

**TOP 3: Frühzeitige Beteiligung des Regionalverbands an der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald (§4 Abs. 1 BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss stimmt der nachfolgenden Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu.

**Vorbemerkung:**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist in Gesprächen mit dem planenden Ingenieurbüro vom Regionalverband Ostwürttemberg begleitet worden. Darüber hinaus haben Gespräche mit den Bürgermeistern der Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes stattgefunden.

Der Regionalverband hat nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abzugeben. Nach Auswertung der Stellungnahmen wird der Regionalverband Ostwürttemberg erneut angehört werden.

**1. Strukturräumliche Lage**

Die Verwaltungsgemeinschaft Schwäbischer Wald (Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot) liegt im Nordwesten der Region Ostwürttemberg und gehört zum Mittelbereich Schwäbisch Gmünd.

Die Gemeinde Mutlangen ist als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald liegen außerhalb der Landesentwicklungsachsen und sind Gemeinden mit Eigenentwicklung.

**2. Ausweisung von Wohnbauflächen**

**2a) Siedlungsstruktur**

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Kleinzentrum Mutlangen als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen (Plansatz 2.3.2 (Z)).

Ziel dieser Ausweisung ist die Verwirklichung des Prinzips der dezentralen Konzentration.

Die Gemeinden Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot sind im Regionalplan als Gemeinden mit Eigenentwicklung (Plansatz 2.4 (Z)) ausgewiesen. Jedem dieser Orte wird ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert (siehe auch Plansatz 3.1.5 (Z) Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002). Darüber hinaus werden ausschließlich durch den Zuzug von Spätaussiedlern bedingte Wanderungsgewinne berücksichtigt.

## **2b) Flächenbedarfsermittlung des Regionalverband 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.

Den verschiedenen Flächennutzungsplänen in der Region werden von den Planverfassern unterschiedliche Modelle zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt. Um in der Beurteilung der Flächennutzungsplanentwürfe einen einheitlichen Maßstab anzulegen, hat der Regionalverband Ostwürttemberg ein bewährtes Modell zur Flächenbedarfsermittlung entwickelt.

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).

Die Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbands Ostwürttemberg geht dabei von folgenden Bedingungen aus:

### 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 des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2015 wird somit eine 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 Gesamt-fläche 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 Gesamtbevölke- rung.

### Sonstige Zuwanderungen

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

Für die Region Ostwürttemberg wird ein positiver Wanderungssaldo von maximal 1.300 Personen pro Jahr angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachs- tum durch Zuwanderung (gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung) von durchschnittlich 0,3 % pro Jahr. Da diese Wanderungen nur für den zentralen Ort Mutlangen berücksichtigt werden können, ist hier von einem zusätzlichen Flä- chenbedarf von ca. 5 % gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung aus- zugehen.

### Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Personen pro Wohnung). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei ca. 2,33. Im Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald lag sie im Jahre 2000 zwischen 2,3 und 2,8. 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 bis zum Jahr 2015.

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 (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 Mutlangen lässt sich auf Grundlage der o.g. Werte folgender Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

5.821 Einwohner (Stand 31.12.2000)  
 + 2% natürliches Bevölkerungswachstum  
 + 2% Zuzug von Spätaussiedlern  
 + 5% Wanderungsgewinne  
 + 6% Wachstum durch Auflockerung  
 ⇒ Bedarf für ca. 873 Einwohner

Für die Gemeinden Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot:

9.353 Einwohner (Stand 31.12.2000)  
 + 2% natürliches Bevölkerungswachstum  
 + 2% Zuzug von Spätaussiedlern  
 + 6% Wachstum durch Auflockerung  
 ⇒ Bedarf für ca. 935 Einwohner  
 (Durlangen 294 Einwohner, Ruppertshofen 187 Einwohner, Spraitbach 354 Einwohner und Täferrot 100 Einwohner)

## **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 die Gemeinden Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot wird eine Siedlungsdichte von ca. 35 Einwohnern pro ha angesetzt, im Kleinzentrum Mutlangen von ca. 45 Einwohnern pro ha.

bei 45 Einwohner pro ha (Siedlungsdichte)  
 ⇒ 19,4 ha Wohnbauflächenbedarf für das Kleinzentrum Mutlangen.

bei 35 Einwohner pro ha (Siedlungsdichte)  
 ⇒ 26,7 ha Wohnbauflächenbedarf insgesamt für die übrigen Gemeinden.

## 2d) Gegenüberstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarf mit dem Flächennutzungsplanentwurf

Stellt man den im Flächennutzungsplanentwurf aufgeführten Flächenbedarf für Wohnen dem vom Regionalverband angenommenen Bedarf gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild.

### Verteilung des Bevölkerungszuwachses auf die Gemeinden

Im Flächennutzungsplanentwurf werden für die Gemeinden unterschiedliche jährliche Bevölkerungszuwächse angenommen:

	Zuwachs pro Jahr nach FNP	Zuwachs pro Jahr nach Regionalverband
Durlangen	0,5 %	0,2 %
Mutlangen	0,7 %	0,42 %
Ruppertshofen	0,9 %	0,2 %
Spraitbach	0,7 %	0,2 %
Täferrot	1,3 %	0,2 %

Die Annahme unterschiedlicher Bevölkerungszuwächse in den einzelnen Gemeinden trotz gleicher oder vergleichbarer Rahmenbedingungen wird im Flächennutzungsplanentwurf nicht weiter begründet.

Dass für die Gemeinde Mutlangen ein geringeres Bevölkerungswachstum angesetzt wurde als für andere Gemeinden im Verwaltungsverband entspricht nicht dem System der Zentralen Orte. Gerade in Zentralen Orten und weiteren Siedlungsbereichen sollen Zuwächse aus Zuwanderung berücksichtigt werden.

### Höhe der Bevölkerungszuwächse

Mit Werten zwischen 0,7 % und 1,3 % liegen die im Flächennutzungsplanentwurf angenommenen jährlichen Bevölkerungszuwächse über den grundsätzlich anzunehmenden jährlichen Zuwachsraten von 0,2 % für die Gemeinden mit Eigenentwicklung (Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot) und 0,42 % für die Gemeinde Mutlangen (Siedlungsbereich, Plansatz 2.3.2 (Z)), sowie über dem vorhersehbaren Bedarf.

### Auflockerung

Auch für die Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung), werden im Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinden unterschiedliche Werte angenommen:

	Belegungsdichte 2000	Vom FNP angesetzte Belegungsdichte 2015	Dies ergibt eine Abnahme der Belegungsdichte um:
Durlangen	2,5	2,3	0,2
Mutlangen	2,27	2,12	0,15
Ruppertshofen	2,87	2,57	0,3
Spraitbach	2,45	2,25	0,2
Täferrot	2,6	2,35	0,25

## 2e) Bewertung des Regionalverbands

Die räumliche Verteilung der geplanten Wohnbauflächen entsprechend dem System der Zentralen Orte erfordern einen deutlichen relativen Schwerpunkt in dem im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereich Mutlangen.

Der Umfang der Wohnbaulandausweisung inkl. Reservefläche mit insgesamt ca. 59 ha steht dem für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes vorhersehbaren Bedarf von ca. 46,1 ha gegenüber.

Der Verwaltungsgemeinschaft ist empfohlen worden, den Umfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in einzelnen Gemeinden zu überprüfen. In Absprache mit dem Regionalverband haben die Bürgermeister der betreffenden Gemeinden bereits eine Anpassung der Flächenausweisungen vorgenommen.

Auch nach einer solchen Überprüfung ist gewährleistet, dass die Verwaltungsgemeinschaft mit den dann verbleibenden Wohnbaulandausweisungen einen großen planerischen Handlungs- und Entwicklungsspielraum behält. Den danach vorgesehenen Ausweisungen kann daher zugestimmt werden.

## 3. Ausweisung von gewerblichem Bauland

### 3a) Bedarf an gewerblichen 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 die allgemein gültige Methode, die für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen von etwa der Hälfte des Wohnbaulandbedarfs ausgeht.

Für den Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald beträgt demnach der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft ca. 23,1 ha, davon 9,7 ha für das Kleinzentrum Mutlangen.

### 3b) Umfang des im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarfs

Die Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen erfolgt im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf über den Beschäftigtenzuwachs nach folgendem Rechenmodell:

Durch den im Flächennutzungsplan angenommenen Bevölkerungszuwachs ergibt sich ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen. Die Zahl der zusätzlichen Beschäftigten entspricht in der Höhe dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs. Dieser Beschäftigtenzuwachs durch die erwartete Arbeitsplatzdichte geteilt, ergibt die zusätzlich benötigte Gewerbefläche.

Für die Gemeinden werden folgende unterschiedlichen Arbeitsplatzdichten angenommen:

	Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze / ha)
Durlangen	25
Mutlangen	30
Ruppertshofen	25
Spraitbach	25
Täferrot	25

Betrachtet man die im Flächennutzungsplanentwurf aufgeführten Flächen für Gewerbe, so fällt auf, dass der Flächennutzungsplan anzurechnende Reserveflächen, also aus dem bisherigen Flächennutzungsplan übernommene, nicht belegte GE-Flächen, enthält.

Im Einzelnen sind bei den Ausweisungen Besonderheiten zu beachten, so dass der Regionalverband Ostwürttemberg in den aufgeführten Fällen den Ausweisungen grundsätzlich zustimmen kann.

Im Kleinzentrum Mutlangen ist derzeit die Umfahrung der B 298 im Bau. Damit verbunden sind Flächenumlegungen sowie eine Neugestaltung der nördlichen Eingangssituation, verbunden mit einer Anbindung Mutlangens an die Umgehungsstraße im Norden. Zur Arrondierung sollen daher Flächen im Verlauf der B 298 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

In der Gemeinde Durlangen resultiert die Flächenausweisung zum überwiegenden Teil aus der Notwendigkeit der Standortvorsorge für das Unternehmen (Waiko-)Steelcase, für das aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan Reserveflächen weiter übernommen werden. Nur die weitere Fläche Unterer Bühl im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen steht dem übrigen Durlanger Gewerbe zur Verfügung und entspricht in ihrem Umfang dem anzunehmenden Bedarf.

In der Gemeinde Spraitbach ergibt sich die Neuausweisung im Flächennutzungsplan-Entwurf aus der Reserve des kürzlich in Kraft getretenen (GE) Nassen-Lang, sowie einer sinnvollen Ergänzung am Nordrand. Der Ausweisung kann daher zugestimmt werden.

In der Gemeinde Täferrot ist die Ausweisung unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes (s.u. 4) bereits angepasst worden. Unter diesen Voraussetzungen kann auch den Ausweisungen in Täferrot zugestimmt werden.

### **3c) Bewertung des Regionalverbands**

Der summarische Umfang der Gewerbegebietsausweisung liegt aus den genannten besonderen Gründen etwas über dem vom Regionalverband und vom Flächennutzungsplan rechnerisch angenommenen Bedarf. Den jetzt vorgesehenen Ausweisungen kann grundsätzlich zugestimmt werden.

## **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) 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).

### **4a) Schutzbedürftige Bereich für die Erholung**

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmäle) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

#### **4b) Stellungnahme des Regionalverbands**

Die geplante Gewerbefläche (G80) im Norden Täferrots tangiert einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (Plansatz 3.2.4). Die Gemeinde Täferrot hat bereits zugesagt, die Ausweisungen diesem Ziel der Raumordnung anzupassen. Der Ausweisung von 0,7 ha GE im Bereich Sportplatz, K 3258 und K 3328 kann zugestimmt werden.

### **5. Windenergie**

Um die Nutzung der Windenergie in Ostwürttemberg auf bestens geeignete Standorte zu konzentrieren, hat der Regionalverband mit der Teilfortschreibung des Regionalplans Standorte gekennzeichnet, die einerseits die entsprechende Eignung für die Nutzung der Windenergie aufweisen und denen andererseits nach eingehender Abwägung mit anderen Raumnutzungen Vorrang eingeräumt wird. Ergänzend wurden alle übrigen Flächen der Region als Ausschlussgebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen ausgewiesen. Der Teilregionalplan ist seit Mitte August 2002 rechtskräftig.

Die im Flächennutzungsplanentwurf aufgenommenen Standorte für Windkraftanlagen südöstlich von Durlangen und östlich von Tanau liegen im Ausschlussgebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen (Plansatz 3.2.7.2 (Z)). Die gemäß Plansatz 3.2.7.3 (Z) als raumbedeutsam bestimmten Windenergieanlagen sind hier unzulässig.

#### **5a) Stellungnahme des Regionalverbands**

Die Einschränkung auf nicht raumbedeutsame Windkraftanlagen bei den Standorten südöstlich von Durlangen und östlich von Tanau ist im Erläuterungsbericht kenntlich zu machen. Die Ausweisungen auf Gemarkung Ruppertshofen entsprechen den Ausweisungen des Regionalplans.

**Des weiteren bitten wir um folgende textliche Berichtigungen im Erläuterungsbericht:**

- Seite 10, Kapitel 1.1.5, 3. Absatz: „Mutlangen ist im Regionalplanentwurf ...“  
Der Regionalplan 2010 ist rechtsverbindlich seit dem 08. Januar 1998
- Seite 31, Kapitel 2.2.4.1: Absatz: „Die in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen Grünzüge [...], die keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden sollen, sind ...“  
Nach Plansatz 3.1.1 (Z) **dürfen** die regionalen Grünzüge keiner weiteren Beeinträchtigung ihrer Funktion ausgesetzt werden.

**7. Hinweis**

Seite 23, Kapitel Ruppertshofen: der 2. und 3. Absatz sind identisch.