



16. Oktober 2024

Amt für Stadtentwicklung Schwäbisch Gmünd
z.Hd. Frau Maren Klenk
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 840 C I „Hinteres
Iltisfeld“, Schwäbisch Gmünd-Lindach**

Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2024

Sehr geehrte Frau Klenk,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband Ostwürttemberg **grundsätzlich keine Bedenken** gegenüber der vorliegenden Planung, **sofern** die Begründung um eine **konkrete Bedarfsbegründung** sowie um eine **Auseinandersetzung** mit der geplanten **Siedlungsdichte** ergänzt wird. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin:

Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 sowie Regionalplanentwurfs 2035 vollständig in einem geplanten Bereich für Siedlung Wohnen befindet und sich die Fläche zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber Planung.

Bedarfsbegründung

Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nur zum Teil als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist. Ist der Bedarf mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 nachzuweisen. Dem wird im Begründungsteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bisher nur oberflächlich nachgekommen. Dementsprechend soll die Bedarfsbegründung um eine detaillierte Berechnung nach dem Schema des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 4a sowie § 4 Abs. 1 ROG in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind, sobald die Festlegung eine entsprechende Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, da der Regionalplanentwurf im Rahmen der Verbandsversammlung am 17. Juli 2024 beschlossen wurde und nun der oberen Landesplanungsbehörde (MLW) zur Rechtsprüfung vorliegt. Demzufolge gilt es den Plansatz 2.4.5 (E) des Regionalplanentwurfs 2035 (Flächenbedarfsberechnung Wohnen) in der Abwägungsentscheidung entsprechend zu behandeln.

Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Der Begründung zum Bebauungsplan fehlt eine entsprechende Auseinandersetzung mit der geplanten Siedlungsdichte. Dies gilt es im weiteren Verfahren zu ergänzen. Bei Schwäbisch Gmünd und im selben Zuge Lindach handelt es sich um ein Mittelzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Mittelzentren ein Orientierungswert von 80 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Mittelzentren in Randzonen um die Verdichtungsräume eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor.

Wie o.g. gilt es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 4a sowie § 4 Abs. 1 ROG in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die Festlegung eine entsprechende Planreife erlangt hat. Demzufolge gilt es den Plansatz 2.4.2 (E) des Regionalplanentwurfs 2035 (Bruttowohndichte) in der Abwägungsentscheidung ebenfalls zu behandeln.

Das Plangebiet umfasst laut überliefertem Begründungsteil eine Brutto-Fläche von insgesamt 1,03 ha, auf welchen 18 Bauplätze entstehen sollen. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsfläche) wird anhand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, statistischen Daten sowie dem potenziell durch die Planung herbeigeführten Einwohnerzuwachs errechnet.

Dem zeichnerischen Teil kann entnommen werden, dass in dem Plangebiet 2 Mehrfamilienhäuser und 17 Einzelhäuser realisiert werden können. In der Regel kann die Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 berechnet werden (In diesem Fall: 17 Bauplätze x Faktor 1,3 = rd. 22 Wohneinheiten). Die Zahl der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen wird in der Regel mit dem Faktor 6 berechnet (In diesem Fall: 2 Bauplätze x Faktor 6 = 12 Wohneinheiten).

Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd bei 2,1 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von rd. 71 Einwohnern für das geplante Wohnbaugebiet ergibt. Für die Berechnung der Siedlungsdichte wird die Bruttofläche des Plangebiets herangezogen, wonach sich im vorliegenden Planungsfall eine Siedlungsdichte von rd. 69 EW/ha (71 EW / 1,03 ha) ergibt.

Dieser Wert unterschreitet zwar den Wert des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, jedoch entspricht die Siedlungsdichte dem vom Regionalverband festgelegten Wert von 60 EW/ha. Deshalb kann die Planung in Hinblick auf die Siedlungsdichte mitgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

M. Eng. Alex Beljaev