



Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon 07171 / 927 64-0
Telefax 07171 / 927 64-15

info@ostwuerttemberg.org
www.ostwuerttemberg.org

Verbandsdirektorin
Franka Zaneke
Verbandsvorsitzender
Gerhard Kieninger

19. Januar 2026

Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5 73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung Schwäbisch Gmünd
z.Hd. Herrn Hartmut Kühnle
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan Nr. 175 B IX „Margaritenhöhe“ in Schwäbisch Gmünd

Ihr Schreiben vom 10. Dezember 2025

Sehr geehrter Herr Kühnle,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband **derzeit Bedenken** gegenüber der vorliegenden Planung, insbesondere im Zusammenhang der **Betroffenheit zweier Ziele der Raumordnung**, der **Herleitung des Bedarfs** nach PS 2.4.5. Regionalplan 2035 sowie in Bezug auf der **Herleitung der Siedlungsdichte**.

Gerne erklären wir uns bereit, die weiteren Schritte der vorliegenden Planung gemeinsam abzustimmen und die Planungen zielgerichtet voranzubringen. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin:

Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft Flächen, die gemäß des Regionalplans 2035 der Region Ostwürttemberg als Regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)), als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1.1 (Z)) sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.3 (G)) festgelegt sind.

3.1.1 Regionale Grünzüge

(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient.

Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.

3.2.1.1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

(1) Z Zur Sicherung und Entwicklung funktional zusammenhängender, intakter, resilienter Lebensräume durch Vernetzung von Schutzgebieten und durch weitere Ausformung des landesweiten Biotopverbunds sowie weiterer für die biologische Vielfalt wertvoller Gebiete in der Region sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind andere raumbedeutsame Nutzungen, insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind.

3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Bei dem **Plansatz 3.2.3.3** Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der entsprechend § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 LPlG in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden muss.

Bei den **Plansätzen 3.1.1** Regionale Grünzüge und **3.2.1.1** Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege handelt es sich um zwei Ziele der Raumordnung, die der o.g. Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zugänglich sind.

Aus der Begründung ergibt sich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich aus dem kürzlich fortgeschriebenen Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf reicht jedoch deutlich weiter nach Süden als die dort ausgewiesene Potenzialfläche. Dies zeigt sich daran, dass die Planung bis an den Fußgängerweg heranreicht, während die entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan lediglich bis zum bestehenden Gebäude reicht. In der Konsequenz liegt eine Abweichung vom Flächennutzungsplan vor. Unklar bleibt, warum die vorliegende Fläche den im Zuge der intensiv beratenen FNP-Fortschreibung festgelegten Umfang derart überschreitet.

Der südliche Teilbereich ist mit einer Fläche von rund 1 ha als Regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Während der Regionale Grünzug aufgrund seiner großräumigen Ausdehnung und der dem Plan inhärenten Planungsunschärfe grundsätzlich ausgeformt werden kann, ist dies beim Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aufgrund der kleinteiligeren funktionalen Abgrenzung nicht in gleicher Weise möglich.

Vor diesem Hintergrund ist im Hinblick auf den Plansatz 3.2.1.1 von einem Zielverstoß auszugehen, der der Genehmigungsfähigkeit der Planung entgegensteht. Der Regionalverband bittet daher im weiteren Verfahren um eine entsprechende planerische Berücksichtigung. Gerne bieten wir an, in einen gemeinsamen Austausch einzutreten und die nächsten Schritte gemeinsam abzustimmen.

Bedarfsbegründung

Angesichts der Tatsache, dass der Regionalplan 2035 zwischenzeitlich genehmigt wurde und damit in Kraft ist ebenso wie der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Plansatz 2.4.5 des Regionalplans 2035 (Flächenbedarfsberechnung für Wohnen) als Ziel der Raumordnung zwingend im Rahmen der Begründung aufzuarbeiten. Der entsprechende Plansatz gibt ein Rechenschema zur Berechnung kommunaler Flächenbedarfe vor.

Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist ebenso eine Auseinandersetzung mit bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan 2002 BW (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven zu erschließen sind.

Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem darauf hin, dass die Begründung zum Bebauungsplan die Frage der geplanten Siedlungsdichte bislang nicht nachvollziehbar aufarbeitet. Im Zuge der Begründung wird eine Anzahl von 168 Wohneinheiten innerhalb von 15 Mehrparteienhäusern ausgegangen (11,2 Wohneinheiten je Gebäude). Es bleibt jedoch unklar, worauf die Annahme der Wohneinheiten beruht. Um dem Anspruch des Plansatzes 2.4.2 des Regionalplans 2035 gerecht zu werden, soll die Siedlungsdichte und insbesondere die Herleitung der Anzahl an Wohneinheiten fundierter und nachvollziehbar begründet werden.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

M. Eng. Alex Beljaev