

Beratungsunterlage

## **TOP 5 Baulandgutachten – Vorstellung und Diskussion der Zwischenergebnisse**

(2017-01PA-1186)

### *Beschluss*

*Die Endfassung des Baulandgutachtens wird den Mitgliedern des Planungsausschusses zugesandt und zur Kenntnisnahme vorgestellt. Eine Entscheidung über die Verwendung des Baulandgutachtens erfolgt in der nächsten Sitzung des Planungsausschusses am 04. Juli 2017.*

In der Sitzung des Planungsausschusses am 04.10.2016 wurde seitens des Gremiums die Notwendigkeit betont, Zwischenergebnisse des Baulandgutachtens zu diskutieren. Die Vorgehensweise und der aktuelle Stand des Gutachtens wird durch den Projektleiter der Beauftragten imakomm AKADEMIE GmbH, Herrn Dipl. Geogr. Matthias Prüller, vorgestellt.

### **Anlass des Gutachtens**

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist eine integrale Planung und behandelt zahlreiche Fachthemen aus den Bereichen Siedlungsplanung, Umweltplanung, Verkehrsplanung und weiteren. Auch bei der gewerblichen Entwicklung handelt es sich um einen wichtigen Belang, der bei der Regionalplanfortschreibung zu berücksichtigen ist. Um der gewerblichen Entwicklung der Kommunen auch auf Ebene des Regionalplans das entsprechende Gewicht zu verleihen, ist es sinnvoll, entsprechende Ausweisungen im Regionalplan vorzusehen, welche sich gegen andere Nutzungen durchsetzen können. Soweit hierfür z. B. Vorranggebiete festgesetzt werden sollen, ist zur Begründung ein Bedarfsnachweis zu führen. Dies soll mit dem Gutachten erfolgen.

Auch für weitere Festlegungen ist ein aktueller Überblick zur Baulandsituation sowohl für Gewerbe/Industrie als auch für Wohnen notwendig. Zwar sind in der Regionalplanfortschreibung keine räumlich konkreten Festlegungen zu Wohnbauschwerpunkten vorgesehen, für die Fachkapitel Raumstruktur (insbesondere Entwicklungsachsen/Zentrale Orte), Siedlungswesen sowie teilweise Freiraumstruktur und Verkehr sind Baulandangebot, -nachfrage und -potenzial ebenfalls zu berücksichtigen.

Das Gutachten wurde in gemeinsamer Zusammenarbeit mit der IHK Ulm und der IHK Schwaben vergeben. Es wird ein gemeinsamer Projektleitung betreut.

### **Ziele des Baulandgutachtens**

Im Rahmen des Gutachtens sind eine umfassende Analyse der derzeitigen Situation bei der Baulandbereitstellung in der Region Donau-Iller sowie die Herleitung eines qualifizierten Bedarfsnachweises zu erarbeiten. Dabei sind auch die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich für die Gemeinden in den beiden Bundesländern ergeben, zu

berücksichtigen. Die Untersuchung soll u. a. die status-quo-Situation bei den Wohnbauflächen als auch bei den Gewerbeflächen umfassen. Anschließend werden die Baulandpotenziale einer Bewertung unterzogen.

Das Gutachten soll hierfür einen regionalen Überblick über die Angebots- und Bedarfssituation bei Industrie-/Gewerbeflächen sowie bei Wohnbauflächen ermöglichen. Hierfür sind kurzfristig aktivierbare Potenziale (rechtlich gesichert bzw. bereits rechtskräftig ausgewiesen/dargestellt) und mittel- bis langfristig aktivierbare Potenziale (über einen Zeitraum von 15 Jahren hinausgehend) zu erheben und auf tatsächliche Umsetzungsmöglichkeit unter Berücksichtigung von Eignung und Verfügbarkeit zu bewerten. Damit soll sichergestellt werden, dass nur diejenigen Flächen als Potenziale zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden, welche auch tatsächlich umsetzungsfähig sind.

Das Baulandgutachten macht keine Bedarfsangaben auf Ebene einzelner Gemeinden. Für die regionalplanerische Ebene ist eine Aggregation auf Mittelbereiche ausreichend. Ebenfalls ist auf gutachterlicher Ebene keine räumliche Zuordnung von Gewerbepotenzialflächen zu Gemeinden vorgesehen.

### **Weiteres Vorgehen**

Eine verbindliche Festlegung von Vorrangflächen oder Potenzialflächen kann nicht im Rahmen eines Gutachtens erfolgen. Dies kann nur im Regionalplan –nach vorheriger Beratung im Planungsausschuss bzw. in der Verbandsversammlung– erfolgen. Neben dem fachlichen Ergebnis des Gutachtens und der planerischen Vorgehensweise sind hierfür auch die Belange der Kommunen zu berücksichtigen, womit auf Wünsche und Bedarfe der Kommunen flexibel eingegangen werden kann.