

Stadt Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

**vorab per Mail:** [stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)

Unser Zeichen:

0504/2016

Datum:

27. März 2020

## **Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung samt Umweltbericht wird form- und fristgerecht wie folgendes eingewendet:

### **I.**

Die bisher erhobenen Einwendungen bleiben uneingeschränkt aufrechterhalten. Insbesondere wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass es sich bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „*Allgemeines Wohngebiet*“ um einen klassischen Etikettenschwindel handelt.

### **II.**

Gleiches gilt für die Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen (Satteldach und Flachdach) sowie der Höchstmaße. Diese stehen weiterhin in einem eklatanten Missverhältnis zur bestehenden Bebauung und nehmen auf diese und deren bestehende (und damit schützenswerte) Aussicht keinerlei Rücksicht.

### III.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB vorliegend nicht einschlägig ist. Die Voraussetzungen dafür liegen nicht vor.

Nach § 13b S. 1 BauGB wird eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Was unter dem Begriff des „Anschließens“ gemeint ist, ist gesetzlich als solches nicht geregelt worden. Das Merkmal des „Anschließens“ erfasst jedoch mehr als das Bestehen einer gemeinsamen Grenze, so dass ein schlichtes Berühren von bestehender Siedlung und neuem Plangebiet noch kein „Anschließen“ i. S. d. § 13b S. 1 BauGB ist.

Der Bayerische Verwaltungsgericht München führt in einer Entscheidung (Beschluss vom 04.05.2018 - Az. 15 NE 18.382; zit. nach juris, Rn. 30) zum Begriff des „Anschließens“ folgendes aus:

*„Weil die von § 13a BauGB als Grundnorm eröffneten Verfahrenserleichterungen (u. a. Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung) Anreize für die Gemeinden schaffen sollten, von einer weitgehenden Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs abzusehen, ist für die Rechtsanwendung des § 13b BauGB zu folgern, dass aufgrund der Anforderung des „Anschlusses“ als raumbezogenes Tatbestandsmerkmal von einer „Innenentwicklung nach außen“ nur maßvoll Gebrauch zu machen ist. Dies ist auch im Wortlaut des § 13b BauGB angelegt, der für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nicht lediglich ein bloßes Angrenzen des neuen Plangebiets als solchem an den bestehenden Siedlungsbereich ausreichen lässt, sondern fordert, dass - letztendlich alle - Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden sollen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit wird gefordert, dass auch die vom bisherigen Ortsrand an der weitesten entfernten ausgewiesenen Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Soweit über § 13b BauGB nunmehr gestattet wird, das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedoch nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Hiervon ist aber gerade dann auszugehen, wenn - trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den*

*Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10.000 Quadratmetern - der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abgerundet“ in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich qualitativ neuem Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr i. S. v. § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht.“*

Gemessen daran, erfüllt die das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht. Ausweislich der Planzeichnung handelt es sich beim geplanten Gebiet hinsichtlich Größe und Lage um einen eigenständigen Siedlungsansatz, welcher nicht einmal überwiegend an bestehende Bebauung anknüpft. Von einer „gedanklichen“ Fortführung eines bestehenden Siedlungsansatzes und damit von im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann hier keine Rede mehr sein. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass die bestehende Vogelhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen wurde. Dies führt nicht dazu, dass nunmehr von einem „Anschließen“ die Rede sein kann. Vielmehr ist entscheidend, dass sich die einzelnen Wohnnutzungsgrundsätze an die bestehende Siedlungsstruktur anschließen. Das ist vorliegend lediglich hinsichtlich eines Grundstücks im Süden der Fall. Eine Umgehung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB ist nicht dadurch möglich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Einbeziehung von weiteren Flächen, insbesondere bestehenden Erschließungsstraßen erweitert wird.

#### IV.

Schließlich ist die öffentliche Bekanntmachung fehlerhaft.

Sinn und Zweck des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB liegt darin, dass von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines damit zusammenhängenden Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB bei Vorliegen der tatbestandlichen Anwendungsvoraussetzungen abgesehen wird.

Ausweislich des Inhaltes der öffentlichen Bekanntmachung wird jedoch gerade auf das Bestehen einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts hingewiesen. Mithin ist dieser Inhalt für die Öffentlichkeit objektiv geeignet, zu erheblichen Verwirrungen zu führen, da für die Öffentlichkeit

durch die Beibehaltung der für das Regelverfahren geltenden Vorschriften nicht ersichtlich und nicht verständlich wird, welche Funktion nunmehr ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB haben soll.

Mit freundlichen Grüßen