

**TOP 1: Stellungnahme zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Gerstetten, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4.1 BauG) bzw. Änderung des Plankonzepts****Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss stimmt der folgenden Stellungnahme zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Gerstetten, hier 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4.1 BauG zu.

**Vorbemerkung:**

Der Planungsausschuss hat am 17.11.1999 eine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Gerstetten im ersten Anhörungsverfahren beschlossen. Das Plankonzept für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan wurde in der Folge auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Gerstetten geändert. Die Stellungnahme des Regionalverbandes wurde in der Sitzung am 06.11.2000 vorberaten, die Beschlussfassung vertagt. In einer Besprechung mit dem Regionalverband hat die Gemeinde Gerstetten zugesagt, die Flächenbedarfsberechnungen und den Umfang der Flächenausweisungen, wie sie in der Stellungnahme des Regionalverbandes dargestellt sind, anzupassen. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte.

1. Das Zieljahr des Flächennutzungsplanes wurde gegenüber dem ersten Entwurf von 2010 auf 2020 angehoben. Der übliche Zeithorizont von 10 - 15 Jahren für die Flächennutzungsplanung wurde auf 20 Jahre erweitert. Die Flächenbedarfsberechnungen lagen dadurch deutlich über denen des Regionalverbandes in seiner ersten Stellungnahme.

Gegenüber der ersten Planfassung von 1999 wurden damit auch die Ausweisungen von Wohnbauflächen, Mischgebieten und Gewerbeflächen erhöht. Der Umfang der Wohnbau-landausweisung in Gerstetten (inkl. Reserven) entsprach ungefähr den Berechnungen des Regionalverbandes. Die Ausweisung von Wohnbauflächen (inkl. Reserven) in den Teilkörtern überstieg jedoch die vom Regionalverband errechneten 14 – 15 ha deutlich.

Die Gemeinde Gerstetten hat zugesagt, das Zieljahr zumindest auf 2015 zu begrenzen. Dies hat neue Flächenbedarfsberechnungen und eine Anpassung des Umfangs der Ausweisungen, wie sie in der Stellungnahme des Regionalverbands dargestellt sind, zur Folge.

2. In den zum ersten Planentwurf neu hinzugekommenen Gewerbeflächen in Dettingen liegen ein schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (nach Plansatz 3.2.6.1) und ein Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (Plansatz 3.2.6.2 des rechtskräftigen Regionalplans 2010). Diese Flächen stehen nach Zielen des Regionalplans für eine Gewerbebebauung nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Gerstetten hat bereits zugesagt, diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen.

3. Das Wohngebiet in Dettingen „Wasserstall – Vorderer Berg“, welches neu in die Berechnung aufgenommen wurde, liegt zum Teil in einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege nach dem rechtskräftigen Regionalplan 2010. Nach Plansatz 3.2.1 (Ziel) „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ sollen dem Schutzzweck entgegenwirkende Vorhaben und Maßnahmen in diesen Gebieten vermieden werden.

Die Gemeinde Gerstetten hat zugesagt, die dortige Kuppe von einer Bebauung freizuhalten und diese im übrigen landschaftsverträglich einzubinden.

## **Stellungnahme**

### **1. Strukturräumliche Lage**

Die Gemeinde Gerstetten ist im Landesentwicklungsplan 1983 als Unterzentrum ausgewiesen. Nach dem Regionalplan 2010 ist in den Siedlungsbereichen der Zentralen Orte eine gezielte Zunahme der Bevölkerung sowie eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterungen anzustreben.

Die Gemeinde Gerstetten hatte zum 01.01.2000 11.871 Einwohner.

### **2. Ausweisung von Wohnbauflächen**

#### **2 a) Siedlungsstruktur**

Nach Plansatz 2.3.2 (Ziel) des Regionalplans 2010 ist Gerstetten als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. Zur Ordnung der Siedlungsentwicklung außerhalb der Entwicklungsachsen insbesondere auch zur Verhinderung einer Zersiedlung der Landschaft soll in Gerstetten eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung stattfinden.

#### **2 b) Wohnbauflächen**

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 2010 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.

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.

### Wanderungen

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 Gerstetten berücksichtigt werden, ist hier von einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 5 %, gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung, auszugehen.

### Dichtewerte

Für Gerstetten soll eine Siedlungsdichte von ca. 50 Personen pro ha und für die Teilorte von ca. 35 Personen pro ha angestrebt werden. (Die Berechnung der Gemeinde geht von einer angestrebten Siedlungsdichte von 55 Pers. pro ha in Gerstetten und 45 Personen pro ha in den Teilorten aus).

Bei 6.415 Einwohner (Berechnungsgrundlage der Gemeinde) im Teilort Gerstetten  
=> Bedarf im Unterzentrum Gerstetten für ca. 900 E  
bei 50 Einwohner pro ha (Siedlungsdichte)  
=> ca. 18 ha Wohnbauflächenbedarf für Gerstetten.

Bei 5.355 Einwohner (Berechnungsgrundlage der Gemeinde) in den Teilorten  
=> Bedarf in den Teilorten der Gemeinde Gerstetten für ca. 500 E  
bei 35 Einwohner pro ha (Siedlungsdichte)  
=> ca. 14 – 15 ha Wohnbauflächenbedarf für die Teilorte der Gemeinde Gerstetten.

Gemeinde Gerstetten gesamt  
=> ca. 30 – 35 ha Wohnbauflächenbedarf.

Gegenüber der o.g. Wohnbauflächenermittlung sind bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs durch die Gemeinde folgende Abweichungen festzustellen:

- Ein Wanderungsgewinn wurde für die gesamte Gemeinde angesetzt (ca. 0,5 % pro Jahr), bei der Berechnung des Regionalverbandes nur für Gerstetten.
- Der Auflockerungsbedarf wurde mit ca. 11 % (gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung) angesetzt, bei der Berechnung des Regionalverbandes hingegen mit 6 %.

Im Flächennutzungsplanentwurf sind demnach für die Gemeinde Gerstetten (inkl. Reserven) insgesamt 63,5 ha an Wohnbauflächen ausgewiesen, davon ca. 40,5 ha in den Teilorten (Regionalverband: 30-35 ha, in den Teilorten 14-15 ha).

Im ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes, zu dem der Planungsausschuss am 17.11.1999 eine Stellungnahme gefasst hat, waren für die Gemeinde Gerstetten insgesamt 46,1 ha an Wohnbauflächen ausgewiesen, davon ca. 25,9 ha in den Teilorten (Regionalverband: 18 ha bzw. 14 – 15 ha).

## **2 c) Bewertung des Regionalverbands**

Die geplante räumliche Verteilung der Wohnbauflächen zeigt keinen deutlichen Schwerpunkt in dem im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereich des zentralen Orts Gerstetten. Der Teilort Dettingen weist hingegen mehr Wohnbauflächenausweisungen auf als der zentrale Ort Gerstetten selbst.

Der Umfang der Wohnbaulandausweisung im Unterzentrum Gerstetten mit 23 ha entspricht ungefähr den Berechnungen des Regionalverbands. Die Ausweisung von 40,5 ha Wohnbauflächen in den Teilorten übersteigt jedoch die vom Regionalverband errechneten 14 – 15 ha deutlich. Die Wohnbauflächenausweisungen insbesondere im Teilort Dettingen sollten überprüft und die Ausweisung „Wasserstall – Vorderer Berg“ mit dem Ziel 3.2.1 (siehe Kapitel 4 „Freiraumstruktur“ dieser Stellungnahme) des rechtskräftigen Regionalplans 2010 in Einklang gebracht werden.

## **3. Ausweisung von gewerblichem Bauland**

### **3 a) Regionalbedeutsamer Schwerpunkt und Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen**

Im Regionalplan 2010 ist das Gewerbe- und Industriegebiet an der L 1164 in Dettingen als regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.4 (Z)) ausgewiesen. Die Ausweisungen von regionalbedeutsamen Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen soll einerseits ein breites Arbeitsplatzangebot für die bereits ansässige Bevölkerung sowie die zu erwartende Zuwanderung ermöglichen, andererseits soll dem Sog in die Verdichtungsräume entgegengewirkt und eine verstärkte eigenständige Entwicklung gefördert werden. Eine gezielte Schwerpunktbildung in größeren Einheiten ist für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen aus vielen Gründen vorteilhaft. Die Ausweisung dieser Schwerpunkte schafft die Voraussetzung für ein engmaschiges Netz von gewerblichen und Dienstleistungsstandorten, die von allen Bewohnern mit zumutbaren Kosten und Zeitaufwand erreicht werden können.

### **3 b) Bedarf an gewerblichen Bauflächen**

Im Flächennutzungsplan-Entwurf sind im Unterzentrum Gerstetten 12,0 ha gewerbliche Bauflächen (zuzüglich 8,6 ha Reserven) und in den Teilorten insgesamt 43,2 ha (zuzüglich 5 ha Reserven), davon 30,9 ha im Regionalbedeutsamen Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in Dettingen ausgewiesen.

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht wegen großer Schwankungen und des spezifischen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerten. Die allgemein gültige Methode im Rahmen der Flächennutzungsplanung geht für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen von etwa der Hälfte des Wohnbaulandbedarfes aus.

Für die Gemeinde Gerstetten beträgt demnach der Bedarf im Unterzentrum Gerstetten ca. 10 ha und für die Teilorte der Gemeinde weitere 6 – 8 ha. Zusätzlich muss ein Zuschlag berücksichtigt werden, da der Standort Dettingen als regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungen ausgewiesen ist.

### 3 c) Bewertung des Regionalverbands

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

Der Umfang der Flächenausweisungen an Gewerbegebieten liegt über der Bedarfsermittlung des Regionalverbandes. Auch nach einer Reduzierung der geplanten Gewerbeflächenausweisungen ist nach Auffassung des Regionalverbandes eine sinnvolle Kommunalentwicklung in der Gemeinde Gerstetten möglich. Berücksichtigt werden muss, dass im Gewerbegebiet Dettingen-Süd eine Fläche von ca. 3,4 ha als Rohstoffsicherungsfläche im Regionalplan 2010 ausgewiesen ist und somit für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Eine Nutzung, die dem Abbau von Rohstoffen entgegensteht, ist durch die Ziele 3.2.6.1 und 3.2.6.2 des rechtskräftigen Regionalplans 2010 ausgeschlossen.

### 4. Freiraumstruktur

Der nördliche Teil der Ausweisung eines WE „Wasserstall – Vorderer Berg“ in Dettingen liegt zum Teil in einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier gilt:

#### ***Plansatz 3.2.1 (Z) 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 den 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.*