

TOP 2b: Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dischingen „Flächennutzungsplan 2020 Fortschreibung 2030 – Vorentwurf-“

Beschlussvorschlag

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat keine Bedenken zur Flächennutzungsplanfortschreibung der Gemeinde Dischingen. Die Ausweisung von neuen Planflächen und die Flächenrücknahme sind ausgewogen, den Neu-Ausweisungen von Planflächen kann daher zugestimmt werden.

Die Auseinandersetzung mit der Abwägung der Potenzialflächen für die Nutzung von Windenergie fällt knapp, jedoch hinreichend aus, lediglich eine kartografische Darstellung der harten und weichen Prüf-Kriterien sowie der Potenzialflächen wäre für eine bessere Nachvollziehbarkeit wünschenswert.

Sachverhalt

für den aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen werden zahlreiche Änderungen in ein Gesamtverfahren gebündelt, insbesondere die Flächenversorgung für bestimmte Betriebe. In dieser Fortschreibung werden sowohl neue Planflächen mit abgeschlossenem Bauleitplanverfahren, neue Planflächen und Korrekturen durch Bebauungspläne vorgenommen. Insgesamt gibt es 8 Anpassungen aufgrund Bauleitplanverfahren, 7 neue Planflächen (1 Fläche für Wohnen, 6 Flächen für Gewerbe) und 8 Korrekturen.

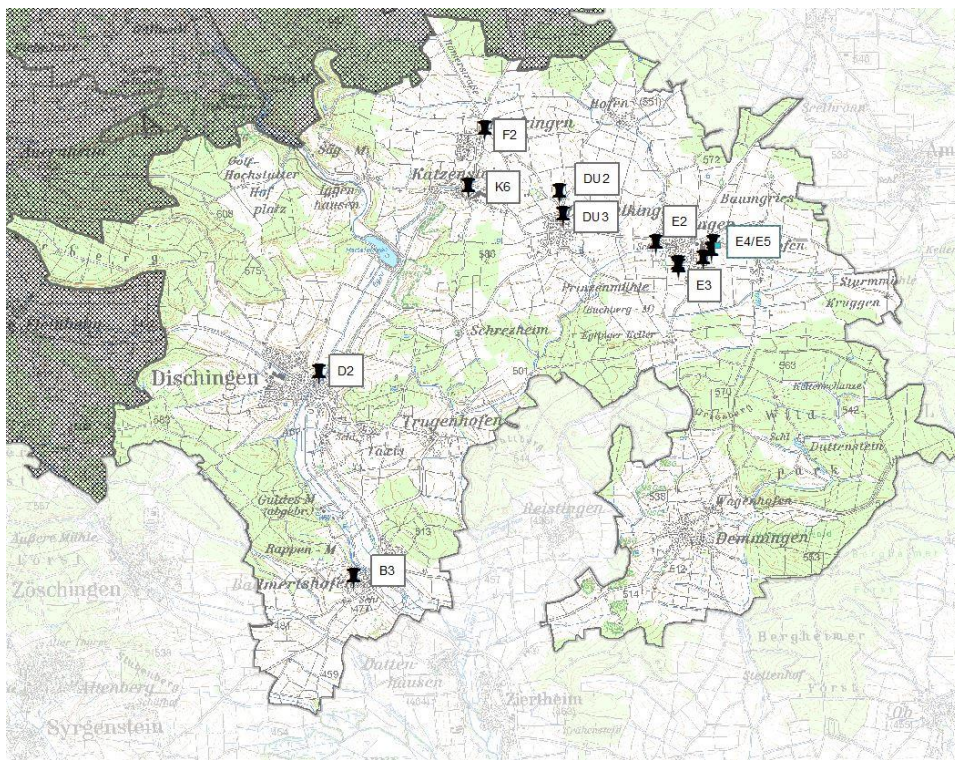


Abb. 1: Darstellung der Planflächen der Flächennutzungsplanfortschreibung der Gemeinde Dischingen. Daten- und Kartengrundlage: TK 50, LGL 2014

Da der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans an verschiedenen Stellen Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorsieht, ist dem Planentwurf eine Bilanzierung der vorhandenen freien Wohnbauflächen, sowohl im Innenbereich (Baulücken, innerörtliche Freiflächen etc.) wie auch in den noch nicht erschlossenen, aber im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Siedlungsbereichen beizufügen. Dabei muss eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf vorgenommen werden. Dies ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanfortschreibung geschehen. Dabei ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 11,73 ha, nach Abzug der potenziellen Siedlungsflächen im Bestand verbleiben 9,13 ha an Wohnbauflächenbedarf für das Jahr 2030.

Des Weiteren wird sich mit dem zukünftigen Flächenbedarf für Gewerbeflächen auseinander gesetzt. Die Gemeinde möchte ihren ansässigen Firmen auch in Zukunft die Möglichkeit zur Entwicklung geben und dafür Flächen für Betriebserweiterungen zur Verfügung stellen. In der nachfolgenden Abbildung sind die voraussichtlichen Flächenbedarfe bis 2030 der einzelnen Betriebe aufgezeigt:

- Varta mit	ca. 5,0 ha	
- Fa. Grinbold mit	ca. 2,0 ha	
- Fa. Hald mit	ca. 2,0 ha	Hinzu kommt ein Bedarf von 2,5 ha Gewerbeflä-
- Fa. Riffel mit	ca. 1,0 ha	chen für die übrigen Gewerbebetriebe, somit be-
- Fa. Konold mit	ca. 2,0 ha	läuft sich der Gesamtbedarf auf 18,3 ha.
- Schloss Katzenstein	ca. 1,5 ha	
- Ballmertshofen südlicher Ortsrand	ca. 1,0 ha	
- Fa. Wirth mit	ca. 0,5 ha	
- Fa. Beyrle mit	ca. 0,5 ha	
- <u>Fa. Schwab mit</u>	<u>ca. 0,3 ha</u>	
- Summe	ca. 15,8 ha	

Abb. 3: Darstellung des Bedarfs an Gewerbeflächen der einzelnen Betriebe (Quelle: FNP-Fortschreibung Dischingen)

Abschließend setzt sich die Flächennutzungsplanfortschreibung mit der Planung von Flächen für die Nutzung von Windenergie auseinander. Hierfür werden harte und weiche Kriterien veranschlagt, wie z.B. Siedlungsabstand von 700m (hart), Natur- und Vogelschutzgebiete (hart) oder sonstige Schutzgebiete (weich). Die verbleibenden Potenzialflächen werden einem Vergleich unterzogen, bei welchem die Potenzialfläche, die im wesentlichen dem Vorranggebiet für Windenergie des Regionalplans Ostwürttemberg entspricht, aufgrund der geringsten Konflikte als Konzentrationsfläche weiterverfolgt wird.

Übersicht der Siedlungsflächenentwicklung

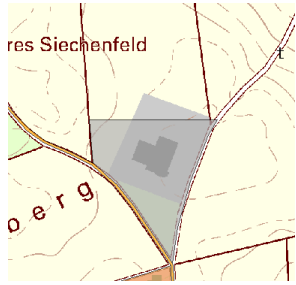

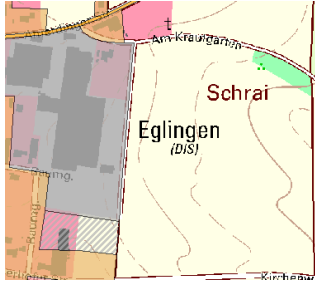
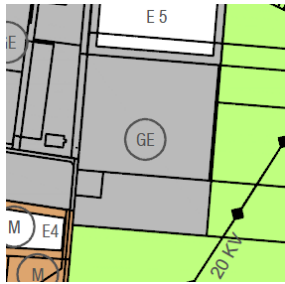
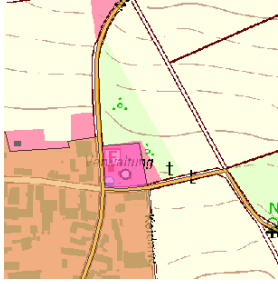

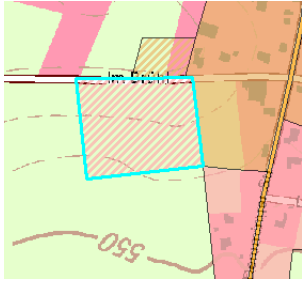
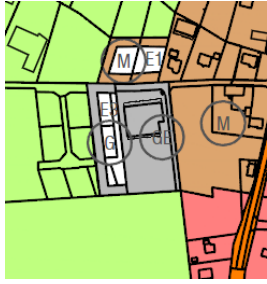
Gesamte Flächenbilanz der Flächennutzungsplanfortschreibung:


A. ganz oder teilweise entfallende Planflächen (im rechtskr. FNP als geplant)			
D1	Spitziger Berg	Wohnbaufläche	-1,3
D2	Rosenbach	Wohnbaufläche	-1,4
E2	westlicher Ortsrand	Wohnbaufläche	-0,1
E3	Blasenfeld	Wohnbaufläche	-1,8
E4	Schrai, 2. Erweiterung Süd	Gewerbliche Baufläche	-0,8
F1	Hofwiesen westlicher Teil	Wohnbaufläche	-1,5
F1	Hofwiesen östlicher Teil	Wohnbaufläche	-0,7
K3	Katzenstein	Gewerbliche Baufläche	-0,5
K4	Katzenstein	Gemischte Baufläche	-0,1
K5	Katzenstein	Gemischte Baufläche	-1,2
B. zusätzliche Flächen mit abgeschl. Verfahren (im FNP als Bestand)			
	Satzung Brühl Demmingen	Gemischte Baufläche	0,1
DU2	Hofener Straße	Gewerbliche Baufläche	2,5
	Satzung Brühl Dunstelkingen	Gemischte Baufläche	0,1
	Schrai - Erweiterung	Gewerbliche Baufläche	3,4
E3	Blasenfeld	Gewerbliche Baufläche	0,7
F2	Kappelesäcker	Wohnbaufläche	1,1
C. zusätzliche Flächen (im FNP als geplant)			
D2	Rosenbach	Wohnbaufläche	1,6
B3	südlicher Ortsrand	Gewerbliche Baufläche	1,1
DU3	Östlich Hofener Straße	Gemischte Baufläche	0,1
E3	Blasenfeld	Gewerbliche Baufläche	0,3
E4	Schrai, 2. Erweiterung Süd	Gemischte Baufläche	0,8
E5	Schrai - Erweiterung Nord	Gewerbliche Baufläche	1,7
K6	Katzenstein	Gewerbliche Baufläche	1,3
D. zusätzliche Flächen außerhalb der Bilanzierung			
	Lehner	Sonderbaufläche	0,3
	Butzfeld	Sonderbaufläche	0,8
	Friedwald		k.A.
Veränderung gegenüber dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan			
Wohnbauflächen + 50 % der Gemischten Bauflächen			-4,3
Gewerbliche Bauflächen +50 % der Gemischten Bauflächen			9,3

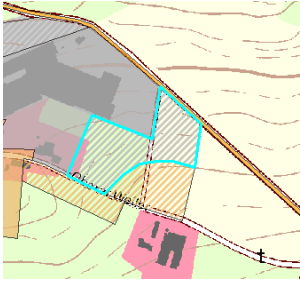
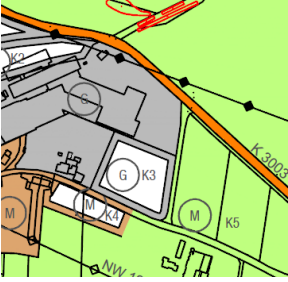
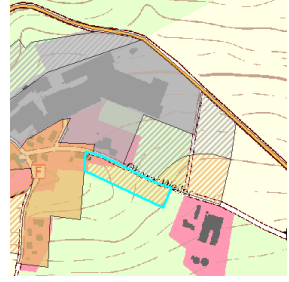
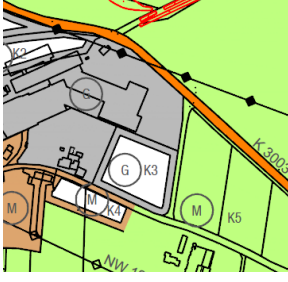
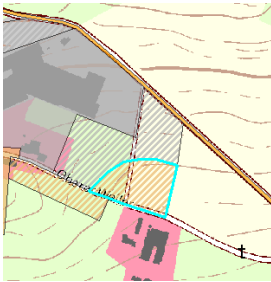
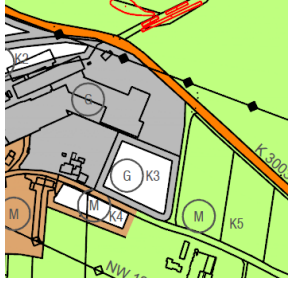
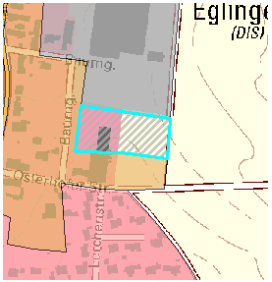

Abb. 4: Darstellung der Gesamtflächenbilanz der FNP-Fortschreibung (Quelle: FNP-Fortschreibung Dischingen)

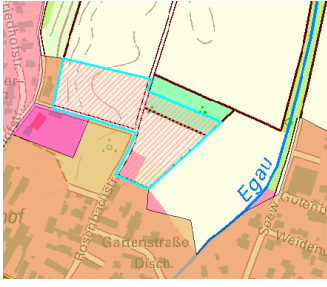
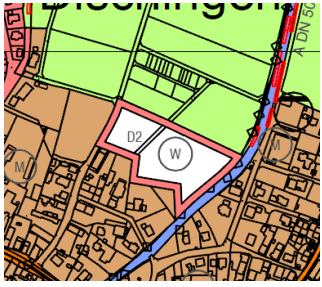
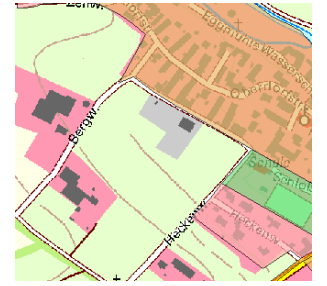

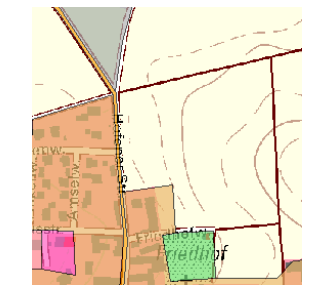
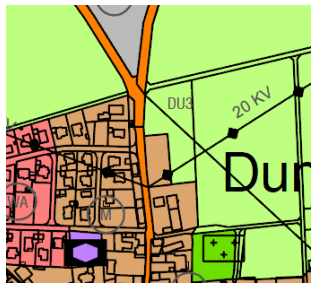
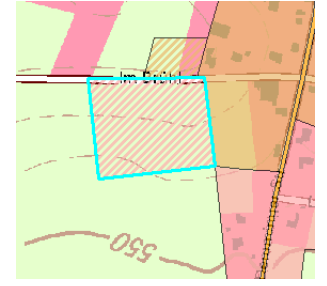
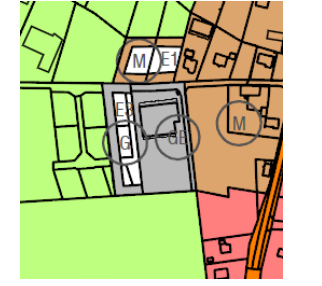
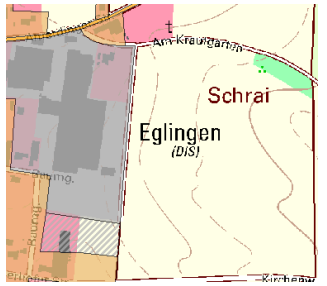

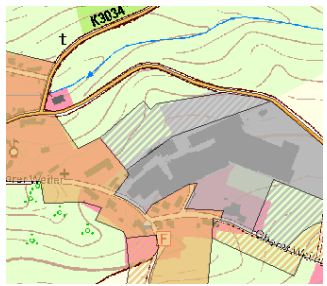
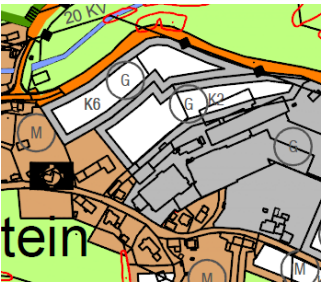
In der Gesamtbilanz wird deutlich, dass in der Flächennutzungsplanfortschreibung vorgesehen ist insgesamt 6,8 ha Fläche für Wohnbebauung, 1,3 ha Fläche für gemischte Nutzung und 1,3 ha Fläche für Gewerbe zurückzunehmen. Dem gegenüber stehen neue Planflächen mit 1,6 ha für Wohnbebauung, 0,9 ha für gemischte Nutzung und 4,4 ha Fläche für Gewerbe.

Flächenbewertung:

Bezeichnung	FNP 2006	FNP 2030	Bilanz	Bewertung
Neue Planflächen mit abgeschlossenem Bauleitplanverfahren				
DU2		 2,5 ha G	--	Betriebsweiterung für Brauerei, keine Einwände (STN vom 12.06.2012)
Schrai		 3,4 ha G	--	B-Planverfahren von 2012, keine Einwände zum B-Planverfahren (STN vom 20.09.2012 und 12.08.2013)
F2		 1,05 ha W	--	Flächentausch mit Fläche F1. Keine Einwände unter der Voraussetzung der Flächenrücknahme (STN vom 12.08.2013). Flächenrücknahme kann dadurch nicht mehr für eine Bilanzierung mit den neu aufzunehmenden Planflächen herangezogen werden.
E3		 0,7 ha G	--	
	1,8 ha W			

Anpassungen (Flächenrücknahme)					
D1	 <p>4,4 ha W</p>	 <p>3,1 ha W</p>	-1,3 ha W		
E2	 <p>1,3 ha W</p>	 <p>1,2 ha W</p>	-0,1 ha W		
E3	 <p>1,8 ha W</p>	 <p>0,7 ha G (Bestand) / 0,3 ha G (Planung)</p>	-1,8 ha W		
F1	 <p>1,5 ha W</p>	 <p>--</p>	-1,5 ha W		
F1	 <p>0,7 ha W</p>	 <p>--</p>	-0,7 ha W		Flächentausch für Fläche F 2 "Kappelesäcker". Kann somit nicht mehr für eine Bilanzierung mit den neu aufzunehmenden Planflächen herangezogen werden.

Anpassungen (Flächenrücknahme)				
K3	 1,5 ha G	 1,0 ha G	-0,5 ha G	
K4	 0,7 ha M	 0,6 ha M	-0,1 ha M	
K5	 1,2 ha M	 --	-1,2 ha M	
Anpassungen (Umwidmung)				
E4	 0,8 ha G	 0,8 ha M	-0,8 ha G / +0,8 ha M	Keine Einwände.

Neue Planflächen			
D2	 <p>1,4 ha W</p>	 <p>1,6 ha W</p>	+0,2 ha W Schließung der Bucht am nördlichen Ortsrand. Für die Neuaufnahme sollen Flächen in gleicher Größendimension aus dem FNP entfernt werden. Sinnvolle Lückenschließung, Auf- und Rücknahme ausgeglichen, keine Einwände
B3	 <p>--</p>	 <p>1,1 ha G</p>	+1,1 ha G Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen wird in der Begründung zum FNP dargestellt. Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz betroffen.
DU3	 <p>--</p>	 <p>0,1 ha M</p>	+0,1 ha M Keine Einwände
E3	 <p>1,8 ha W</p>	 <p>0,3 ha G (Planung)</p>	+0,3 ha G Keine Einwände
E5	 <p>--</p>	 <p>1,7 ha G</p>	+1,7 ha G Mittelfristig zeichnet sich die Notwendigkeit dieser weiteren Ausweisung von Gewerbefläche ab. Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen wird in der Begründung zum FNP dargestellt. Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz betroffen.
K6	 <p>--</p>	 <p>7 1,3 ha G</p>	+1,3 ha G Erheblicher Flächenbedarf für die Bereitstellung von Parkplätzen. Kein intensiver Ausbauzustand geplant, da Parkplätze nur bei Großereignissen genutzt werden sollen. Unter der Bedingung, dass diese geplante Nutzung im Textteil des Bebauungsplans festgehalten wird, bestehen keine Einwände.

Gesamtübersicht der Siedlungsflächenpotenziale im FNP 2030

Wie bereits dargestellt werden in der Flächennutzungsplanfortschreibung sowohl Flächen aus dem FNP entnommen als auch neue Planflächen hinzugefügt. Zudem verbleiben weiterhin geplante Siedlungsflächen im FNP, welche aus dem FNP 2006 in die Fortschreibung übernommen werden. In der folgenden Abbildung ist das gesamte Siedlungsflächenpotenzial für den FNP 2030 dargestellt:

Nr.	Lage / Gewann-Name	gepl. Nutzung	Größe (ha)
D 1	Spitziger Berg	Wohnbaufläche	3,1
D 1	Spitziger Berg	Gemischte Baufläche	0,7
D 2	Rosenbach	Wohnbaufläche	1,6
D 4	GE West	Gewerbliche Baufläche	9,5
B 1	Hintere Herlsbühl	Wohnbaufläche	0,4
B 3	Südlicher Ortsrand	Gewerbliche Baufläche	1,2
DU 1	Hinter dem Schlossgarten	Wohnbaufläche	1,3
DU 3	Östlich der Hofener Straße	Gemischte Baufläche	0,1
E 1	Blasenfeld	Gemischte Baufläche	0,3
E 2	westlicher Ortsrand	Wohnbaufläche	1,2
E 3	Blasenfeld	Gewerbliche Baufläche	0,3
E 4	Schrai - 2. Erweiterung Süd	Gemischte Baufläche	0,8
E 5	Schrai - Erweiterung Nord	Gewerbliche Baufläche	1,7
I 1	Iggenhausen	Gemischte Baufläche	0,6
K 1	Katzenstein	Gemischte Baufläche	0,7
K 2	Katzenstein	Gewerbliche Baufläche	1,2
K 3	Katzenstein	Gewerbliche Baufläche	1,0
K 4	Katzenstein	Gemischte Baufläche	0,6
K 6	Erweiterung Gastronomie	Gemischte Baufläche	1,3
Summen			
Summe Wohnbauflächen alle Teilorte			7,6
Summe Gemischte Bauflächen alle Teilorte			3,8
Summe Wohnbauflächen + 50 % der Gemischten Bauflächen			9,5
rechnerischer Wohnbauflächenbedarf (bei Erweiterung Zieljahr um 10 Jahre bis 2030)			9,1
Summe Gewerbliche Bauflächen alle Teilorte			16,2
Summe Gew. Bauflächen +50 % der Gemischten Bauflächen			18,1
rechnerischer Gewerbeflächenbedarf			18,3
Gesamtsumme geplante Bauflächen			27,6

Abb. 5: Darstellung der gesamten Siedlungsflächenreserven nach der FNP-Fortschreibung (Quelle: FNP-Fortschreibung Dischingen)

In der Summe entsprechen sowohl die geplanten Wohnbauflächen als auch die geplanten Gewerbeflächen dem rechnerisch prognostizierten Bedarf an Siedlungsflächen für das Zieljahr 2030.

Bewertung

Die Darstellung der zukünftigen Flächenbedarfe für Gewerbe beruht in der Begründung der Flächennutzungsplanfortschreibung darauf, dass sich die Gemeinde Dischingen mit den Betrieben dahingehend über die Bedarfe abgestimmt hat. Sieht man sich die bisherige Entwicklung der Betriebe an, können diese Zahlen als realistisch eingeschätzt werden.

Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die umfangreichen Bemühungen neuen Flächenausweisungen auch Flächenrücknahmen gegenüberzustellen. Bei den Wohnbauflächen wird gar mehr

Fläche zurückgenommen, als neu ausgewiesen wird, dieses Vorgehen ist auf jeden Fall zu unterstützen. Bei den Gewerbeflächen wird geringfügig mehr neue Fläche ausgewiesen als zurückgenommen. Damit jedoch den Betrieben auch in Zukunft eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglicht wird, bestehen auch hier keine Einwände. Die Bewertung der einzelnen neuen Planflächen ist in der obigen Darstellung aufgeführt, keine der neuen Planflächen tangiert ein Ziel der Raumordnung, betroffen ist der Schutzbedürftige Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)). Dieser Grundsatz ist in den weiteren Planverfahren darzustellen und abzuwägen. Die neu geplanten Gewerbeflächen dienen gezielt Betriebserweiterungen bzw. die Fläche K6 soll nur zeitweise und bei Bedarf als Parkplatz genutzt werden. Werden diese Voraussetzungen später in den Bebauungsplänen im Textteil festgehalten, kann den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen zugestimmt werden.

Mit der Darstellung der gesamten Siedlungsflächenpotenziale für den ins Jahr 2030 fortgeschriebene Flächennutzungsplan wird aufgezeigt, dass die geplanten Siedlungsflächen den errechneten Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen decken können.

Die Planung von Flächen für die Nutzung von Windkraftanlagen ist nachvollziehbar beschrieben, leider fehlt eine kartografische Darstellung der harten und weichen Kriterien und den sich daraus ergebenden Potenzialflächen. Die Abwägung der Potenzialflächen untereinander wird sehr knapp dargestellt und ist aus Sicht des Regionalverbands gerade ausreichend, um die Auswahl der Potenzialfläche P1 als Konzentrationszone zu begründen. Darüber hinaus hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.