

Geschäftszeichen
24-4621.1-142/26; 4622.8142-21/1

Regierung von Schwaben



Firma
Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

EINGEGANGEN

16. Jan. 2025

ARNOLD CONSULT AG KISSING

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3 BauGB

Zum Schreiben vom/Anruf vom
28. November 2024

Anlage/n

1 Flächennutzungsplan



Änderung

Bebauungsplan



Änderung

sonstiges baurechtliches Verfahren

Nummer/Gebiet
"Oberfeld II"

Gemeinde/Markt/Stadt
Jettingen-Scheppach

2 Sehr geehrte Damen und Herren,
wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G): flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z): vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

Landes- und Regionalplanung Landesplanung Regionalplanung

Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Jettingen-Scheppach, eine ca. 1,4 ha große Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan neu darzustellen und mit o.g. Bebauungsplan zu konkretisieren. Die nordwestliche Teilfläche des Umgriffs des o.g. Bebauungsplanes ist bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (aktueller Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

- Fortsetzung siehe Beiblatt zu 2.2 -

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

- siehe Beiblatt zu 2.3 -

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Augsburg, 10. Januar 2025

Ort, Datum

Unterschrift

SB/in, E-Mail-Adresse

Beiblatt zu 2.2

Den vorliegenden Bauleitplanunterlagen ist bislang nicht zu entnehmen, inwiefern sich die Marktgemeinde mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Um den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe Rechnung zu tragen, ist grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet bei der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale zu betrachten und die Ergebnisse sind in der Begründung entsprechend darzulegen.

Wir bitten die Marktgemeinde daher, die Bauleitplanunterlagen im vorgenannten Sinne zu ergänzen.

Zudem ist den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen, dass vorrangig die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Im Hinblick auf die Bayerische Flächensparoffensive weisen wir darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden.

Beiblatt zu 2.3

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

Leider enthält die Begründung keine qualifizierten Aussagen zu vorhandenen Flächenpotenzialen (gesamtdörflich). Nach unserer Kenntnis hat sich die Marktgemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2022) mit vorhandenen Wohnbauflächenreserven auseinandergesetzt. Auch im Rahmen der aktuell laufenden Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) dürfte sich mit der Thematik auseinandergesetzt werden. Wir bitten, die Begründung entsprechend zu ergänzen. Gemäß § 1a Baugesetzbuch (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Ein geeignetes Instrument, sich auf kommunaler Ebene mit diesen Vorgaben auseinanderzusetzen, ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Dieses sollte auch eine Strategie enthalten, wie durch eine geeignete Baulandpolitik, künftig eine private Flächenbevorratung vermieden werden soll.