

**TOP 5:      Stellungnahme zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Ostwürttemberg beschließt die nachfolgende Stellungnahme zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim.

---

**Vorbemerkung**

**1. Strukturräumliche Lagen**

Die Gemeinden Unterschneidheim, Tannhausen und Stöttlen liegen abseits der Entwicklungsachsen im nach dem LEP 2002 ausgewiesenen „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Im Regionalplan 2010 ist Unterschneidheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf diese Siedlungsbereiche auszurichten. Weiter sind hier eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung sowie ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes anzustreben.

Die Gemeinden Tannhausen und Stöttlen sind hingegen als Gemeinden mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Die Gemeinden hatten zum 31.12.2003 folgende Einwohnerzahlen:

Unterschneidheim	4.651
Tannhausen	1.891
Stöttlen	1.986

**2. Flächenbedarf**

**2.1 Wohnbauflächen**

Die Unterrichts- und Beratungsaufgabe der Regionalplanung nach § 14 Abs. 3 LplG umfasst neben Informationen zur raumordnerischen Standorteignung einzelner Flächendarstellungen auch raumordnerische Beurteilungen zur sachgerechten Bemessung des Flächenbedarfes und des Umfangs künftig erforderlicher Neubauflächen. An dieser Stelle wird besonders auf den flächensparenden Umgang mit Siedlungsflächen der Plansätze 1.4, 1.9 und 3.2.2 des LEP 2002 hingewiesen.

Zur Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs wird bei einer organischen Weiterentwicklung der Gemeinden von folgenden Werten ausgegangen:

Natürliche Bevölkerungsbewegung:

Für die natürliche Bevölkerungsbewegung, berechnet aus den Geburten minus Sterbefällen, wird im Durchschnitt ein maximaler Saldo von + 0,13 % pro Jahr angesetzt. Für die Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von 15 Jahren wird somit ein Bevölkerungsanstieg von maximal 2 % errechnet (zum Vergleich: das Statistische Landesamt geht im selben Zeitraum für Ostwürttemberg sogar von einer Abnahme der Bevölkerung im Bereich der natürlichen Bevölkerungsbewegung aus).

Auflockerung:

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Belegungsdichte (Personen pro Wohnung). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei knapp 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 am derzeitigen Bevölkerungsstand.

Wanderungen:

Nach dem LEP 2002 gehört zur Eigenentwicklung einer Gemeinde auch die Schaffung von Wohnraum für die Aufnahme von Spätaussiedlern (Plansatz 3.1.5). Nach einem sprunghaften Anstieg des Zuzugs von Spätaussiedlern Anfang der 90er Jahre hat sich die Zahl der pro Jahr anzurechnenden Spätaussiedler bei maximal 0,13 % gemessen an der Gesamtbevölkerung eingependelt. Obwohl von einem weiteren Rückgang der Spätaussiedlerzahlen auszugehen sein wird, kann dennoch ein Ansatz von maximal 2 % Spätaussiedlerzuzug zur Laufzeit des Flächennutzungsplanes, gemessen an der derzeitigen Bevölkerung in allen Städten und Gemeinden der Region, angesetzt werden.

Sonstige Wanderungsgewinne sind nach LEP und Regionalplan nur bei den ausgewiesenen zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen anzusetzen. Im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen ist dies demnach nur im Kleinzentrum Unterschneidheim möglich. Für Ostwürttemberg wird ein positiver Wanderungssaldo von ca. 1000 Personen pro Jahr angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 0,22 % pro Jahr. Da die Wanderungen nur in den Siedlungsbereichen berücksichtigt werden, ist hier von einem zusätzlichen Flächenbedarf von maximal 5 % gemessen an der Bevölkerung auszugehen.

Dichtewerte:

Für Kleinzentren im ländlichen Raum wird von einer anzustrebenden Siedlungsdichte von 45 bis 50 Einwohner pro ha ausgegangen, außerhalb der Siedlungsbereiche von 40 bis 45 Einwohner pro ha.

**Ergebnis:**a) Gemeinde Unterschneidheim

max. 2 % natürliche Bevölkerungsbewegung	} Bevölkerungswachstum
max. 7 % Wanderungen	
max. 6 % Auflockerung	

---

max. 15 % Gesamt

Dies ergibt bei einer Siedlungsdichte von 45 bis 50 Einwohnern/ha für Unterschneidheim einen maximalen Flächenbedarf von 16 ha für Wohnbaugebiete für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes.

#### b) Gemeinden Tannhausen und Stöttlen

max. 2 % natürliche Bevölkerungsbewegung  
 max. 2 % Wanderungen  
 max. 6 % Auflockerung

---

max. 10 % Gesamt.

Dies ergibt bei einer anzustrebenden Siedlungsdichte von 40 – 45 Einwohnern/ha für Tannhausen und Stöttlen einen maximalen Flächenbedarf von jeweils 5 ha für Wohngebiete für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes. (Hinweise: der Auflockerungsbedarf entspricht keinem realen Bevölkerungswachstum wie im Flächennutzungsplan angenommen).

## 2.2 Gewerbeflächen

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht wegen großer Schwankungen und des spezifischen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerten in Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde. Die allgemein gültige Methode im Rahmen der Flächennutzungsplanung geht für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen von etwa der Hälfte des Wohnbaulandbedarfes aus. Dies entspricht demnach:

für die Gemeinde Unterschneidheim ca. 8 ha

für die Gemeinde Tannhausen und Stöttlen je ca. 3 ha an Gewerbeflächen.

Grundsätzlich sind Reserveflächen, die nicht zu mindestens 80 % belegt sind, dem Flächenbedarf zuzurechnen.

## 3. Gegenüberstellung des errechneten Flächenbedarfes mit dem Umfang der Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Die oben stehende Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbandes wurde in den Flächennutzungsplan bereits übernommen.

Für die Gemeinden wurden folgende Flächen ausgewiesen:

#### Wohnbauflächen:

	Ausweisung im FNP	Bedarf
Unterschneidheim	17,5 ha zuzügl. 12,6 ha Reserve = 30,1 ha	16 ha
Tannhausen	5,5 ha zuzügl. 6,0 ha Reserve = 11,5 ha	5 h
Stöttlen	7,6 ha zuzügl. 1,0 ha Reserve = 8,6 ha	5 ha
	<b>50,2 ha</b>	<b>21 ha</b>

#### Mischgebiete:

Unterschneidheim	1,6 ha	=	1,6 ha
Stöttlen	2,1 ha zuzügl. 0,5 ha Reserve	=	2,6 ha
Tannhausen	—		
			<b>4,2 ha</b>

<u>Gewerbegebiete:</u>	<u>Ausweisung im FNP</u>	<u>Bedarf</u>
Unterschneidheim	10,6 ha zuzügl. 5,1 ha Reserve = 15,7 ha	8 ha
Stöttlen	5,1 ha zuzügl. 2,3 ha Reserve = 7,4 ha	3 ha
Tannhausen	2,6 ha zuzügl. 1,5 ha Reserve = 4,1 ha	3 ha
	<b>27,2 ha</b>	<b>14 ha</b>

#### 4. Bewertung des Umfangs der Flächenausweisungen und Stellungnahme

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen inkl. der Reserveflächen liegen zum Teil deutlich über dem vom Regionalverband Ostwürttemberg ermittelten und im Flächennutzungsplan angegebenen maximalen Bedarf.

Auch der Umfang der geplanten Gewerbeflächen inkl. der Reserven liegen in den Gemeinden Unterschneidheim und Stöttlen über dem Bedarf.

Der Umfang der Flächenausweisungen ist dem im Flächennutzungsplan begründeten maximalen Bedarf anzupassen.

#### 5. Einzelne Konflikte mit Zielen der Raumordnung

##### Unterschneidheim:

- Zöbingen, Sulzäcker VI  
Das geplante Wohngebiet liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 (Z) des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg. Die Ausweisung würde diesem Ziel der Raumordnung widersprechen und muss aus dem Flächennutzungsplan genommen werden. Ziele der Raumordnung entziehen sich einer Abwägung.
- Geislingen, Geislingen IV  
Das geplante Wohngebiet tangiert im Norden einen Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 (Z). Die Ausweisung sollte im Norden zurückgenommen werden.

##### Stöttlen:

- Lachfeld III  
Das geplante Gewerbegebiet tangiert im Westen einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung nach Plansatz 3.2.4 des Regionalplanes 2010. Auch in Anbetracht der zu großzügigen Ausweisungen von Gewerbegebieten in der Gemeinde sollte die Fläche im Westen zurückgenommen werden.