

**Frey, Kathrin**

---

**Betreff:**

WG: StellungnahmeBebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstrasse“

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 9. Dezember 2025 06:54

An: Bauleitplanung &lt;Bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de&gt;

Cc: [REDACTED]

Betreff: StellungnahmeBebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstrasse“

>> Achtung! << Diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte keine Links anklicken und/oder keine Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen!

Sollten Sie sich unsicher sein, dann kontaktieren Sie die Abteilung Informationstechnik unter spamverdacht@schwaebisch-gmuend.de.

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstrasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mache ich von meinem Recht Gebrauch, zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Die nachfolgenden Punkte sind als fristgerechte Einwendung und Prüfbitte zu verstehen.

---

#### 1. Unverhältnismäßige bauliche Verdichtung / Grundzüge der Planung

Die im Entwurf vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten überschreitet nach meiner Einschätzung deutlich das städtebaulich verträgliche Maß. Dies betrifft sowohl die vorgesehene Geschossflächen- als auch die Grundflächenzahl.

Eine derart hohe Verdichtung widerspricht dem Gebot einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie der Gebietsverträglichkeit des Bestandsquartiers. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde die städtebauliche Integrationsfähigkeit dieses Umfangs nachvollziehbar geprüft hat.

---

#### 2. Gebäudehöhe und Einfügung nach § 34 bzw. § 1 Abs. 6 BauGB

Die anvisierten Gebäudehöhen und der damit verbundene Gebäudemassstab fügen sich nicht in die Eigenart der Umgebung ein.

Dies steht im Widerspruch zu den Grundsätzen der gestalterischen Einbindung und der Ortsbildverträglichkeit, welche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch das geplante Mehrfamilienhaus entsteht ein überdimensionierter Baukörper, der die vorhandene Bebauung deutlich überragt. Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für diese Abweichung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

---



### 3. Verkehrliche Auswirkungen / unzureichende Erschließung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange der Verkehrsverhältnisse umfassend zu berücksichtigen. Die geplante Zahl an Stellplätzen pro Wohneinheit ist aus fachlicher Sicht nicht ausreichend. Hierdurch wäre absehbar mit erheblichem Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum zu rechnen.

Dadurch ergeben sich:

- Einschränkungen der Verkehrssicherheit (insbesondere für Kinder),
- Behinderungen für Rettungsfahrzeuge (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB – öffentliche Sicherheit),
- eine Überlastung der bestehenden Erschließungsstraßen.

Eine tragfähige verkehrliche Gesamtbetrachtung ist aus dem Entwurf nicht erkennbar; damit wäre ein Abwägungsdefizit gegeben.

---

### 4. Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur

Bereits die aktuelle Netzauslastung (Wasser/Abwasser/Feuerwehruzufahrten/Strom) befindet sich nach Auskunft örtlicher Versorger nahe der Kapazitätsgrenze.

Die voraussichtliche Zusatzbelastung wurde im Entwurf nicht nachvollziehbar ermittelt. Dies widerspricht dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten Erfordernis, die vorhandene Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen.

Ein Bebauungsplan darf keine Funktionsstörungen der öffentlichen Versorgung erzeugen; entsprechende Nachweise fehlen.

---

### 5. Umwelt- und Klimabelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Die weitreichende Bodenversiegelung und die Reduzierung bestehender Grünstrukturen stehen den umwelt- und klimabezogenen Anforderungen des BauGB entgegen.

Gemäß § 1a BauGB sind vermeidbare Versiegelungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe vollständig auszugleichen.

Aus den Unterlagen geht weder:

- eine belastbare Eingriffs-/Ausgleichsbilanz,
- noch
- ein schlüssiges Konzept zum Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen

hervor. Dies stellt ein erhebliches Abwägungs- bzw. Ermittlungsdefizit dar.

---

### 6. Beteiligungs- und Informationsdefizite

Mehrere im Entwurf enthaltene Parameter – insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Dichte und verkehrlicher Auswirkungen – weichen erheblich von zuvor kommunizierten Planungsständen ab.

Die Öffentlichkeit konnte sich dadurch kein zutreffendes Bild vom tatsächlichen Umfang des Vorhabens machen.

Ein solcher Informationsmangel kann gemäß der Rechtsprechung (u. a. BVerwG zu Abwägungsfehlern) die Wirksamkeit eines Bebauungsplans beeinträchtigen.

---



## Schlussbemerkung

Ich bitte um umfassende Prüfung der vorgebrachten Punkte im weiteren Abwägungsprozess. Sollte der derzeitige Entwurf unverändert übernommen werden, sehe ich die Gefahr erheblicher städtebaulicher, verkehrlicher und umweltbezogener Fehlentwicklungen.

Ich ersuche daher ausdrücklich um:

- Überarbeitung der planerischen Dichte,
- Anpassung der Gebäudehöhen,
- vollständige Darstellung der verkehrlichen und infrastrukturellen Auswirkungen,
- sowie eine ordnungsgemäße Ermittlung und Bilanzierung der Umweltbelange.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

Gesendet mit der GMX Mail App