

TOP 2: Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf 2020 der Gemeinde Dischingen**Beschlussvorschlag:**

Der Regionalverband Ostwürttemberg nimmt zu dem Flächennutzungsplan 2020 für die Gemeinde Dischingen wie folgt Stellung:

1. Die neu ausgewiesenen Bauflächen (ohne Reserven) für Wohnen mit 23,8 ha und für Gewerbe mit 15,6 ha übersteigen den vorhersehbaren Bedarf von ca. 14,5 ha für Wohnbauland sowie 7,3 ha für Gewerbe. Sie müssen daher reduziert werden. Der Regionalverband Ostwürttemberg verkennt dabei nicht, dass Dischingen eine Flächengemeinde mit sechs Teilorten ist, die in allen Gemeindeteilen eine organische Entwicklung gewährleisten soll sowie im Einzelnen städtebauliche Kriterien wie beispielsweise sinnvolle Arrondierungen, Grundstückszuschnitte und sinnvolle Erschließungsabschnitte berücksichtigen muss. Auf den Freiraumschutz, die als Ziele der Raumordnung im Regionalplan festgelegt sind, ist dabei Rücksicht zu nehmen.
2. Dem Flächennutzungsplan sollte eine Auflistung der bestehenden Reserveflächen beigelegt werden. Des Weiteren wäre ein Landschaftsplan und Aussagen über Ausgleichs-/Ersatzflächen für den Naturschutz zur Gesamtbetrachtung sinnvoll.
3. Abgesehen von der Pflicht zur allgemeinen Reduzierung der Flächenausweisungen sind die folgenden Anmerkungen zu berücksichtigen.

a) Geplantes Mischgebiet „Dunstelkingen DU2“ in Dunstelkingen

Das geplante Mischgebiet Dunstelkingen DU2 (ca. 08, ha) liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)). Die Fläche grenzt direkt an das Bauunternehmen Pappe an und soll dieser Firma eine Betriebserweiterung gewährleisten. Der von der Gemeinde vorgesehene Abwägung des Grundsatzes kann zugestimmt werden.

b) geplantes Wohngebiet „Hintere Herlsbühl B1“ in Ballmertshofen

Das geplante Wohngebiet Hintere Herlsbühl (1,8 ha) liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)). Die Fläche wurde bereits überplant und es liegt ein genehmigter Bebauungsplan („Herlsbühl“) vom 20.08.2002 vor. Die Genehmigung wurde bisher öffentlich nicht bekannt gemacht, so dass der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist. Dadurch ist gewährleistet, dass für die Gemeinde Dischingen derzeit keine Erschließungspflicht besteht. Das Baugebiet ist nach Aussage der Gemeinde für die weitere Eigenentwicklung des Ortsteils Ballmertshofen unbedingt erforderlich. Der Abwägung des Grundsatzes kann zugestimmt werden.

c) geplantes Mischgebiet „Hinter den Gärten E3“ in Eglingen

Das geplante Mischgebiet Hinter den Gärten (0,8 ha) liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Es sollte überprüft werden, ob auf die Ausweisung verzichtet werden kann. Durch die Ausweisung von zwei weiteren Wohngebieten in Eglingen mit insgesamt 4,2 ha wird der Bedarf hier deutlich überschritten.

d) geplantes Mischgebiet „Iggenhausen I1“ in Iggenhausen

Das geplante Mischgebiet Iggenhausen (0,5 ha) grenzt an einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1 (Z)) und einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Plansatz 3.2.4 (Z)). Auf eine verträgliche Einbindung ist in der konkreten Bauleitplanung zu achten. Diese Flächen lassen lediglich eine Bebauung von 2 bis 3 Einzelhäusern zu und sind zudem schon erschlossen. Eine evtl. Überschneidung mit einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege ist nach Auskunft der Gemeinde nicht vorgesehen.

e) geplantes Mischgebiet „Katzenstein K1“ in Katzenstein

Das geplante Mischgebiet (westliche Teilfläche) Katzenstein K1 (0,55 ha) grenzt im Süden an einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1) sowie an einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Plansatz 3.2.4). Die Fläche arrondiert den Ort mit 2 bis 3 Wohnhäusern und ist bereits voll erschlossen. Östlich der Erschließungsstraße wurde bereits eine Bebauung durchgeführt.

f) geplantes Gewerbegebiet „Katzenstein K3“ in Katzenstein (ca. 60 % G, 40 % M)

Das geplante Gewerbegebiet (ca. 3 ha) liegt gänzlich in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz und tangiert im Osten einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung. Diese Flächen sowie die geplante Gewerbefläche K2 mit weiteren ca. 1.6 ha sollen der Erweiterung der Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH dienen. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Katzenstein“ wurde im Vorfeld bereits mit anderen Fachbehörden abgestimmt. Der Regionalverband Ostwürttemberg kann einer Ausweisung dieser Fläche nur zustimmen, wenn der östliche Bereich der Fläche als Übergangsbereich in die freie Landschaft planerisch gestaltet und von einer massiven Bebauung abgesehen wird.

g) geplantes Gewerbegebiet „Dischingen D4“ in Dischingen

Das geplante Gewerbegebiet Dischingen D4 (11,2 ha) liegt im süd-westlichen Teil in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Nach Aussage der Gemeinde ist es dringend erforderlich, für die Firma Varta und die weiteren ortsansässigen Gewerbebetriebe, die sich auf den westlichen Ortsrand von Dischingen konzentrieren, Erweiterungsflächen bereit zu halten. Das Gewerbegebiet soll daher der Standortvorsorge der Firma Varta in Dischingen dienen.

Die Ausweisung in einem derartigen Umfang als allgemeine Flächenvorsorge bedeutet eine Verdoppelung der bestehenden Gewerbegebietsausweisungen in Dischingen und kann in diesem Umfang nicht zugestimmt werden. Bei künftig konkreten Erweiterungsvorhaben reichen auch die reduzierten Ausweisungen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Veränderung der Planung aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich möglich.

h) geplantes Gewerbegebiet „Eglingen E4“ in Eglingen

Das geplante Gewerbegebiet Eglingen E4 (0,8 ha) liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Die Betriebe Grinbold Container GmbH & Co KG + Grinbold Modulraum GmbH + Grinbold Jodag GmbH + Grinbold Metallbau GmbH & Co KG haben sich seit Jahren nach Süden erweitert. Als Plangebiet wurde eine kleine Fläche von 0,8 ha ausgewiesen, die einer möglichen Betriebserweiterung dienen kann. Um einen reibungslosen Betriebsablauf zu sichern, kommt eine Betriebserweiterung nur in südlicher Richtung in Frage. Eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche ist nicht möglich. Der Ausweisung der Fläche kann grundsätzlich zugestimmt werden.

i) geplantes Gewerbegebiet Dunstelkingen DU3 in Dunstelkingen

Das geplante Gewerbegebiet Dunstelkingen DU3 (ca. 0,5 ha) liegen in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Die Brauerei Hald ist aus dem Ortskern in das neue Gewerbegebiet ausgesiedelt. Die kleine Erweiterungsfläche ist von dem bestehenden Gewerbebetrieb und zwei Kreisstraßen umgeben. Ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz auf dieser Fläche geht nach Abwägung der Gemeinde an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbei. Die Brauerei Hald hat bei der Gemeinde bereits konkrete Erweiterungsabsichten bekundet. Die ausgewiesene Gewerbefläche wird deshalb dringend benötigt. Durch die vollständige Auslagerung der Brauerei erfolgt zudem eine Entflechtung von unverträglichen Gemengenlagen im Ortskern. Der Ausweisung kann zugestimmt werden.

j) Geplantes Wohngebiet „Rosenbach D2“ in Dischingen

Das geplante Wohngebiet Rosenbach in Dischingen (1,9 ha) liegt in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2 (G)). Auf die Ausweisung sollte verzichtet werden.

Begründung:

1. Strukturräumliche Lage

Die Gemeinde Dischingen liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2002 im „ländlichen Raum im engeren Sinne“ abseits der Entwicklungsachsen. Dischingen ist als Kleinzentrum im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg ausgewiesen.

Nach dem Regionalplan 2010 verstärkte Siedlungsentwicklung geeignet. In den Teilorten ist die Entwicklung auf die Bereitstellung von Bauland für die eigene Bevölkerung zu konzentrieren.

Die Gemeinde Dischingen hatte zum 31.12.2004 4.608 Einwohner.

2. Ausweisung von Wohnbauflächen

Nach Plansatz 2.3.2 (Z) des Regionalplans 2010 ist Dischingen als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung ist die Verwirklichung des Prinzips der dezenten Konzentration. Weitere Siedlungsbereiche sind in der Gemeinde im Rahmen der Regionalplanung nicht ausgewiesen.

2 a) Bedarf an Wohnbauflächen

Das angewandte Modell zur Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbandes Ostwürttemberg beruht auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002 hinsichtlich flächensparender Siedlungsentwicklung, Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Sicherung der dezentralen Siedlungsentwicklung. Die maximale Flächenbedarfsermittlung erfolgt differenziert nach Zentralen Orten und Gemeinden mit Eigenentwicklung durch eine unterschiedliche Zuwanderungsaufnahme sowie durch die unterschiedlich anzustrebenden Siedlungsdichten. Zur Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs wird demnach bei einer organischen Weiterentwicklung einschließlich des Auflockerungsbedarfs von folgenden Werten ausgegangen:

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Für die natürliche Bevölkerungsbewegung, berechnet aus den Geburten minus Sterbefällen, wir im Durchschnitt ein Saldo von 0,13 % pro Jahr angesetzt. Für die Laufzeit des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2016 wird somit eine Bevölkerungssteigerung von 2 %, ausgehend von der derzeitigen Gesamtbevölkerung errechnet.

Zuzug von Spätaussiedlern

Nach dem neuen 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 Spätaussiedler lag in den letzten Jahren bei ca. 0,13 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 2 % gemessen an der Gesamtbevölkerung.

Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Wohnungsbelegungsziffer (Personen pro Wohnung). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei ca. 2,3. Für die Auflockerung wird ein jährlicher Rückgang der Wohnungsbelegungsziffer von ca. 0,01 Punkten pro Jahr angenommen. Dies führt zu einem 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. 1.300 Personen pro Jahr angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung von 0,32 % pro Jahr. Da die Wanderungen in den Siedlungsbereichen der Region berücksichtigt werden, ist hier von einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 5 %, gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung, auszugehen.

Für die Gemeinde Dischingen lässt sich auf Grundlage der oben genannten Werte folgender Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

4.608 Einwohner (Stand: 31.12.2004)
 + 2 % natürliches Bevölkerungswachstum
 + 2 % Zuzug von Spätaussiedlern
 + 5 % Wanderungsgewinne
 + 6 % Wachstum durch Auflockerung

=> Bedarf für ca.691 Einwohner bei einem Bevölkerungswachstum von ca. 415 Einwohnern.

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 Personen pro ha angenommen. In den sehr ländlich geprägten Teilorten der Flächengemeinde Abtsgmünd sollte ebenfalls eine minimale Siedlungsdichte von 40-45 Einwohnern pro ha nicht unterschritten werden. Im vorliegenden Entwurf sind dagegen nur 30 Einwohner pro ha angesetzt worden.

=> Dies ergibt ca. 14,5 ha Wohnbauflächenbedarf für das Kleinzentrum Dischingen.

2 b) Ausgewiesene Wohnbaufläche nach FNP-Entwurf 2020

Im Flächennutzungsplanentwurf sind für die Gemeinde Dischingen insgesamt 23,8 ha an Wohnbaufläche ausgewiesen:

Dischingen

D1 „Spitzer g/Alter Bahnhof“ (W):5,1 ha

D2 „Rosenbach“ (W):1,9 ha

Ballmertshofen

B1 „Hintere Herlsbühl“ (W):1,8 ha

Demmingen

DE1 „Hülenfeld II“ (W):1,7 ha

Dunstelkingen

DU1 „Hinter den Schlossgärten“ (W):3,9 ha

Eglingen

E1 „Blasenfeld“ (W):2,1 ha

E2 „Westlicher Ortsrand“ (W):1,3 ha

E3 „Hinter den Gärten“ (M):0,8 ha

Frickingen

F1 „Hofwiesen“ (W):2,5 ha

I1 „Iggenhausen“ (M):0,5 ha

Katzenstein

K1 „Katzenstein“ (M):1,2 ha

Trugenhofen

T1 „Trugenhofen“ (M):1,0 ha

2 c) Bewertung des Regionalverbands

Der Umfang der Wohnbaulandausweisung im Kleinzentrum Dischingen mit ca. 23,8 ha liegt deutlich über den Berechnungen des Regionalverbandes mit ca. 14,5 ha.

Die Ausweisungen müssen entsprechend reduziert werden.

3. Ausweisung von gewerblichem Bauland

Nach dem Regionalplan 2010 (2.5.6 (G)) können Kleinzentren gewerbliches Bauland für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. für den Bedarf ihres Nahbereiches ausweisen. Hierzu gehört die Bereitstellung von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener und für die Neuansiedlung zusätzlicher Betriebe.

3 a) 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 von etwa der Hälfte des Wohnbaulandbedarfes aus.

Für die Gemeinde Dischingen beträgt demnach der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die gesamte Gemeinde ca. 7,3 ha.

3 b) Ausgewiesene Gewerbefläche nach FNP-Entwurf 2020

Im Flächennutzungsplanentwurf sind im Kleinzentrum Dischingen ca. 15,6 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Dischingen D4: 11,2 ha

Ballmertshofen B2: 0,9 ha

Dunstelkingen DU2 und DU3: 1,4 ha

Eglingen E4: 0,8 ha

Katzenstein K2 und K3: 4,6 ha

3 c) Bewertung des Regionalverbands

Der Umfang der Flächenausweisungen an Gewerbegebieten liegt mit 15,6 ha deutlich über der Bedarfsermittlung des Regionalverbandes. Eine entsprechende Reduzierung ist vorzunehmen.

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 zählen die im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzüge (Plansatz 3.1.1(Z)) und Grünzäsuren (Plansatz 3.1.2(Z)) sowie Schutzbedürftige Bereiche für die Landschaftsfunktionen Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1(Z)), Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2(G)), Forstwirtschaft (Plansatz 3.2.3(G)), Erholung (Plansatz 3.2.4(Z)) und Wasserwirtschaft (Plansatz 3.2.5(Z)).