



Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5 73525 Schwäbisch Gmünd

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon 07171 / 927 64-0
Telefax 07171 / 927 64-15

info@ostwuerttemberg.org
www.ostwuerttemberg.org

Verbandsdirektor
Thomas Eble
Verbandsvorsitzender
Gerhard Kieninger

Be / 08.02.2021

Bebauungsplan „Schlossblick“, Gemarkung Burgberg, Stadt Giengen a. d. Brenz

Ihr Schreiben vom 03.02.2021 – Az: wt-hk, Projekt-Nr. 2629-405-KCK

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Schlossblick“ in Giengen-Burgberg liegt innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010. Dies bedeutet, dass der Planung keine regionalplanerischen Freiraumausweisungen entgegenstehen.

Das Plangebiet ist als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Dennoch ist vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare) in der Begründung zum Bebauungsplan plausibel darzulegen, warum die Entwicklung einer Wohnbaufläche in einem Umfang von rd. 7,65 ha notwendig ist. Dies kann zum Beispiel anhand der Anzahl an Bauinteressenten aufgezeigt werden. In diesem Zuge möchte der Regionalverband Ostwürttemberg eine bedarfsorientierte abschnittsweise Realisierung des Wohngebietes anregen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan richtig dargestellt ist, kann eine unterschrittene Mindestbruttowohndichte an anderer Stelle bei bauleitplanerischen Ausweisungen der Stadt ausgeglichen werden. Aber auch hier möchte der Regionalverband Ostwürttemberg vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden anregen, auf eine Erhöhung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar), z.B. durch Zulassen von Mehrgeschosswohnungen, weiterer Reihenhausbau oder Verkleinerung der Grundstücke, hinzuwirken. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Unterzentren ein Orientierungswert von 70 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren in Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 55 EW/ha vor. Bei der Berechnung der Mindestwohndichte ist stets die Bruttofläche des Bebauungsplans anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen


M.Eng. Larissa Betz