




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Schwäbisch Gmünd
Stadtverwaltung
Postfach 19 60
73509 Schwäbisch Gmünd

Stuttgart 20.08.2018
Name Josephine Kerkhoff
Durchwahl 0711 904-12133
Aktenzeichen 21-
2434.2/AASchwäbischGmünd
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand nur per E-Mail an:
stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de

 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV", Ge-
markung Straßdorf
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.07.2018; Ihr Zeichen: 2.60.1 Kle

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet
eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause
zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten
Bebauungsplan. Dazu wird in der Begründung ausgeführt, dass der wirksame Flä-
chennutzungsplan 2020 derzeit das Plangebiet teilweise als „Geplante Wohnbauflä-
che“ und teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt. Das Entwicklungsgebot
nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist damit u.E. nicht eingehalten.

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 und aufgrund Ihrer An-
gabe auf dem Formblatt erhalten Sie dennoch keine Gesamtstellungnahme des Re-
gierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf -
jeweils direkt Stellung.

Da der Bebauungsplan vermutlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist letzterer gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.

Raumordnung

Im Rahmen der Erforderlichkeit der Planung wird ausgeführt, dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Ausweisung der Fläche notwendig sei. Zudem bestehe in Schwäbisch Gmünd eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage; derzeit gebe es mehrere konkrete Interessenten für einen Bauplatz in Straßdorf.

Diese Ausführungen sind bislang noch zu oberflächlich. Der auf Seite 4 der Begründung im Rahmen der Flächennutzungsplanung angesprochene erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen, der nicht allein durch Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann, ist nachvollziehbar für die im Bebauungsplan dargestellte Wohnbaufläche von rd. 3,45 ha darzulegen; hieran fehlt es bislang. Erforderlich sind dabei konkrete Angaben über die Lage vor Ort, z.B. welche Flächenreserven wo aus welchen Gründen nicht realisierbar sind sowie die Anzahl der genannten Bauinteressenten.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die in der Begründung bereits erwähnten Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise und empfehlen, sich auch zur Bedarfsdarlegung für den derzeit u.E. nicht entwickelten und daher genehmigungspflichtigen Bebauungsplan hieran zu orientieren.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden verweisen wir außerdem auf PS 3.1.9 (Z) LEP 2002. Dem darin verkörperten Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird in der Begründung noch nicht ausreichend Rechnung getragen. Zum einen ist erforderlich, dass sich der geplante Flächenumfang nachvollziehen lässt. Zum anderen muss die Flächenwahl schlüssig sein.

Da das Plangebiet derzeit nach dem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, ist neben den im Umweltbericht bereits genannten Plansätzen auch PS 5.3.2 (Z) LEP 2002 zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt wie auch die Sicherung einer zeitnahen Bebauung durch Bauzwang werden begrüßt.

Eine abschließende Stellungnahme wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben. Die Begründung ist entsprechend der erteilten Hinweise auszuarbeiten.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Landwirtschaft

Frau Kästle, Tel. 0711/904-13207, E-Mail: cornelia.kaestle@rps.bwl.de.

Straßenwesen und Verkehr

Herr Grothe, Tel. 0711/904-14224, E-Mail: karsten.grothe@rps.bwl.de.

Umwelt

Frau Müller, Tel. 0711/904-15117, E-Mail: birgit.mueller@rps.bwl.de.

Denkmalpflege

Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Josephine Kerkhoff