

**TOP 3:       Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2005 – 2020 der  
              Gemeinde Gschwend**

**Beschlussvorschlag:**

Der Regionalverband Ostwürttemberg nimmt zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gschwend wie folgt Stellung:

**Vorbemerkung**

**1. Strukturräumliche Lage**

Die Gemeinde Gschwend liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2002 im „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Gschwend ist als Kleinzentrum im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg ausgewiesen und hatte am 31.03.2004 5047 Einwohner.

**2. Ausweisung von Wohnbauflächen**

**2a) Siedlungsstruktur**

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Kleinzentrum Gschwend als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen (Plansatz 2.3.2 (Z)). Ziel dieser Ausweisung ist die Verwirklichung des Prinzips der dezentralen Konzentration. Weitere Siedlungsbereiche sind in der Gemeinde im Rahmen der Regionalplanung nicht ausgewiesen.

**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 Landesentwicklungsplans 2002 (LEP 2002) hinsichtlich des Systems der Zentralen Orte, einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, der Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Sicherung der dezentralen Siedlungsentwicklung.

Die Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbands Ostwürttemberg geht dabei von folgenden Bedingungen aus (vgl. auch den Strukturbericht des Regionalverbands Ostwürttemberg „Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in Ostwürttemberg 2003“):

#### Natürliche Bevölkerungsbewegung

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

Für die natürliche Bevölkerungsbewegung setzt der Regionalverband ein Saldo von maximal +0,13 % pro Jahr an. Für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren wird somit eine maximale Bevölkerungssteigerung von 2,0 % ausgehend von der derzeitigen Gesamtbevölkerung angesetzt.

#### Zuzug von Spätaussiedlern

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

Die Zahl der gesetzlich pro Region aufzunehmenden Spätaussiedler errechnet sich 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 lag die Zahl der pro Jahr aufzunehmenden Spätaussiedler in den letzten Jahren bei ca. 0,13 % gemessen an der Gesamtbevölkerung mit abnehmender Tendenz. In 15 Jahren wären dies bei einer angenommenen Fortsetzung dieser Entwicklung maximal 2 % Zuwachs der Gesamtbevölkerung.

#### Sonstige Zuwanderungen

Die Region Ostwürttemberg hat seit den Jahren 1997 und 1998 erstmals wieder negative Wanderungssalden, d.h. mehr Abwanderung als Zuwanderung zu verzeichnen. Unvorhersehbare Zuwanderungen sollen gleichwohl berücksichtigt werden.

Für die Region Ostwürttemberg wird ein positiver Wanderungssaldo von maximal 1.300 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 – hier Gschwend – berücksichtigt. Dies ergibt einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 5 % gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung.

### Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Wohnbelegungsdichte (Personen pro Wohnung). Derzeit liegt die regionale Wohnbelegungsziffer bei ca. 2,33. In Gschwend lag sie im Jahre 2004 bei 2,34. Die Belegungsdichte nimmt jährlich in immer kleiner werdenden Schritten ab. Der Regionalverband rechnet mit einer Abnahme der Belegungsziffer in den nächsten 15 Jahren bis auf einen Wert von ca. 2,2 im Regionsdurchschnitt.

Die Auflockerung führt bei gleicher Zahl von Einwohnern zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum. Ein Rückgang der regionalen Belegungsziffer von derzeit 2,33 auf 2,2 in 15 Jahren hat zur Folge, dass rund 5-6 % der Einwohner neuen Wohnraum benötigen.

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 von einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Pansatz 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 Gemeinde Gschwend lässt sich auf Grundlage der o.g. Werte folgender Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

5047 Einwohner (Stand 1. Quartal 2004)  
 +2% natürliches Bevölkerungswachstum  
 +2% Zuzug von Spätaussiedlern  
 +5% Wanderungsgewinne  
 +6% Flächenwachstum durch Auflockerung  
 ⇒ Bedarf für ca. 757 Einwohner bei einem Bevölkerungswachstum von ca. 454 Einwohnern.

### **2c) Wohnbauflächenbedarf**

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

## Dichtewerte

Für Kleinzentren wird eine anzustrebende Siedlungsdichte von 45-50 Einwohnern pro Hektar angesetzt. Die Gemeinde Gschwend ist gekennzeichnet durch eine sehr ländlich bzw. dezentral geprägte Siedlungsstruktur mit über 80 Ortschaften, Weilern und Einzelgehöften. Aufgrund dessen wird in der weiteren Berechnung der niedrigere Wert von 45 Einwohner pro Hektar angesetzt.

⇒ Dies ergibt ca. 17 ha Wohnbauflächenbedarf für das Kleinzentrum Gschwend.

## **2d) Gegenüberstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs mit dem Flächennutzungsplanentwurf**

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung des Regionalverbands Ostwürttemberg mit ca. 17 ha steht die Bedarfsberechnung mit ca. 20,5 ha im Flächennutzungsplanentwurf gegenüber. Die tatsächlichen Neuausweisungen an Wohnbauflächen belaufen sich auf 20,18 ha, zuzüglich Reserven von ca. 6,64 ha Baulücken aus Wohngebieten und 1,22 ha Baulücken aus Mischgebieten (Anrechnung 50% bei Mischgebieten = 0,61 ha). Als Reserve wird jedoch nur die Hälfte der Baulücken angerechnet, handelt es sich doch hauptsächlich um im Privateigentum befindliche Einzelflächen welche oftmals einer Bebauung entzogen sind. Demnach sind im Flächennutzungsplanentwurf inklusive Reserven ca. 24 ha an Wohnbauflächen vorhanden.

Flächenbedarf für Wohnbauflächen nach dem Regionalverband Ostwürttemberg	Flächenbedarf für Wohnbauflächen nach dem Flächennutzungsplanentwurf	Tatsächlich vorhandene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplanentwurf (inkl. Reserve)
maximal 17 ha	20,5 ha	ca. 24 ha

## **2e) Bewertung des Regionalverbands**

Bei vier der geplanten Wohnbauflächen stehen teilweise Ziele der Regionalen Freiraumstruktur entgegen. Durch die notwendige Reduzierung bzw. Herausnahme dieser Flächen wird die Gesamtausweisung an Wohnbauflächen von derzeit 24 ha auf ca. 21 ha reduziert.

### **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). Diese Ziele der Raumordnung sind zu beachten und nicht abwägbar.

### **Teilort Schlechtbach**

Die Ausweisungen im Teilort Schlechtbach sind deutlich überdimensioniert. Die bestehenden zahlreichen Baulücken und die zwei neu geplanten Wohnbauflächen entsprechen einem Einwohnerzuwachs von ca. 100 bis 150 Einwohnern (bei ca. 35 Baugrundstücken). Dies ist für eine Ortschaft mit derzeit ca. 300 Einwohnern unverhältnismäßig hoch.

#### Geplantes Wohngebiet „Bergacker“ in Schlechtbach

Das geplante Wohngebiet W17 „Bergacker“ in Schlechtbach (1,26 ha) liegt teilweise in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2), in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Plansatz 3.2.4), sowie einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1) des Regionalplans 2010. Diese Teilflächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Ausweisung muss demnach im Norden deutlich zurückgenommen werden.

#### Geplantes Wohngebiet „Am Schlechtbach“ in Schlechtbach

Das geplante Wohngebiet W23 „Am Schlechtbach“ in Schlechtbach (0,36 ha) tangiert einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung und einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Es wird dringend empfohlen auf diese Ausweisung gänzlich zu verzichten.

### **Teilort Horlachen**

#### Geplantes Wohngebiet „Heppichklinge II“ in Horlachen

Das geplante Wohngebiet W30 „Heppichklinge II“ im Norden Horlachs (0,60 ha) liegt in einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung und einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Auf eine Ausweisung muss verzichtet werden, da auch durch die zusätzliche Ausweisung eines Wohngebiets W31 „Stumpenberg-Erweiterung“ (0,22 ha) und die Entwicklung der bestehenden zahlreichen Baulücken (Reserveflächen von 0,28 ha) eine Entwicklung des Teilortes Horlachen gewährleistet ist.

### **Teilort Frickenhofen**

#### Geplantes Wohngebiet „Am Wasserturm“ in Frickenhofen

Das geplante Wohngebiet W50 „Am Wasserturm“ in Frickenhofen (1,90 ha) liegt im Norden in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung

und in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet. Der nördlich gelegene landschaftlich sensible Bereich muss durch Zurücknahme der geplanten Wohnbaufläche (Reduzierung zumindest um die Hälfte der geplanten Ausweisung) geschont werden.

Der Regionalverband empfiehlt in Übereinstimmung mit Aussagen des amtlichen Naturschutzes die notwendige weitere Reduzierung durch die Herausnahme oder zumindest deutliche Verkleinerung der Fläche W11 „Badsee-Ost“ in Gschwend. An diesem landschaftlich empfindlichen Bereich sind insgesamt 10 ha an neuen Wohnbauflächen vorgesehen, was den erfordernten Bedarf überschreitet.

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

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

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht aufgrund großer Schwankungen des spezifischen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerte. Der Regionalverband verwendet bei Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen in Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde die allgemein gültige Methode, die für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen von etwa der Hälfte des Wohnbaulandbedarfs ausgeht.

Für Gschwend beträgt demnach der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die gesamte Gemeinde maximal 8-9 ha.

#### **3b) Gegenüberstellung des ermittelten Gewerbeflächenbedarfes mit dem Flächennutzungsplanentwurf**

Diesem vom Regionalverband Ostwürttemberg angesetzten maximalen Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 8 bis 9 ha steht die Bedarfsberechnung im Flächennutzungsplanentwurf von 17,96 ha gegenüber. Die große Differenz der Bedarfsermittlungen begründet sich aus folgender Annahme: der Flächennutzungsplanentwurf setzt pro Hektar Gewerbefläche 25 neue Arbeitsplätze an (400 Quadratmeter Flächenbedarf für Gewerbe pro Person) und berechnet das für alle in der Laufzeit hinzukommenden Einwohner, also auch Kinder ab der Geburt und Personen bis zum Tod und nicht nur im Verhältnis der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Die Gewerbeflächenneuausweisungen belaufen sich auf 14,65 ha, die Reserven belaufen sich auf weitere 5,45 ha (davon sind 3 ha private Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb) sowie 7,4 ha an bestehenden Mischbauflächen (Anrechnung zu 50% = 3,7 ha). Von der Reserve wird jedoch nur die Hälfte der Baulücken angerechnet, da es sich hauptsächlich um im Privateigentum befindliche Einzelflächen handelt, welche oftmals einer Bebauung entzogen sind. Somit umfasst der Flächennutzungsplanentwurf Gschwend einschließlich der bestehenden Reserven ca. 19 ha an anzurechnenden Gewerbeflächen.

Flächenbedarf für Gewerbeflächen nach dem Regionalverband Ostwürttemberg	Flächenbedarf für Gewerbeflächen nach dem Flächennutzungsplanentwurf	Tatsächlich vorhandene Gewerbeflächen im Flächennutzungsplanentwurf (inkl. Reserve)
maximal 8 - 9 ha	14,65 ha	ca. 19 ha

### 3c) Bewertung des Regionalverbands

Der summarische Umfang der Gewerbegebietsausweisung liegt mit ca. 19 ha deutlich über dem von Regionalverband ermittelten maximalen Bedarf von 8-9 ha. Die jetzt vorgesehenen Ausweisungen müssen daher reduziert werden.

Das geplante Gewerbegebiet G50 „Mittelbronn“ in Mittelbronn (0,69 ha) tangiert einen Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2), einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Plansatz 3.2.4), sowie einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1) des Regionalplans 2010. Der Ausweisung für den örtlichen Bedarf kann jedoch bei einer verträglichen Einbindung grundsätzlich zugestimmt werden, da bereits eine gewerbliche Nutzung im östlichen Anschluss besteht.

Das Gewerbegebiet G12 „Wildgarten I“ in Wildgarten (3,30 ha) würde an dieser Stelle zur Zersiedelung der Landschaft führen. Eine landschaftsgerechte Einpassung kann hier im Rahmen von Bebauungsplänen nicht vollzogen werden. Das Gewerbegebiet ist im bisherigen Flächennutzungsplan bereits enthalten. Dennoch regt der Regionalverband nachdrücklich an, diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan vollständig herauszunehmen. Eine Reduzierung der Gewerbeflächen muss ohnehin erfolgen und würde sich aufgrund bereits erwähnter Zersiedelung der Landschaft an dieser Stelle als äußerst sinnvoll erweisen.

Die Gewerbefläche G13 „Sipsenäcker IV“ (4,56 ha) ist der Fläche G12 „Wildgarten I“ regionalplanerisch vorzuziehen, da sie sich unmittelbar an bereits bestehende Gewerbeflächen anschließt. Die geplante Gewerbefläche sollte jedoch nur als Vorschlag für eine zukünftige Entwicklung aufgenommen werden, da der Bedarf durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes Sipsenäcker III (4,26 ha) und der bestehenden Reserven an diesem Standort bereits gedeckt wird.

Nach der Herausnahme der Gewerbeflächen G12 und G13 aus dem Flächennutzungsplanentwurf würde der Gesamtumfang der Gewerbeflächen mit ca. 10 ha annähernd dem vom Regionalverband angesetzten Bedarf entsprechen.

Bemerkungen:

Die detaillierte Untersuchung und Auflistung aller bestehenden Baulücken in der Gemeinde Gschwend wird sehr begrüßt.