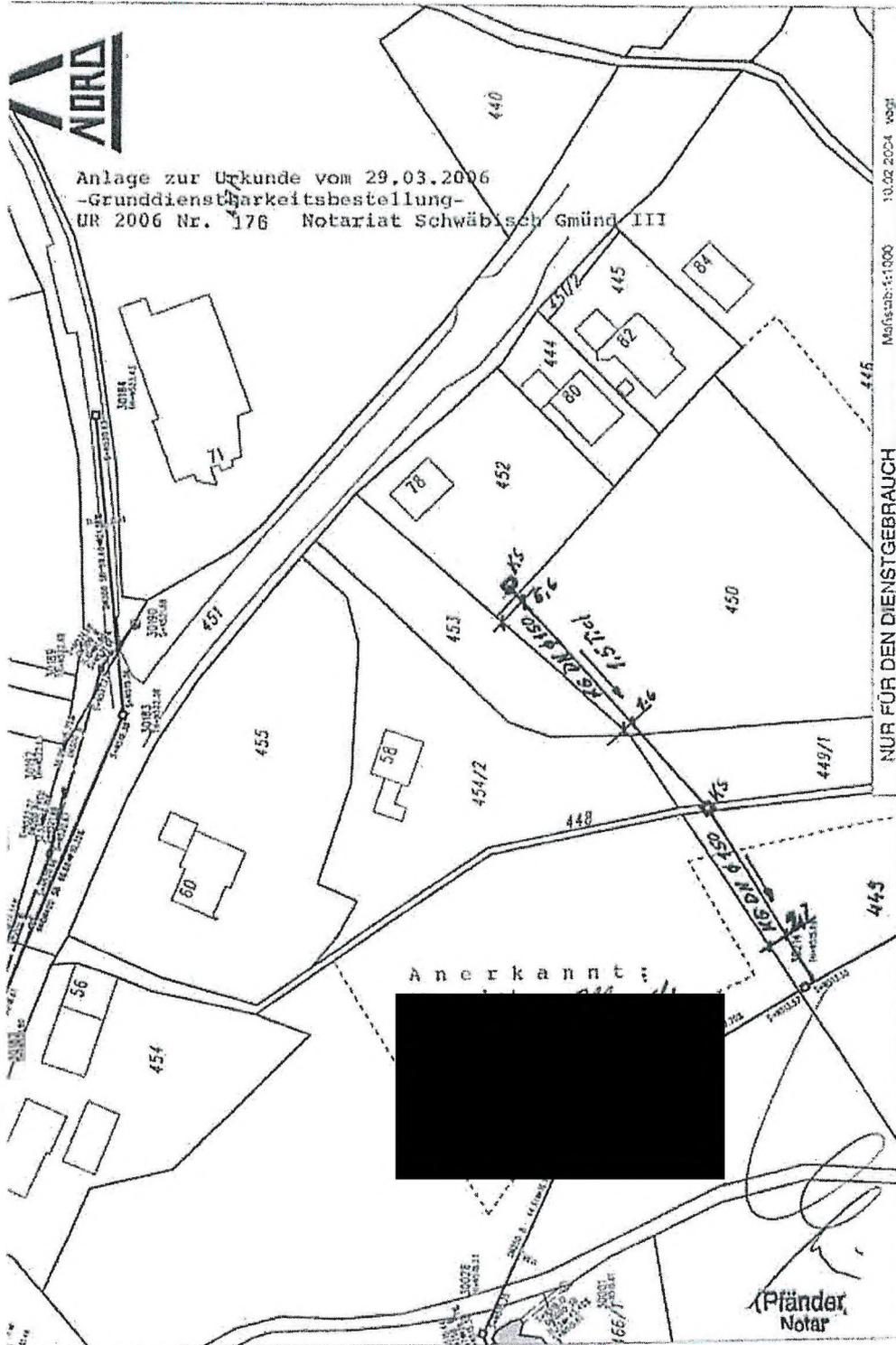
Anlage 4:

Gerichtsbezirk Grundbuchamt Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung  
 Schwäbisch Gmünd Schwäbisch Gmünd (Do) 1 2 5 2 2

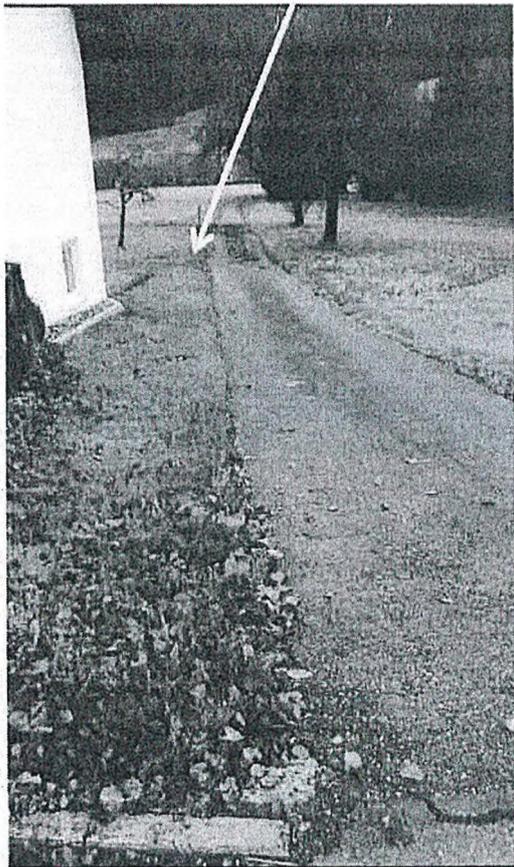
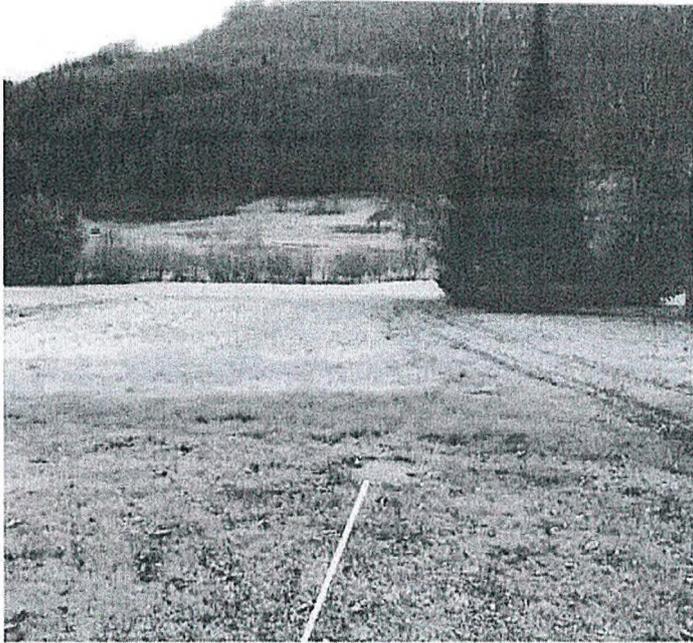
	1 Mz für den Eintrag	2 Teilerbe-Nummer oder Anteile Grundfläche in Bauschreibweise	3 Lasten und Beschränkungen
Einzel	3		
	4		
	5	5 ----- 25 -----	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Landes Baden-Württemberg (Straßenbauverwaltung) auf Übertragung des Eigentums an einer Trennfläche von ca. 66 qm. Bezug: Bewilligung vom 26. Oktober 2000. Eingetragen am 13. November 2000. <i>Schick</i>
	6		
	7		
	8		
	9		
Zwangs	10	6 ----- 1 -----	Leibgeding für die Eheleute Gerhard Wagner, geb. am 25. Januar 1940, Schwäbisch Gmünd - Degenfeld und Hannelore Wagner geb. Hietzer, geb. am 5. November 1950, wohnhaft daselbst. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Bezug: Bewilligung vom 12. Dezember 2003. Vorbehalt des Eigentümers im Rang vor diesem Leibgeding Grundpfandrechte im Gesamtbetrag von bis zu 50.000,- EURO nebst bis zu 18 v.H. Jahreszinsen vom 12. Dezember 2003 an und von bis 10 v.H. einmaligen Nebenleistungen der jeweiligen Kapitalbeträge eintragen zu lassen. Der Vorbehalt ist auf einmalige Ausnutzung beschränkt. Eingetragen am 29. Januar 2004. <i>Cu</i>
	11		
	12		
	13		
	14		
	15		
	16		
	17		
	18		
	19		
Mündel	20	7 ----- 12 -----	Auf Flst. 105 - 136,75 a Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Landes Baden-Württemberg (Straßenbauverwaltung) auf Übertragung des Eigentums an einer Trennfläche von ca. 377 qm. Bezug: Bewilligung vom 7. April 2004. Eingetragen am 11. Juni 2004. <i>Cu</i>
	21		
	22		
	23		
	24		
	25		
	26		
	27		
	28		
	29		
	30		
	31		
	32		
	33		
	34		
	35		
	36		
	37		
	38		
	39		
	40		
	41		
	42		
	43		
	44		
	45		
	46		
	47		
	48		
	49		
	50		
	51		
	52		
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
	75		
	76		
	77		
	78		
	79		
	80		
	81		
	82		
	83		
	84		
	85		
	86		
	87		
	88		
	89		
	90		
	91		
	92		
	93		
	94		
	95		
	96		
	97		
	98		
	99		
	100		

gez. Grün

Anlage 5:

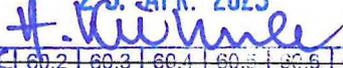


Anlage 6:



FNP 2035: Geplante Bauflächen Stadt Schwäbisch Gmünd

Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Dichteziel	Einwohnerpotential	Wohnsiedlungen	Bemerkungen (in FNP 2022)
<b>geplante gemischte Bauflächen</b>									
BgM2	Brettes Feld Erweiterung	GD-Bargau	11 437	1,1	0,0	25	29	11	
GdM1	Ebene I	GD-Großdeinbach	17 941	1,8	0,7	25	45	18	
GdM1	Hardt II	Schwäbisch Gmünd	44 156	4,4	4,4	25	110	44	m FNP 2022 als best. Gemeinbedarfsfläche
GdM2	Wohnen an der Rems	Schwäbisch Gmünd	11 266	1,1	1,1	25	28	11	m FNP 2022 als best. Gewerbe
GdM1	Becherlehen II	Schwäbisch Gmünd	13 258	1,3	0,0	25	33	13	
HhM1	Ortszugang Hussenhofen West	GD-Hussenhofen	7 369	0,7	0,0	25	18	7	
HkM1	Große Krummen	GD-Herkhofen	27 597	2,8	0,0	25	69	28	
MeM1	Mettangen	GD-Straßdorf	4 349	0,4	0,0	25	11	4	
RpM1	Reisprechts	GD-Straßdorf	8 195	0,8	0,0	25	20	8	
WriM1	Hutwiese	GD-Weiler	10 105	1,0	0,0	25	25	10	
<b>Summe</b>			<b>155.673</b>	<b>15,6</b>	<b>6,2</b>	<b>25</b>	<b>389</b>	<b>156</b>	
<b>geplante Wohnbauflächen</b>									
BgW1	Strutfeld III	GD-Bargau	22 807	2,3	0,0	50	114	46	
BgW5	Vorderer Buhl	GD-Bargau	9 865	1,0	0,0	50	49	20	
BgW6	Stupsigweg	GD-Bargau	27 216	2,7	0,0	60	163	65	
BrW1	Hirschfeld/Amselweg	GD-Bettingen	24 442	2,4	2,4	80	198	78	m FNP 2022 als gep. Wohnbaufläche
BrW2	Wohnen Guglingstraße	GD-Bettingen	13 435	1,3	1,2	80	107	43	m FNP 2022 als bestehende Gewerbefläche
BrW3	Wohnen Guglingstraße	GD-Bettingen	18 092	1,8	0,0	80	145	58	
BrW4	Buhlacker II	GD-Bettingen	7 695	0,8	0,8	80	62	25	m FNP 2022 als gep. Wohnbaufläche
BrW5	Buhlacker II	GD-Bettingen	31 233	3,1	3,1	80	260	100	m FNP 2022 als gep. Wohnbaufläche
BrW6	Buhlacker I	GD-Bettingen	23 180	2,3	0,0	80	185	74	
BrW9	Scheffoldstr	GD-Bettingen	11 060	1,1	0,0	50	55	22	
DfW1	Nenninger Weg	GD-Degenfeld	13 325	1,3	0,0	50	67	27	
GbW3	Hofer III	GD-Großdeinbach	12 329	1,2	0,0	60	74	30	
GbW4	Hinter Kirche II	GD-Großdeinbach	10 229	1,0	0,0	50	51	20	
GbW5	Sauermaihalden	GD-Großdeinbach	9 918	1,0	0,0	50	50	20	
GbW6	Hofwiesen/Gorn	GD-Großdeinbach	5 985	0,6	0,0	50	30	12	
GdW12	Wohnen an der Rems	Schwäbisch Gmünd	12 191	1,2	1,2	90	110	44	m FNP 2022 als best. Gewerbefläche
GdW4	Kaffeberg	Schwäbisch Gmünd	9 557	1,0	0,0	50	48	19	
HhW1	Reutacker	GD-Hussenhofen	18 144	1,8	1,8	50	91	36	m FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
25. APR. 2023						
An: 						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zVH	zRü	zDA	WV:			

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd	
Eingang 24. April 2023	
10	
11	

Schwäbisch Gmünd, den 20.04.2023

### **Anregung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035 der Stadt Schwäbisch Gmünd, insbesondere zum geplanten Baugebiet Süd im Stadtteil Degenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwäbisch Gmünd im Stadtteil Degenfeld teilen wir Ihnen folgende Anregungen bzw. Bedenken mit.

Die den beiden im Voraus geführten Gesprächen mit Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde mehrmals angeregt, dass eine Baugebietserweiterung am Eierberg aus einer Vielzahl an Gründen sinniger wäre als eine Neuausweisung eines Baugebiets im südlichen Bereich. Diese Anregungen wurden teilweise mit nicht nachvollziehbaren Begründungen abgeschmettert.

Daher bitten wir die Baugebietserweiterung am Eierberg vorzunehmen und die Neuausweisung für das Baugebiet Süd zu überdenken.

#### **Gründe:**

##### 1. Hochwasserschutz

Bei Stark- und länger anhaltendem Regen steht in den Wiesen Nahe der Lauter oftmals das Wasser. Auch während dem letzten Hochwasserereignis 2014 stand das Wasser annähernd im geplanten Baugebiet. Aufgrund der in den letzten Jahren vorkommenden Naturkatastrophen in Wassernähe, sollte auch dieses Thema nicht in den Hintergrund treten. Daher sollte dringlich auf die Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarte durch das RP Stuttgart abgewartet werden. Durch eine etwaige Verbauung unterhalb unseres Grundstücks zur Lauter hin, bestehen unsererseits Bedenken, dass das Wasser auch unser Haus bedrohen könnte, welches bislang über die Wiesen versickerte.

##### 2. Gewerbe

Unser Bauantrag wurde als Wohn- und Geschäftshaus bewilligt. Seit 2003 wird auch ein Gewerbe im Elektrohandwerk ausgeübt. In der der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Bauplätze rings um unser Grundstück ausgewiesen. Daher bestehen Bedenken, dass dies eine Störung der Grundstückskäufer hervorrufen könne.

3. Naturschutz

Im südlich geplanten Baugebiet rund um unser Grundstück haben verschiedene geschützte Tierarten ihren Lebensraum. Beispielsweise gibt es verschiedene Vogelarten (Rotmilan, Falke, verschiedenste Singvögel...) oder Reptilien (Eidechsen), Echsen (Blindschleichen), Amphibien (Salamander, Kröten, Frösche...), Schlangen (Ringelnatter) sowie Fledermäuse. Durch die unberührte Natur in Bachnähe fühlen sich hier verschiedenste Tierarten wohl.

Im Bereich des Wohngebietes am Eierberg wären aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur keine bzw. nur geringe Eingriffe zu befürchten.

4. Erschließungsbeiträge

In der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Straße sowie Gehweg entlang unseres Grundstücks vorgesehen. Diese verschaffen uns keinen Vorteil, eher im Gegenteil. Eine daraus resultierende Streu- und Räumspflicht würde daraus resultieren. Einen Nutzen aus dem Gehweg können wir nicht ziehen, da unser Grundstück ausreichend erschlossen ist.

Sollte es dennoch zu einer Erschließung kommen, sollte beachtet werden, dass Herr Hackner im ersten Gespräch in Aussicht gestellt hat, dass die Kosten der Erschließung auf die Grundstückskäufer umgelegt werden würde.

5. Landschaftsbild

Aufgrund des bereits bestehenden Baugebietes am Eierberg wäre dieses aus landschaftlichen Gründen zu priorisieren. Eine Zunahme von einer oder zwei Häuserreihen würde minimal auffallen. Eine Bebauung in einem bislang unberührten Gebiet würde jedoch das idyllische Landschaftsbild entlang der Lauter einschränken und die natürliche Landschaft verschandeln.

6. Kosten

Die Erschließung eines neuen Baugebietes (Straßenneubau, Kanal...) ist aus unserer Sicht kostenintensiver als die Verlängerung an ein bestehendes Baugebiet. Die Begründung, dass an eine bestehende Ringstraße nicht noch mehr Grundstücke andockt werden können, ist aus unserer Sicht nicht plausibel. In vielen Gemeinden sind Baugebiete durch nur eine Straße (Ringstraße) erreichbar, welche wesentlich mehr Haushalte versorgt als die am Eierberg. Zudem wäre eine Zufahrt über die bereits angelegte „Behelfsstraße“ am letzten Grundstück in der Straße „Buittingen“ in Notfällen befahrbar.

7. Wasserleitung

Über das Flurstück 446 läuft unsere Wasserleitung, welches das Oberflächenwasser von Gebäude 80 und 82 in den Glasenbach leitet. Diese Wasserleitung ist im Grundbuch dinglich gesichert. Eine Überbauung bzw. Rückbauung ist daher nicht möglich.

Wir bitten Sie aufgrund der dargelegten Punkte nochmals eine Überprüfung der Baugebietserweiterung am Eierberg vorzunehmen und die Neuausweisung für das Baugebiet Süd zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen



Degenfeld, den 17.04.2023

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Stadt Schwäbisch Gmünd  
 Baurechtsamt  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd



Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
An: H. K... 21. APR. 2023						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
AEH	zRÜ	zdA	WV:			

Flächennutzungsplan für das "Baugebiet Süd" in Degenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Flächennutzungsplan möchte ich folgende Einwendungen vorbringen, die zumeist schon beim Besprechungstermin mit den betroffenen Nachbarn Ende des Jahres 2022 andiskutiert wurden:

- Das geplante Baugebiet ist durch Hochwasser gefährdet. Die von der Stadt vorgelegte Überschwemmungskarte ist gemäß eigenem Erleben und dem von anderen Bürgern unrichtig. Das gezeigte Bild ist vermutlich eine Momentaufnahme, die nicht die maximale Ausdehnung des überschwemmten Bereiches zeigt. Die Stadt agiert in diesem Punkt sehr unsensibel, auch was die Berücksichtigung von Überschwemmungskatastrophen der letzten Jahre angeht. Die Niederschläge, vor allem im Winter und Frühjahr, nehmen zu und nicht ab. Deshalb wird sich die Hochwassergefahr verschärfen. Immerhin arbeitet man jetzt mit einem Institut zusammen, um hier mehr Klarheit zu schaffen. Meines Erachtens nach ist die Frage des Hochwassers elementar. Sie sollte mit Priorität an den Anfang eines Planungsprozesses gestellt und nicht erst 2026 geklärt werden.
- In städtebaulicher Hinsicht sollte das Baugebiet Süd in Zusammenhang mit der geplanten Heinzmann-Halle auf dem ehemaligen Fuchs-Gelände gesehen werden. Bezüglich dieser Halle ist derzeit ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anhängig. Angenommen die Halle kommt nicht, welchen Standpunkt nimmt die Stadt Schwäbisch Gmünd dann ein? Wäre dann das Baugebiet Süd überhaupt noch erforderlich, wenn das ehemalige Fuchs-Gelände für eine Wohnbebauung zur Verfügung stünde? Einen entsprechenden Vorschlag hatte ich schon einmal gemacht. Laut einer früheren Aussage des Baurechtsamtes wäre das Baugebiet Süd dann nicht notwendig. Gilt das noch? So wie die Sache steht, könnte sich auch das Regierungspräsidium damit eher anfreunden. Falls die Heinzmann-Halle jedoch kommt, wird das Baugebiet vermutlich zu einem städtebaulichen Problem. Durch den riesigen Industrie-Baukomplex der Halle würde das Baugebiet Süd zu einer Art abgetrennter Trabantenstadt mit allen Folgeproblemen.
- Die Argumentationskette der Stadt sowie die bisherigen Fakten zum Baugebiet stellen sich mir wie folgt dar:
  - Der Kindergarten soll erhalten bleiben
  - Zu diesem Zweck sollen sich junge Familien ansiedeln
  - Diese jungen Familien sollen in den neu gebauten Häusern wohnen.

- Die Stadt hat sich inzwischen auf die Idee des ``Baugebietes Süd`` ziemlich versteift, die Planungen sind bereits angelaufen. Der administrative ``point of no return`` scheint bereits überschritten.  
Zu dieser Einschätzung bin ich bei einer öffentlichen Ortschaftsratsitzung im Jahr 2022 gekommen. Andere Konzepte wurden dort nicht erwähnt, die Bedenken der Bürger ebenfalls nicht.
- Alternativen werden eher zurückgewiesen (z. B. Nachverdichtung, Bauplätze am Eierberg..), und zwar mit Argumenten, die schwer nachvollziehbar sind.

Die o.g. Punkte bedürfen klarer Nachweise bezüglich der Notwendigkeit, entsprechende Kostenberechnungen und Vergleiche sollten vorgenommen werden.  
Die durch das Baugebiet Süd zu erwartende Schädigung der Natur macht diese eingehende Prüfung der o.g. Punkte erforderlich, vor allem auch eine Betrachtung der Alternativen.

Mir fiel es auf, dass mein Grundstück 454/2 in den Flächennutzungsplan mit einbezogen ist, alle anderen bebauten Grundstücke sind dies nicht. Was ist der Grund? Warum hat niemand mit mir darüber gesprochen? Ich kann schon jetzt mitteilen, dass ich nicht beabsichtige, einen Teil meines Grundstücks zu verkaufen.

Aus gegebenem Anlass möchte ich auch die Frage stellen, welche Aufschüttungsstrategie die Stadt Schwäbisch Gmünd im Baugebiet Süd nahe der Filstalstraße verfolgt. Wird das Gelände ähnlich wie beim Anwesen Spiller großflächig aufgeschüttet, etwa um mehr Sicherheit gegen Hochwasser zu erhalten oder will man den natürlichen Geländeverlauf beibehalten, was die Landesbauordnung eigentlich fordert. Dies mag jetzt als Detailfrage erscheinen, ich musste jedoch letztes Jahr erleben wie bedeutsam diese Frage ist.

Zuletzt möchte ich bei den Behörden der Stadt Schwäbisch Gmünd mehr Redlichkeit und Wahrhaftigkeit anmahnen. Es ist nicht gut, wenn man den Bürgern Ende 2022 mitteilt, dass im Baugebiet Süd ca. 10 Einfamilienhäuser entstehen sollen und nun plötzlich sind es 27 verdichtete Wohneinheiten. Es ist ebenfalls nicht gut, wenn man 2021 mitteilt, eine Alternativlösung für die Heinzmann-Halle stehe kurz bevor und nur zwei Wochen später wird der Bauvorbescheid für diese Halle erteilt, ohne dass man etwas erfährt.

Ich würde mir wünschen, dass hier eine Besserung in Form von größerer Bürgernähe und Transparenz eintritt.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
19. APR. 2023						
An: 						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zVGH	zRü	zDA	WV:			

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd						
Eingang 18. April 2023						
						
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37
38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51
52	53	54	55	56	57	58
59	60	61	62	63	64	65

Stadtverwaltung  
 Schwäbisch Gmünd  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

17.04.2023

**Anregungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035, (Fnpl.) der Stadt Schwäbisch Gmünd, insbesondere zum geplanten Baugebiet Süd im Stadtteil Degenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die an das geplante Baugebiet Süd in Degenfeld angrenzenden Hauseigentümer   
 – Degenfeld, haben  
 beauftragt, Anregungen zur o. g. Änderung des  
 Flächennutzungsplanes der Stadt Schwäbisch Gmünd im Stadtteil Degenfeld mitzuteilen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat bereits im Vorfeld vor dieser formalen Einleitung zur **Änderung des Fnpl.** gewisse Prüfungen und Abwägungen zu einem möglichen Baugebiet in Degenfeld durchgeführt. Dazu konnten **einige Bürgerinnen und Bürger zwei Gespräche mit den Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd führen.**

Das 1. Gespräch fand unter der Leitung von Stadtmessungsdirektor Gerhard Hackner am 15.09.2021 statt; dabei wurde die Ortsentwicklung von Degenfeld insgesamt, insbesondere anstehende **gewerbliche Entwicklungen**, bevorstehende Bauvorhaben und **mögliche Gebiete für ein neues Baugebiet in Degenfeld angesprochen.**

Beim 2. Bürgergespräch am 12.12.2022, war G. Hackner kurzfristig verhindert, konnte nur etwa 15 Minuten anwesend sein; dieses Gespräch wurde von der Stadtplanerin Birgit Pedoth geleitet. Es stand vor allem die Abwägung zwischen einer weiteren Baugebietsausweisung am Eierberg und das jetzt in die Änderungsplanung aufgenommene mögliche Baugebiet Süd im Mittelpunkt der Aussprache.

Bei beiden Gesprächen haben die Bürger eine **Baugebietserweiterung am Eierberg favorisiert und angeregt, das Gebiet im Süden nicht zu überplanen.**

**Deshalb erwarten die beteiligten Bürgerinnen und Bürger von der Stadt Schwäbisch Gmünd, die getroffene Abwägung für ein neues Baugebiet Süd nochmals zu überdenken und stattdessen eine Baugebietserweiterung am Eierberg vorzusehen.**

**Begründung:**

Die Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes wie z. B. **am Eierberg** ist aus **landschaftlichen, ökologischen und auch wirtschaftlichen Gründen** mit viel geringeren Eingriffen möglich, als ein neu auszuweisendes Baugebiet Süd.

**Das Baugebiet Süd** wäre dagegen mit einem **deutlich erhöhten Eingriff in den dort vorhandenen sensibleren Landschafts- und Naturraum verbunden**. Dies ergibt sich schon aus einem Vergleich der **ökologischen Gegebenheiten** beider Gebiete.

Nach § 1 Abs. 5 vom BauGB sollen Bauleitpläne u. a. eine **nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen** auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem **Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten**.

**Äußere Erschließung:**

Bisher wurde von der Stadt damit argumentiert, dass für die Erschließung eines erweiterten Baugebietes am Eierberg eine **zusätzliche Straße gebaut werden müsste**.

Dazu ist festzustellen – es stehen etwa 8-10 Bauplätze bzw. 27 WE zur Diskussion- dass **deshalb keine zusätzliche neue Straßenerschließung erforderlich ist**. Die bisher vorhandene Erschließung und Anbindung an den Ort ist **auch für die mögliche Gebietserweiterung als ausreichend**. **Es wird so wenig neuer Verkehr erzeugt**, dass das vorhandene Verkehrsnetz **diesen geringen Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann**.

Zudem ist das Mobilitätsversprechen des Landes B.W. auch für den ländlichen Raum in Vorbereitung. Allgemein ist dazu noch darauf hinzuweisen, dass derzeit der ÖPNV intensiv ausgeweitet wird, siehe z. B. das Jugendticket für B.W. seit März 2023, wonach Schüler, Jugendliche, Studenten bis 27 Jahre, mit einem 1-EuroTicket je Tag (365 €/Jahr) alle Busse und Bahnen in B. W. benutzen können. Das bundesweite Nahverkehrsticket startet am 01. Mai 2023. Auch im ländlichen Raum wird diese Nahverkehrsoffensive sehr positive Wirkungen nach sich ziehen. Der Individualverkehr wird sich also deutlich verringern.

Sollte die Stadt wider Erwarten an dem Baugebiet Süd festhalten, wäre es wichtig, wie es in dem 1. Gespräch in Aussicht gestellt wurde, dass die Kosten für die Straßenerschließung **privatrechtlich gegenüber Käufern insgesamt und direkt beim Grundstückskauf „abgelöst“** werden. Die angrenzenden Eigentümer weisen darauf hin, dass ihre Grundstücke ausreichend erschlossen sind. Zum Wegfall des landschaftlich schönen Gebietes darf für die Angrenzer nicht noch eine finanzielle Belastung entstehen.

#### **Hochwasserschutz:**

Am Eierberg wie bei einem Baugebiet Süd sind Hochwassergefahren zu berücksichtigen. Es ist aus **dieser Sicht geboten, zuerst am vorhandenen bebauten Gebiet am Eierberg die Hochwassergefahr durch geeignete Schutzmaßnahmen zu beseitigen.** Auf das **Hochwasserereignis mit beträchtlichen Schäden im Gebiet am Eierberg im Jahr 2014 sowie im Bereich des jetzt geplanten Baugebietes Süd** wird hingewiesen. Inwieweit die derzeit gültige Hochwassergefahrenkarte den **letzten Stand darstellt, ist der Darstellung nicht zu entnehmen.** Vermutlich nicht, denn die Auswirkungen von dem Hochwasserereignis im Gebiet Süd um die Lauter wurde von den Anliegern eher dramatischer beurteilt. Aufgrund der Informationen vom Regierungspräsidium Stuttgart **soll die Hochwassergefahrenkarte auch in Degenfeld bis zum Jahr 2026 überarbeitet werden.** Daher wäre es wichtig, **diesen neuen Sachstand abzuwarten,** bevor wichtige Entscheidungen zur Bauleitplanung getroffen werden.

#### **Landschaftsbild:**

Es ist unzweifelhaft, dass eine Erweiterung eines Baugebietes am Eierberg schon aus landschaftlichen Gründen, **also des geringsten Eingriffs,** vorzuziehen wäre. Das gewohnte Bild am Eierberg würde sich nur geringfügig verändern. **Der Eingriff wäre dort minimal.** Ganz anders stellt sich die **Lage beim Gebiet im Süden dar, wo sich die Lauter durch die idyllische Talaue schlängelt.** Eine Bebauung dieses Gebietes wäre **ein schwerer Eingriff in dieser natürlichen Erholungslandschaft.**

#### **Artenschutz:**

Schon durch die vorhandene **karge Landschaftsstruktur** am Eierberg wären nach bisherigen Kenntnissen kaum oder nur geringfügige Eingriffe zu befürchten. Tendenziell darf vermutet werden, dass hier **keine hervorgehoben planungsrelevanten Arten vorhanden sind.**

Dagegen gibt es eine starke Vermutung, dass im **südlich geplanten Baugebiet wichtige artenschutzrechtlich geschützte Tierarten ihren Lebensraum haben.** In erster Linie ist dabei an Käfer, Reptilien wie z. B. Zauneidechsen zu denken, seltene Vogelarten könnten hier angetroffen werden, auch Jagdhabitat für die Fledermaus wäre denkbar. **Letztlich wird das Artenschutzgutachten die Faktenlage in dieser Hinsicht klären.**

Falls die Befürchtungen für einen starken Eingriff in artenschutzrechtlich geschützten Bestand oder gar **das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zutreffend festgestellt werden, darf in diesem Gebiet kein Baugebiet entwickelt werden.**

#### **Dorfentwicklung:**

Degenfeld zählt aktuell 460 Einwohner und die Stadt Schwäbisch Gmünd hat für die Dorfentwicklung in **diesem ländlich strukturierten Ort beachtliche Grundlagen für die künftige Entwicklung erarbeitet.** **Diese Ziele sind auch für die künftige bauliche Entwicklung der Maßstab,** also im Hinblick auf eine etwaige Ausweisung eines weiteren Baugebietes.

Das dörfliche Erscheinungsbild ist vor allem beim **Maß einer künftigen Wohnbauentwicklung zu beachten.**

**In Degenfeld, dies hat das Entwicklungskonzept der Stadt Schwäbisch Gmünd gezeigt, sind durchaus Potenziale vorhanden, um den Ort mittelfristig zu einem Erholungsort weiter zu entwickeln. So könnte in Degenfeld ein Ort mit sanftem Tourismus ermöglicht werden.**

Mit dieser Perspektive wäre ein Baugebiet Süd kaum vereinbar, der Eingriff in diese besondere landschaftliche Situation wäre eine **starke Beeinträchtigung für das dörfliche und natürliche Erscheinungsbild von Degenfeld.**

Sollte sich die Stadt Schwäbisch Gmünd trotz aller Argumente, die dagegen sprechen, für das Baugebiet Süd entscheiden, **sollte sich das Maß der baulichen Nutzung einordnen, also im Sinne der vorhandenen baulichen Nutzung der Umgebung.**

Es dürfen also **keine großen Wohnblöcke oder Mehrfamilienhäuser entstehen**, welche die bisher überwiegend vorhandene baulichen Struktur des beschaulichen Ortes **mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden, sprengen würden.** Deshalb sollte auch die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück in diesem Sinne begrenzt werden.

Mit freundlichen Grüßen


17.04.2023

[Redacted]

EINGANG	
18. APR. 2023	

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
19. APR. 2023						
An: 	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
<input checked="" type="checkbox"/> AE	zU	zSt				
<input checked="" type="checkbox"/> zRH	zRü	zdA	WV:			

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen unsere Anregungen und Fragen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035, (Fnpl.) der Stadt Schwäbisch Gmünd, insbesondere zum geplanten Baugebiet Süd im Stadtteil Degenfeld.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Anregungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2035, (Fnpl.) der Stadt Schwäbisch Gmünd, insbesondere zum geplanten Baugebiet Süd im Stadtteil Degenfeld	
Klimaökologische Aspekte	
Klimagerechtes Flächenmanagement	Belastung durch Oberflächenabwässer für existierende und neue Grundstücke; durch Versiegelung der Flächen und zu erwartenden Starkregenereignissen erhöht sich die Hochwassergefahr für Anwohner <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Im Wohngebiet „<b>Am Eierberg</b>“ liegt eine bekannte <b>Hochwasserproblematik</b> vor. Diese kann im Zuge einer Erweiterung des Baugebietes behoben werden. <b>Warum wird dies nicht umgesetzt?</b></li> </ul>
	<b>Hochwassergebiet Degenfeld Süd:</b> Richtigkeit der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist zu bezweifeln, bei den angrenzenden Grundstücken stand das Wasser schon bis zum Haus. Man muss mit weiteren zunehmenden Hochwässern rechnen <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Jetzige <b>Hochwassergefahrenkarte befindet sich in Überarbeitung</b>. Mit dem Abschluss der Überarbeitung wird beim Regierungspräsidium Stgt. bis <b>2026</b> gerechnet. Diese muss bei der <b>Planung berücksichtigt</b> werden.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Liegt eine Prüfung der Flächennutzung für erneuerbare Energien, beispielsweise PV-Freiflächen vor? Ist diese öffentlich einsehbar?</b></li> </ul>
Umweltökologische Aspekte	
Landschaft, Landschaftsbild, Erholung	Gebiet „Degenfeld Süd“ ist als Naturschutzgebiet anzusehen, es handelt sich um eine grüne Aue. <b>Das Schutzgut Boden ist seiner Bedeutung nach zu bewerten</b> , das Gebiet liegt außerdem in einem <b>Naherholungskorridor</b>
Tiere, Pflanzen, Biotope etc.	Flächen „Degenfeld Süd“ sind seit Jahren nicht mehr für konventionelle Landwirtschaft genutzt, dadurch: <ul style="list-style-type: none"> <li>* Brutplatz für viele Vögel; Brutplatz und Jagdgrund für Greifvögel, Rehe ziehen hier Kitze auf</li> <li>* Lang in Blüte stehende Wiesen, Streuobstwiesen → Artenvielfalt/Artenschutz: Insekten, Bienen</li> <li>* Angrenzende Schutzgebiete → Abstände</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Welche Ersatzflächen sieht die Stadt Schwäbisch Gmünd hier vor, die auch Strukturen wie Totholz, Streuobst oder höhlenreiche Einzelbäume enthalten, wie sie derzeit vorhanden sind?</b></li> </ul>
Gesundheit der Menschen, Emissionen	Es ist davon auszugehen, dass zu jedem Haus mind. 1-2 Fahrzeuge kommen; durch die mangelhafte Anbindung an den ÖPNV werden alle neuen Anwohner für alle Aktivitäten des Lebens das Auto benutzen → Zunahme an Emissionen
	Eines der bestehenden Grundstücke hat mit einer Schreinerei ein <b>störendes Gewerbe</b> . Ein <b>Wohngebiet</b> ist damit <b>nicht zu vereinbaren</b> .
Soziale Aspekte	
Soziale Infrastruktur	Es ist seitens der Ortschaft gewünscht, junge Familien zu gewinnen. <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Welchen Nachweis gibt es, dass ein Neubaugebiet die Kosten für die Aufrechterhaltung der existierenden sozialen Infrastruktur (Kindergarten) positiv beeinflusst?</b> Existiert eine transparente Kosten-Nutzen-Abwägung? <b>Bitte um Einsicht.</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Welche Planungen gibt es die <b>Infrastruktur für die älter werdenden Bewohner</b> zu verbessern? Inwiefern sind die <b>Belange Alleinerziehender und von alten sowie behinderten Menschen</b> berücksichtigt?</li> </ul>
<b>Verjüngung vorhandener Altersstrukturen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gibt es Planungen beispielsweise zur Verbesserung der Mobilität, sozialen Infrastruktur, Nahversorgungsinfrastruktur, die ausschlaggebend sind dafür, dass sich neue Anwohner im Dorf integrieren und zu einer tatsächlichen und gelebten Verjüngung beitragen? Falls ja, wie sehen diese aus?</li> </ul>
<b>Ökonomische Aspekte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gibt es eine <b>Kosten-Nutzen-Abwägung</b> aus der hervorgeht, dass die <b>Kosten</b> für die komplette <b>Erschließung eines neuen Wohngebietes (Degenfeld Süd) geringer</b> sind als die <b>Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Am Eierberg“</b>?</li> <li>➤ Wieviel <b>investiert die Stadt</b> und mit welchen <b>Einnahmen</b> rechnet sie in den Folgejahren?</li> <li>➤ Wer trägt die <b>Unterhaltskosten</b> für die Infrastruktur, vor allem falls das Gebiet nicht ausgelastet ist?</li> </ul>
<b>Mobilität</b>	
	<p>Es gibt in Degenfeld einen Kindergarten, darüber hinaus müssen für alle Aktivitäten, längere Wege in Kauf genommen werden für Schule, Sport, Hobbies, Organisatorisches usw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beinhalten die Planungen zum Neubaugebiet am äußersten Ende des Dorfes <b>Entwicklungsmöglichkeiten</b> z. B. für eine <b>bessere Anbindung</b> an den <b>ÖPNV</b>?</li> </ul>
<b>Siedlungsstrukturelle Aspekte</b>	
<b>Nahversorgungsinfrastruktur</b>	<p><b>Ungenutzte Infrastruktur</b> im Ortskern (Gaststätten, Verkaufsfächen etc.) generieren einerseits Kosten für den kommunalen Haushalt und bieten gleichzeitig Möglichkeiten (fußläufige) Nahversorgungsinfrastruktur aufzubauen und zu verbessern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Hat hier eine Prüfung stattgefunden?</b></li> <li>➤ <b>Wie verhalten sich die Kosten für ungenutzte Infrastruktur im Vergleich zu den Kosten für die Erschließung des Baugebietes Degenfeld Süd?</b></li> </ul>
<b>Siedlungsstruktur</b>	<p>Das Gebiet Degenfeld Süd liegt am Ortsrand und verkehrsgünstig, ausschlaggebende <b>Gründe gegen eine Bebauung</b>.</p> <p>Bitte um Nachweis seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd, dass es im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsplanung</p> <p><b>A. einen Bedarf an Bauflächen gibt, weil ein starkes Wachstum der Gemeinde zu erwarten ist und</b></p> <p><b>B. keine Wachstumsmöglichkeiten im Innenbereich vorhanden sind (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtung) bzw. die Potenziale für die Ausnutzung des bereits Gebauten und Bauen auf bereits erschlossenem Gelände ausgeschöpft sind?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gibt es ein <b>abgestimmtes Entwicklungskonzept</b> für Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur <b>zwischen den Ortsteilen / Gemeinden</b>? Falls ja, kann dieses eingesehen werden? Falls nein, woran orientiert sich die Stadt Schwäbisch Gmünd bei der Bedarfsplanung?</li> <li>➤ Wurde geprüft, ob durch die Ausweisung neuer Bauflächen <b>am Ende mehr innerörtliche Häuser und Wohnungen</b></li> </ul>

