

**TOP 3: Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der
Verwaltungsgemeinschaft Kapfenburg (Gemeinde Westhausen
und Stadt Lauchheim)****Beschlussvorschlag:**

Die Mitglieder des Planungsausschusses stimmen der nachfolgenden Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Kapfenburg zu.

1. Wohnbauflächen:

In dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft werden 37,2 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen, die dem vom Regionalverband Ostwürttemberg angenommenen Bedarf für das Doppelzentrum Lauchheim-Westhausen von 35,1 ha gegenüberstehen. Hinzu kommen ca. 3,0 ha Reserveflächen. Eine Reduzierung der Neuausweisung und künftig eine höhere bauliche Verdichtung sind vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Ausweisung als Doppelunterzentrum anzustreben.

2. Gewerbeflächen:

Unter Berücksichtigung der Ausweisung eines regional bedeutsamen Standortes für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an der A7 in Westhausen kann dem Umfang der Ausweisungen an gewerblichen Flächen zugestimmt werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, bestehende Reserveflächen im Flächennutzungsplan aufzuzeigen und diese zuerst in Anspruch zu nehmen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in den geplanten neuen Gewerbeflächen an der A7 außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskernes in Westhausen Einzelhandel in den Bebauungsplanverfahren auszuschließen ist.

3. Freiraumstruktur:

- a) Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche Rinnenbach in Westhausen-Lippach liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) sowie in einem Schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4) und einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1). Des Weiteren ist der Bedarf an Wohnbauflächen im Teilort Lippach bereits durch die bestehenden Reserven gedeckt.

- b) Die geplante Wohnbaufläche Lauchheim Nord stellt nördlich der Umgehungsstraße B29 einen neuen Siedlungsansatz dar. Der Bereich nördlich der Umgehungsstraße ist im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) sowie größtenteils als Regionaler Grünzug (PS 3.1.1) ausgewiesen.

Der Regionalverband verkennt dabei nicht, dass für eine Siedlungsentwicklung des Ortes Lauchheim zwischen der Bahnstrecke und dem Alaufstieg im Süden sowie der Umgehungsstraße der B 29 im Norden keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen und zukünftig eine Siedlungsentwicklung nur nördlich der B 29 vorstellbar ist.

- c) Die geplante Wohnbaufläche Hülen West reicht im Norden und Westen in einen Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) und tangiert hier einen Schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4).

Die geplante Ausweisung des Wohngebietes Hülen West ist deshalb entsprechend zu verkleinern.

- d) Die als alternativ gekennzeichnete Gewerbefläche Westhausen-Baiershofen liegt gänzlich in einem regionalen Grünzug (PS 3.1.1) und widerspricht somit diesem Ziel der Raumordnung. Die alternative Gewerbefläche ist herauszunehmen.

Vorbemerkung

Der Regionalverband hat nach § 14 Abs. 3 des Landesplanungsgesetzes (LplG) die Träger der Bauleitplanung über die Erfordernisse der Raumordnung zu unterrichten und zu beraten. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe erfolgt insbesondere im Rahmen der Beteiligung des Regionalverbandes als Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren. Sie dient der Umsetzung der Raumordnungspläne und der fachkompetenten Unterstützung der Träger der Bauleitplanung bei der ihnen obliegenden Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BBauG) sowie bei der Abwägung der Grundsätze der Raumordnung mit den übrigen städtebaulichen Belangen.

Die Unterrichts- und Beratungsaufgabe nach § 14 Abs. 3 LplG umfasst neben Informationen zur raumordnerischen Standorteignung einzelner Flächendarstellungen auch raumordnerische Beurteilungen zur sachgerechten Bemessung des Flächenbedarfs und des Umfangs künftig erforderlicher Neubauflächen. Dies gilt gleichermaßen für Wohnbauflächen wie für Gewerbeflächen.

Fachkundige Informationen und Abwägungshilfen zur Bemessung des Bauflächenbedarfs und der weiteren Flächeninanspruchnahme bilden insbesondere bei Verfah-

ren der Flächennutzungsplanung einen unverzichtbaren Kernbestandteil einer sachgerechten raumordnerischen Beratung und Unterrichtung der Träger der Bauleitplanung. Sie sind darüber hinaus auch im Interesse der Umsetzung der Raumordnungspläne im Hinblick auf die Festlegung zur anzustrebenden Siedlungsstruktur geboten.

Die Zielsetzung des LEP 2002 zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zur Konzentration der Siedlungsentwicklung und zur Sicherung der dezentralen Siedlungsstruktur und insbesondere deren Ausformung in den Regionalplänen durch Festlegung von Siedlungsbereichen mit verstärkter Siedlungstätigkeit, von Schwerpunkten des Wohnungsbaus sowie von Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, bedürfen zwingend auch eines quantifizierenden Bezugsrahmens mit statistischprognostischen Eckwerten und orientierenden Maßstäben zur Bemessung und Beurteilung des Flächenbedarfs und der künftigen Flächenneuinanspruchnahme. Ohne quantifizierende Bezugsgrößen und Maßstäbe zu den Wohnbauflächenbedarfsfaktoren des inneren Bedarfs, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegung sowie zu angemessenen Wohnbaudichten stieße etwa die raumordnerische Differenzierung von Städten und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit und Gemeinden mit Eigenentwicklung wirkungslos ins Leere.

1. Strukturräumliche Lage

Die Stadt Lauchheim und die Gemeinde Westhausen liegen an der Landesentwicklungsachse Schorndorf- Schwäbisch Gmünd- Aalen- Bopfingen und sind im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg derzeit als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrum ausgewiesen. Das Doppelkleinzentrum liegt im Mittelbereich Aalen und ist somit dem Mittelzentrum Stadt Aalen zugeordnet.

Die Stadt Lauchheim hatte zum 31.12.2005 4.657 Einwohner, die Gemeinde Westhausen 5.878 Einwohner.

2. Ausweisung von Wohnflächen

2a) Siedlungsstruktur

Im rechtskräftigen Regionalplan 2010 Ostwürttemberg sind die Kommunen als Doppelzentrum auf Stufe eines Kleinzentrum ausgewiesen. Nach Beschluss der Verbandsversammlung wird derzeit eine Anhörung zur Änderung des Regionalplanes durchgeführt, in der die Aufstufung des Doppelkleinzentrum zum Doppelunterzentrum vorgesehen ist. Unterzentren sollen nach Plansatz 1.5.43 des Landesentwicklungsplanes so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflech-

tungsbereiches mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Das Doppelzentrum Westhausen – Lauchheim hat zusammen 10535 Einwohner (Stand 31.12.2005).

2b) Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbands Ostwürttemberg

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) muss die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich sein. Für die Planbegründung muss daher die Bevölkerungsentwicklung und der daraus entstehende Flächenbedarf nachvollziehbar dargestellt werden.

Um in der Beurteilung der Flächennutzungsplanentwürfe einen einheitlichen Maßstab anzulegen, hat der Regionalverband Ostwürttemberg in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Stuttgart ein bewährtes Modell zur Flächenbedarfsermittlung entwickelt, das auch in den anderen Regionen des Regierungsbezirks Anwendung findet.

Dieses Modell dient als Orientierungshilfe. Da das Modell aber bei allen Berechnungsschritten die möglichen Höchstwerte annimmt, kann der so ermittelte Flächenbedarf als obere Grenze betrachtet werden.

Das Modell zur Flächenbedarfsermittlung beruht auch auf den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans 2002 (LEP 2002) hinsichtlich flächensparender Siedlungsentwicklung, Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Sicherung der dezentralen Siedlungsentwicklung.

Die Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbands Ostwürttemberg geht dabei von folgenden Bedingungen aus:

- Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung berechnet sich aus den Geburten minus den Sterbefällen. Sie liegt in Ostwürttemberg derzeit bei rund 0,1% pro Jahr. Das Statistische Landesamt geht ab ca. 2010 für die Region Ostwürttemberg von einem Bevölkerungsrückgang aus.

Für die natürliche Bevölkerungsbewegung setzt der Regionalverband ein Saldo von 0,13% pro Jahr an. Für die Laufzeit des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2015 wird somit eine maximale Bevölkerungssteigerung von 2% ausgehend von der derzeitigen Gesamtbevölkerung errechnet.

- Zuzug von Spätaussiedlern (neu nach LEP 2002)

Nach dem neuen LEP 2002 gehört zur Eigenentwicklung einer Gemeinde auch die Schaffung von Wohnraum für die Aufnahme von Spätaussiedlern (LEP 2002, Plan-satz 3.1.5 (Z)).

Die Zahl der gesetzlich pro Region aufzunehmenden Spätaussiedler errechnet sich je zur Hälfte aus dem Anteil der Einwohnerzahl der Region an der Gesamteinwohnerzahl des Landes sowie aus dem Anteil der Fläche der Region an der Gesamtfläche des Landes.

Nach einem sprunghaften Anstieg des Zuzugs von Spätaussiedlern Anfang der 90er Jahre hat sich die Zahl der pro Jahr aufzunehmenden Spätaussiedler bei ca. 0,13% gemessen an der Gesamtbevölkerung eingependelt. In 15 Jahren sind dies bei einer angenommenen Fortsetzung dieser Entwicklung 2% der Gesamtbevölkerung.

- Sonstige Zuwanderungen

Die Region Ostwürttemberg hat seit den Jahren 1997 und 1998 erstmals wieder negative Wanderungssalden, d.h. mehr Abwanderungen als Zuwanderungen zu verzeichnen. Unvorhersehbare Zuwanderungen sollen gleichwohl berücksichtigt werden. Unberücksichtigt bleibt insoweit, dass die vom Statistischen Landesamt für Baden-Württemberg angenommene Zuwandererzahl bspw. 2004 um ca. 10 000 Zuwanderer unterschritten wurde.

Für die Region Ostwürttemberg wird ein positiver Wanderungssaldo von maximal 1300 Personen pro Jahr angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung (gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung) von durchschnittlich 0,3% pro Jahr. Diese Wanderungen werden nur für zentrale Orte berücksichtigt. Dies ergibt einen zusätzlichen Flächenbedarf von 5% gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung.

- Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Personen pro Wohnung, Tendenz zu Singlehaushalten). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei ca. 2,3. Die Belegungsdichte nimmt jährlich in immer kleiner werdenden Schritten ab. Der Regionalverband rechnet mit einer Abnahme der Belegungsziffer bis auf einen Wert von ca. 2,2 im Regionsdurchschnitt in den nächsten 15 Jahren.

Die Auflockerung führt bei gleicher Zahl von Einwohnern zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum. Ein Rückgang der regionalen Belegungsziffer von derzeit 2,3 auf 2,2 in 15 Jahren hat zur Folge, dass rund 5-6% der Einwohner neuen Wohnraum benötigen. Unberücksichtigt bleibt insoweit die Strukturveränderung im Altersaufbau der Bevölkerung, wonach im vergangenen Jahr bspw. die Zahl der potentiellen Bauherren um 2% abnahm.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dabei sind ausdrücklich Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Verdichtung, Schließen von Baulücken oder auf Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Plansatz 3.1.9 (Z)). Um diesem Ziel der Raumordnung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, setzt der Regionalverband grundsätzlich eine maximale Auflockerung von 6% gemessen an der derzeitigen Einwohnerzahl für die kommenden 15 Jahre an.

Für die Stadt Lauchheim und die Gemeinde Westhausen lässt sich auf dieser Grundlage folgender Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

	Lauchheim Einwohner	Westhausen Einwohner
2% nat. Bevölkerungswachstum	≈ 93	≈ 118
2% Zuzug von Spätaussiedlern	≈ 93	≈ 118
5% Wanderungsgewinne	≈ 233	≈ 294
6% Wachstum durch Auflockerung	≈ 279.5	≈ 352
ermittelte Bevölkerungszunahme	≈ 419	≈ 529
ermittelter Bedarf für Personen	≈ 698	≈ 882

2c) Wohnbauflächenbedarf

Für die Entwicklung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen ist eine Aussage darüber erforderlich, wie viele Personen auf einem Hektar Siedlungsfläche (Dichtewert) siedeln.

Für Lauchheim

Status	Dichtewert	Flächenbedarf Wohnen
Kleinzentrum	45-50 Einwohner/ha	maximal 15,5 ha
Unterkleinzentrum	50-55 Einwohner/ha	maximal 14,0 ha

Für Westhausen

Status	Dichtewert	Mittelwert
Kleinzentrum	45-50 Einwohner/ha	maximal 19,6 ha
Unterkleinzentrum	50-55 Einwohner/ha	maximal 17,6 ha

Somit entsteht für das Doppelzentrum Lauchheim – Westhausen nach der Ausweisung im Regionalplan (Stufe eines Kleinzentrums) ein maximaler Flächenbedarf für Wohnen von 35,1 ha. Da die Aufstufung zu einem Doppelunterzentrum angestrebt wird, sollten zukünftig diese Werte als Referenzwerte genommen werden, aus welchen sich ein etwas geringerer Flächenbedarf von 31,6 ha durch eine höhere bauliche Verdichtung ergibt.

Analyse des ermittelten Wohnflächenbedarfs im Flächennutzungsplanentwurf

Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans errechneten Werte des Flächenbedarfes gehen von der minimalen Siedlungsdichte für Kleinzentren von 45 Einwohnern/ha aus. Der Flächenbedarf nach dem vorliegenden Flächennutzungsplanvor-

entwurfes entspricht somit der o.g. Berechnung des Regionalverbandes für Kleinzentren.

2d) Gegenüberstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs mit dem Flächennutzungsplanvorentwurf

Bei dem errechneten Bedarf für Wohnbauflächen müssen die schon vorhandenen und rechtsgültig ausgewiesenen unbebauten Reserven an Wohnbauflächen abgezogen werden. Diese sind nach dem Flächennutzungsplanvorentwurf:

für Lauchheim noch 1,7 ha freie Wohnbauflächen

für Westhausen noch 1,3 ha freie Wohnbauflächen.

Somit besteht ein reeller Bedarf von 28,6 ha (Unterzentrum) oder 32,1 ha (Kleinzentrum) für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Neu ausgewiesen werden nach dem Flächennutzungsplanvorentwurf:

Westhausen 21,7 ha

Lauchheim 16,5 ha

Gesamt 37,2 ha

Gesamt inkl. angegebener Reserven 40,2 ha.

Die Gegenüberstellung des ermittelten Wohnflächenbedarfs und der im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Flächen ergibt:

In dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft werden 37,2 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen, die dem vom Regionalverband Ostwürttemberg angenommenen Bedarf für das Doppelzentrum Lauchheim-Westhausen von 35,1 ha gegenüberstehen. Hinzu kommen ca. 3,0 ha Reserveflächen. Eine Reduzierung der Neuausweisung und künftig eine höhere bauliche Verdichtung sind vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Ausweisung als Doppelunterzentrum anzustreben.

3. Ausweisung von gewerblichem Bauland

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht wegen großer Schwankungen des spezifischen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerten. Der Regionalverband verwendet in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart bei Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen die allgemein gültige Methode, die für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen von maximal der Hälfte des Wohnbaulands ausgeht

Nach diesem Grundsatz ergibt sich für das Doppelzentrum Lauchheim – Westhausen ein Bedarf von 17,5 ha (15,8 ha für ein Doppelunterzentrum) gewerbliches Bauland. Der Bereich östlich der Autobahnanschlussstelle A7 / B29 in Westhausen ist

im Regionalplan 2010 nach 2.5.4 (Z) als ausbaufähiger regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurden 17,2 ha neues gewerbliches Bauland mit deutlichem Schwerpunkt am Standort Westhausen an der A7 ausgewiesen. Im Bereich der Stadt Lauchheim wurde dafür gänzlich auf Neuausweisungen verzichtet. Bestehende Reserveflächen im gewerblichen Bereich wurden im Flächennutzungsplan-Vorentwurf nicht aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Ausweisung eines regional bedeutsamen Standortes für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an der A7 in Westhausen kann dem Umfang der Ausweisungen an gewerblichen Flächen zugestimmt werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, bestehende Reserveflächen im Flächennutzungsplan aufzuzeigen und diese zuerst in Anspruch zu nehmen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in den geplanten neuen Gewerbeflächen an der A7 außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskernes in Westhausen Einzelhandel in den Bebauungsplanverfahren auszuschließen ist.

4. 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 dienen 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).

Wohnbaufläche Nr. 4.1 „Lippach Rinnenbach Erweiterung“ (2,2 ha):

Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche Rinnenbach in Westhausen-Lippach liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) sowie in einem Schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4) und einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1). Bereits mit unserem Schreiben im Bebauungsplanverfahren „Rinnenbach“ vom 4. Oktober 2004 wurde darauf hingewiesen, dass dieser Erweiterung des Wohngebietes Rinnenbach Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen stehen. Des Weiteren ist der Bedarf an Wohnbauflächen im Teilort Lippach bereits durch die bestehenden Reserven gedeckt.

Wohnbaufläche Nr. 5.2 „Lauchheim Nord“ (4,3 ha):

Die geplante Wohnbaufläche Lauchheim Nord stellt nördlich der Umgehungsstraße B29 einen neuen Siedlungsansatz dar. Der Bereich nördlich der Umgehungsstraße ist im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg als Schutzbedürftiger Bereich für Land-

wirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) sowie größtenteils als Regionaler Grünzug (PS 3.1.1) ausgewiesen. Die Regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem und sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Regionale Grünzüge stehen für eine Ausweisung von Siedlungsflächen nicht zur Verfügung.

Der Regionalverband verkennt dabei nicht, dass für eine Siedlungsentwicklung des Ortes Lauchheim zwischen der Bahnstrecke und dem Alaufstieg im Süden sowie der Umgehungsstraße der B 29 im Norden keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen und zukünftig eine Siedlungsentwicklung nur nördlich der B 29 vorstellbar ist.

Wohnbaufläche Nr. 6.1 „Hülen West“ (5,2 ha):

Die geplante Wohnbaufläche Hülen West reicht im Norden und Westen in einen Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) und tangiert hier einen Schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4). Der Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Hülen mit ca. 550 Einwohnern wird für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes im vorliegenden Vorentwurf mit 1,83 ha angegeben und beträgt damit nur etwas über einem Drittel des vorgesehenen Ausweisungsumfanges. Die geplante Ausweisung des Wohngebietes Hülen West ist deshalb entsprechend zu verkleinern.

Alternative Gewerbefläche Nr. 1.3 „Westhausen-Baiershofen“ (ca. 6,0 ha):

Die als alternativ gekennzeichnete Gewerbefläche Westhausen-Baiershofen liegt gänzlich in einem regionalen Grünzug (PS 3.1.1) und widerspricht somit diesem Ziel der Raumordnung. Die alternative Gewerbefläche ist herauszunehmen.