

TOP 1: Frühzeitige Beteiligung des Regionalverbands an der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (§4 Abs. 1 BauGB)

1. Strukturräumliche Lage

Die Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (mit der Stadt Ellwangen und den Gemeinden Adelmansfelden, Ellenberg, Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört) liegt an der im Landesentwicklungsplan 1983 ausgewiesenen Landesentwicklungsachse.

Die Stadt Ellwangen ist das Mittelzentrum für den Mittelbereich Ellwangen. Der Mittelbereich hatte zum 31. Dezember 1998 49.129 Einwohner.

2. Ausweisung von Wohnbauflächen

2a.) Siedlungsstruktur

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Mittelzentrum Ellwangen als Siedlungsbereich der zentralen Orte (Plansatz 2.3) ausgewiesen. Zusätzlich sind die Teilorte Neunheim, Schrezheim und Rindelbach als weiterer Siedlungsbereich (Plansatz 2.3.1.a) ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung ist eine räumliche Ausformung der Entwicklungsachse und die Verwirklichung des Konzentrationsprinzips, da im zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Ellwangen die Entwicklungsmöglichkeiten für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreicht.

Die Gemeinden Adelmansfelden, Ellenberg, Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört sind im Regionalplan als Gemeinden mit Eigenentwicklung (Plansatz 2.4 (Z)) ausgewiesen. Jedem dieser Orte wird damit ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert (siehe auch Plansatz 2.2.2.1 Landesentwicklungsplan 1983).

2b.) Wohnbauflächenbedarf

Ausgangsdaten für die Prognose des Regionalverbandes

Zur Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs wird bei einer organischen Weiterentwicklung einschließlich des Auflockerungsbedarfs von folgenden Werten ausgegangen:

- Natürliche Bevölkerungsbewegung

Für die natürliche Bevölkerungsbewegung, berechnet aus den Geburten minus Sterbefällen, wird im Durchschnitt ein Saldo von + 0,2 % pro Jahr angesetzt. Für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2015 wird somit eine Bevölkerungssteigerung von 3,0 % ausgehend von der derzeitigen Gesamtbevölkerung errechnet.

- Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Belegungsdichte (Personen pro Wohnung). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei ca. 2,4. In der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen liegt sie mit ca. 2,6 – 2,7 etwas höher als der regionale Durchschnitt.

Für die Auflockerung wird ein jährlicher Rückgang der Wohnungsbelegungsziffer von ca. 0,01 Punkten pro Jahr angenommen. Dies ergibt einen zusätzlichen Flächenbedarf für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes von ca. 6 % gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen geht aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von einem gewissen Nachholbedarf in den kommenden Jahren aus, aus dem sich ein größerer Flächenbedarf errechnet.

- Wanderungen

Die Region Ostwürttemberg hat in den Jahren 1997 und 1998 erstmals wieder negative Wanderungssalden zu verzeichnen. Dennoch sollten unvorhersehbare Zuwanderungen berücksichtigt werden.

Für die Region Ostwürttemberg wird ein positiver Wanderungssaldo von ca. 1.000 Personen pro Jahr angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung von 0,22 % pro Jahr. Da die Wanderungen nur im zentralen Ort Ellwangen mit seinen weiteren Siedlungsbereichen berücksichtigt werden, ist hier von einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 5 % gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung auszugehen.

- Dichtewerte (Einwohner pro Hektar)

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung, Plansatz 2.4 (Z) des Regionalplanes 2010 (Adelmannsfelden, Ellenberg, Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört) wird eine Siedlungsdichte von ca. 35 Einwohner pro ha angestrebt.

Für die Mittelzentren der Region (hier Stadt Ellwangen) und die weiteren Siedlungsbereiche wird eine Siedlungsdichte von 50 – 60 Einwohner pro ha angestrebt. In der Kernstadt von Ellwangen steht jedoch fast kein weiteres Wohnbauland zur Verfügung; somit muss die weitere Entwicklung in den z.T. ländlich geprägten Teilorten bzw. weiteren Siedlungsbereichen des Regionalplanes erfolgen. Deshalb wird für die angestrebte Siedlungsdichte der untere Grenzwert mit 50 Einwohnern pro ha in der folgenden Berechnung angesetzt.

Bedarfsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen

Für die Stadt Ellwangen lässt sich auf Grundlage der o.g. Werte folgender Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

bei 24.613 Einwohner (Stand 31.12.1998)

=> Bedarf für ca. 3.450 Einwohner

bei 50 Einwohner pro ha (Siedlungsdichte)

⇒ *ca. 70 ha Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Ellwangen.*

Für die übrigen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft:

bei 16.138 Einwohner (Stand 31.12.1998)

=> Bedarf für ca. 1.500 Einwohner

bei 35 Einwohner pro ha (Siedlungsdichte)

⇒ *40 – 45 ha Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.*

Gegenüberstellung der Bedarfsprognose des Regionalverbandes und der Bedarfsprognose der Verwaltungsgemeinschaft

Wohnbauflächenbedarf der gesamten Verwaltungsgemeinschaft

⇒ *110 – 115 ha nach Berechnung des Regionalverbandes*

⇒ *143,9 ha nach Berechnung der Verwaltungsgemeinschaft*

Gegenüber der Wohnbauflächenermittlung des Regionalverbandes sind bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs durch die Verwaltungsgemeinschaft folgende Abweichungen festzustellen:

- Der Siedlungsdichtewert für die Stadt Ellwangen wird mit nur 42 Einwohner pro ha angesetzt, die Bedarfsprognose des Regionalverbandes setzt hingegen 50 Einwohner pro ha an. (Seit 1985 wurde nach Auskunft der Stadt Ellwangen in insgesamt 13 neuen Bebauungsplänen eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 48,5 Einwohner pro ha zu Grunde gelegt.)
- Bei der Berechnung der zukünftigen Wanderungsgewinne wurden bei den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft (ohne Stadt Ellwangen) bis zum Jahr 2005 die Durchschnittsdichtewerte der letzten Jahre (1985 – 97) herangezogen. Diese beinhalten die extrem hohen Wanderungssalden der Jahre 1988 bis 1993/94, welche durch die hohen Zuwanderungen von Aussiedlern hervorgerufen wurden.
- Die nach dem Regionalplan 2010 als Gemeinden mit Eigenentwicklung ausgewiesenen Gemeinden Jagstzell, Neuler und Rainau wurden als Gemeinden mit verstärkter Siedlungsentwicklung deklariert und deshalb Wanderungsgewinne zusätzlich berücksichtigt.

Gegenüberstellung der Bedarfsprognosen und der Ausweisung im Plan

Im Flächennutzungsplanvorentwurf sind für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen insgesamt 127,3 ha Wohnbauland neu ausgewiesen und 27,2 ha stehen noch als Reserve zur Verfügung. Rechnet man die neu festgesetzten Mischgebiete (ca. 10,4 ha) zu 50 % zu den zur Verfügung stehenden Wohngebieten, so ergeben sich für die Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen 159,7 ha zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

2. c) Stellungnahme des Regionalverbands

Die räumliche Verteilung der geplanten Wohnbauflächen mit deutlichen Schwerpunkten in dem im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen entspricht weitestgehend den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans 2010. Die Gemeinden Jagstzell, Neuler und Rainau sollten jedoch, wie im Regionalplan 2010 ausgewiesen, den anderen Gemeinden mit Eigenentwicklung in der Berechnung des Flächenbedarfs gleichgestellt werden.

Der Umfang der Wohnbaulandausweisung in der gesamten Verwaltungsgemeinschaft inkl. Reservefläche und 50 % der Mischgebiete liegt über dem für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes vom Regionalverband ermittelten Bedarf von ca. 110 – 115 ha.

Im Hinblick auf die Schonung von Freilandflächen sollte in der Stadt Ellwangen und in den ausgewiesenen Siedlungsbereichen der Stadt Ellwangen statt der fast ausschließlich angesetzten Einzelhausbebauung eine verdichtete Bauform angestrebt werden. _ Der Regionalverband erkennt jedoch an, dass die Situation im Mittelzentrum Ellwangen bzw. im Mittelbereich nur schwer mit den anderen Mittelzentren der Region bzw. Mittelbereichen vergleichbar ist.

In den Gemeinden Ellenberg Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört liegen die Flächenausweisungen über den Bedarfsberechnungen des Regionalverbandes. Dies resultiert aus dem z.T. unterschiedlichen Betrachtungsansatz unter den regionalplanerischen Gesichtspunkten der Eigenentwicklung und der angestrebten Kommunalentwicklung durch die Verbandsgemeinden.

	Bedarf nach VVG	Bedarf nach Reg. Verb.	Ausweisung im Plan
Ellenberg	6,0 ha	4,5 ha	4,4 ha + 2,6 ha Reserve + 0,2 ha (50% MD)
Neuler	14,0 ha	7,7 ha (Eigenentwicklung)	12,9 ha (keine Reserven) 0,4 ha (50% MD)
Rainau	13,4 ha	8,1 ha (Eigenentwicklung)	10,3 ha + 3,8 ha Reserven + 0,6 ha (50% MD)
Rosenberg	8,6 ha	6,8 ha	12,2 ha (keine Reserven)
Wört	4,6 ha	3,8 ha	5,9 ha (keine Reserven) + 1,8 ha (50% MD)

3. Ausweisung von gewerblichem Bauland

3a.) Regionalbedeutsamer Schwerpunkt und Standorte für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Im Regionalplan 2010 ist das Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen ausgewiesen. Die Ausweisung von regionalbedeutsamen Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten in zentralen Orten höherer Stufe schafft die Voraussetzung für ein engmaschiges Netz von Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die von allen Bewohnern der Region mit zumutbarem Kosten- und Zeitaufwand erreicht werden können. Das anzustrebende Einzugsgebiet dieses regionalbedeutsamen Schwerpunktes geht über den Bereich der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen hinaus und deckt zumindest den gesamten Mittelbereich Ellwangen ab.

3b.) Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht wegen großer Schwankungen und des spezifischen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerten. Die allgemein gültige Methode im Rahmen der Flächennutzungsplanung geht für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen im allgemeinen von etwa der Hälfte des Wohnbaulandbedarfs aus. Dieser Ansatz kann aufgrund der besonderen Situation Ellwangens nur beschränkt Anwendung finden.

Gegenüberstellung der Bedarfsprognose des Regionalverbandes und der Bedarfsprognose der Verwaltungsgemeinschaft

Gegenüber der Gewerbeflächenermittlung des Regionalverbandes sind bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs durch die Verwaltungsgemeinschaft folgende Abweichungen festzustellen:

- der Gewerbeflächenbedarf nach Prognose des Regionalverbandes liegt in den Gemeinden Adelmansfelden, Ellenberg, Jagstzell, Neuler und Rainau leicht über dem berechneten Bedarf der Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen. Durch den Verteilungsschlüssel nach versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Berechnung der Verwaltungsgemeinschaft liegt in der Verbandsgemeinde Rosenberg und insbesondere in Wört der Bedarf jedoch über der Prognose des Regionalverbandes.
- Nach Berechnungen der Verwaltungsgemeinschaft liegt in der Stadt Ellwangen der Gewerbeflächenbedarf über der Prognose des Regionalverbandes, nicht zuletzt durch die Annahme, dass die Beschäftigtenquote von derzeit knapp 38% auf 40 % ansteigt. Weiter wurde ein Zuschlag von 20,1 ha festgelegt, der sich aus der Annahme, dass der durchschnittliche Ansatz mit 30 Beschäftigten pro ha für die Berechnung nicht den tatsächlich Beschäftigten pro ha (25) entspricht und „der schwer einschätzbaren Nachfrage von auswärtigen Betrieben“ zusammensetzt.

Diese Sondersituation Ellwangens ergibt sich insbesondere daraus, dass die Stadt Ellwangen einen gewissen Nachholbedarf bei der Ausweisung von Gewerbeflächen hat. Durch die

hervorragende Anbindung an die Autobahn A 7 und die dadurch gewährleistete gute Erschließung erhöht sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bereich Ellwangen. So hat die Stadt seit 1997 ca. 50 ha Gewerbeflächen erschlossen, von denen inzwischen ca. 80 % belegt sind. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend zunächst fortsetzen wird. Im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn und des Anschlusses der L 1060 wurde mit einer Zweckflurbereinigung begonnen, die während der Laufzeit des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden wird. Die Ausweisungen der Gewerbeflächen sind dabei bereits mit der Teilnehmergeinschaft und dem Flurbereinigungsamt abgestimmt worden. Ein wesentlicher Grund für die umfangreichere Ausweisung von Gewerbeflächen liegt nicht zuletzt auch darin begründet, dass das Gewerbegebiet Neunheim im Regionalplan als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen ist. Durch diese Ausweisung soll eine verstärkte, eigenständige Entwicklung der Region gefördert, eine Verbesserung der Branchenstruktur und ein Anreiz für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden, die von allen Bewohnern der Region mit zumutbarem Kosten- und Zeitaufwand erreicht werden können.

Aus den genannten Gründen ist daher zu dem rechnerisch ermittelten Bedarf an Gewerbeflächen ein Zuschlag zu berücksichtigen.

3c.) Stellungnahme des Regionalverbands

Die räumliche Verteilung der geplanten Gewerbeflächen mit deutlichem Schwerpunkt in dem im Regionalplan ausgewiesenen regionalbedeutsamen Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in Neunheim entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans 2010.

Der Umfang der Gewerbegebietsausweisung am Standort Neunheim mit 75 ha und zusätzlich ca. 5 ha Reserve (Stand 2000) gewährleistet auch unter Berücksichtigung der Ausweisung als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen nach Auffassung des Regionalverbandes Ostwürttemberg einen ausreichend großen Entwicklungsspielraum.

In den Gemeinden Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört liegen die Gewerbeflächenausweisungen deutlich über den Bedarfsermittlungen des Regionalverbandes und der Bedarfsermittlung der Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen.

Der Regionalverband erkennt an, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen in Wört im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes der Firma AMP stehen, in Rosenberg einer möglichen Erweiterung der Holzmühle dienen und in Neuler erforderlich sind, da ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet durch Einspruch blockiert ist.

	Bedarf nach VVG	Bedarf nach Reg. Verb.	Ausweisung im Plan inkl. Reserven
Jagstzell	1,9 ha	3,1 ha	8,0 ha (keine Reserven)
Neuler	2,9 ha	3,4 ha	7,0 ha + 2,5 ha Reserven
Rainau	1,9 ha	4,1 ha	3,8 ha + 2,6 ha Reserven
Rosenberg	5,5 ha	4,0 ha	4,1 ha + 3,0 ha Reserven
Wört	6,4 ha	1,9 ha	8,1 ha (keine Reserven)

3. Regionale Freiraumstruktur

Die Natur- und Kulturlandschaft der Region Ostwürttemberg mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz großer zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Hierzu zählen die im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzüge (Plansatz 3.1.1) und Grünzäsuren (Plansatz 3.1.2) sowie Schutzbedürftige Bereiche für die Landschaftsfunktionen Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2), Forstwirtschaft (Plansatz 3.2.3), Erholung (Plansatz 3.2.4) und Wasserwirtschaft (Plansatz 3.2.5).

4a.) Regionale Grünzüge

Die im rechtskräftigen Regionalplan 2010 ausgewiesenen regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

- Das geplante Gewerbegebiet südwestlich von Jagstzell liegt im Regionalen Grünzug. Das Gewerbegebiet ist abgekoppelt von jeglicher zusammenhängender Bebauung, liegt in exponierter Lage und muss deshalb aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf herausgenommen werden.
- Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets südlich Dalkingen (0,6 ha) grenzt an einen Regionalen Grünzug. Die geplante Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dar. Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild fallen demgegenüber nicht verstärkt ins Gewicht.
- Auch das geplante Gewerbegebiet nördlich Buch liegt im Regionalen Grünzug.

Die parzellenscharfe Abgrenzung der regionalen Grünzüge erfolgt, wie im Regionalplan festgelegt, in der Bauleitplanung, d.h. im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan. Der Regionalverband regt an, die flächenscharf ausgewiesenen regionalen Grünzüge in den betroffenen Bebauungsplänen parzellenscharf zu konkretisieren.

4b.) Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege ergänzen das Netz der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie der flächenhaften Naturdenkmale und der geschützten Biotope. Sie sollen insbesondere die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktion als Standort für die natürliche Vegetation und landschaftsgeschichtliche Urkunde dienen. Durch Erhalt und sorgsame Pflege der natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten wie Talauen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldgebiete sowie durch Schutz und Pflege der landschaftsprägenden Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) sollen sie gleichzeitig auch einen Beitrag zur Erhaltung und Pflege des historischen Kulturlandschaftsbildes der Region Ostwürttemberg leisten und so den Erholungswert der Landschaft erhalten. Dem Schutzzweck entgegenwirkende Vorhaben und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten vermieden, die Erholungsnutzung soll auf eine schonende, die Natur nicht beeinträchtigende Art und Weise beschränkt werden.

- Die geplanten Wohnbaugebiete Rindelbach, Schrezheim Süd und Eggenrot West tangieren Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege. Auf eine landschaftsverträgliche Einbindung wird an dieser Stelle frühzeitig hingewiesen.

4c.) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

- Das geplante Wohnbaugebiet Wört Süd und das geplante Gewerbegebiet in Wört südlich der K 3222 tangieren Schutzbedürftige Bereiche für Erholung. Der Regionalverband empfiehlt für die o.g. Flächen landschaftsverträgliche Festlegungen in den Bebauungsplänen, um die Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzfunktion Erholung möglichst gering zu halten.