

TOP 2: Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Ostwürttemberg beschließt die nachfolgende Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein.

A. Vorbemerkung

Die Verbandsverwaltung hat die Stellungnahme wegen Eilbedürftigkeit vorab der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein übersandt. Eine Fristverlängerung um 1 Woche zur Abgabe der Stellungnahme ist abgelehnt worden.

B. Stellungnahme

1. Strukturräumliche Lage

Die Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein umfasst die Stadt Heubach und die Gemeinden Böbingen, Mögglingen, Heuchlingen und Bartholomä. Die Stadt Heubach ist im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg als Unterzentrum, die Gemeinden Böbingen und Mögglingen sind durch ihre Lage an der Landesentwicklungsachse als weiterer Siedlungsbereich ((Z)PS 2.3.1 b)) ausgewiesen. Die Gemeinden Heuchlingen und Bartholomä haben hingegen keine Siedlungsbereiche. Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region ist vorrangig auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche auszurichten ((G)PS 2.3.0.1). In ihnen ist eine gezielte Zunahme der Bevölkerung, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze und ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen anzustreben ((G)PS 2.3.0.2).

Ziele der Raumordnung sind mit dem Buchstaben Z gekennzeichnet. Sie sind zu beachten und nicht abwägbar. Grundsätze sind mit G gekennzeichnet. Sie sind in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

2. Umfang der Flächenausweisungen

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. Dadurch trifft der Flächennutzungsplan für einen voraussehbaren Zeitraum, i. d. Regel 10 bis max. 15 Jahre Aussagen über die künftige Entwicklung und enthält dementsprechend Zielvorstellungen und Leitbilder. Neben einer umfassenden Bestandserhebung müssen die Zielvorstellungen durch Prognosen bzw. Bedarfsabschätzungen fundiert und nachvollziehbar unterlegt werden.

Die summarische Bestandserhebung in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie sollte jedoch nach Gebietsname, Nutzung und Kommune aufgeschlüsselt sein. Auch die unter dem Kapitel „städtebauliche Zielvorstellungen“ angeführte prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach den Daten des Statistischen Landesamtes wird grundsätzlich begrüßt. Da die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung jedoch nur auf Kreisebene angegeben wurde, wird der Umfang der Flächenausweisungen für die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft nicht begründet. Der Flächenbedarf muss deshalb ergänzend kommunalbezogen dargestellt werden. Hierbei sind nicht zuletzt unter Berücksichtigung der § 1 und § 1a des BauGB (Nachhaltigkeit, sparsamer Umgang mit Grund und Boden usw.) die Laufzeit der Flächennutzungsplan-Änderung, die zu Grunde gelegte Bevölkerungsentwicklung, der Auflockerungsbedarf und die angestrebten Siedlungsdichten für diesen Planungshorizont unbedingt anzugeben.

2.1 Wohnbauflächen

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 des Systems der zentralen Orte, einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, 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 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 eines Flächennutzungsplanes (max. 15 Jahre) wird somit eine maximale Bevölkerungssteigerung von 2,0% 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 Gesamteinwoh-

nerzahl 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 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 und weitere Siedlungsbereiche – hier Unterzentrum Heubach, daneben Böbingen und Mögglingen – berücksichtigt. Dies ergibt einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 5 % gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung dieser Kommunen.

Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Personen pro Wohnung). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei ca. 2,33. 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 2,33 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 vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Plansatz 3.1.9 u. 3.2.2 (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 Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein lässt sich auf Grundlage der o.g. Werte folgender Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

	Einwohner zum 31.12.2003	max. Flächenbedarf für Einwohner
Unterzentrum Stadt Heubach	10.178	1.527
Weiterer Siedlungsbereich Böbingen	4.635	696
Weiterer Siedlungsbereich Mögglingen	4.086	613
Bartholomä	2.165	217
Heuchlingen	1.852	186

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

Dichtewerte

Für Unterzentren wird eine anzustrebende Siedlungsdichte von mind. 50 Einwohnern pro ha angesetzt, für weitere Siedlungsbereiche 45 und für ländlich geprägte Bereiche ohne Siedlungsbereich mind. 40 – 45 Einwohner pro ha.

Die Dichtewerte ergeben somit für die Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein folgenden maximalen Wohnbaulandbedarf:

Stadt Heubach	31 ha
Gemeinde Böbingen	16 ha
Gemeinde Mögglingen	14 ha
Gemeinde Bartholomä	5 – 6 ha
Gemeinde Heuchlingen	4 – 5 ha

Gesamt: Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein = max. 72 ha Wohnbauflächenbedarf

In diesen Flächenbedarf sind vorhandene Reserven von Wohngebieten, die nicht bis mindestens 80% belegt sind, einzubeziehen.

Gegenüberstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs mit den Ausweisungen in der Flächennutzungsplan-Änderung

Stellt man den in der FNP-Änderung ausgewiesenen Wohnbaulandumfang dem vom Regionalverband angenommenen Bedarf gegenüber, so ergibt sich folgendes:

Der Gesamtumfang der Wohnbaulandausweisungen der Verwaltungsgemeinschaft von 37 ha Neuausweisungen und ca. 15 – 25 ha (keine genauen Angaben) Reserven liegt im Rahmen des vom Regionalverband ermittelten maximalen Bedarfs.

Die Verteilung der Neuausweisungen auf die einzelnen Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft ist jedoch nicht nachvollziehbar und widerspricht mehreren Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich der Festlegungen von Entwicklungsachsen, zentralen Orten und weiteren Siedlungsbereichen (vgl. beispielsweise LEP 2002 PS 2.5.3 Satz 2, 2.5.5, 2.6.4 (Z), 3.1.2 (Z) und Regionalplan 2010 Ostwürttemberg PS 2.3.0 ff, 1.5, 1.6, 1.8). Dies wird daran deutlich, dass die größte Wohnbauflächenausweisung von 19,1 ha zuzüglich 4,4 ha Mischfläche in Bartholomä geplant ist. Dies bedeutet, dass über 50 % der Gesamtausweisung in der Verwaltungsgemeinschaft in Bartholomä und damit in einer Gemeinde mit einem Bevölkerungsanteil von unter 10 % geplant ist. Dabei liegt die Gemeinde Bartholomä weder an der Entwicklungsachse, noch ist sie als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der Regionalverband Ostwürttemberg fordert, die Verteilung der Flächenausweisungen räumlich den Zielen der Raumordnung anzupassen und nachvollziehbar darzustellen. Der Gesamtumfang der Wohnbauflächenausweisungen entspricht hingegen den Vorstellungen der Regionalplanung.

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht wegen großer Schwankungen des spezifischen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerten. 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.

Demnach kann von folgenden Werten ausgegangen werden:

für Heubach	ca. 15 – 16 ha
für Böbingen	ca. 8 ha
für Mögglingen	ca. 7 ha
für Bartholomä	ca. 3 ha
für Heuchlingen	ca. 2 – 3 ha

Gegenüberstellung des ermittelten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen mit den Ausweisungen in der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Umfang der in der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Gewerbeflächen von ca. 45 ha liegt etwas über dem vom Regionalverband ermittelten maximalen Bedarf von 37 ha.

Die räumliche Verteilung der Neuausweisungen widerspricht jedoch auch bei den gewerblichen Bauflächen zahlreichen Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan und Regionalplan.

Dies zeigt sich an den Neuausweisungen von jeweils 18,5 ha in den nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Gemeinden Bartholomä und Heuchlingen, die demnach über 80 % des Gesamtumfangs der Neuausweisungen unter sich aufteilen.

Auch bei den gewerblichen Bauflächen fordert der Regionalverband Ostwürttemberg, die Verteilung der Flächenausweisungen den Zielen der Raumordnung (siehe Plansätze bei Wohnbauflächen) anzupassen und nachvollziehbar darzustellen.

3. Konflikte mit Zielen der Raumordnung

Heubach:

OZ 8 „Zehntwiesen“

Das geplante Wohngebiet tangiert die im Regionalplan ausgewiesene Grünstreifen 8 nach PS 3.1.2 (Z). Es handelt sich hierbei um die sinnvolle Schließung einer Baulücke. Der Regionalverband Ostwürttemberg erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung. In der konkreten Bauleitplanung ist auf das Ziel der Grünstreifen besondere Rücksicht zu nehmen.

OZ 20 „Gartenhausgebiet“

Die Ausweisung des bereits bestehenden Gartenhausgebietes liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (PS 3.2.4 (Z)), einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (Z)) und einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1(Z)).

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan muss sich deshalb auf die (baurechtlich) genehmigten Anlagen beschränken.

Böbingen:

Gegen die geplanten Ausweisungen bestehen keine Bedenken.

Möggingen:

OZ 12 „Schießanlage“

Die Neuausweisung der bestehenden Schießanlage liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (PS 3.2.4(Z)) und einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1(Z)).

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan muss sich deshalb auf die (baurechtlich) genehmigten Anlagen beschränken.

Bartholomä:

OZ 3 „Hirschrain-Nord“

Die geplante Wohnbaufläche „Hirschrain-Nord“ ist mit 19,1 ha deutlich überdimensioniert. Diese Ausweisung entspricht nicht den Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan und Regionalplan hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsstruktur und muss deshalb deutlich verkleinert werden. Weiter ist die Fläche als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2(Z)) im Regionalplan 2010 ausgewiesen. Als eine Entwicklungsmöglichkeit, die deutlich über den Zeithorizont der vorbereitenden Bauleitplanung hinausgeht, ist die Fläche jedoch grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

OZ 9 „Wentalweg“

Die geplanten gewerblichen Bauflächen „Wentalweg“ im Umfang von 9,5 ha liegen teilweise in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (PS 3.2.4(Z)). Auch unter Berücksichtigung der zu groß dimensionierten Ausweisung müssen die Flächen im Osten entsprechend zurückgenommen werden.

OZ 13 „Steinheimer Straße“

Die geplante gewerbliche Baufläche „Steinheimer Straße“ im Umfang von 4,5 ha liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (PS 3.2.4(Z)). Die Planung widerspricht diesem Ziel und muss aus der Änderung genommen werden.

OZ 15 und 16

Eine Teilfortschreibung der Rohstoffsicherung am Standort Bartholomä wird derzeit vom Regionalverband durchgeführt. Nach Inkrafttreten dieser Änderung ist der Flächennutzungsplan dieser Planung anzupassen.

Heuchlingen:

OZ 10 „Schechinger Straße“

Das geplante Gewerbegebiet „Schechinger Straße“ ist mit 18 ha deutlich überdimensioniert. Diese Ausweisung widerspricht den Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan und Regionalplan hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsstruktur und muss deshalb deutlich verkleinert werden. Weiter ist die Fläche als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) im Regionalplan 2010 ausgewiesen.

OZ 11 „Großflächiger Einzelhandel – Sportartikel“

Am westlichen Ortsrand von Heuchlingen besteht ein großflächiger Einzelhandel mit Sportartikeln. Großflächiger Einzelhandel ist nach dem Regionalplan 2010 Ostwürttemberg (PS 2.6.1 (Z)) nur in Mittel- und Unterzentren der Region in den zentralen Versorgungskernen zulässig. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes widerspricht einem Ziel der Raumordnung und muss daher aus der Änderung des Flächennutzungsplanes genommen werden. Dabei anerkennt der Regionalverband Ostwürttemberg den Bestandsschutz für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb.

OZ 19 „Benzenacker“

Das geplante Wohngebiet „Benzenacker“ tangiert im Osten einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz- und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (Z)) und einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (PS 3.2.4 (Z)). Darauf ist in der konkreten Bauleitplanung besondere Rücksicht zu nehmen.

Weitere Anmerkungen:

Wir bitten den Satz auf Seite 18 „ Zusammenfassend ist festzustellen, dass bezüglich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein kein wesentliches Anpassungsdefizit an die Ziele der Raumordnung besteht“ zu streichen.