

[REDACTED]
Rathaus Schwäbisch Gmünd
73525 Schwäbisch Gmünd

73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung			
Eingang:			
19. JAN. 2026			
61.1	61.2		
AE	ZU	ZSt	
ZWbH	ZRG	ZdA	WV:

Bebauungsplan
175 BIX Margaritenhöhe

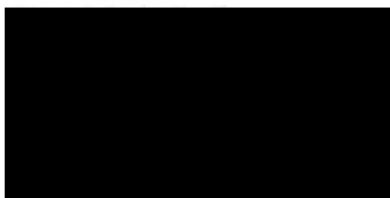
Durch Einwurfeinschreiben

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Neuaufstellung des Bebauungsplans

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Einreicher:



Mieter und somit auch unmittelbarer Nachbar des Plangebiets

Frist: bis 30.01.2026

1. Persönliche Betroffenheit

Ich erhebe diese Stellungnahme als **unmittelbar Betroffener**.

Ich bewohne seit dem Jahr **1986** eine Wohnung auf dem von der Planung betroffenen **Einzelgehöft** im Außenbereich. Das Anwesen ist derzeit über eine **private Hofstraße** erschlossen und wird als Wohnstandort für bis zu vier Familien seit Jahrzehnten genutzt. Derzeit sind zwei Einheiten bewohnt.

Nach den Planunterlagen sollen das Wohngebäude sowie die Stallanlagen vollständig **abgerissen** werden, um an dieser Stelle ein neues Wohngebiet mit ca. **168 Wohneinheiten** sowie einer **Kindertagesstätte mit sechs Gruppen** zu errichten. Mir wurde bislang **kein Ersatzwohnraum** angeboten.

2. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist **städtebaulich nicht erforderlich**.

Das Plangebiet liegt nach zwei Seiten in einem Abstand von ca. **150 - 400 m** zur bestehenden geschlossenen Wohnbebauung. Im Übrigen grenzt es ausschließlich an **freie Landschaft (Wiesen)**. Eine funktionale oder städtebauliche Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper besteht nicht.

Die Planung stellt daher **keine Abrundung oder Fortentwicklung** des Ortsrandes dar, sondern begründet einen **neuen, isolierten Siedlungskörper im Außenbereich**. Eine solche Siedlungsentwicklung widerspricht dem Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung sowie dem Ziel, Zersiedelung zu vermeiden.

Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb ein Wohngebiet dieser Größenordnung zwingend im Außenbereich entwickelt werden muss und weshalb Innenentwicklungs-, Nachverdichtungs- oder Konversionspotenziale nicht vorrangig genutzt wurden. Die Planung erscheint damit nicht durch objektive städtebauliche Gründe getragen, sondern als eine bloße Standortentscheidung zulasten des Außenbereichs.

3. Unzulässige Zersiedelung / isolierte Siedlungsentwicklung

Durch die geplante Bebauung entsteht eine **neue Siedlungsinsel**, die räumlich vom bestehenden Siedlungsgefüge abgesetzt ist. Eine derartige Entwicklung widerspricht dem planerischen Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist geeignet, weitere Siedlungsvorstöße in den Außenbereich nach sich zu ziehen.

Gerade bei einem Vorhaben dieser Größenordnung (168 Wohnungen plus Kindertagesstätte) sind besonders hohe Anforderungen an die städtebauliche Einbindung zu stellen, denen die Planung ersichtlich nicht genügt.

4. Schwerwiegender Abwägungsfehler durch Beseitigung bestehender Wohnnutzung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Planung führt zur **vollständigen Beseitigung einer seit Jahrzehnten bestehenden Wohnnutzung**.

Ich lebe seit **1986** auf dem betroffenen Einzelgehöft. Diese Nutzung ist rechtmäßig, dauerhaft und stellt meinen langjährigen Lebensmittelpunkt dar. Durch den Bebauungsplan wird diese Wohnnutzung ersatzlos aufgegeben. Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den

sozialen und wohnungsbezogenen Auswirkungen dieser Verdrängung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Insbesondere ist nicht ersichtlich,

- dass meiner Situation als langjährigem Bewohner ein besonderes Gewicht beigemessen wurde,
- dass Alternativen geprüft wurden,
- oder dass ein sozialverträglicher Ausgleich (z. B. Ersatzwohnraum) vorgesehen ist.

Die vollständige Verdrängung einer bestehenden Wohnnutzung zugunsten einer Neubebauung im Außenbereich stellt einen **schwerwiegenden Abwägungsmangel** dar.

5. Unzureichende Erschließung und Verkehrsbelastung (Wohngebiet + Kita)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über eine **private Hofstraße**, die ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke ausgelegt ist und von einem verkehrsberuhigten Wohngebiet abzweigt.

Angesichts der geplanten **168 Wohneinheiten** sowie der zusätzlichen **Kindertagesstätte mit sechs Gruppen** ist nicht erkennbar, dass diese Erschließung den künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen – insbesondere dem morgendlichen und nachmittäglichen Bring- und Abholverkehr – sicher und konfliktfrei gewachsen ist.

Die verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und sicherheitsrelevanten Auswirkungen müssen bereits auf Ebene der Bauleitplanung vollständig bewältigt werden. Eine Verlagerung dieser Konflikte auf spätere Genehmigungsverfahren ist unzulässig.

6. Beeinträchtigung von Ortsrand und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt überwiegend unmittelbar an freie Landschaft. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem abrupten und massiven Eingriff in den bisherigen Landschaftsraum und zu einer erheblichen Veränderung des Ortsrandes.

Eine überzeugende städtebauliche Fassung oder landschaftliche Einbindung ist nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Wohnqualität im Umfeld werden unzureichend gewürdigt.

7. Erschwerte Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung über Weihnachten / Neujahr

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte im Zeitraum vom **15.12.2025 bis 30.01.2026** und damit überwiegend während der Weihnachts- und Jahreswechselzeit. Dieser Zeitraum ist regelmäßig durch Feiertage, Urlaubszeiten sowie eingeschränkte Erreichbarkeit der Verwaltung geprägt.

Angesichts des Umfangs und der Komplexität der Planung war die effektive Wahrnehmung der Beteiligungsrechte nach § 3 Abs. 2 BauGB hierdurch erheblich erschwert. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen sachlichen Gründen die Auslegung nicht außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt oder zumindest verlängert wurde.

8. Schlussbemerkung und Antrag

Zusammenfassend weist der Bebauungsplan erhebliche **materielle und abwägungsrelevante Mängel** auf. Die Planung ist städtebaulich nicht erforderlich, führt zu einer unzulässigen Zersiedelung des Außenbereichs und belastet mich als langjährigen Bewohner in unverhältnismäßiger Weise.

Eine Entlastung meiner Person, könnte ich mir dahingehend vorstellen, dass es mir genehmigt wird auf meinem Grundstück „Unterm Bergschlössle“ eine geringe Anzahl an Tiny Häuser für mich und weitere direkte Familienmitgliedern aufzustellen (3 max 4). Dort stand von Anfang des 20.Jh. bis 1992 ein EFH, für das ein Umbau durch das RP genehmigt war. Diese Genehmigung ist erloschen. Ich könnte mir dort eine „Einsetzung in den vorherigen Stand“ als Lösung vorstellen.

Wesentlich innovativer und zukunftsorientierter bleibt das Thema Tiny Haus und der Gedanke, dass die VGW in einem festzulegenden Zeitraum auf dem Restgrundstück weitere Tiny-Häuser aufstellt und als VGW vermarktet. Dies wäre sicher ein für Gmünd und die Region interessantes Angebot. Durch die Nähe zur Kleingartensiedlung würde sich optisch im Prinzip nur eine Erweiterung ergeben.

Ich bitte um eine **vollständige, nachvollziehbare und schriftliche Behandlung sämtlicher vorgebrachter Einwendungen** im weiteren Planverfahren und um erneute Überprüfung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Punkte.

