




Baden-Württemberg
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
 ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung
 Postfach 19 60
 73509 Schwäbisch Gmünd

Stuttgart 05.03.2021
 Name Teresa Lopez Mellado
 Durchwahl 0711 904-12136
 Aktenzeichen RPS21-2434-44/4
 (Bitte bei Antwort angeben)

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

 Bebauungsplan Nr. 120 C "Waldau-Wasen", Gemarkung Großdeinbach
 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach § 13b BauGB
 Ihr Schreiben vom 22.01.2021, Ihr Zeichen: 2-60.1 Kle.

Sehr geehrte Frau Klenk,
 sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart begrüßt, dass mit der vorgelegten Planung eine verdichtete Bebauung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verfolgt wird.

Aus bauplanungsrechtlicher und raumordnerischer Sicht ist jedoch auf Folgendes hinzuweisen:

1.

Aufgrund der Stichtagsregelung in § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB nur dann zur Anwendung kommen, wenn eine förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens bis 31.12.2019 erfolgte. Die förmliche Einleitung eines Bauleitplanverfahrens setzt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus, § 2 Abs. 1 BauGB. Alternativ ist das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet,

wenn die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder die Offenlage vor dem Stichtag durchgeführt sind.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass es sich bei dem nördlich der bestehende Bebauung befindlichen Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,97 ha nicht mehr um eine „Arrondierungsfläche“ handelt. Ein „Anschließen“ im Sinne des § 13b BauGB setzt voraus, dass mit dem Plangebiet der Siedlungsrand „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird. Hier ist jedoch ein solches „Anschließen“ nicht mehr gegeben, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Ausdehnung ersichtlich vom Ortsrand absetzt und dort qualitativ einen neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorsehen würde.

Selbst wenn aber ein Verfahren nach § 13b BauGB in Betracht käme, wäre zu berücksichtigen, dass § 13b BauGB eine reine Verfahrensvorschrift ist, die die Anforderungen an die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt. Aus diesem Grund ist auch § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren zu beachten.

Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen. Unabhängig vom gewählten Verfahren lässt sich feststellen, dass die Ausführungen zum Bedarf bislang recht pauschal sind und daher im weiteren Verfahren konkretisiert und besser nachvollziehbar gemacht werden sollten. Die Lage vor Ort, insbesondere eine konkrete Nachfrage bzw. ein sehr zeitnahes Umsetzungsinteresse sollte näher beschrieben werden. Soweit Baubewerberlisten geführt werden, empfehlen wir, beispielsweise die Anzahl der Interessenten zu nennen.

Auch sollte dargelegt werden, warum dieser Bedarf nicht anderweitig, z.B. durch Potentiale im Siedlungsbestand oder auf noch nicht entwickelten Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan gedeckt werden kann. Hinsichtlich der fehlenden Aktivierbarkeit von Flächen empfehlen wir Ausführungen in die Planunterlagen aufzunehmen, aus denen sich ergibt, wie sich die Gemeinde um die Aktivierung dieser Potentialflächen bemüht.

2.

Nördlich vom Siedlungsbereich grenzt ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, **PS 3.2.4 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg**, an.

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).

Unter Berücksichtigung des (noch) überschaubaren Umfangs der Planung, die dazu führt, dass eine bereits vorhandene Straße dann beidseitig bebaut ist, der randlichen Lage im schutzbedürftigen Bereich und der Aufrechterhaltung des vorhandenen Weges östlich des Plangebiets ist - unter Anwendung des großräumigen raumordnerischen Prüfungsmaßstabes - ein Zielkonflikt im Hinblick auf den schutzbedürftigen Bereich für Erholung im Ergebnis noch nicht ausgelöst.

Hinzuweisen ist auch auf **PS 5.3.2 (Z) LEP**, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Aus den Planunterlagen muss erkennbar sein, dass bei der Überplanung landwirtschaftlich genutzter guter Böden kein Zielkonflikt ausgelöst wird. Im weiteren Verfahren hat daher eine auf angemessener Daten- und Faktenlage beruhende Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft stattzufinden. Insoweit weisen wir auch auf § 1 a Absatz 2 Satz 2 – 4 BauGB hin.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: lucas.bilitsch@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 digitale Mehrfertigung davon im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Teresa López Mellado