

**Bebauungsplanverfahren „Im Schelmental II“;
Information zum Sachstand und Entscheidung über weiteres Vorgehen**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 18.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Schelmental II“ gefasst. Ziel ist die Schaffung einer einreihigen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabens „Wohnen am Auerberg“ und damit die städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes.

Das Verfahren wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB eingeleitet. Aufgrund eines Urteils, wonach diese Vorschrift gegen EU-Recht verstößt, musste das Verfahren unterbrochen werden. Nach der gesetzlichen Klärung besteht inzwischen die Möglichkeit, das Verfahren als Regelverfahren fortzuführen.

Unabhängig hiervon ist im Plangebiet eine weitere rechtliche Fragestellung maßgeblich geworden: der Umgang mit den dort vorhandenen geschützten Streuobstwiesen.

Die Verwaltung hat nach einer umfassenden Bestandserfassung und fachlichen Bewertung durch ein qualifiziertes Fachbüro im August 2025 zwei getrennte Anträge auf Umwandlung der betroffenen Streuobstwiesenflächen gestellt. Die Aufteilung in einen nördlichen und einen südlichen Bereich erfolgte bewusst, da die naturschutzfachliche Wertigkeit der Teilflächen unterschiedlich eingestuft wurde. Ziel war es, im Falle einer differenzierten Bewertung zumindest eine Teilrealisierung des Vorhabens zu ermöglichen und eine vollständige Ablehnung zu vermeiden.

Am 15.12.2025 informierte die Untere Naturschutzbehörde (UNB) in einer formlosen E-Mail über die beabsichtigte Ablehnung beider Anträge.

Begründung der UNB: Eine Genehmigung zur Umwandlung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Streuobstbestands im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn dieser für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Nach Einschätzung der UNB steht dem als mittel- bis hochwertig eingestuften Streuobstbestand lediglich ein geringes öffentliches Interesse an der Inanspruchnahme der Fläche gegenüber. Für eine reine Wohnbebauung werde ein solches überwiegendes öffentliches Interesse grundsätzlich nicht gesehen. Als Beispiele für Vorhaben mit anerkennungsfähigem öffentlichen Interesse werden soziale Einrichtungen wie Seniorenheime oder Krankenhäuser genannt.

Zudem verweist die Behörde auf aus ihrer Sicht besser geeignete Alternativflächen für Wohnbauzwecke.

Die Prüfung der Anträge erfolgte unabhängig von möglichen Ausgleichsmaßnahmen; diese würden erst im Falle einer positiven Grundsatzentscheidung berücksichtigt.

Einordnung der Verwaltung: Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, dringend benötigten Wohnraum im Innen- bzw. siedlungsnahen Bereich zu schaffen. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung an und stellt aus städtebaulicher Sicht eine konsequente Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges dar.

Gerade vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs ist die Frage zu stellen, welches Gewicht der Wohnraumschaffung im Rahmen der Abwägung des öffentlichen Interesses beizumessen ist.

Im Zuge des Verfahrens wurden Stellungnahmen der Naturschutzverbände BUND/AGF sowie LNV/NABU/Naturfreunde abgegeben. Auch wenn die UNB darauf hinweist, dass diese nicht ausschlaggebend für die beabsichtigte Entscheidung seien, enthalten sie Bewertungen, die einer differenzierten rechtlichen und fachlichen Prüfung bedürfen. Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Vor dem Hintergrund der angekündigten Ablehnung bestehen folgende Handlungsoptionen:

1. **Einstellung des Bebauungsplanverfahrens.**
Dies würde faktisch den Verzicht auf die Entwicklung dieser siedlungsnahen Wohnbaufläche bedeuten.
2. **Anforderung eines förmlichen Ablehnungsbescheids.**
Auf dieser Grundlage kann die Begründung rechtlich geprüft und gegebenenfalls ein Rechtsbehelf eingelegt werden. Dies würde die rechtlichen Spielräume der Gemeinde klären und eine belastbare Entscheidungsgrundlage schaffen.
3. **Prüfung einer Befreiung nach dem Kommunalen Regelungsbefreiungsgesetz.**
In Abstimmung mit dem Gemeindetag wird derzeit geprüft, ob beim Umweltministerium ein Antrag auf Befreiung von den Regelungen des § 33a NatSchG gestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass dargelegt wird, wie der Schutzzweck der Regelung auf andere Weise erfüllt werden kann. In diesem Verfahren könnte die Frage des öffentlichen Interesses anders gewichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte zunächst eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden, um die tatsächlichen Erfolgsaussichten und Handlungsspielräume belastbar beurteilen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt die formellen Ablehnungsbescheide zu den gestellten Anträgen auf Umwandlung der Streuobstwiesenbereiche im Gebiet „Im Schelmental II“ anzufordern.

Nach Vorliegen der Bescheide prüft der Gemeinderat die Begründung und entscheidet über die Einlegung eines Rechtsbehelfs sowie über das weitere strategische Vorgehen.

Anlagen:

1. Stellungnahme BUND/AGF
2. Stellungnahme LNV/NABU/Naturfreunde

Sachbearbeitung	Sandra Keller	17.02.2026
geprüft/freigegeben	Schiek, Volker	18.02.2026