

Raum⁺ 2017 Ostwürttemberg



Ergebnisbericht



**Regionalverband
Ostwürttemberg**

Raum⁺ 2017 Ostwürttemberg

Ergebnisbericht

Herausgegeben vom Regionalverband Ostwürttemberg

Juli 2017

Impressum

Titel: Raum+ 2017 Ostwürttemberg
Ergebnisbericht des Projektes

Herausgeber: **Regionalverband Ostwürttemberg**
Körperschaft des öffentlichen Rechts, Träger der Regionalplanung
Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd
www.ostwuerttemberg.org

Bearbeitung: **ProRaum Consult –**
Raumplanung und Flächenmanagement
Degenfeldstr. 3, 76131 Karlsruhe
www.pro-raum-consult.com



Dr. Hany Elgendy
Julian Berger, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Bemerkung: Es wurden überwiegend grammatikalische Formen gewählt, die weibliche und männliche Personen gleichermaßen einschließen. War dies nicht möglich, wurde zwecks besserer Lesbarkeit und aus Gründen der Vereinfachung nur eine geschlechtsspezifische Form verwendet.

Vorwort des Regionalverbands/Grußwort

Bereits zum dritten Mal hat der Regionalverband Ostwürttemberg regionsweit sämtliche Siedlungsflächenreserven in allen 53 Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg erhoben. Die Ergebnisse dieser umfassenden Flächenübersicht sowie die Entwicklungen seit der Ersterhebung 2011 sind in der vorliegenden Broschüre dargestellt. Wie in den vorangegangenen Erhebungen in den Jahren 2011 und 2014 sind erneut alle Siedlungsflächenpotenziale, also Baulücken, Innenentwicklungspotenziale und Außenreserven, soweit sie planerisch gesichert sind, für jede Kommune erhoben worden und zusammenfassend in diesem Abschlussbericht dargestellt. Die Flächenerhebung als Basis ermöglicht eine quantitative, qualitative und räumliche Auswertung der Daten sowie eine ausführliche Lagebeurteilung in Bezug auf jede Fläche und ihre Aktivierbarkeit. Besonders wertvoll ist die Darstellung der Entwicklung im Zeitstrahlvergleich der letzten 6 Jahre. Dabei hat auch die dynamische Bevölkerungsentwicklung ihren Einfluss. Aus einer solch dezidierten Untersuchung lassen sich praxistaugliche Handlungsempfehlungen ableiten und geeignete Strategien für die Mobilisierung der Flächen entwickeln. Für die Städte und Gemeinden, aber auch für die Region stellt die regelmäßige Erhebung ein wertvolles Instrument für ein gezieltes Siedlungsflächenmanagement und Monitoring dar. Daher sind die Erhebungsergebnisse für jede Kommune abrufbar im GeoPortal der ODR integriert und können so eigenständig bearbeitet werden.

Bei der Erhebung der Siedlungsflächenreserven sind auch die Gewerbeflächenpotenziale unter dem Gesichtspunkt ihrer Vermarktungsmöglichkeiten besonders untersucht worden. Geeignete Gewerbeflächenpotenziale werden daher als direktes Resultat dieser Erhebung in den regionalen Standortinformationssystemen für die Vermarktung dargestellt werden.

Mit diesem dritten Flächenbericht ist wiederum die Möglichkeit zur Diskussion über die Ergebnisse und über Handlungsmöglichkeiten auf der kommunalen, regionalen und auf der Landesebene eröffnet. Die nun zweite Fortschreibung ist eine hervorragende Grundlage für die regionale und kommunale Raubeobachtung und die Ableitung geeigneter Aktivierungsmaßnahmen. Es können gezielt fördernde und hemmende Faktoren für die Flächenaktivierung ausfindig gemacht werden, daher sind die Ergebnisse für viele Ebenen eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Regionalverbands ist für den Einsatz in der Erarbeitung der Flächenerhebung sehr zu danken. Ebenfalls zu danken ist den kommunalen Vertretern für ihre hohe Bereitschaft zum Dialog. Nicht zuletzt gilt besonderer Dank Herrn Dr. Elgendy und Herrn Berger von ProRaum Consult für die Konzeption, Vorbereitung und Durchführung der Flächenerhebung, für diesen Abschlussbericht und das Informieren aller Städte und Gemeinden.



Thomas Eble

Verbandsdirektor
Regionalverband Ostwürttemberg

Kurzfassung

Flächen gewinnen in Ostwürttemberg

In den Jahren 2011 und 2014 hat die Region Ostwürttemberg als erste Region in Baden-Württemberg mit den Projekten „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ und „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ eine regionsweite, einheitliche und umfassende Flächenübersicht geschaffen und fortgeschrieben. Drei Jahre später wird diese Übersicht in dem Projekt „Raum+ 2017 Ostwürttemberg“ ein weiteres Mal nach der gleichen Methode aktualisiert. Damit entsteht für die Region erstmalig eine Zeitreihe über die Siedlungsflächenreserven und damit die Grundlage für ein Monitoring. Somit geht der Regionalverband Ostwürttemberg zusammen mit den 53 Kommunen der Region einen weiteren Schritt zum nachhaltigen Siedlungsflächenmanagement.

Methodischer Ansatz

Die Methode des Raum+ Ansatzes, welcher für die Erhebungen in den Jahren 2011, 2014 und 2017 angewendet wurde, beruht auf einem kooperativen und dialogorientierten Ansatz und soll Gemeinden die Grundlage für ein aktives Flächenmanagement zur Verfügung stellen, um dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht werden zu können. Auch die Fortschreibung der Siedlungsflächenpotenziale 2017 beruht auf diesem Ansatz, der eine Zusammenarbeit von lokalen Vertretern und externen Experten fördert. Im Anschluss an die Erhebungen sind die Daten für die Gemeinden auf dem GeoPortal über ihren eigenen Onlinezugang verfügbar. Im Zuge der Fortschreibung wurden die Gewerbeflächen, die in der Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Region Ostwürttemberg (WiRO) vermarktet werden, mit den kommunalen Vertretern überprüft und ergänzt. Die Ergebnisse der Fortschreibung wurden für die Einzelgemeinden in Form von Übersichtsplänen mit Darstellung der Flächenpotenziale und kommunalen Auswertungen auf „Gemeinde-Factsheets“ zur Verfügung gestellt. Dadurch können die Eigenständigkeit der Gemeinden gewährleistet und die Anwendung der Flächenübersicht in der kommunalen Bauleitplanung vereinfacht werden. Die Raum+ Methode verfolgt einen dezentralen und internetbasierten Ansatz.

Veränderung der Siedlungsflächenreserven¹ in der Region

Waren 2014 ca. 7.900 Potenziale mit etwa 2.450 ha Siedlungsflächenreserven in den 53 Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg vorhanden, wurden in der Fortschreibung 2017 nur noch 7.400 Potenziale mit etwa 2.300 ha Fläche erhoben. Damit hat das Siedlungsflächenpotenzial zwischen 2014 und 2017 in der Region um 157 ha (6,5 %) abgenommen. Dadurch verlangsamt sich der Trend aus der Periode 2011–2014 (300 ha, 11 %).



Abbildung 2: Veränderung der Gesamtsiedlungsflächenreserven [ha]

¹ Siedlungsflächenreserven sind unbebaute bzw. ungenutzte Bauflächen, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftiger Flächennutzungspläne (FNP) oder eines nicht aus dem FNP entwickelten gültigen Bebauungsplans befinden.

Der Großteil der Siedlungsflächenreserven, nämlich 6.264 Flächen (81 %) mit etwas über 1.775 ha, ist seit 2014 weitgehend unverändert geblieben oder wurde nur geringfügig in Abmessung angepasst. Dennoch können sich die Merkmale seit 2014 verändert haben. Dies war beispielsweise beim Eigentümer und beim Mobilisierungsinteresse für fast 30 % der Flächen der Fall.

Von den erfassten Siedlungsflächenreserven im Jahr 2017 sind flächenmäßig ca. 11 % (260 ha, etwa 500 Einzelflächen) Innenentwicklungspotenziale und über 20 % (ca. 470 ha, ca. 5.800 Einzelflächen) sind Baulücken. Der restlichen 69 % (knapp 1.560 ha, 1.070 Einzelflächen) sind Außenreserven².

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen aus dem Jahr 2014 ist in allen Flächenkategorien eine Abnahme der Flächenanzahl und Flächensumme zu verzeichnen. Bei den Außenreserven war die Abnahme der Flächensumme mit 120 ha, das entspricht 7 % der Außenreserven aus dem Jahr 2014, am höchsten. Die Innenentwicklungspotenziale haben sich um 10 ha (ca. 4 % der Innenentwicklungspotenziale aus dem Jahr 2014) verringert. Die Baulücken sind gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2014 um fast 470 Flächen und 23 ha (5 %) zurückgegangen.

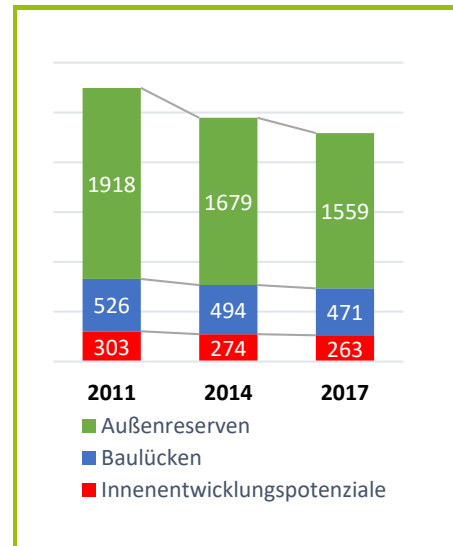


Abbildung 3: Veränderung der Siedlungsflächenreserven nach Kategorie [ha]

Bemerkenswert ist, dass die Veränderungen in allen Flächenkategorien zwischen 2014 und 2017 wesentlich langsamer waren als zwischen 2011 und 2014. Anzumerken bleibt, dass diese Veränderungen nicht die gesamte Entwicklungsdynamik abbilden, sondern nur die Differenz von neu hinzugekommenen und aus dem Datensatz gelöschten Flächen.

Insgesamt wurden 269 Flächen mit knapp 90 ha während der Erhebung im Jahr 2017 gänzlich neu erfasst (27 Außenreserven mit 50 ha, 30 Innenentwicklungspotenziale mit 20 ha und 212 Baulücken mit 18 ha). Aus bestehenden 170 Siedlungsflächenpotenzialen (davon 80 ehemalige Außenreserven, 32 Innenentwicklungspotenziale und 58 Baulücken) wurden seit der letzten Erhebung 717 Flächen mit etwa 110 ha neu parzelliert, transferiert oder zusammengefasst.

In der aktuellen Fortschreibung sind 1.400 Flächen mit 160 ha gelöscht, also bebaut bzw. aus dem FNP entfernt worden. Von diesen waren etwa 93 % Baulücken.

Gemessen an der Gebäude- und Freifläche in der Region entspricht der Anteil der Siedlungsflächenreserven im Jahr 2017 15,5 %. Die Flächensumme der Gesamtsiedlungsreserven umgerechnet pro Raumnutzer³ ergibt ca. 41 m² und pro Einwohner ca. 52 m². Im Vergleich zu 2011 und 2014 nahmen alle Kennwerte ab.

² Außenreserven sind unbebaute Flächen über 2.000 m² außerhalb des Siedlungskörpers, die jedoch innerhalb des FNP liegen.

³ Summe aus Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

Ca. 60% der erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 155 ha), knapp 95 % der Baulücken (440 ha) und über 50 % der Außenreserven (760 ha) sind im Flächennutzungsplan als Wohn- oder gemischte Baufläche ausgewiesen.

Wäre es möglich, alle Wohnbauflächenpotenziale und die Hälfte der gemischten Bauflächenpotenziale zu mobilisieren, könnten 3,6 Millionen m² neue Wohngeschossfläche entstehen, die 55.000–70.000 Einwohnern in der Region Ostwürttemberg Platz bieten würde. Dabei könnten allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken 20.000 bis 30.000 Einwohner Platz finden⁴.

Auch die Gewerbeflächenreserve ist regionsweit seit 2011 und 2014 zurückgegangen. In der Ersterhebung 2011 wurden 884 im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesene Potenziale erhoben, die etwa 1.000 ha umfassten. In der Fortschreibung 2014 waren es noch 825 Potenziale mit 910 ha und in der aktuellen Fortschreibung, im Jahr 2017, sind es noch 874 ha auf 799 Potenzialflächen. Die Fläche ist also zwischen 2011 und 2014 relativ gesehen um 9 % zurückgegangen und zwischen 2014 und 2017 um etwa 4 %. Der Gesamtrückgang zwischen Ersterhebung und 2017 liegt relativ betrachtet bei fast 13 %, dies entspricht etwa 126 ha an Gewerbefläche.

Von den etwa 2.293 ha Gesamtsiedlungsreserven sind etwa 1.879 ha, also 82 %, in privatem Besitz. Bei den meisten blockierten Innenentwicklungspotenzialflächen und Baulücken ist das mangelnde Eigentümerinteresse der Hauptgrund der Blockade. Ein Drittel der Innenentwicklungspotenziale, zwei Drittel der Baulücken und fast die Hälfte der Außenreserven, die sich in privatem Besitz befinden, sind wegen des Eigentümers blockiert. rittel des Innenentwicklungspotenzials ist ohne Mobilisierungshindernisse.

⁴ Die Erläuterungen der Berechnungsmethode befinden sich auf Seite 14.

Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	II
Beteiligte Städte und Gemeinden	III
Vorwort des Regionalverbands/Grußwort	IV
Kurzfassung	V
Inhaltsverzeichnis	VIII
1 Einführung.....	1
2 Vorgehen bei der Fortschreibung der Flächenübersicht.....	3
2.1 Ansatz	3
2.2 Definition der Siedlungsflächenpotenziale	4
2.3 Vorgehen bei der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale	5
3 Erhebungsergebnisse nach der Fortschreibung.....	7
3.1 Veränderung der Siedlungsflächenreserven	7
3.2 Kennwerte der Gesamtsiedlungsflächenreserven	10
3.3 Kapazität der Gesamtsiedlungsreserven.....	14
3.4 Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven	16
4 Lagebeurteilung	24
4.1 Struktur der Innenentwicklungspotenziale	24
4.2 Struktur der Baulücken.....	37
4.3 Struktur der Außenreserven	42
5 Fazit	49
6 Anhang.....	51
6.1 Vergleich der Erhebungen 2011–2017 in der Region und nach Kreis.....	51
6.2 Vergleich der Erhebungen 2011–2017 nach Raumkategorie	52
6.3 Vergleich der Erhebungen 2011–2017 nach Mittelbereichen	53

1 Einführung

Eine nachhaltige Flächenentwicklung, die effektiv mit der knappen Ressource Fläche umgeht, bedarf einer möglichst aktuellen Planungsgrundlage. Mit dem Fortschreibungsprojekt „Raum+ Ostwürttemberg 2017“ wurde in Kooperation mit den 53 Städten und Gemeinden in der Region diese bereits 2011 geschaffene und 2014 aktualisierte Grundlage fortgeschrieben. Diese zweite Fortschreibung wurde vom Regionalverband Ostwürttemberg veranlasst, um allen Verbandsgemeinden eine aktuelle Flächenübersicht als Grundlage der zukünftigen Siedlungsplanung bereitstellen zu können.

Vor diesem Hintergrund wurden für die verfügbaren Siedlungsflächenpotenziale in Abstimmung mit den Kommunen eine quantitative, eine qualitative und eine räumliche Bewertung vorgenommen. Aufgrund des aktuell hohen Siedlungsflächendrucks durch Zuwanderung und niedrige Zinsen sowie der „Kapitalsicherung“ in Immobilien bzw. Baugrund, mit dem sich die Gemeinden konfrontiert sehen, sollte das Projekt „Raum+ 2017 Ostwürttemberg“ den eingeschlagenen Weg einer nachhaltigen Flächenpolitik weiter vorantreiben und den Kommunen die dafür notwendigen Grundlagenwerkzeuge bereitstellen. Das Projekt stützt sich auf die folgenden Bausteine:

- Die 2011 im Projekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ geschaffene und 2014 mit „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ fortgeschriebene Flächenübersicht der Siedlungsflächenpotenziale soll aktualisiert werden. 2011 wurden knapp 3.000 ha Flächenpotenziale, davon 1.000 ha Gewerbeflächen, erhoben. Im Jahr 2014 wurden noch 2.450 ha mit etwa 900 ha Gewerbeflächen erfasst. Im Gespräch mit den jeweiligen lokalen Gemeindevertretern wird die Flächenübersicht für die gesamte Region nun wieder auf einen einheitlichen Stand aktualisiert.
- Die Vermarktungsplattform der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Region Ostwürttemberg (WiRO) wird aktualisiert. Die erhobenen Flächenpotenziale und Merkmale für Gewerbe und Industrie, für die Vermarktung bereits erfasst waren, werden geprüft und aktualisiert.

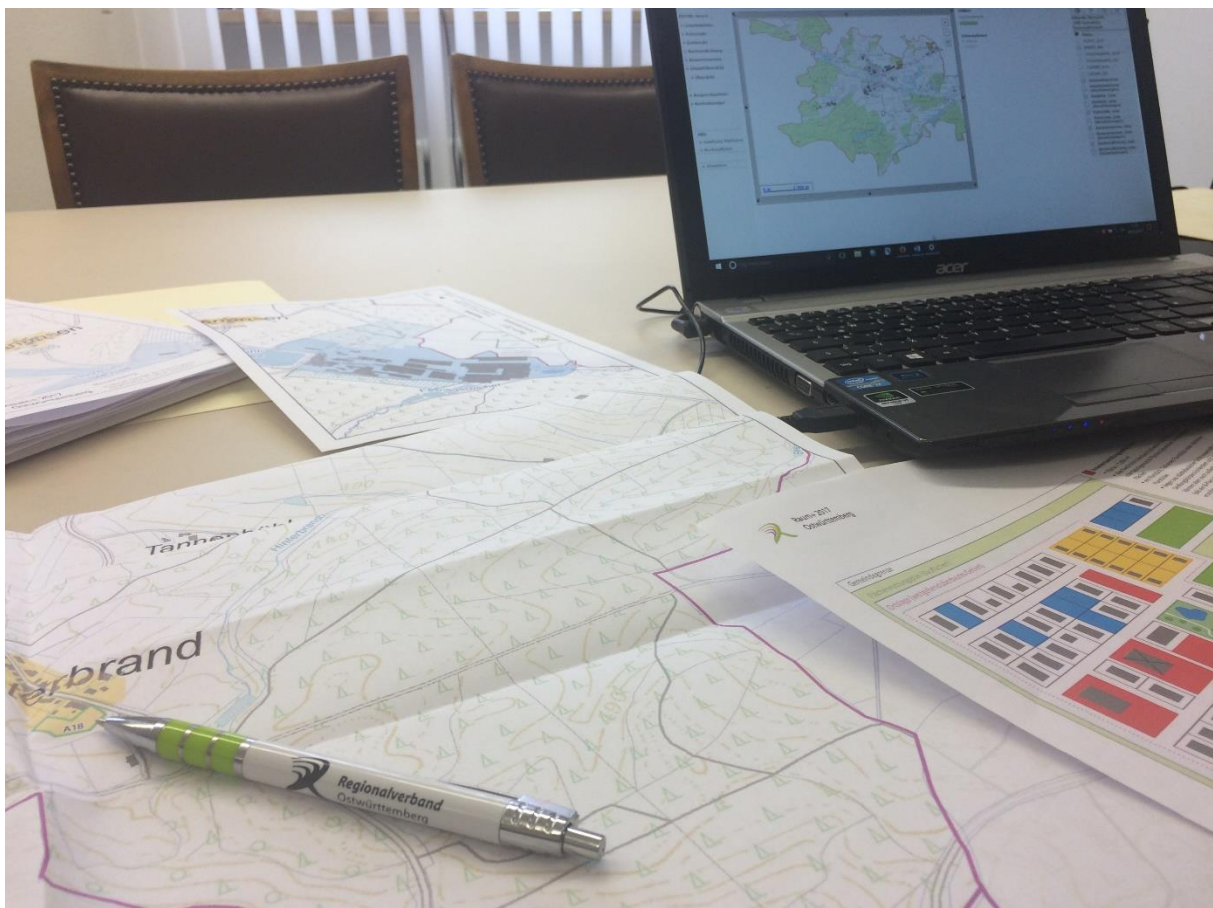


Im Modul 1 „Fortschreibung der Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale“ wurde unter anderem die im Jahr 2014 im Rahmen des Projekts „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ aktualisierte Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale auf ihren Stand im Jahr 2017 hin überprüft und in Form von Plänen aufbereitet. Zudem wurden die Angaben für die Gewerbeflächendatenbank der WiRO⁵ flächendeckend überprüft. Im Modul 2 wurden mit allen 53 Städten bzw. Gemeinden Erhebungsgespräche mit den

⁵ Die Gewerbeflächendatenbank der WiRO bietet eine webbasierte und individualisierbare Übersicht als zentrale Vermarktungsplattform für Gewerbeflächen in den 53 Kommunen der Region. <http://www.gewerbeflaechen-ostwuerttemberg.de/>

kommunalen Vertretern geführt. Damit konnten in Modul 3 dann zielgerichtet Auswertungen für kommunale „Factsheets“ sowie Pläne erstellt werden. Des Weiteren wurden die Erhebungsergebnisse auf regionaler Ebene ausgewertet. Hier liegt der Fokus neben der Auswertung nach den bewährten Kennzahlen und Kategorien auch auf der quantitativen, qualitativen und räumlichen Veränderung der Siedlungsflächenreserven über die verschiedenen Erhebungszeiträume hinweg.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden in diesem Bericht die erhobenen Ergebnisse aggregiert ausgewertet, sodass, sodass eine Rückverfolgung auf Ebene einzelner Gemeinden bzw. Orte nicht erfolgen kann. Den einzelnen Kommunen werden ihre Informationen, zu den erhobenen Siedlungsflächenreserven, parallel online auf dem GeoPortal zur Verfügung gestellt.



2 Vorgehen bei der Fortschreibung der Flächenübersicht

In der Region Ostwürttemberg wurde bereits 2011 mit dem Projekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“⁶ eine regionsweite Flächenübersicht erstellt und damit der Grundstein für ein regionales Flächenmanagement gelegt. Es ist jedoch nicht ausreichend, eine einmalige Übersicht zu erstellen. Daher hat der Regionalverband Ostwürttemberg beschlossen, diese regelmäßig zu aktualisieren, denn eine aktuelle Datengrundlage ist für die weiteren Schritte im Flächenmanagement hin zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unerlässlich. Aus diesem Grund wird diese Flächenübersicht nun ein zweites Mal fortgeschrieben.

Der eigentliche Fokus der Flächenerhebung lag darauf, den Kommunen einen vollständig aktualisierten Datensatz bereitstellen zu können. In diesem Kapitel werden der Ansatz und die Methode zur Fortschreibung der Siedlungsflächenpotenziale im Projekt „Raum+ 2017 Ostwürttemberg“ erläutert.

2.1 Ansatz

Wie auch bei der Ersterhebung 2011 und der Fortschreibung 2014 basierte die Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale auf dem Raum+ Ansatz. Dieser Ansatz ermöglicht eine quantitative, qualitative und räumliche Übersicht der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale, die in Kooperation mit den kommunalen Vertretern und externen Experten erarbeitet wurde.



Um den Anforderungen und Rahmenbedingungen eines regionalen Flächenmanagements gerecht zu werden, bedarf es dabei drei wesentlicher Grundsätze für die Erstellung der Übersicht: „Kooperation und Dialogorientierung“, „Fortschreibungsfähigkeit“ und „Problemorientierung“.

⁶ Fläche gewinnen in Ostwürttemberg: Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.), 2011

2.2 Definition der Siedlungsflächenpotenziale

Nach der Raum⁺ Methode werden alle Siedlungsflächenreserven, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs⁷ rechtskräftiger Flächennutzungspläne (FNP) oder eines nicht aus dem FNP entwickelten gültigen Bebauungsplans befinden, erfasst. Erhoben wurden alle Parzellen, auf welchen eine Bebauung grundsätzlich möglich wäre.

Im Hinblick auf die Aktivierungsmaßnahmen und Größe eines Siedlungsflächenpotenzials wurden diese in vier unterschiedliche Kategorien unterteilt, welche in Abbildung 6 dargestellt und nachfolgend erläutert werden. Zu den verschiedenen Kategorien der Siedlungsflächenpotenziale wurden ergänzend zu Flächengröße und Lage, je nach Kategorie, unterschiedliche Merkmale erhoben, die Aufschluss über die Verfügbarkeit und mögliche Mobilisierungshemmnisse geben.

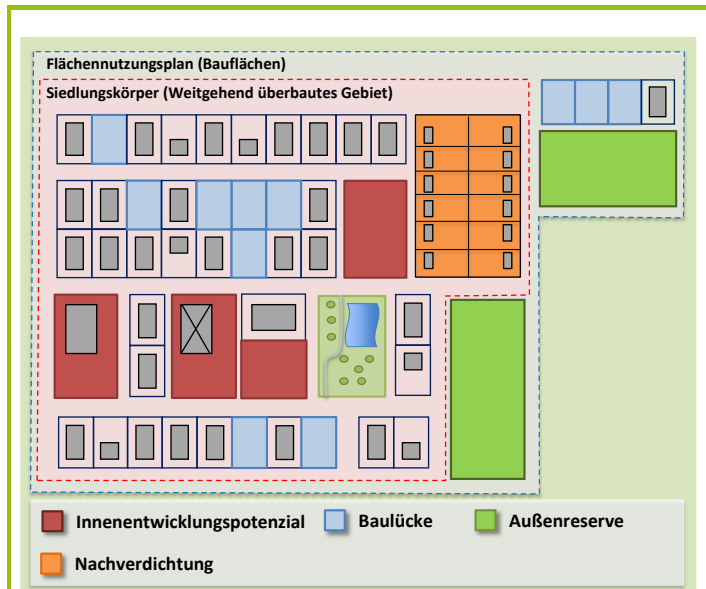


Abbildung 6: Prinzipskizze der erhobenen Kategorien der Siedlungsflächenpotenziale

Beispiel eines Innenentwicklungspotenzials	Beispiel eines Nachverdichtungspotenzials	Beispiele von Baulücken	Beispiel einer Außenreserve
- innerhalb des Siedlungskörpers i. d. R. ab 2.000 m² - unbebaute, minder oder falsch genutzte, bereits bebaute Flächen (Brachflächen) oder in absehbarer Zeit brachfallende Flächen	- Wohnblöcke oder Quartiere - innerhalb des Siedlungskörpers - geringe bauliche Dichte, welche durch Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten erhöht werden kann	- erschlossene Einzelflurstücke - typische Bauplätze - Flächengröße von ca. 200 m² bis 2.000 m² - innerhalb oder außerhalb des Siedlungskörpers	- unbebaute Flächen über 2.000 m² - außerhalb des Siedlungskörpers

Abbildung 7: Beispiele für die erhobenen Kategorien der Siedlungsflächenpotenziale

Die Daten in allen Kategorien stützen sich auf den zum Zeitpunkt des jeweiligen Erhebungsgesprächs rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans.

⁷ Zu den Bauflächen wurden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen gezählt.

2.3 Vorgehen bei der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale

Das Vorgehen bei der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale unterscheidet sich nicht wesentlich von dem der Ersterhebung. In einem dreistufigen Vorgehen – Vorbereitung, Erhebung und Nachbereitung – wird die regionale Flächenübersicht auf den neusten Stand gebracht. Das genaue Vorgehen zur Ermittlung und Fortführung der Siedlungsflächenpotenziale wird im Folgenden näher erläutert.

2.3.1 Vorbereitung

Zu Projektbeginn wurden die in der Fortschreibung im Zuge des Projektes „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ bereits ermittelten Siedlungsflächenpotenziale aus dem GeoPortal exportiert und stellten somit die Grundlage für die Fortschreibung dar. Mithilfe der aktuellsten digitalen Datengrundlagen wie Luftbilder, topografische Karten, Flächennutzungspläne und Daten aus den automatisierten Liegenschaftskarten, insbesondere die Flurstücksgrenzen und Gebäude, wurden diese Siedlungsflächenpotenziale in einem Geografischen Informationssystem (GIS) abgeglichen und aktualisiert. Zuerst erfolgte eine automatische GIS-Analyse und im Anschluss eine On-Screen-Luftbildauswertung. Dabei wurden in erster Linie Siedlungsflächenpotenziale, die in der Zwischenzeit überbaut wurden, aus dem bestehendem Datensatz entfernt. Durch die zeitliche Aktualität der Luftbilder konnten bereits hier mittlerweile bebaute Potenziale aus dem Datensatz entfernt werden. Eine Anpassung der Siedlungsflächenpotenziale erfolgte auch aufgrund von Änderungen im Flächennutzungsplan. Dies bedeutet, dass Flächenpotenziale zum Datensatz hinzugefügt wurden, wenn diese eine Neuausweisung im FNP darstellten, bzw. Flächenpotenziale entfernt wurden, wenn diese nicht mehr als Baufläche im FNP ausgewiesen waren. Außerdem mussten aufgrund von Neueinteilung von Flurstücken die Grenzen einiger Siedlungsflächenpotenziale angepasst werden. Dies erforderte oftmals eine Transformation der Flächenpotenziale von der Kategorie „Außenreserve“ zu „Baulücke“.

Die Merkmale der Siedlungsflächenpotenziale, welche aus den Datengrundlagen ausgelesen wurden, wie beispielsweise die Nutzung im FNP, wurden danach aktualisiert. Anschließend wurden die in der Vorbereitung bearbeiteten Flächen in die Raum+ Erhebungsplattform mit ihren Merkmalen integriert und für die Erhebungsgespräche auf Erhebungspläne gedruckt.

Für die Städte Aalen, Schwäbisch Gmünd und Ellwangen wurden aufgrund der hohen Anzahl der Flächenpotenziale Daten der Stadtplanung wie beispielsweise das Baulückenkataster mit in die Vorarbeit einbezogen.

Durch diese Vorbereitung konnte der zeitliche Aufwand der Erhebungsgespräche deutlich verringert werden und ermöglichte so eine Straffung der Erhebungsrunden.



2.3.2 Erhebung vor Ort

In den Erhebungsgesprächen mit jeder der 53 Städte und Gemeinden der Region wurden die Flächen aus der Vorbereitung mit den lokalen Akteuren besprochen. Die Flächen und ihre vorhandenen Merkmale wurden auf ihre Richtigkeit und Aktualität überprüft und die Änderungen parallel auf der Erhebungsplattform eingegeben. Im Erhebungsgespräch wurden zudem weitere Siedlungsflächenpotenziale erfasst, die nur durch Ortskenntnis ausfindig gemacht werden können (z. B. Brachflächen). Am Erhebungsgespräch waren die Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros, Vertreter der jeweiligen Gemeinde wie beispielsweise Bürgermeister, Liegenschaftler, Planer sowie Mitarbeiter des Regionalverbands Ostwürttemberg beteiligt.

2.3.3 Nachbereitung

Nach den Erhebungsgesprächen führten die Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros für die erhobenen Siedlungsflächenpotenziale eine Qualitätskontrolle durch, bei der die Flächen auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft wurden. Teilweise wurden Informationen nachgetragen, die den kommunalen Vertretern im Erhebungsgespräch nicht zur Verfügung standen, wie etwa neu aufgestellte Bebauungspläne.

Im Anschluss an die Erhebungen wurden die Daten auf das GeoPortal zurückgespielt und damit der Zugang online für die Gemeinden gewährleistet. Zudem wurden für die Einzelgemeinden Übersichtspläne mit den Flächenpotenzialen zur Verfügung gestellt.

3 Erhebungsergebnisse nach der Fortschreibung

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der in den Städten und Gemeinden erhobenen Gesamtsiedlungsflächenreserven vorgestellt. Die aktualisierte Übersicht der Siedlungsflächenreserven erlaubt einen Vergleich zu den in den Jahren 2011 und 2014 erhobenen Siedlungsflächenreserven. Unterschiede zu den Flächen aus den Jahren 2011 und 2014 werden ausführlich dargestellt⁸. Im Anschluss erfolgt die Auswertung der verschiedenen Kategorien der Flächenpotenziale und ihrer erfassten Merkmale.

3.1 Veränderung der Siedlungsflächenreserven

Die Gesamtsiedlungsflächenreserven setzen sich aus den im vorherigen Kapitel erläuterten Flächenkategorien (vgl. Kapitel 2.2) zusammen. Nach der Flächenerhebung im Jahr 2014 waren 7.887 Einzelsiedlungsflächenreserven mit 2.447 ha in den 53 Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg vorhanden. Nach der Fortschreibung der Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale im Jahr 2017 beläuft sich die Anzahl der Gesamtsiedlungsflächenreserven in allen Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg auf insgesamt 7.418 Einzelsiedlungsflächenreserven mit 2.293 ha (vgl. Tabelle 1). Im Vergleich zu den erhobenen Siedlungsflächenpotenzialen aus dem Jahr 2014 sind diese um 470 Flächen mit ca. 150 ha (6,3 %) zurückgegangen. Dabei ist zu beachten, dass die Abnahme der Flächen 240 ha beträgt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den drei Jahren seit 2014 ca. 90 ha neue Flächen ausgewiesen wurden oder weitere Flächen im Innenbereich brach gefallen sind. Insgesamt ist die Siedlungsflächenreserve seit 2011 um 450 ha (17 %) zurückgegangen.

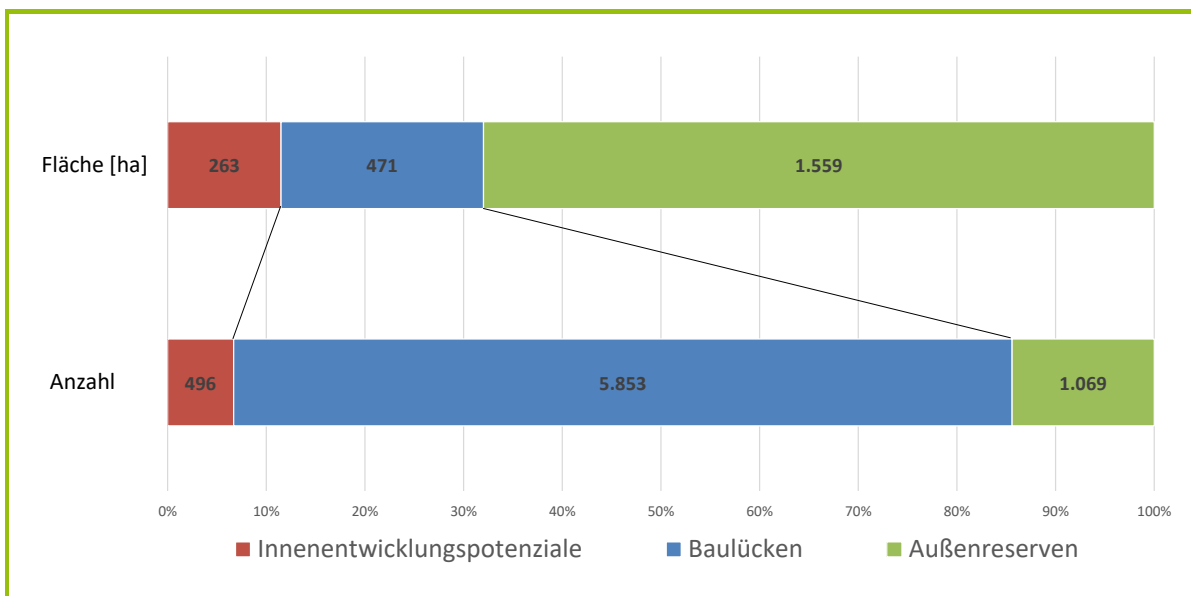


Abbildung 9: Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven nach der Flächenkategorie

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen aus 2014 und auch aus 2011 sind jedoch kaum Veränderungen in der Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven nach Flächenkategorien zu erkennen.

⁸ Für die Lesbarkeit findet sich der ausführliche tabellarische Vergleich 2011–2017 im Anhang.

In allen Flächenkategorien ist jedoch eine absolute Abnahme der Flächenanzahl und Flächensumme zu verzeichnen. Bei den Außenreserven war die Abnahme der Flächensumme zwischen 2014 und 2017 mit 120 ha, das entspricht 7 % der Außenreserven im Jahr 2014, am höchsten. Die Außenreserven sind aber flächenmäßig deutlich weniger stark zurückgegangen als zwischen 2011 und 2014 (12,5 %).

Die Innenentwicklungspotenziale haben sich seit 2014 um 22 Flächen (10 ha) verringert. Im Zeitraum 2011 bis 2014 war dieser Rückgang bedeutend höher und entsprach einem Rückgang um 10 % in der Fläche. Insgesamt sind die Innenentwicklungspotenziale die Kategorie mit der geringsten Veränderungsdynamik.

Bei den Baulücken ist die Anzahl und Flächensumme gegenüber der Fortschreibung 2014 um etwa 480 Flächen und 23 ha (ca. 5 %) zurückgegangen. In dieser Kategorie ist der Rückgang zwischen Ersterhebung 2011, erster und zweiter Fortschreibung 2014 bzw. 2017 relativ konstant.

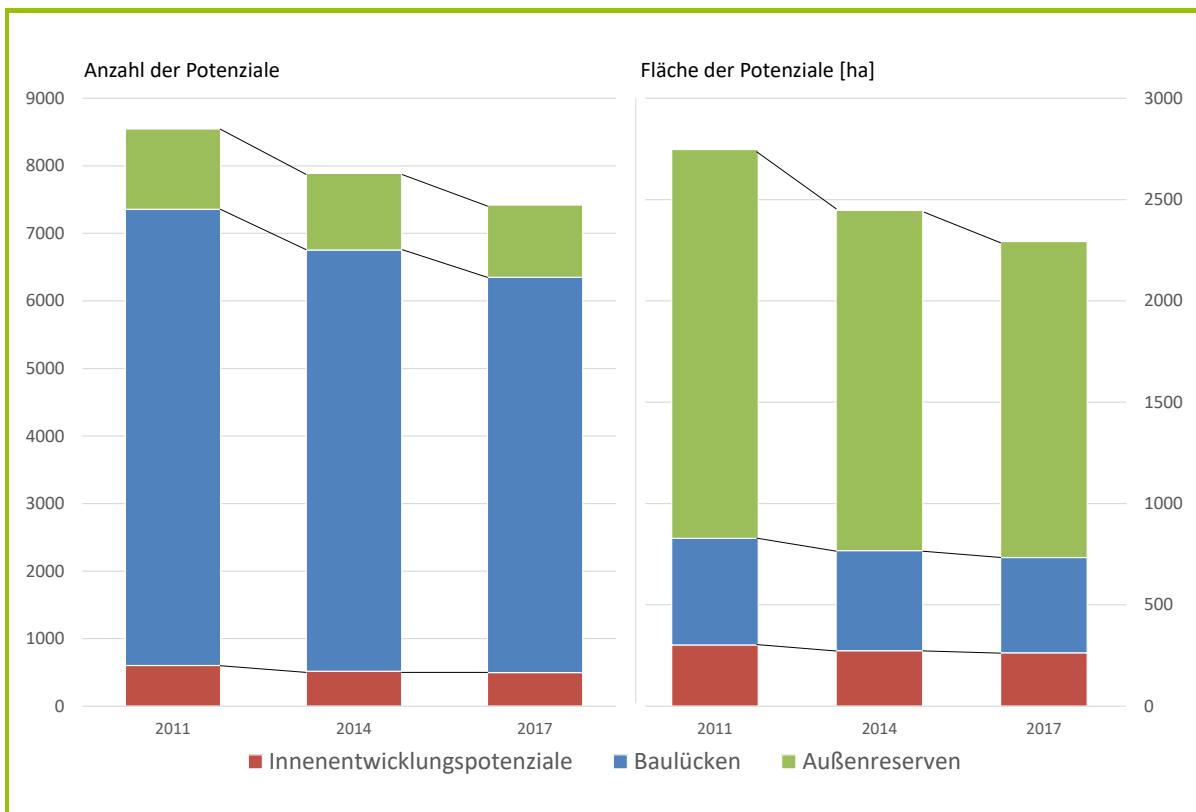


Abbildung 10: Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven nach der Flächenkategorie

Im Folgenden soll die Veränderung der Gesamtsiedlungsreserven und der einzelnen Potenzialkategorien im Detail betrachtet werden. Für eine erste Übersicht werden die Ermittlungsergebnisse zusammengefasst in Abbildung 11 dargestellt. Hier sind alle Flächen als „kein Potenzial mehr“ abgebildet, die wegen Bebauung, Entfernung aus dem FNP, Parzellierung oder des Transfers in eine andere Flächenkategorie nicht mehr mit den Merkmalen oder der Kategorie aus der Erhebung 2014 erfasst sind. Die weitgehend unveränderten Potenziale, die sich also nicht oder nur geringfügig geändert haben, machen

den überwiegenden Anteil aus, sowohl insgesamt als auch in den Potenzialkategorien. Die neu erfassten Flächen umfassen sowohl neu erhobene als auch neu parzellierte oder transferierte Flächen.

	Anzahl	Fläche [ha]
2011	8.545	2.747
2014	7.887	2.447
Unveränderte Flächen	6.264	1.755
Transferierte Flächen	30	10
Hinzugefügte Flächen	269	88
Hinzugefügte Teilflächen	37	45
Entfernte Flächen	1.400	158
Entfernte Teilflächen	93	97
Parzellierte Flächen	+806 -103	+122 -167
Zusammengefasste Flächen	+18 -59	+34 -23
2017	7.418	2.290

Abbildung 11: Veränderung der Gesamtsiedlungsflächenreserven

Ein Vergleich der beiden Datensätze von 2014 und 2017 zeigt, dass der Großteil der Siedlungsflächenreserven aus dem Jahr 2014, nämlich 6.264 Flächen mit 1.755 ha, weitgehend unverändert geblieben bzw. nur geringfügig in Abmessung oder Lage angepasst worden sind. Dennoch können sich die Merkmale seit 2014 verändert haben. Fast 20 % der Gesamtsiedlungsreserven aus dem Jahr 2014 wurden während der Erhebung im Jahr 2017 aufgrund von Bebauung (85 % der gelöschten Flächen), Parzellierung, FNP-Änderung oder Kategorietransfer gelöscht. Jedoch wurden auch Flächenpotenziale aufgrund von neuen Ausweisungen in den Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen, Gebäudeabrissen oder

sonstigen Gründen neu in die Übersicht aufgenommen.

Im Zeitraum 2011 bis 2017 hat die Anzahl der Siedlungsflächenreserven absolut um 1.130 Flächen abgenommen. Dies entspricht einer flächenmäßigen Abnahme von 455 ha: 360 ha bzw. 80 % davon in der Kategorie „Außenreserven“, 55 ha in der Kategorie „Baulücken“ und 40 ha in der Kategorie „Innenentwicklungspotenziale“ (Vergleiche Tabelle 1)⁹.

Die Auswertung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach den Flächenkategorien zeigt, dass, bezogen auf die Flächensumme, die Außenreserven mit etwa 1.600 ha den Großteil (nämlich fast 70 % der Gesamtsiedlungsreserven) ausmachen. Hinsichtlich der Anzahl der Gesamtsiedlungsreserven ist dies ein Anteil von 14 %.

Die geringste Anzahl und Fläche der Gesamtsiedlungsreserven entfällt auf die innerhalb des Siedlungskörpers liegenden Innenentwicklungspotenziale mit 496 Flächen (7 %) und ca. 263 ha (11,5 %).

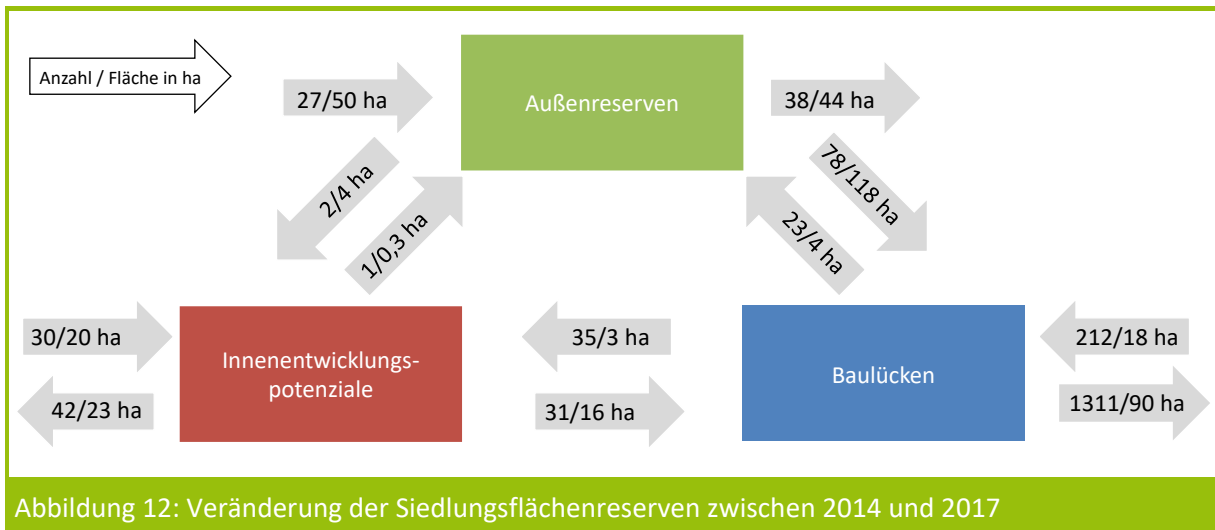
Die am häufigsten vorkommenden Flächenpotenziale mit 80 % sind die 5.850 Baulücken. Betrachtet man jedoch ihre Flächensumme, machen sie nur noch einen geringen Anteil von knapp 20 % (470 ha) aus.

Insgesamt wurden 269 Flächen mit etwa 88 ha Fläche gänzlich neu erhoben (vgl. Abbildung 11). Dabei handelt es sich um 30 Innenpotenziale mit 20 ha, 212 Baulücken mit 18 ha und 27

⁹ Die ausführliche Tabelle findet sich im Anhang dieses Dokuments. Eine ausführliche Auswertung zu den Veränderungen zwischen 2011 und 2014 findet sich im Bericht zum Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“, der vom Regionalverband Ostwürttemberg im Jahr 2014 veröffentlicht wurde.

Außenreserven mit 50 ha (vgl. Abbildung 12). Die übrigen Flächen, die sich seit 2014 wesentlich verändert haben, sind solche, die aus bestehenden Flächen zusammengefasst, neu eingeteilt oder parzelliert wurden. Aus bestehenden Siedlungsflächenreserven aus dem Jahr 2014 wurden aus etwa 170 Potenzialen (davon 80 ehemalige Außenreserven) mit etwa 118 ha 717 neue Flächen. 95 % der aus der Parzellierung entstandenen Grundstücke sind in der Fortschreibung 2017 als Baulücken erfasst und umfassen nun etwa 50 ha¹⁰.

Seit der letzten Fortschreibung sind 1.400 Einzelflächen mit 167 ha gelöscht¹¹, also bebaut bzw. nicht mehr als Bauflächen im jeweiligen Flächennutzungsplan vorgesehen und somit kein Potenzial mehr in der Raum⁺ Übersicht. Etwa 90 ha (57 %) dieser Flächen waren Baulücken, 44 ha (28 %) Außenreserven und etwa 23 ha (15 %) Innenentwicklungspotenzialen.



Betrachtet man die Veränderung der Siedlungsflächenreserven räumlich, so ergibt sich, dass von den 50 ha, die als Außenreserve neu aufgenommen wurden, etwa 70 % der Fläche im „Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum“ liegen. Ein Viertel liegt im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ und nur etwa 5 % liegen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“.

Insgesamt weisen die Innenentwicklungspotenziale auch in diesem Bereich die geringste Dynamik auf. Betrachtet man die Gesamtsumme der Fläche der Innenentwicklungspotenziale 2014 und 2017 liegt der Anteil, der parzelliert, umgewandelt oder mobilisiert wurde, bei 10 % (oder auch 29 ha) der gesamten Innenentwicklungspotenziale. Bei den Baulücken liegt dieser Anteil bei 16 % bzw. etwa 94 ha, bei den Außenreserven sind es 15 %, das entspricht 239 ha.

3.2 Kennwerte der Gesamtsiedlungsflächenreserven

Werden die ca. 2.293 ha auf den Einwohner und Raumnutzer¹² umgerechnet, ergibt sich pro Einwohner eine Fläche von 51,7 m² bzw. pro Raumnutzer eine Fläche von 37 m². Einfluss auf diese Kennwerte hat aber nicht nur die Flächenveränderung, sondern auch die Bevölkerungsentwicklung oder, im Fall der Raumnutzer, auch die Entwicklung der Beschäftigung. So ist in der Region Ostwürttemberg nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes der Bevölkerungsstand von Anfang 2011 bis Ende 2015 um etwa 8.600

¹⁰ Die angezeigten Werte betreffen, sofern sie 2014 bereits erhoben waren, immer die Ausgangsgröße 2014. Es gilt zu beachten, dass der Flächentausch zwischen den Potenzialkategorien nie im Verhältnis 1:1 erfolgt, da beispielsweise eine Außenreserve in mehrere Baulücken parzelliert wird. Zudem entfällt Fläche in der Erfassung, bspw. Abstände, die nicht in die neue Potenzialkategorie überführt werden.

¹¹ Davon 850 Flächen und etwa 75 ha in der Luftbilddauswertung und 550 mit 85 ha in den Erhebungsgesprächen

¹² Summe aus Einwohnern und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

angestiegen (2%)¹³. Gemessen an den Gebäude- und Freiflächen entspricht die Flächenreserve 15,5 %.

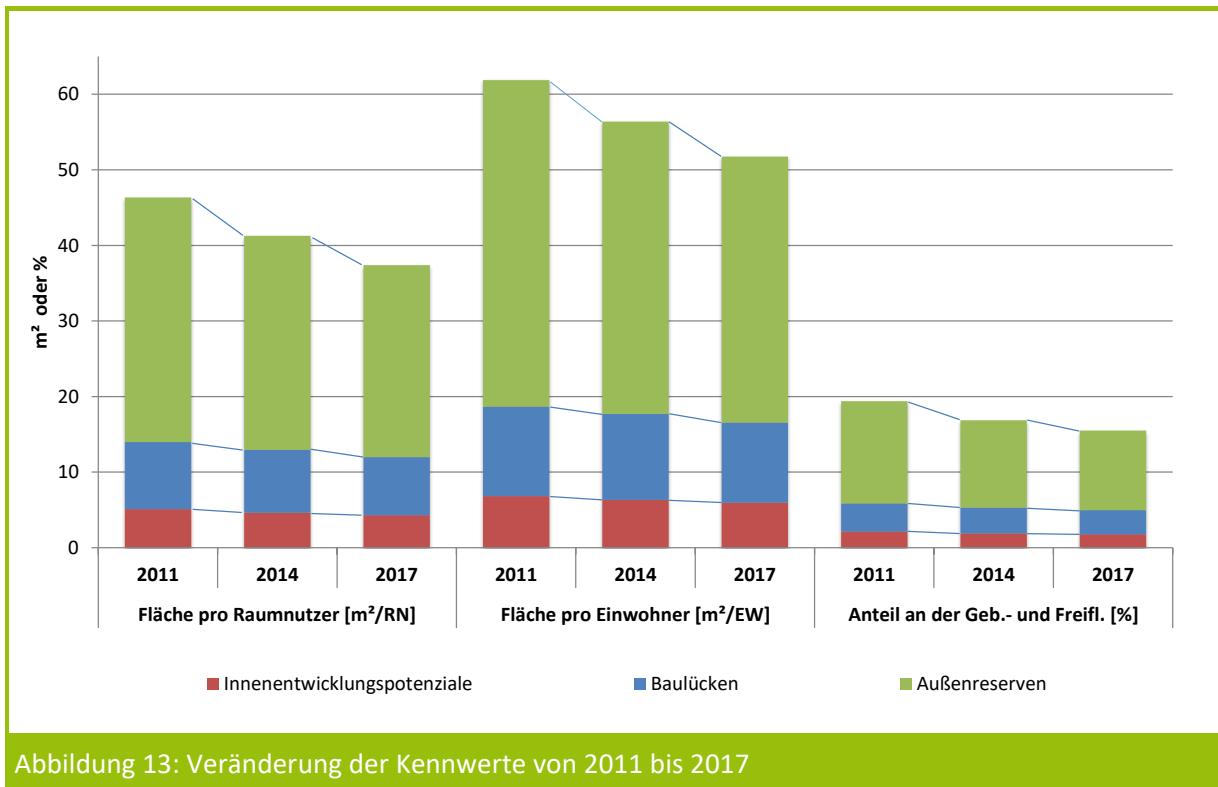


Abbildung 13: Veränderung der Kennwerte von 2011 bis 2017

Damit verringerte sich die Fläche der Gesamtsiedlungsflächenreserven pro Einwohner seit 2014 um 4,6 m² und pro Raumnutzer um 3,9 m². Im Vergleich zur Ersterhebung im Jahr 2011 lässt sich ein Rückgang von etwa 9,4 m² pro Raumnutzer bzw. 9,7 m² pro Einwohner feststellen. Der Anteil der Gebäude und Freifläche ist um 3,9 % zurückgegangen.

Die Auswertung der Kennwerte aus den verschiedenen Kategorien der Siedlungsflächenpotenziale im Jahr 2017 zeigt, dass die Flächensumme pro Raumnutzer und Einwohner bei den Außenreserven mit 25,4 m² bzw. 35,2 m² am höchsten ist (vgl. Tabelle 1). Bei den Baulücken sind pro Einwohner 10,6 m² und pro Raumnutzer 7,7 m² vorhanden. Die geringste Fläche pro Einwohner mit 4,3 m² und pro Raumnutzer mit 5,9 m² haben die Innenentwicklungspotenziale.

Bei den Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken kann davon ausgegangen werden, dass sie ein Teil der Gebäude- und Freifläche sind. Somit sind 1,7 % der Gebäude- und Freifläche Innenentwicklungspotenziale und 3,2 % Baulücken. Da die Außenreserven nicht zur Gebäude- und Freiflächen zählen, können sie zu diesen nur ins Verhältnis gesetzt werden. Die Außenreserven stehen zur Gebäude- und Freifläche im Verhältnis 1:10.

In der Abbildung 15 werden die Einzelwerte der Gemeinden und der regionale Wert der Fläche pro Raumnutzer für die verschiedenen Potenzialkategorien abgebildet. Bei den Innenentwicklungspotenzialen reicht die Spannweite bis zu 21 m² pro Raumnutzer und ist somit gegenüber den anderen Kategorien am geringsten. Nur eine Gemeinde

¹³ Fortschreibung der Zensusdaten: Einwohnerzahl laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg; Stand 10-2016; Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.

Ostwürttembergs erreicht den Wert von über 20 m², die meisten anderen Gemeinden weisen einen Wert von unter 10 m² auf. Der regionale Wert der Innenentwicklungspotenziale liegt hier bei 4,3 m² pro Raumnutzer. Er ist von 5,1 m² im Jahr 2011 auf 4,5 m² im Jahr 2014 kontinuierlich gesunken.

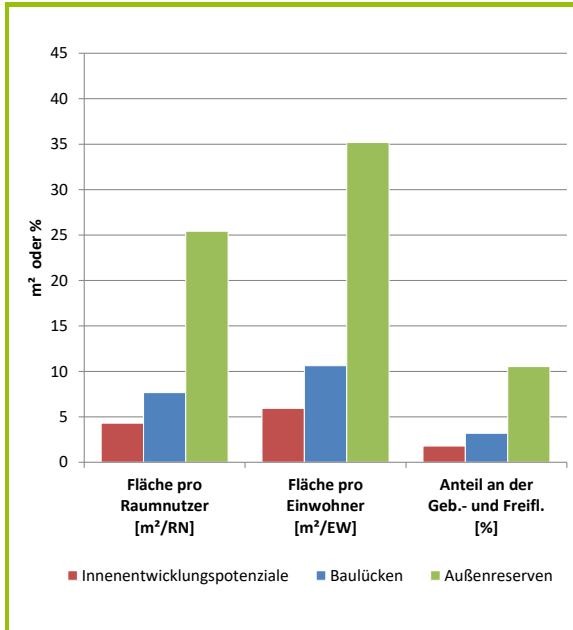


Abbildung 14: Kennwerte der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie

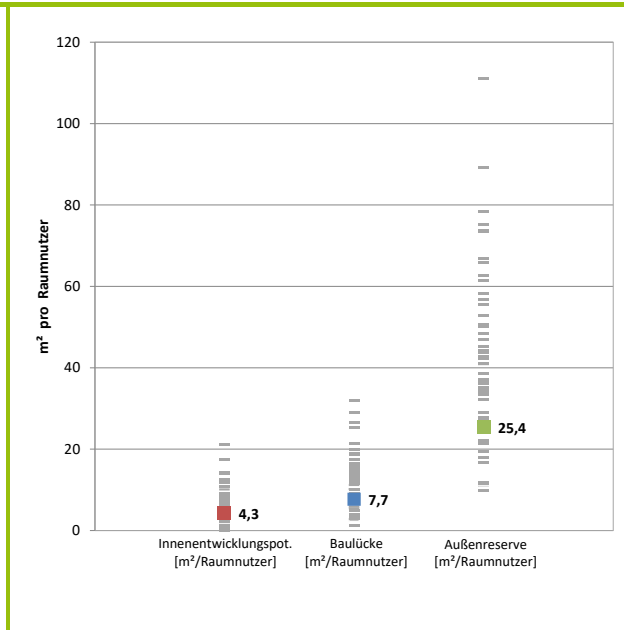


Abbildung 15: Regionaler Wert und Spannweite der Gesamtsiedlungsreserven (m² pro Raumnutzer) nach der Potenzialkategorie

Die Spannweite bei den Baulücken liegt, fast wie 2014, noch zwischen knapp 2 m² und 31 m² pro Raumnutzer, wobei auch hier der Großteil der Gemeinden einen Wert von unter 20 m² aufweist. Der regionale Wert liegt hier bei nun 7,7 m², also etwa 0,6 m² unter dem Wert von 2014 und 1,2 m² unter dem der Ersterhebung im Jahr 2011.

Bei den Außenreserven reicht die Flächensumme pro Raumnutzer in den einzelnen Gemeinden von 9 m² bis zu über 110 m². Der regionale Wert beläuft sich auf 25,4 m². Der größte Anteil Gemeinden verfügt über weniger als 70 m² pro Raumnutzer, nur zwei Gemeinden Ostwürttembergs liegen bei über 90 m². Bei der Fortschreibung 2014 lag der höchste Wert hier noch bei 121 m² und 2011 bei 116 m². Der Mittelwert in der Region lag bei 32,4 m² bei der Ersterhebung und bei 28,3 m² in der ersten Fortschreibung. Damit ist auch hier eine kontinuierliche Abnahme festzustellen.

Insgesamt hat sich die absolute Fläche bei den Kennwerten Fläche pro Raumnutzer und Einwohner sowie deren Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche in allen Potenzialkategorien verringert. Die Abnahme zwischen 2011 und 2014 war also höher als im Zeitraum von 2014 bis 2017. Die stärkste Abnahme ist bei den Außenreserven zu erkennen. Die Fläche pro Einwohner verringerte sich um 3,5 m² und um 2,9 m² pro Raumnutzer. Bei den Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken ist die Abnahme kaum bemerkbar. Die Fläche pro Einwohner und Raumnutzer verringerte sich um jeweils lediglich 0,7 m² bei den Baulücken und um etwa 0,4 m² bei den Innenpotenzialen. Auch beim Verhältnis zur Gebäude- und Freifläche ist bei den Außenreserven ein Rückgang von 1 % und bei den

Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken von nur 0,1 % an der Gebäude- und Freifläche festzustellen.

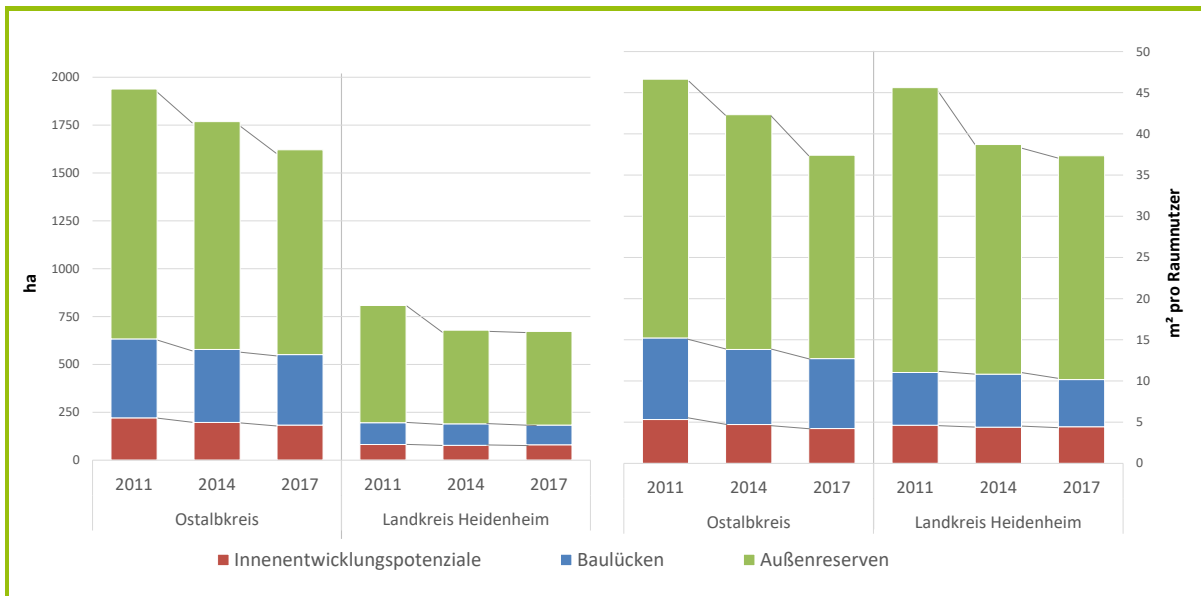


Abbildung 16: Veränderung der Gesamtsiedlungsreserven und m²-Zahl pro Raumnutzer 2014–2017 in den Landkreisen Ostalb und Heidenheim

Im Landkreis Heidenheim ist die Gesamtsiedlungsflächenreserve zwischen 2014 und 2017 absolut um 6 ha, also um knapp ein Prozent, zurückgegangen. Zwischen 2011 und 2014 lag der absolute Rückgang noch bei 130 ha, was etwa 16 % entspricht¹⁴. Im Ostalbkreis sind die Gesamtsiedlungsreserven zwischen 2014 und 2017 insgesamt um 147 ha bzw. um etwa 8 % zurückgegangen. Zwischen der Ersterhebung 2011 und der Fortschreibung 2014 war der Rückgang hier mit 300 ha bzw. 15 % noch doppelt so hoch. Zusammengefasst haben die Gesamtsiedlungsreserven im Vergleich zu 2011 im Landkreis Heidenheim um 136 ha, also um 17 %, und im Ostalbkreis um 317 ha um etwa 17 % abgenommen.

Betrachtet man die Kennwerte, also die Flächenveränderung pro Raumnutzer und Einwohner sowie die Veränderung der Anteile der Gebäude und Freifläche in den beiden Landkreisen der Region zeigt sich im Landkreis Heidenheim ein Rückgang um 1,4 m² pro Raumnutzer, 1,7 m² pro Einwohner und 0,4 % an der gesamten Gebäude- und Freifläche. Im Ostalbkreis ist der Rückgang deutlicher und liegt bei 4,9 m² pro Raumnutzer, 5,8 m² pro Einwohner und 1,7 % an der Gebäude- und Freifläche (Vergleiche Tabelle 1 auf Seite 15). Zwischen 2011 und 2014 war die Veränderung in beiden Landkreisen deutlicher. Die Fläche pro Raumnutzer hat im Landkreis Heidenheim zwischen 2011 und 2014 um 6,9 m² und im Ostalbkreis um 4,3 m² abgenommen, die Fläche pro Einwohner entsprechend um 8,1 m² bzw. 4,4 m² und der Anteil an den Gebäude- und Freiflächen um 3,5 % bzw. um 2,2 %.¹⁵ Betrachtet man diese Veränderung prozentual, zeigt sich ein deutlich geringerer Rückgang aller Kennwerte im Landkreis Heidenheim zwischen 2014 und 2017. Insgesamt aber haben zwischen 2011 und 2017 die Kennzahlen in beiden Landkreisen relativ ähnlich abgenommen.

¹⁴ In der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim wurde zwischenzeitlich der FNP fortgeschrieben. Da die Veränderungen teilweise schon in der Erhebung 2014 mitberücksichtigt wurden, sind die Veränderungen nicht mehr so hoch wie beim Vergleich der Jahre 2011 und 2014.

¹⁵ Vergleiche „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“, Regionalverband Ostwürttemberg, 2014, S. 10, Tabelle 1.

3.3 Kapazität der Gesamtsiedlungsreserven

Betrachtet man die 1.335 ha Gesamtsiedlungsflächenreserven, die nach aktueller Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbauflächen ausgewiesen sind, so zeigt sich, dass fast 60 % der erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 155 ha) entweder als Wohnflächen oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind oder nach Angaben der kommunalen Vertreter als solche umgenutzt werden sollen. Für die Baulücken beträgt die Summe aus Wohn- und Mischbauflächen 430 ha, für die Außenreserven 750 ha. Wäre es möglich, alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so könnten nach zurückhaltenden Annahmen etwa 3,6 Millionen m² neue Wohnfläche geschaffen werden. Diese Fläche würde für 65.000 bis 70.000 Einwohner Platz bieten¹⁶. Dabei können allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken 25.000 bis 30.000 Einwohner Platz finden. Diese Abschätzung ist sicherlich vereinfacht, liefert aber einen guten Orientierungswert, um die Größenordnungen der erhobenen Flächen besser einschätzen zu können. Im Vergleich zur Kapazitätsrechnung aus dem Jahr 2014 ergibt sich so ein Kapazitätsrückgang von Wohnfläche um mindestens 10.000 Einwohner insgesamt und um mindestens 5.000 auf Baulücken und Innenentwicklungsflächen.

Auch die Gewerbeflächen sind regionsweit seit 2011 und 2014 zurückgegangen. In der Ersterhebung 2011 wurden 884 im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesene Potenziale erhoben, die etwa 1.000 ha umfassten. In der Fortschreibung 2014 waren es noch 825 Potenziale mit 910 ha und in der aktuellen Fortschreibung, im Jahr 2017, sind es noch 874 ha auf 799 Potenzialflächen. Insgesamt lag der Rückgang bei etwa 70 ha; durch neu erhobene Flächen liegt die Veränderung aber bei nur etwa der Hälfte, nämlich 36 ha. Der Rückgang an Fläche ist zu 67 % bei den als Außenreserven erhobenen Flächen zu verzeichnen, zu 7 % waren die Flächen Baulücken und zu 26 % Innenentwicklungspotenziale. Ein Großteil der Gewerbeflächen ist, vor allem aufgrund der Lage von Gewerbegebieten, Außenreserven; daher ist dies wenig überraschend.

Die Gewerbeflächenreserve ist also zwischen 2011 und 2014 absolut um 9 % zurückgegangen und zwischen 2014 und 2017 um etwa 4 %. Der Gesamtrückgang zwischen Ersterhebung und 2017 liegt absolut betrachtet bei fast 13 %, dies entspricht etwa 126 ha Gewerbefläche.

¹⁶ Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden folgende Schritte angewendet:

- Von der Potenzialfläche der Innenentwicklungspotenziale und der Außenreserven wurde ein Erschließungsanteil von 20 % abgezogen. Bei den Baulücken wurde auf den Erschließungsabzug verzichtet, da die Baulücken i. d. R. bereits erschlossen sind.
- Die Multiplikation mit der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt die Bruttogeschossfläche. Der Kapazitätsabschätzung liegt in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ eine durchschnittliche GFZ von 0,5, im „Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum“ eine durchschnittliche GFZ von 0,4 und im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ eine durchschnittliche GFZ von 0,3 zugrunde.
- Die Wohnfläche ergibt sich aus dem Abzug von 20 % von der Bruttogeschossfläche.
- Die Anzahl der Personen, für die die Fläche Platz bietet, ergibt sich schließlich durch die Division mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 42 m².

Eine Überprüfung des Modells erfolgte auf der Grundlage der durchschnittlichen Dichtewerte des Flächenbedarfsmodells 2007 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Dabei wurde für Bruttobauland (Außenreserven) ein Wert von 50 Einwohnern je ha und für Flächen im Innenbereich ein Wert von 60 Einwohnern je ha als Durchschnittswert für die Region gewählt und damit über die Flächengröße die Einwohnerzahl abgeschätzt.

	Erhebung 2017			Veränderung 2014–2017		
	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis
Anzahl der erhobenen Kommunen	53	11	42	-	-	-
Einwohnerzahl ¹⁷	443.177	130.527	312.650	9.085	2.919	6.166
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ¹⁸	170.242	49.517	120.725	11.169	1.775	9.394
Raumnutzer ¹⁹	613.419	180.044	433.375	20.254	4.694	15.560
Gebäude- u. Freiflächen [ha] ²⁰	14.797	4.074	10.723	273	64	209
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE						
Anzahl	496	132	364	-22	4	-26
Fläche [ha]	263	80	183	-10	3	-13
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	4,3	4,4	4,2	-0,3	0,0	-0,5
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	5,9	6,1	5,9	-0,4	0,1	-0,6
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	1,8	2,0	1,7	-0,1	0,0	-0,2
BAULÜCKEN						
Anzahl	5.853	1.247	4.606	-383	-129	-254
Fläche [ha]	471	103	368	-23	-10	-14
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	7,7	5,7	8,5	-0,7	-0,7	-0,6
Fläche pro Einwohner [m²/ EW]	10,6	7,9	11,8	-0,8	-0,9	-0,7
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	3,2	2,5	3,4	-0,2	-0,3	-0,2
AUßENRESERVEN						
Anzahl	1.069	273	796	-64	-13	-51
Fläche [ha]	1.559	489	1.070	-120	0	-120
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	25,4	27,2	24,7	-2,9	-0,7	-3,8
Fläche pro Einwohner [m²/ EW]	35,2	37,5	34,2	-3,5	-0,8	-4,6
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	10,5	12,0	10,0	-1,0	-0,2	-1,3
GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN						
Anzahl	7.418	1.652	5.766	-469	-138	-331
Fläche [ha]	2.293	672	1.621	-154	-6	-147
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	37,4	37,3	37,4	-3,9	-1,4	-4,9
Fläche pro Einwohner [m²/ EW]	51,7	51,5	51,8	-4,6	-1,7	-5,8
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	15,5	16,5	15,1	-1,3	-0,4	-1,7

Tabelle 1: Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg

¹⁷ Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 10-2016¹⁸ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort): Bundesagentur für Arbeit – Statistik; Stand 06-2016¹⁹ Raumnutzer: Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort)²⁰ Gebäude- und Freiflächen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 31.12.2015

3.4 Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven

Die raumbezogene Auswertung der Gesamtsiedlungsflächenreserven zeigt, dass die Siedlungsflächenpotenziale über die gesamte Region Ostwürttemberg in allen Teilräumen und Kommunen der Region verteilt sind (vgl. Abbildung 17). Es ist aber eine leichte Konzentration der größeren Innenentwicklungspotenziale in den größeren Städten entlang der Entwicklungsachsen des Landes²¹ zu erkennen.

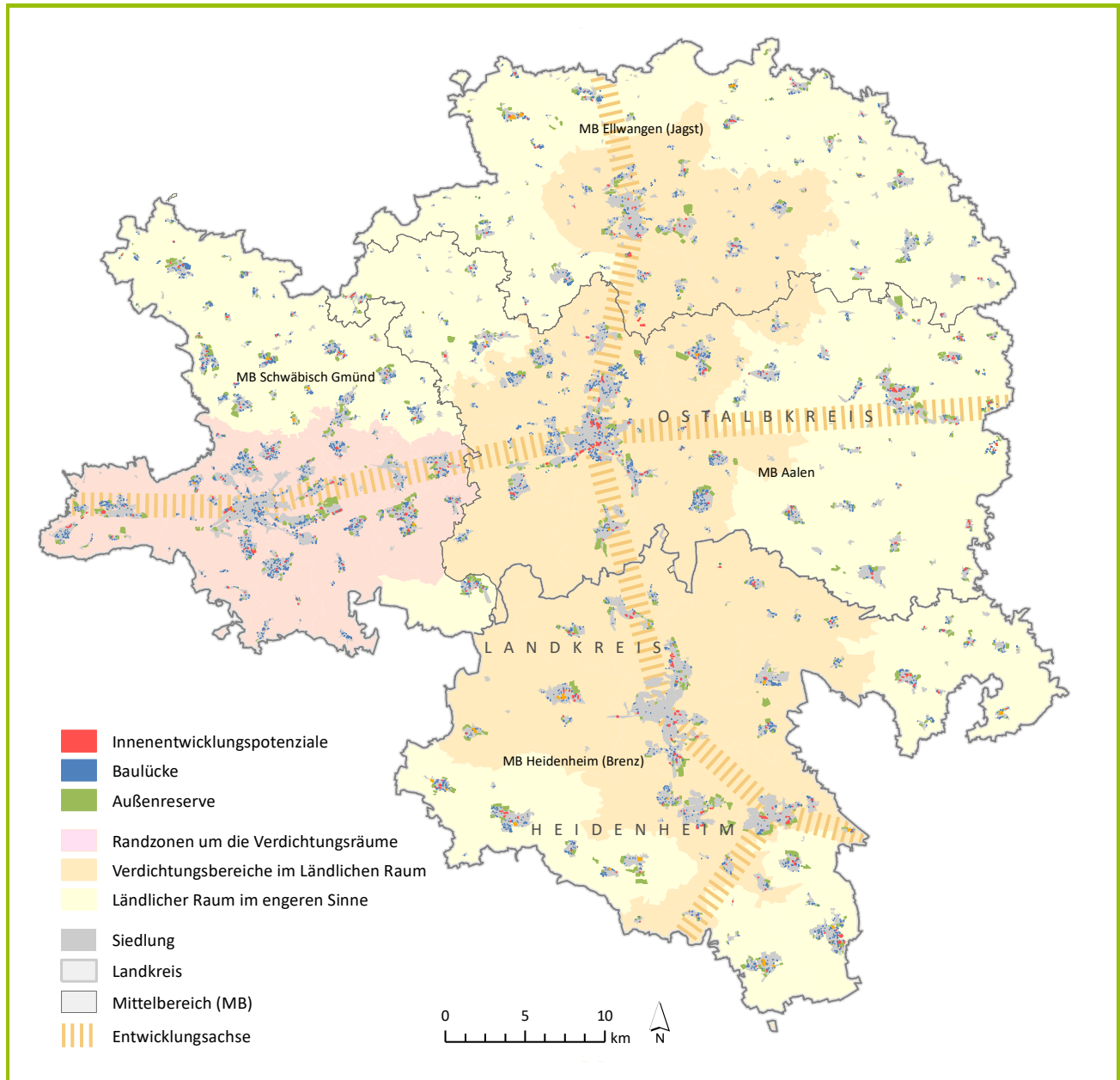


Abbildung 17: Räumliche Übersicht der Gesamtsiedlungsflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

²¹ Landesentwicklungsachsen gemäß Karte 3 im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

In den Abbildungen Abbildung 18 bis Abbildung 20 werden die Gesamtsiedlungsflächenreserven in folgenden verschiedenen Bezugsebenen dargestellt:

- absolut und relativ
- auf kommunaler Ebene
- nach den Raumkategorien gemäß der Definition des Landesentwicklungsplanes
- nach den Mittelbereichen gemäß dem Regionalplan Ostwürttembergs
- nach Gemeindegröße

Zusätzlich zu den Werten der Raum+-Fortschreibung 2017 sind auch immer die Werte-Spannen der vorhergehenden Erhebungen aus den Jahren 2011 und 2014 vermerkt, um die Trendentwicklung ablesen zu können. Es zeigt sich in fast allen absoluten und relativen Kennwertkategorien eine Abnahme des Flächenpotenzials. Deutliche Verschiebungen in den Einzelgruppen sind meist auf eine Mobilisierung größerer Potenziale in Einzelkommunen zurückzuführen; beispielsweise die Wiedernutzung einer Brachfläche oder die Erschließung größerer gewerblicher Außenreserven.

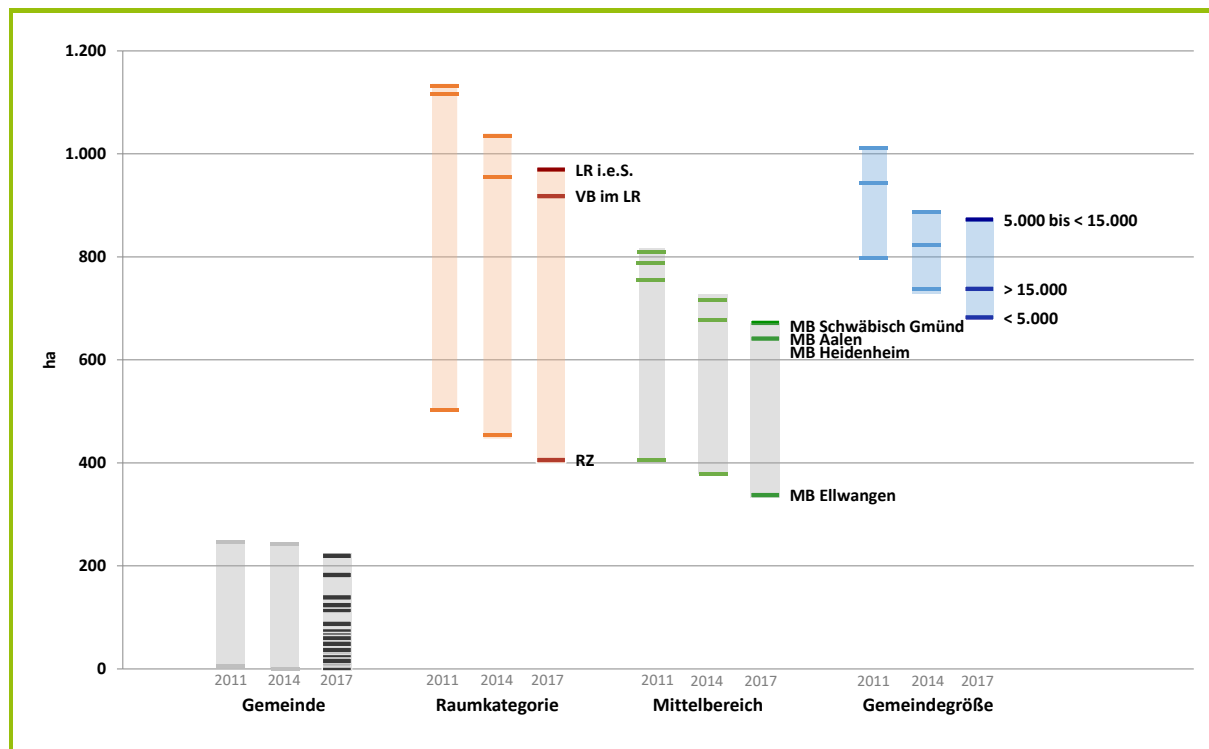


Abbildung 18: Fläche der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach Gemeinden/Raumkategorie²²/Mittelbereich (MB) und Gemeindegröße in Hektar²³

Die genauen Werte für die Raumkategorien und die Mittelbereiche und deren Veränderungen zu den Erhebungen aus dem Jahr 2014 können Tabelle 2 und Tabelle 4 entnommen werden, die Werte für das Jahr 2011 finden sich im Anhang.

²² Raumkategorien des LEP die in der Region Ostwürttemberg vorkommen: Ländlicher Raum im Engeren Sinne (LR i. e. S), Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum (VB im LR); Randzonen um die Verdichtungsgebiete (RZ)

²³ Diese Darstellung zeigt mit den farblichen Säulen im Hintergrund die Spannweite der Werte der Gesamtsiedlungsflächenreserven in Hektar auf verschiedenen räumlichen Ebenen wie der kommunalen Ebene, den Raumkategorien gemäß der Definition des Landesentwicklungsplanes, den Mittelbereichen, gemäß dem Regionalplan Ostwürttembergs, und den Gemeindegrößen, auf. Jeder Querstrich stellt jeweils den Wert einer räumlichen Einheit (z. B. Gemeinde oder Mittelbereich) dar. Diese Art der Darstellung wird in diesem Bericht für verschiedene Werte verwendet.

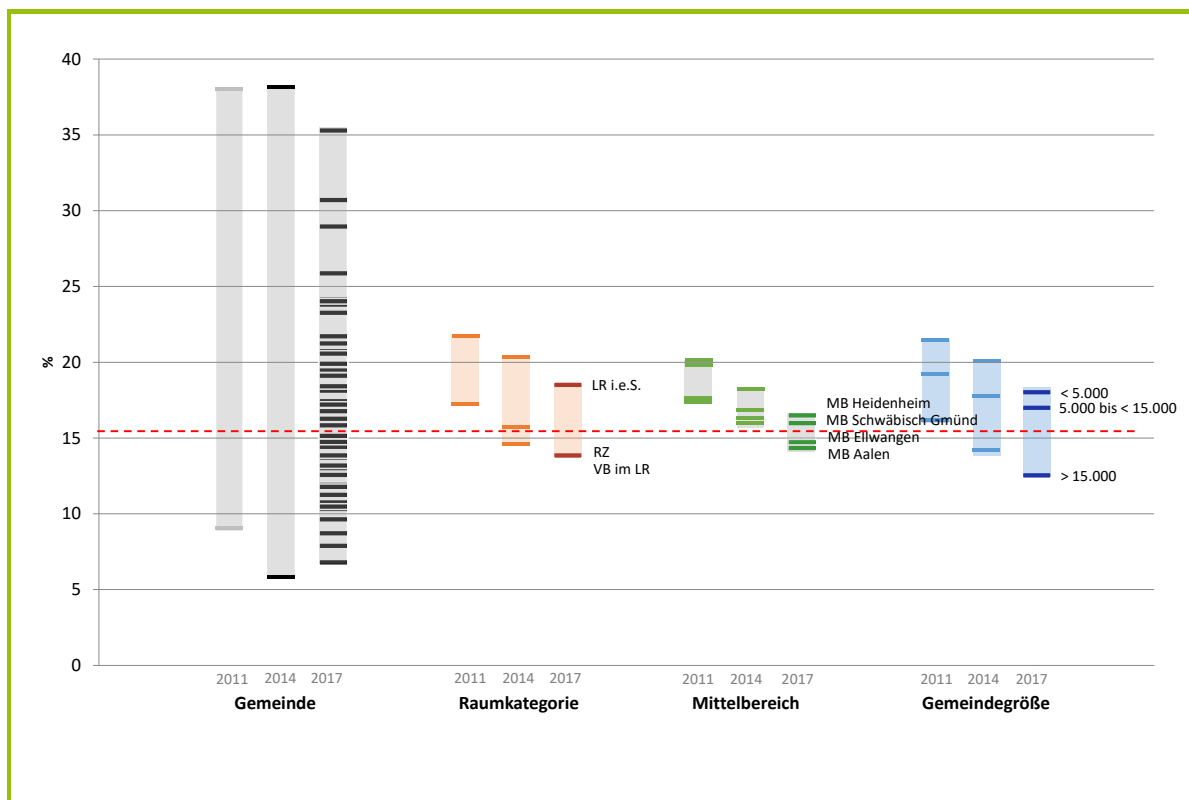


Abbildung 19: Anteil der Fläche der Gesamtsiedlungsflächenreserven an den Gebäude- und Freiflächen nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in %

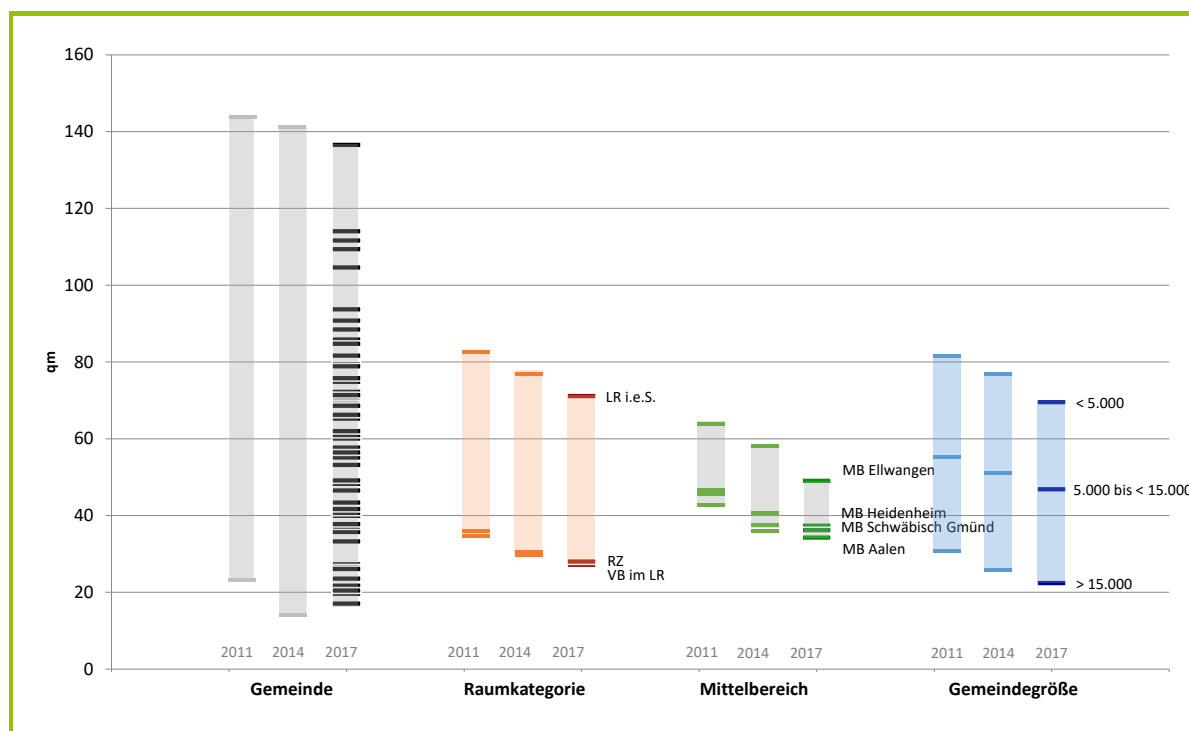
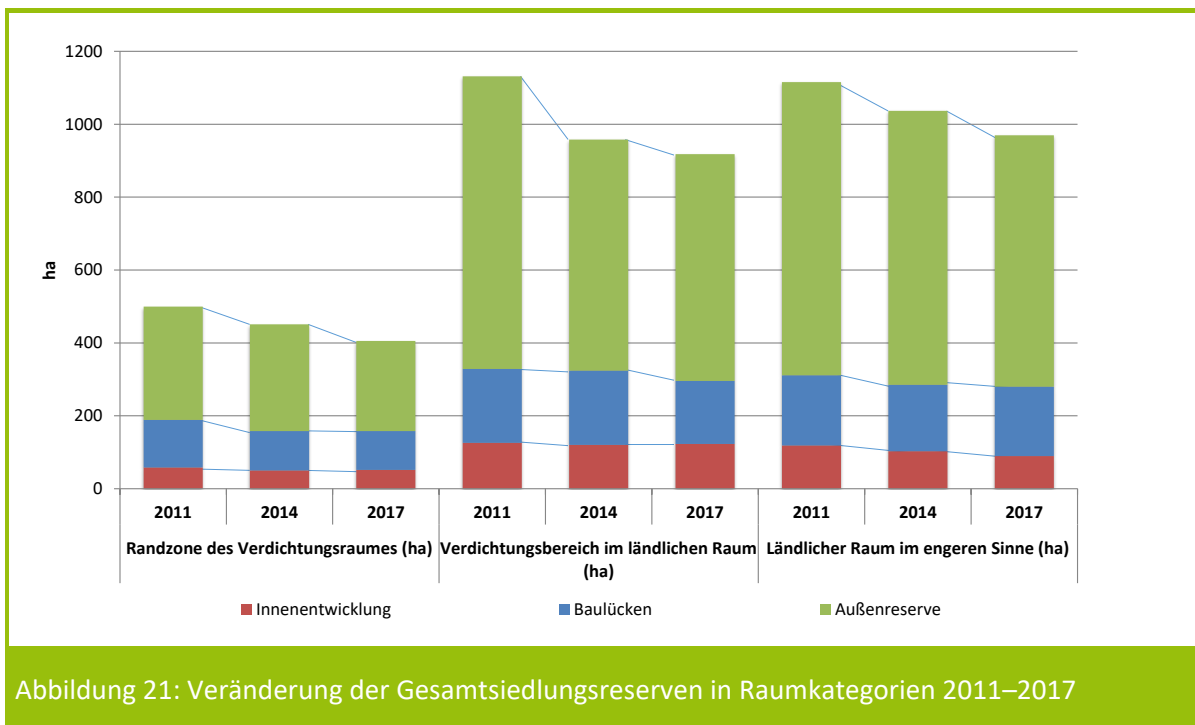


Abbildung 20: Flächensumme der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in m²

Die folgenden Abschnitte beschreiben die Verteilung der Siedlungsflächenreserven genauer.

3.4.1 Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach den Raumkategorien

Werden die Gesamtsiedlungsreserven nach den Raumkategorien differenziert dargestellt, liegen in den Gemeinden des „Ländlichen Raums im engeren Sinne“ (LR i. e. S.) flächenmäßig insgesamt die meisten Flächenpotenziale (vgl. Tabelle 2). Betrachtet man die relativen Werte, so sind mit 71 m² pro Raumnutzer im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ mehr als doppelt so viele Reserveflächen vorhanden als in den „Randzonen um den Verdichtungsraum“ (RZ) und im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (VB i. LR) mit jeweils fast 30 m².



Die höchste absolute Abnahme der Gesamtsiedlungsreserven gegenüber den Erhebungen von 2014 fand im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ mit knapp 70 ha statt. Dieser Wert liegt 10 ha unter der Veränderung im Zeitraum von 2011 bis 2014. Der absolute Rückgang der Gesamtsiedlungsreserven in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ zwischen 2014 und 2017 betrug 46 ha. Damit blieb der gesamte Rückgang in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ auf dem Niveau des Zeitraums von 2011 bis 2014 (48 ha Rückgang). Im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ ist die Fläche um 40 ha zwischen 2014 und 2017 zurückgegangen. Dies entspricht nur zu etwa einem Viertel dem Rückgang an Fläche zwischen 2011 und 2014 (173 ha Rückgang).

Betrachtet man den Zeitraum von 2011 bis 2017 sind die Siedlungsflächenreserven in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ um etwa 90 ha, im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ um 213 ha (d. h. um jeweils 19 %) und im „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ um 146 ha, also um 13 %, zurückgegangen²⁴.

²⁴ Die Vergleichstabelle 2011–2017 findet sich im Anhang des Berichts.

	Erhebung 2017			Veränderung 2014–2017		
	Randzone um den Verdichtungsraum	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne	Randzone um den Verdichtungsraum	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne
Anzahl der erhobenen Kommunen	9	13	31	-	-	-
Einwohnerzahl (2015)	107.319	225.705	110.153	1.928	6.553	604
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	41.956	102.082	26.204	2.847	6.382	1.940
Raumnutzer	149.275	327.787	136.357	4.775	12.935	2.544
Gebäude- u. Freiflächen [ha]	2.934	6.626	5.237	56	88	129
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL						
Anzahl	101	204	191	-4	-1	-17
Fläche [ha]	51	123	89	1	3	-14
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	3,4	3,7	6,6	-0,1	-0,1	-1,2
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	4,8	5,4	8,1	0,0	0,0	-1,3
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	1,8	1,9	1,7	0,0	0,0	-0,3
BAULÜCKEN						
Anzahl	1.399	2.127	2.327	-57	-476	150
Fläche [ha]	107	173	190	-1	-31	9
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	7,2	5,3	14,0	-0,3	-1,2	0,4
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	10,0	7,7	17,3	-0,3	-1,6	0,7
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	3,6	2,6	3,6	-0,1	-0,5	0,1
AUßENRESERVEN						
Anzahl	187	373	509	-14	-30	-20
Fläche [ha]	247	622	690	-46	-12	-62
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	16,6	19,0	50,6	-3,7	-1,2	-5,6
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	23,0	27,6	62,6	-4,8	-1,4	-6,0
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	8,4	9,4	13,2	-1,8	-0,3	-1,5
GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN						
Anzahl	1.687	2.704	3.027	-75	-507	113
Fläche [ha]	406	918	970	-46	-40	-67
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	27,2	28,0	71,1	-4,1	-2,4	-6,4
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	37,8	40,7	88,0	-5,1	-3,1	-6,6
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	13,8	13,9	18,5	-1,9	-0,8	-1,8

Tabelle 2: Gesamtsiedlungsreserven und ihre Veränderung im Vergleich zu 2014 in der Region Ostwürttemberg nach der Raumkategorie

Differenziert man die Abschätzung der Wohnbauflächen, die auf den erhobenen Gesamtsiedlungsflächenreserven realisiert werden können, nach der Raumkategorie, kann die Größenordnung des Potenzials noch besser eingeschätzt werden. Denn dieser

Abschätzung liegen in Abhängigkeit von der Raumkategorie unterschiedliche Dichten zugrunde. Für die bessere Vergleichbarkeit wurden dieselben Dichtewerte wie im Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg 2014“ verwendet²⁵.

Raumkategorie	100 % Wohnbauflächen [ha] + 50 % Mischbauflächen [ha]			Abgeschätzte Einwohnerzahl			
	Innen- potenzial ²⁶	Baulücken	Außen- reserve	Innen- potenzial	Baulücken	Außen- reserve	Gesamt
Randzone um den Verdichtungsraum	22	89	94	1.400	8.400	7.100	16.900
Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum	43	132	266	2.900	9.900	15.900	28.700
Ländlicher Raum im engeren Sinne	41	148	264	2.400	8.400	13.200	24.000
Summe Ostwürttemberg	106	369	624	6.700	26.700	36.200	69.600

Tabelle 3: Abschätzung der möglichen Einwohnerzahl auf den erhobenen Wohnflächen und der Hälfte der Mischbauflächen nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie²⁷

Wäre es möglich, alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so würden die vorhandenen Potenziale in der „Randzone um den Verdichtungsgebiet“ auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken für 9.800 Einwohner Platz bieten, auf den Außenreserven für weitere 7.100 Einwohner (vgl. Tabelle 3). Im „Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum“ könnten auf den erhobenen Innenentwicklungspotenzialen und den Baulücken ca. 12.800 und auf den Außenreserven weitere 15.900 Einwohner ein neues Zuhause finden. Die Innenentwicklungspotenziale und die Baulücken im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ böten zudem 10.800 Einwohnern Platz, die Außenreserven rein rechnerisch weiteren 13.200 Einwohnern.

Der Kapazitätsabschätzung wurden dieselben Kennwerte zugrunde gelegt wie bei der Analyse 2014. Dies ermöglicht einen einfachen Vergleich. Dieser zeigt, dass die Kapazität in allen Raumkategorien auf den Außenreserven am stärksten abgenommen hat: um jeweils 2.000 Einwohner im „Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum“ und in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ und um fast 5.000 Einwohner im Ländlichen Raum. Aus der Flächenbetrachtung heraus gesehen, sollten also hier in den letzten 3 Jahren die größeren Einwohnerzuwächse oder Verlagerungen stattgefunden haben. Eine weitere bemerkenswerte Beobachtung ist der Rückgang um eine theoretische 2.000 Einwohner-Kapazität auf den Baulücken im „Verdichtungsgebiet“. Auf den Innenentwicklungspotenzialen ist die Veränderung, über alle Raumkategorien gesehen, eher marginal.

²⁵ Die genaue Methode ist in Kapitel 3.3 auf Seite 23 beschrieben.

²⁶ Die Innenentwicklungspotenziale in dieser Tabelle beinhalten auch diejenigen Flächen, die aus einer anderen Nutzungskategorie in eine Wohn- oder Mischbaufläche umgenutzt werden sollen.

²⁷ Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden mehrere Schritte angewendet. Die Methodik ist in Abschnitt 3.1 erläutert.

3.4.2 Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven auf Mittelbereich-Ebene

Die Gesamtsiedlungsflächenreserven, ausgewertet nach ihrem jeweiligen Mittelbereich (MB), zeigen, dass absolut gesehen in den Mittelbereichen Schwäbisch Gmünd und Heidenheim mit jeweils 640 ha sowie Aalen mit 670 ha etwa gleich viel Flächenpotenzial vorhanden ist (vgl. Tabelle 4). Im Mittelbereich Ellwangen gibt es 340 ha an Flächenpotenzialen.

	Erhebung 2017				Veränderung 2014–2017			
	MB Aalen	MB Ellwangen	MB Heidenheim	MB Schwäbisch Gmünd	MB Aalen	MB Ellwangen	MB Heidenheim	MB Schwäbisch Gmünd
Anzahl der erhobenen Kommunen	11	11	11	20	-	-	-	-
Einwohnerzahl	129.531	50.994	130.527	132.125	1.187	2.945	2.919	2.034
Raumnutzer	187.339	68.912	180.044	177.124	5.790	4.739	4.694	5.031
Gebäude- u. Freiflächen [ha]	4.358	2.354	4.074	4.011	79	51	64	79
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL								
Anzahl	155	68	132	141	-11	-7	4	-8
Fläche [ha]	85	32	80	67	-7	1	3	-7
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	4,5	4,6	4,4	3,8	-0,5	-0,2	0,0	-0,5
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	6,6	6,2	6,1	5,0	-0,6	-0,1	0,1	-0,7
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	2,0	1,4	2,0	1,7	-0,2	0,0	0,0	-0,2
BAULÜCKEN								
Anzahl	1.674	788	1.247	2.144	-363	72	-129	37
Fläche [ha]	135	69	103	164	-24	7	-10	4
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	7,2	10,0	5,7	9,3	-1,6	0,3	-0,7	0,0
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	10,4	13,5	7,9	12,4	-2,0	0,6	-0,9	0,1
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	3,1	2,9	2,5	4,1	-0,6	0,2	-0,3	0,0
AUßENRESERVEN								
Anzahl	298	182	273	316	-8	-16	-13	-27
Fläche [ha]	422	237	489	411	-6	-44	0	-70
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	22,5	34,4	27,2	23,2	-1,1	-9,4	-0,7	-4,8
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	32,6	46,5	37,5	31,1	-0,8	-12,0	-0,8	-5,9
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	9,7	10,1	12,0	10,2	-0,3	-2,1	-0,2	-2,0
GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN								
Anzahl	2.127	1.038	1.652	2.601	-382	49	-138	2
Fläche [ha]	642	338	672	641	-38	-36	-6	-73
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	34,3	49,0	37,3	36,2	-3,2	-9,3	-1,4	-5,3
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	49,5	66,2	51,5	48,5	-3,4	-11,6	-1,7	-6,4
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	14,7	14,4	16,5	16,0	-1,2	-1,9	-0,4	-2,2

Tabelle 4: Gesamtsiedlungsflächenreserven und ihre Veränderung zum Jahr 2014 in der Region Ostwürttemberg nach den Mittelbereichen

Vergleicht man die erhobenen Siedlungsflächenpotenziale aus dem Jahr 2014 mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2017, hat sich die Flächensumme in allen Mittelbereichen reduziert. Die stärkste Abnahme mit etwas über 70 ha erfolgte im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd. In der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim wurde zwischenzeitlich der FNP fortgeschrieben. Da die Veränderungen teilweise schon in der Erhebung 2014 mitberücksichtigt wurden, sind die Veränderungen nicht mehr so deutlich wie beim Vergleich der Jahre 2011 und 2014. Damals gab es einen Rückgang um 130 ha. Die vergleichsweise geringen 6 ha Veränderung sind also eher einer hohen Aktualität geschuldet.

Gemessen an der Fläche pro Raumnutzer liegt der Wert im Mittelbereich Ellwangen mit knapp 50 m² jedoch noch über den Werten der anderen Mittelbereiche, in denen pro Raumnutzer lediglich 34 m² bis 37 m² vorhanden sind (vgl. Tabelle 4). Der Rückgang an m² pro Raumnutzer ist aber im MB Ellwangen auch am höchsten und hat sich seit 2014 um 10 m² verringert²⁸. In den weiteren Mittelbereichen liegt der Rückgang bei 3 m².

3.4.3 Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach Gemeindegröße

Eine weitere räumliche Unterteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven erfolgte nach der Einwohneranzahl der Gemeinden. Wird nun die Flächensumme nach diesen Gemeindegrößen dargestellt, zeigt sich, dass die geringste Flächensumme mit 680 ha (ca. 30 %) die kleineren Städte und Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern (31 Gemeinden) und die höchste Flächensumme mit 870 ha (38 %) die mittelgroßen Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 15.000 Einwohnern (17 Gemeinden) aufweisen (vgl. Abbildung 18). Umgerechnet auf den Raumnutzer gibt es in den Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern jedoch mit 72 m² die meisten Flächenpotenziale (vgl. Abbildung 20). In den größeren Städten mit über 15.000 Einwohnern stehen dem Raumnutzer nur 24 m² Flächenpotenziale zur Verfügung und damit 2/3 weniger als in den Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern. Diese Auswertung zeigt deutlich auf, dass mit steigender Einwohnerzahl einer Kommune die Flächenreserve relativ sinkt.²⁹

Im Vergleichszeitraum der ersten Fortschreibung zwischen 2011 und 2014 hatten die Gesamtsiedlungsflächenreserven in den beiden Gemeindegrößen mit über 5.000 Einwohnern um jeweils ca. 120 ha am meisten abgenommen. Der absolute Rückgang ist auch jetzt, in der zweiten Fortschreibung, in den großen Kommunen mit über 15.000 Einwohnern mit etwa 80 ha am größten, relativ gesehen aber deutlich geringer als im damaligen Vergleich. In den Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern hat sich die Flächensumme um knapp 47 ha verringert. Im Zeitraum 2011–2014 waren es 55 ha Rückgang. In den Kommunen mit 5.000 bis 15.000 Einwohnern hat sich die Siedlungsflächenreserve nur um etwa 20 ha verringert. Diese Gemeindekategorie ist die einzige mit einem leichten Zuwachs bei den Außenreserven im Zeitraum 2014 bis 2017 (ca. 2 ha). In den anderen beiden Gruppen hat sich die Fläche der Kategorie Außenreserven im gleichen Zeitraum um 60 ha reduziert.

²⁸ Durch die Einrichtung einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) in der Stadt Ellwangen, die im April 2015 ihren Betrieb aufgenommen hat, kommt es in der Betrachtung des Zeitraums 2013–2015 zu einem massiven rechnerischen Bevölkerungszuwachs. Auch wenn die Zuwanderung positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in Ellwangen haben wird, ist der langfristige Zuwachs wohl geringer.

²⁹ Um die Aussagekraft der Vergleiche nicht zu beeinflussen, wurden die Gemeindeklassifizierungen der vorangegangenen Erhebungen beibehalten.

4 Lagebeurteilung

Um dem Ziel einer nachhaltigen und sparsamen Siedlungsentwicklung näherzukommen, sollen auf der einen Seite die Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden und auf der anderen Seite die Außenreserven nur schonend in Anspruch genommen werden. Als Grundlage für die Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie bedarf es einer Lagebeurteilung, die es ermöglicht, Potenziale und Problemlagen objektiv und sachlich zu identifizieren.

4.1 Struktur der Innenentwicklungspotenziale

Als Einstieg in diese Lagebeurteilung werden in diesem Abschnitt die erhobenen Innenentwicklungspotenziale nach ihren erfassten Merkmalen, die im Gespräch mit den kommunalen Vertretern erhoben wurden, ausgewertet. Die Mobilisierung eines Innenentwicklungspotenzials ist von entscheidenden Faktoren wie dem Eigentümer und seinem Interesse gegenüber einer Mobilisierung, dem Baurecht und Planungsstand sowie anderen Hindernissen abhängig. Durch die Charakterisierung der Innenentwicklungspotenziale lassen sich wesentliche Problemlagen auf Regionsebene abbilden, die im Folgeschritt aufgegriffen werden können, um nach geeigneten Lösungen zu suchen.

4.1.1 Die räumliche Verteilung der Innenentwicklungspotenziale

Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg 496 Innenentwicklungspotenziale mit 263 ha erfasst.

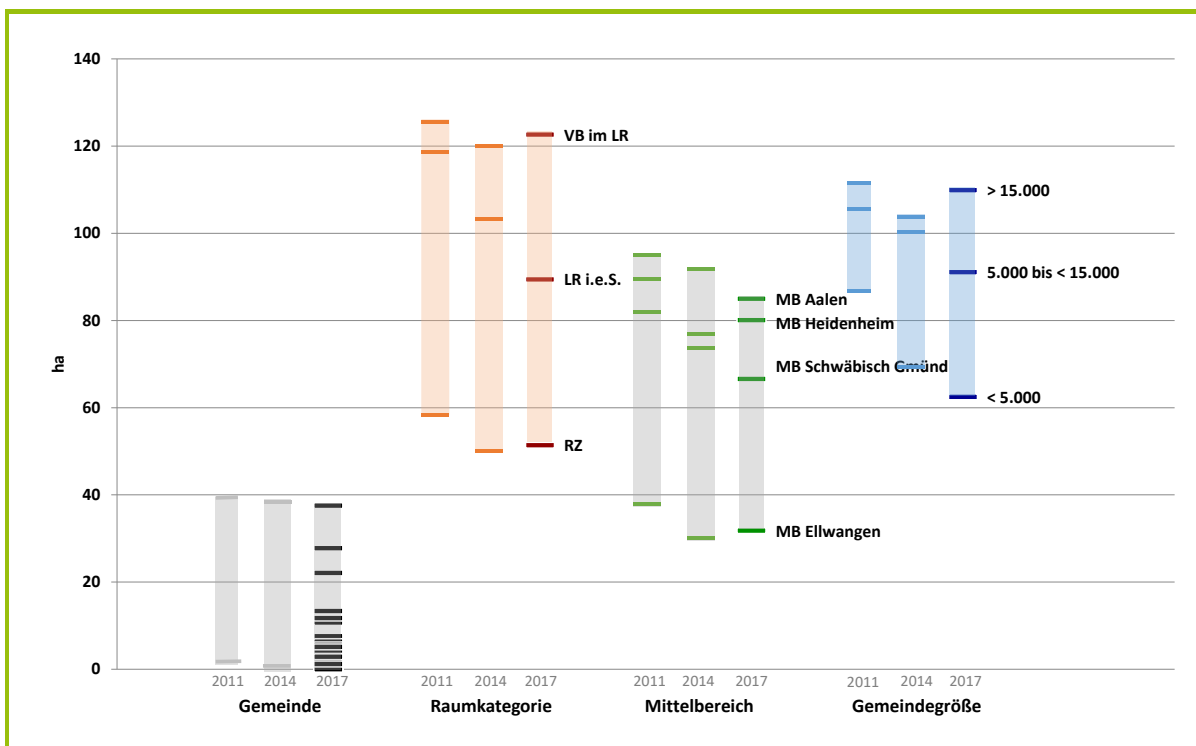


Abbildung 22: Fläche der Innenentwicklungspotenziale nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in ha

Auf der kommunalen Ebene ist die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale sehr heterogen. Es gibt Einzelgemeinden, die keine bzw. kaum Potenziale im Bestand aufweisen. Insgesamt haben 10 Kommunen unter 1 ha Innenentwicklungspotenziale. In den meisten Gemeinden in der Region liegen weniger als 10 ha Innenentwicklungspotenziale. In drei

Gemeinden sind zwischen 10 ha und 20 ha, und in drei weiteren Gemeinden sind mehr als 20 ha vorhanden.

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg liegen 47 % der Innenentwicklungspotenziale im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (122 ha). Knapp 34 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale (90 ha) kommen im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ vor und weniger als 19 % (51 ha) befinden sich in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ (vgl. Abbildung 22). Die Innenentwicklungspotenziale sind im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ merklich zurückgegangen, und zwar um etwa 13 ha bzw. 4 %. Gerade hier zeigt sich auch der Einfluss der Wiedernutzung von ehemals brachliegenden Flächen im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Hier ist zwischen 2011, 2014 und 2017 jeweils ein wesentlicher Rückgang zu verzeichnen. In den anderen zwei Raumkategorien ist zwischen 2014 und 2017 eine leichte Zunahme des Innenentwicklungspotenzials festzustellen. Diese ist darauf zurückzuführen, dass im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ die Potenzialfläche im Zeitraum von 2014 bis 2017 um 8,7 ha bzw. 7 % zurückgegangen ist, aber auch wieder 11,5 ha an Innenentwicklungspotenzialen hinzugekommen sind. In der „Randzone um den Verdichtungsraum“ sind Potenziale mit einer Fläche von etwa 3,3 ha mobilisiert worden. Dies entspricht einer Mobilisierungsquote von 6,5%. Gleichzeitig sind aber Flächen mit etwa 4,6 ha neu hinzugekommen. Insgesamt ist die Fläche auf Innenentwicklungspotenzialen in dieser Raumkategorie also um etwa 1,3 ha angestiegen.

Im Mittelbereich Aalen sind mit 85 ha die meisten Innenentwicklungspotenziale vorhanden, im Mittelbereich Heidenheim liegt die Zahl mit 80 ha knapp darunter. Im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd liegen die Innenentwicklungspotenziale bei ca. 65 ha. Der Mittelbereich Ellwangen weist mit ca. 30 ha die geringste Fläche auf. Betrachtet man aber die relative Verteilung nach Fläche pro Raumnutzer oder als Anteil an den Gebäude- und Freiflächen, ergibt sich ein anderes Bild, welches mit dem der Gesamtsiedlungsflächenreserven vergleichbar ist. Am auffälligsten ist, dass im Vergleich zur Ersterhebung 2011 alle Mittelbereiche weniger Innenentwicklungspotenziale haben; zwischen 2014 und 2017 ist die Fläche auf Innenpotenzialen in den Mittelbereichen Heidenheim und Ellwangen wieder gestiegen, in den übrigen aber weiter zurückgegangen.

In den Gemeinden mit 5.000 bis 15.000 Einwohnern (17 Gemeinden) und mit mehr als 15.000 Einwohnern (5 Gemeinden) liegen 90 ha bzw. 110 ha Innenentwicklungspotenziale; in den kleineren Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern (31 Gemeinden) liegen knapp 62 ha. Hier ist auch zu beachten, dass die relative Verteilung, wie bereits erwähnt, ein anderes Bild ergibt.

Absolut betrachtet liegen damit die meisten Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Relativ betrachtet sieht das Bild umgekehrt aus. In den kleineren Gemeinden im „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ liegen mehr als doppelt so viele Innenentwicklungspotenziale pro Raumnutzer wie in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ bzw. im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Im Vergleich zu den vorherigen Erhebungen hat sich hier die Spanne der verfügbaren Fläche auf Innenentwicklungspotenzialen am deutlichsten verändert. Das vorhandene Potenzial in kleineren Gemeinden nimmt also stärker ab als in den großen mit über 15.000 Einwohnern. Hier gab es zwischen 2014 und 2017 sogar eine Zunahme.

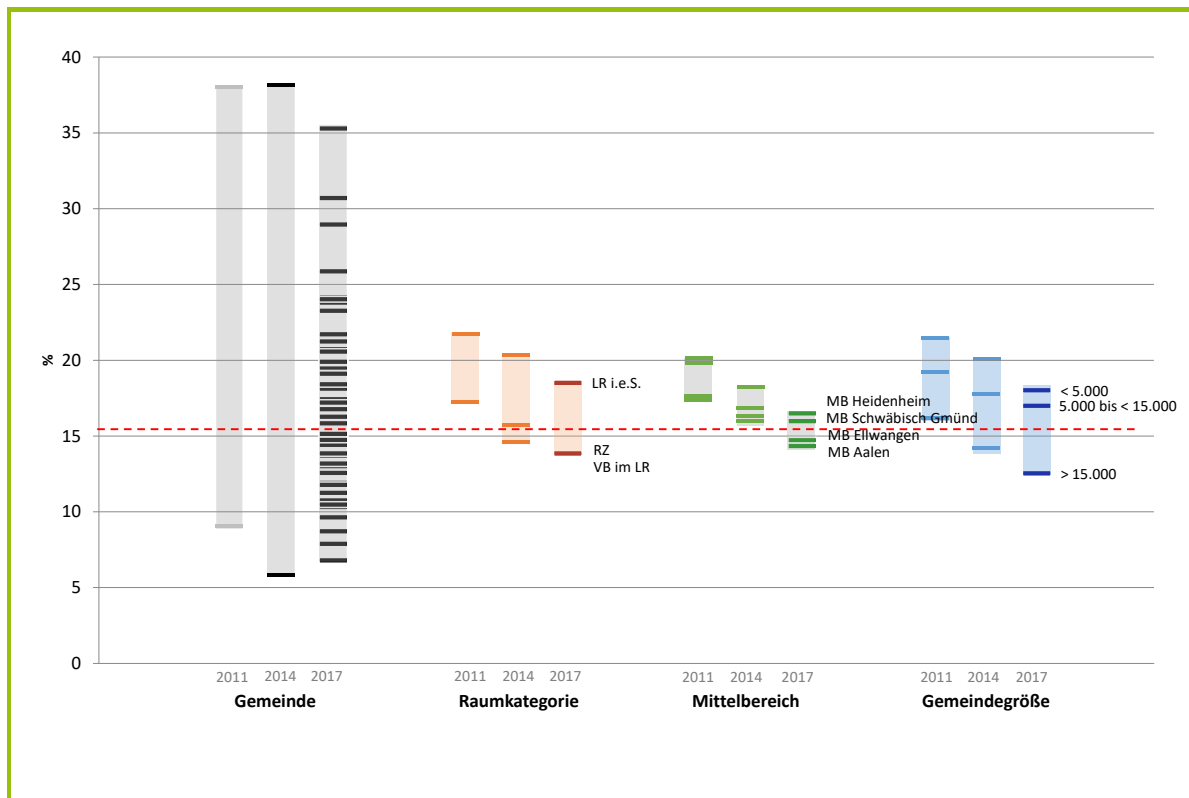


Abbildung 23: Anteil der Fläche der Innenentwicklungspotenziale an den Gebäude- und Freiflächen nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in %

Setzt man die Außenreserven in Relation zu den Gebäude- und Freiflächen und betrachtet die Veränderung seit 2011, zeigt sich auch hier ein kontinuierlicher Rückgang. Wobei die Spannen relativ konstant bleiben. Die absolute Zahl nimmt also ab, die Verteilung zwischen Maximal- und Minimalwerten bleibt relativ konstant.

4.1.2 Nutzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Werden die Innenentwicklungspotenziale gemäß ihrer Aufführung im Flächennutzungsplan dargestellt, liegt von den 263 ha der größte Anteil der Flächensumme mit 37 % in gemischten Bauflächen (M). In Gewerbeflächen (G) befinden sich über 32 % und in Wohnbauflächen (W) nur knapp über 22 % der Innenentwicklungspotenziale. Etwa 5% sind Gemeinbedarfsflächen (GDB). Bezüglich einer Nutzungsänderung gaben die kommunalen Vertreter an, dass bei 10 % der Flächen für das Innenentwicklungspotenzial eine Änderung der Nutzung vorgesehen ist. Das sind 22 Flächen bzw. 24,5 ha.

Gegenüber den Erhebungsergebnissen von 2014 lassen sich kaum Veränderungen erkennen. Die größte Abnahme mit jeweils 4 ha erfolgte bei den Innenentwicklungspotenzialen auf Wohnbau und Gewerbeflächen (7 % bzw. 5 %).

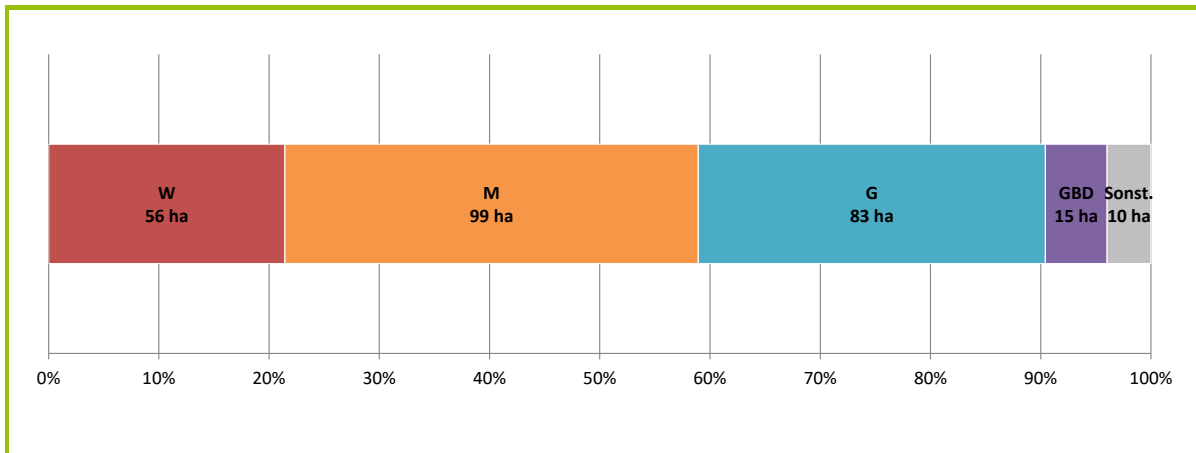


Abbildung 24: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

4.1.3 Beurteilung der aktuellen Nutzung

In der Region Ostwürttemberg sind fast 70 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale (ca. 180 ha) unbebaut und ungenutzt und stellen derzeit Grünflächen dar (vgl. Abbildung 25). Von den ca. 70 ha, die bereits überbaut bzw. genutzt sind, werden ca. 45 ha nicht mehr genutzt und liegen brach; ca. 25 ha sind zu gering genutzt (z. B. sehr dünn besiedelte Wohnflächen oder zu extensiv genutzte Gewerbeflächen).

Im Unterschied zu den Erhebungen aus 2014 haben die Flächensummen der Innenentwicklungspotenziale, die nicht mehr genutzt werden, um 9 ha und die Flächen, welche mögliche Brachen darstellen, um 5 ha abgenommen. Dies entspricht einer gegenteiligen Entwicklung zur Veränderung zwischen 2011 und 2014. Damals hatten beide Kategorien zugenommen³⁰.

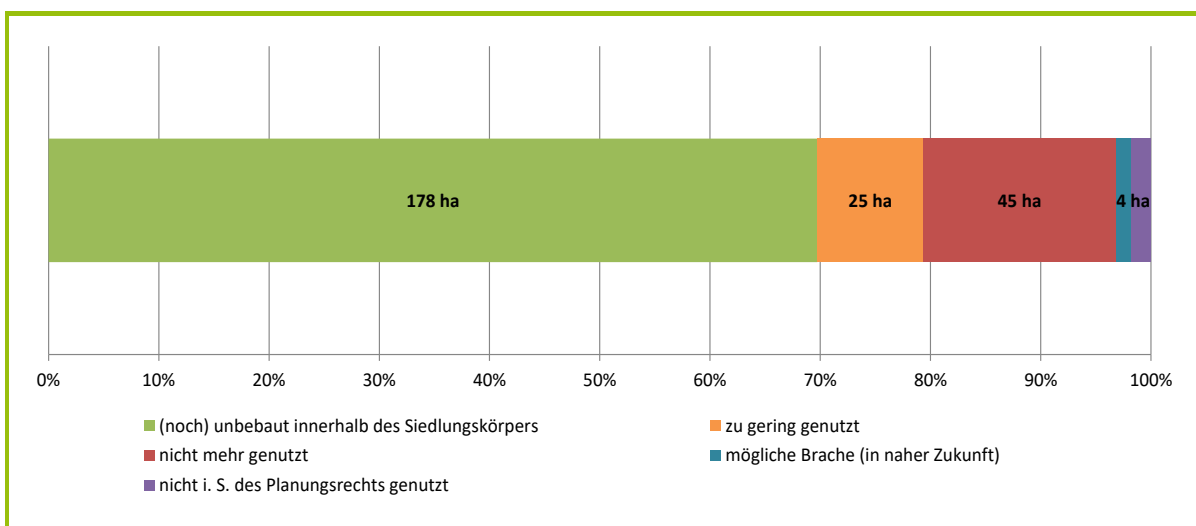


Abbildung 25: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der aktuellen Nutzung

Es zeigt sich, dass die meisten Innenentwicklungspotenziale in der Region Ostwürttemberg immer noch „grüne Wiesen“ innerhalb bebauter Ortslagen darstellen. Die erhobenen Innenentwicklungspotenziale sind also keine großflächigen brachgefallenen

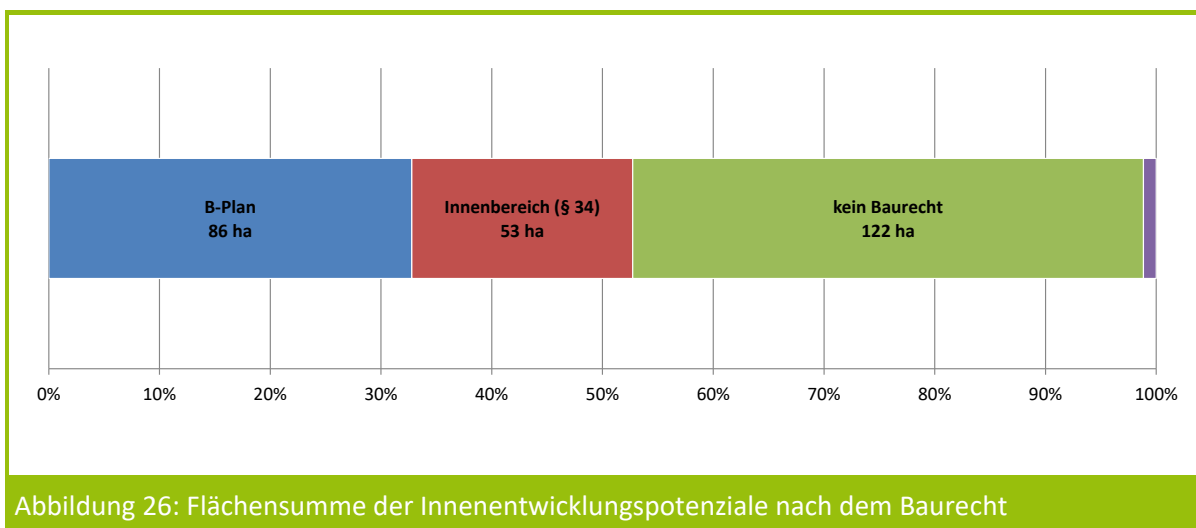
³⁰ Vgl. Gewerbeperspektive Ostwürttemberg, Regionalverband Ostwürttemberg, 2014, S. 22

Konversionsflächen oder Gewerbebrachen. Diese würden eine andere Herangehensweise für die Mobilisierung benötigen bzw. wären stadt- und ortsplanerisch eine größere Herausforderung als kleine Grünflächen innerhalb bebauter Gebiete.

4.1.4 Baurecht und baurechtliche Maßnahmen für eine Mobilisierung

Für fast 35 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale existiert ein gültiger Bebauungsplan und für etwa 20 % Baurecht nach § 34 BauGB³¹. Demzufolge weist die Hälfte der Innenentwicklungspotenziale gültiges Baurecht auf. Für die andere Hälfte muss dieses für eine Mobilisierung bzw. Bebauung zuerst geschaffen werden.

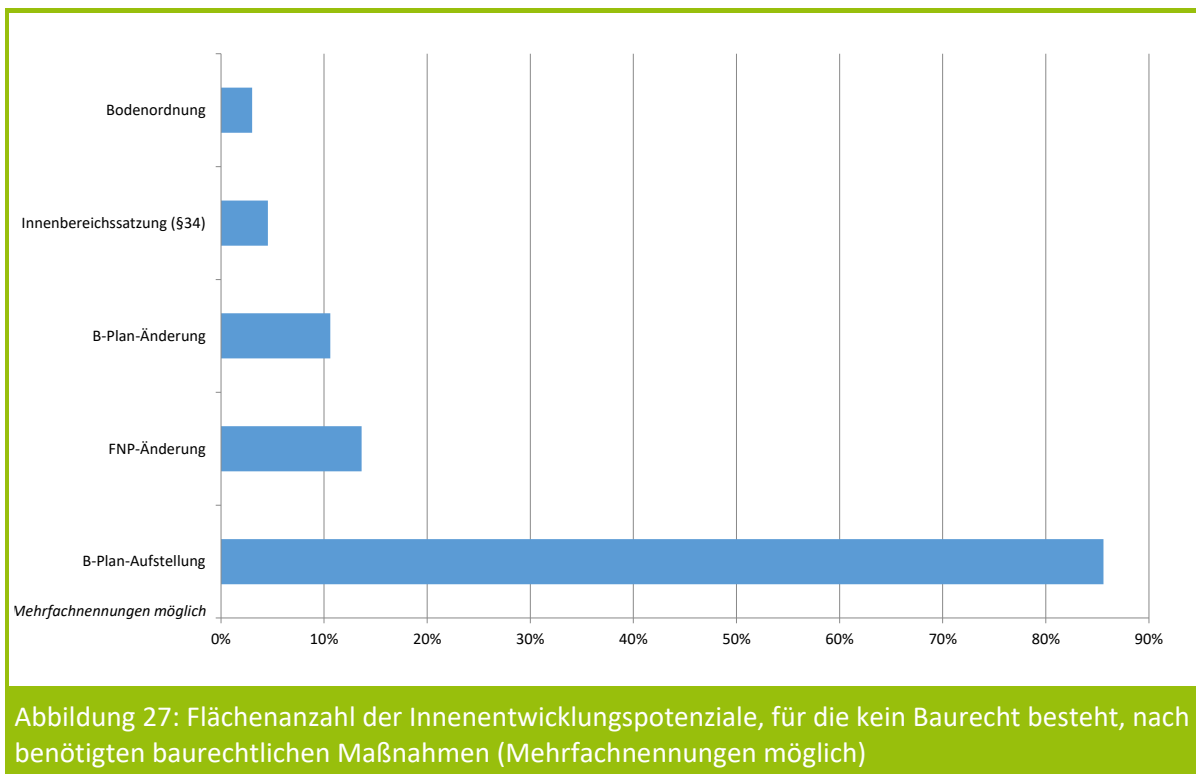
Die Flächensumme der Potenziale ohne Baurecht hat im Vergleich zum Jahr 2014 um 30 ha zugenommen. Die Entwicklung, die sich in der Untersuchung 2014 angedeutet hat, dass die Genehmigungsbehörden größere Innenentwicklungspotenziale vermehrt nicht mehr nach § 34 BauGB, sondern durch die Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigen, setzt sich also fort. Somit geben auch die Vertreter im Erhebungsgespräch seltener den § 34 BauGB als ausreichende Grundlage für eine Mobilisierung an. Diese Flächen sind zwischen 2014 und 2017 um 10 ha zurückgegangen. Am meisten haben die Innenentwicklungspotenziale mit Baurecht über einen Bebauungsplan abgenommen, nämlich um 30 ha. In der Betrachtung des Zeitraums von 2011 bis 2017 ergibt sich so, dass der Anteil der Innenentwicklungspotenziale ohne Baurecht um etwa 40 % gestiegen ist, dieser Flächenzuwachs aber eher administrativer Herkunft ist. Die Flächen, die nach § 34 bzw. nach einem Bebauungsplan bebaubar sind, haben um 38 % bzw. 32 % abgenommen.



In 132 Fällen (100 ha), für die kein Baurecht besteht oder für die dieses Baurecht für eine Mobilisierung geändert werden muss, wurden die kommunalen Vertreter nach den baurechtlichen Maßnahmen, die für eine Mobilisierung der Fläche notwendig sind, befragt. Es bestand die Möglichkeit, mehrere baurechtliche Maßnahmen für ein Innenentwicklungspotenzial anzugeben. (vgl. Abbildung 27)

³¹ „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ BauGB § 34 (1) i. d. F. von 2004.

In 86 % der Fälle (ca. 86 ha) muss im Falle einer Mobilisierung zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt werden. 11 % (ca. 10 ha) haben bereits einen Bebauungsplan, der jedoch für eine Mobilisierung geändert werden muss. Dies sind 5 ha weniger als noch 2014. Für 14 % (14 ha) ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. 2014 waren noch 10 ha mehr so vermerkt. Die Bodenordnung, die oft im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wird, ist für 3 % (2,7 ha) der Innenentwicklungspotenziale, für die kein Baurecht besteht, notwendig.



Dies bedeutet, dass für fast alle Flächen, für die kein Baurecht besteht, zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. der bestehende Bebauungsplan geändert werden muss.

4.1.5 Verfahrensstand

Mit den Angaben zum Verfahrensstand soll eine Einschätzung abgegeben werden, in welcher Phase des Mobilisierungsprozesses sich das jeweilige Innenentwicklungspotenzial derzeit befindet, damit die mindestens benötigte Zeit für eine Mobilisierung abgeschätzt werden kann.

Nach den definierten Verfahrensständen sind für über 47 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale keine planerischen Maßnahmen erforderlich. Beim überwiegenden Anteil der Fläche könnte mit der Erschließung bzw. Bebauung begonnen werden (vgl. Abbildung 28). Für einen kleinen Teil der Fläche (1 %) stehen die Potenziale seit einiger Zeit leer, sind aber in einem guten baulichen Zustand, und es wird lediglich ein Nachnutzer gesucht. Derzeit wird für über 12 % der Fläche Baurecht geschaffen (z. B. Bebauungsplanaufstellung, Abrundungssatzung oder Innenbereichssatzung). Weitere ca. 10 % der Fläche befinden sich in der Erkundungsphase, in der die Gemeinde nach ersten Entwicklungsmöglichkeiten sucht, aber noch keine konkreten Planungen durchführt. 3 % des Innenentwicklungspotenzials befinden sich in der Konzeptphase; es existieren bereits erste

Ideen oder konkrete Pläne. Ein Anteil von 27 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale ist momentan nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen.

Im Hinblick auf die Auswertungen von 2014 ist, genau wie zwischen 2011 und 2014, eine Abnahme der Fläche, (die keine baurechtlichen Maßnahmen benötigt und damit unmittelbar einer Mobilisierung zur Verfügung stehen würde, um 27 ha (18 %) zu verzeichnen. Gleichzeitig ist eine Zunahme der Fläche von 29 ha im Jahr 2014 auf 32 ha im Jahr 2017 (ca. 11 %), die sich aktuell in der Phase der Baurechtschaffung befindet, erkennbar. Seit 2011 ist diese Gruppe sogar um etwa 40 % gewachsen. Den größten Rückgang verzeichnen die Flächen, für die ein Nachnutzer gesucht wird. Hier wurden nur noch 3 ha erfasst. Dies bedeutet einen Rückgang um 81 %. Innenentwicklungspotenziale ohne Nutzung sind meist ehemalige Wirtschaftsgebäude der Landwirtschaft oder Gewerbeimmobilien. Bezüglich dieser Gebäude scheint der Leerstand also seit 2014 (14 ha) bzw. 2011 (11 ha) stark zurückgegangen zu sein. Dies lässt entweder auf eine Wiedernutzung, aber auch auf Abriss und Wiedernutzung mit einem anderen Nutzungskonzept schließen. Es werden oder wurden also häufiger planerische Maßnahmen ergriffen.

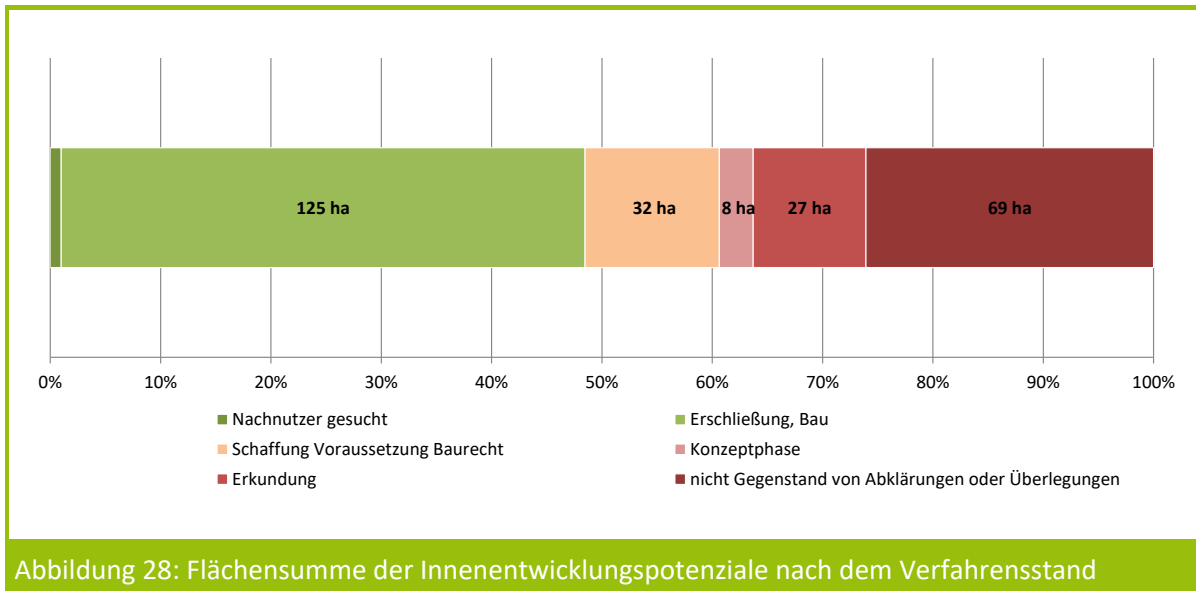


Abbildung 28: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem Verfahrensstand

Insgesamt bedeutet dies, dass einer Mobilisierung von mehr als der Hälfte der Innenentwicklungspotenziale keine bauleitplanerischen Hindernisse entgegenstehen.

4.1.6 Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsbereitschaft der Eigentümer

Wie in den letzten zwei Abschnitten dargestellt, ist der überwiegende Anteil der Innenentwicklungspotenziale unbebaut und wäre baurechtlich direkt mobilisierbar. Allerdings entscheidet der Eigentümer in den meisten Fällen darüber, ob die Fläche entwickelt wird oder nicht. Deshalb sind die Eigentumsverhältnisse und die Bereitschaft der Eigentümer wichtige Faktoren bei der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale.

Über 80 % der Innenentwicklungspotenziale (418 Flächen, 210 ha) gehören privaten Eigentümern. Lediglich ca. 12 % (60 Flächen, 34 ha) sind im Besitz von Städten oder Gemeinden. Die restlichen Flächen befinden sich in gemischten Eigentumsformen oder sind im öffentlichen (Land/Bund/etc.) bzw. ehemals öffentlichen (Post/Bahn/etc.) Besitz (vgl. Abbildung 29). Im Vergleich zu den Erhebungen aus dem Jahr 2014 nahmen die

Innenentwicklungspotenziale in privatem Besitz nur um 9 Flächen (etwa 1 ha) ab, wohingegen die Flächenanzahl im kommunalen Besitz absolut um 24 Flächen (etwa 2 ha) abgenommen hat.

Bei fast 60 % der Innenentwicklungspotenziale (289 Flächen, 124 ha) blockiert der Eigentümer aufgrund seiner ablehnenden Haltung gegenüber einem Verkauf oder einer eigenen Bebauung die Mobilisierung der Fläche (vgl. Abbildung 29). In 26 % der Fälle (109 Flächen, ca. 87 ha) besteht seitens des Eigentümers eine hohe bis mittlere Bereitschaft, die Fläche zu veräußern oder selbst zu bebauen. Knapp unter 10 % (44 Flächen, 33 ha) der Innenentwicklungspotenzial-Eigentümer sind nicht gegen eine Entwicklung, arbeiten jedoch auch nicht aktiv an einer Mobilisierung.

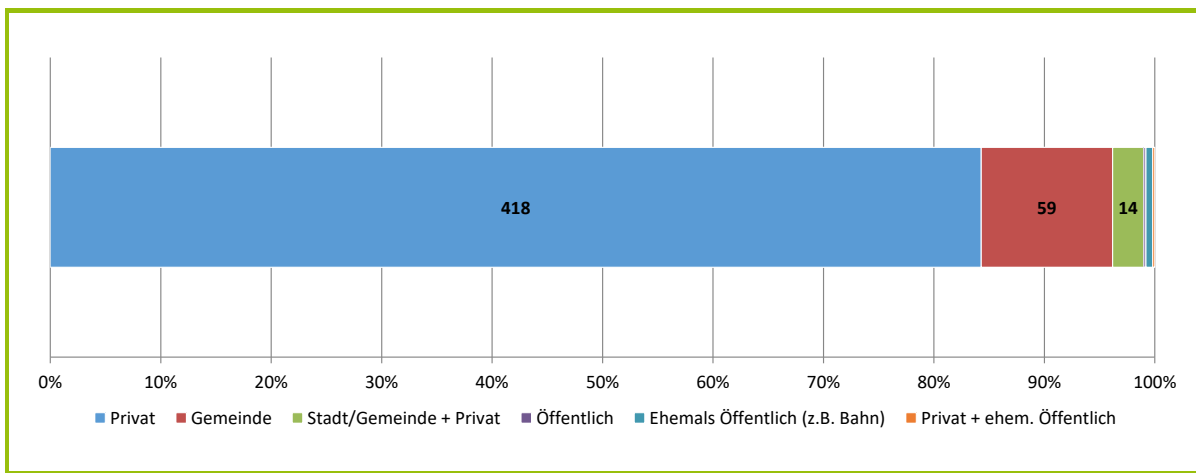


Abbildung 29: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Eigentübertyp

Die Innenentwicklungspotenziale, bei denen der Eigentümer eine ablehnende Haltung hat, nehmen trotz rückläufiger absoluter Anzahl prozentual gesehen einen höheren Anteil ein (im Jahr 2011: 57 %, im Jahr 2014: 60 %, im Jahr 2017: 58 %). Der Anteil der interessierten Eigentümer hat sich prozentual jedoch nicht verändert. Auch der Anteil der Flächen mit einem hohen Eigentümerinteresse nahm von 17 % im Jahr 2011 auf 20 % im Jahr 2014 zu und verweilt auch im Jahr 2017 bei 20 %. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass der Anteil der Flächen mit mittlerem oder neutralem Eigentümerinteresse abgenommen hat. Bei den Flächen, bei denen 2014 ein hohes oder ein ablehnendes Entwicklungsinteresse des Eigentümers angegeben wurde, ist dies zu 87 % bzw. 92 % auch 2017 noch der Fall. Wurde 2014 ein mittleres Interesse angegeben, ist dies der Anzahl nach zu etwa 60 % im Jahr 2017 noch zutreffend (65 % nach der Fläche). Für jeweils 16 % dieser Flächen ist das Entwicklungsinteresse nun „hoch“ (2,2 ha) oder „ablehnend“ (1,7 ha). Bei etwa 45 % der 30 gänzlich neu erhobenen Innenentwicklungspotenziale (20 ha) wurde ein hohes Interesse angegeben. Die zweithöchste Nennung bei diesen Flächen ist „neutral“ oder „keine Angabe“ (26 %). Bei 20 % der Flächen steht der Eigentümer der Mobilisierung ablehnend gegenüber.

Betrachtet man die Flächen, die 2017 nicht mehr als Innenentwicklungspotenziale verfügbar sind, wurden 22 ha umgesetzt und etwa 2 ha in andere Flächenkategorien transferiert. Waren die Flächen im öffentlichen Besitz, wurde das Entwicklungsinteresse 2014 als „hoch“, bzw. in zwei Fällen als „neutral“ angegeben (2,6 ha bzw. 0,8 ha). Bei den Flächen im Privatbesitz war für fast 70 % mindestens mittleres Interesse angegeben. Hier ist die in der letzten Fortschreibung dokumentierte Einschätzung also ebenfalls relativ treffsicher.

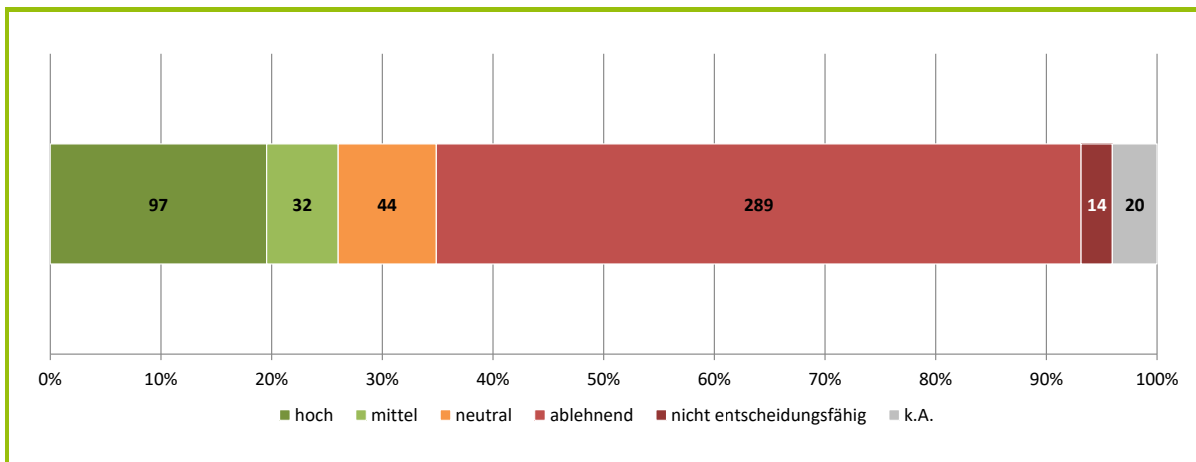


Abbildung 30: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Interesse des Eigentümers

4.1.7 Nachfragesituation

Die kommunalen Vertreter gaben an, dass die Nachfrage an Bauflächen für die entsprechende Nutzung in 40 % der Fälle (201 Fälle, 115 ha) positiv und bei 25 % der Fälle (132 Fälle, 81 ha) neutral sei (vgl. Abbildung 31). In 33 % der Fälle (163 Fälle, 67 ha) sei die Nachfrage sehr gering oder nicht vorhanden.

Der Anteil der Innenentwicklungspotenziale mit fehlender Nachfrage hat sich in den letzten drei Jahren (von 47 % im Jahr 2011 auf 41 % im Jahr 2014 und 33 % im Jahr 2017) deutlich verringert. In dieser Fortschreibung ist dies erstmals nicht mehr der größte Anteil (nach Fläche und Anzahl). Gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der Innenentwicklungspotenziale mit positiver Nachfrage (von 29 % im Jahr 2011 auf 35 % im Jahr 2014 und nun 40 %). Somit hat sich die regionale Nachfragesituation nach Einschätzung der kommunalen Vertreter bei den Innenentwicklungspotenzialen seit 2011 und 2014 weiter verbessert.

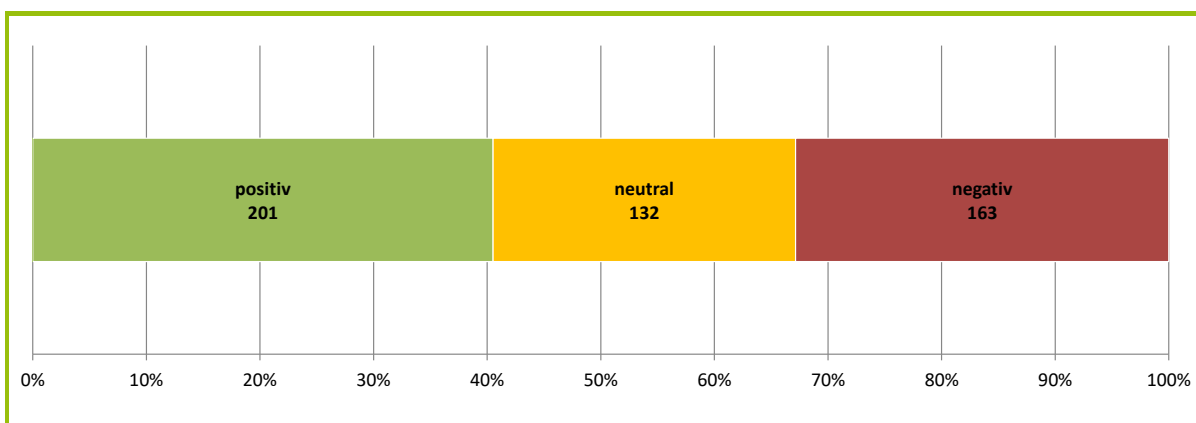


Abbildung 31: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Nachfrage

Die positivere Einschätzung der Nachfragesituation durch die kommunalen Vertreter im Vergleich zu 2011 ist auf das verbesserte Wirtschaftsklima nach der Wirtschaftskrise zurückzuführen. Im Jahr der Ersterhebung 2011 waren die Einschätzungen der kommunalen Vertreter zurückhaltender.

4.1.8 Gesamtbeurteilung der Innenentwicklungspotenziale durch die Kommunen

Bezüglich der Gesamtbeurteilung wurden 55 % der Innenentwicklungspotenziale als „Selbstläufer“ bzw. „Selbstläufer ohne Aktivität“ eingeschätzt (vgl. Abbildung 32). Bei etwa einem Drittel der Innenentwicklungspotenziale sind unterstützende Aktivitäten seitens der Städte und Gemeinden erforderlich wie beispielsweise die Herstellung der Erschließung, Schaffung des Baurechts, etc. Lediglich 6 % werden von den kommunalen Vertretern als Problemfälle eingeschätzt, die aufgrund verschiedener Hindernisse kaum mobilisiert werden können.

Im Vergleich zu 2014 hat der Anteil der Flächen, die als „Selbstläufer“ eingestuft wurden, von 15 % auf 13 % leicht abgenommen und entspricht somit fast wieder dem Wert von 2011. Ebenfalls abgenommen hat der Anteil der Flächen, die als „Selbstläufer ohne Aktivität“ eingestuft wurden, von 55 % im Jahr 2011 auf unter 50 % im Jahr 2014 und 42 % im Jahr 2017. Der Anteil von Flächen, für die laut der kommunalen Vertreter unterstützende Aktivitäten für eine Mobilisierung notwendig sind, hat seit 2014 um 4 % und etwa 7 ha leicht zugenommen.

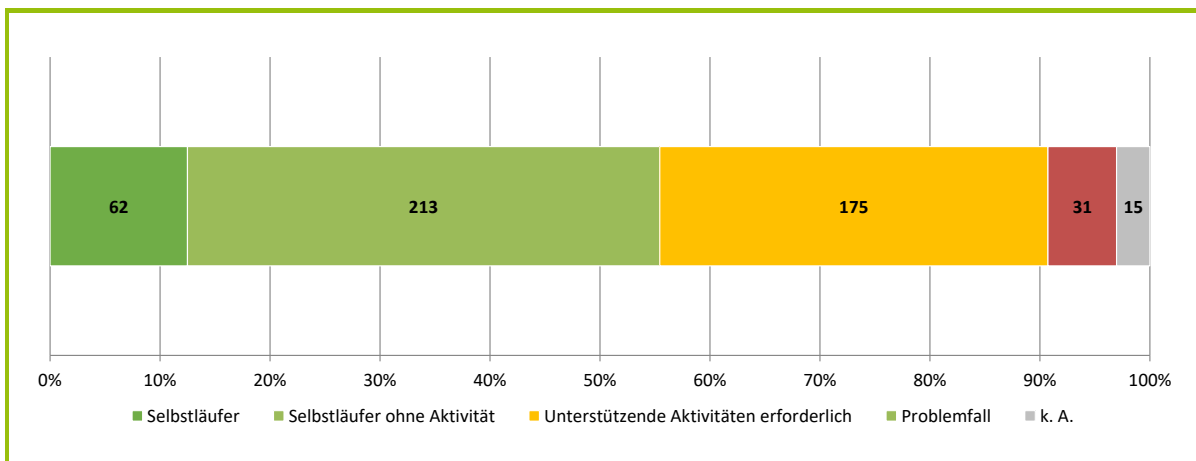


Abbildung 32: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Gesamtbeurteilung

Die Anzahl der Flächen, welche durch die kommunalen Vertreter als problematisch eingestuft wurden, hat sich von 12 Flächen im Jahr 2011 auf 24 Flächen im Jahr 2014 verdoppelt. Im Jahr 2017 sind es noch 19 Flächen, es gibt also einen leichten Rückgang. Insgesamt stellen diese Flächen aber einen kleinen Anteil der gesamten Innenentwicklungspotenziale dar.

4.1.9 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

- IE^{plus} -Potenziale: Innenentwicklungspotenziale, die sich gut für eine direkte Mobilisierung eignen, da keinerlei Hinderungsgründe eine Entwicklung erschweren oder verhindern
- IE^{null} -Potenziale: Innenentwicklungspotenziale, bei denen lediglich das mangelnde Eigentümerinteresse, die geringe Nachfrage und/oder die fehlende oder mangelhafte Infrastruktur vor Ort (bei Wohn- oder Mischbauflächen: fehlende Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, bei Gewerbeflächen: schlechte Anbindung an überörtliches Straßennetz) die Entwicklung verzögern und verhindern
- IE^{minus} -Potenzialen stehen bzgl. einer Mobilisierung rechtliche und physische Hinderungsgründe gegenüber, die diese stark erschweren und auch verhindern können (z. B. Altlasten, problematische Erschließung der Fläche, Schutzgebiet, etc.). Zudem

können für die IE^{minus} -Potenziale das mangelnde Eigentümerinteresse, die geringe Nachfrage sowie die fehlende Infrastruktur in Kombination auftreten.

Bewertet man nun die Innenentwicklungspotenziale nach diesen drei Arten der Mobilisierbarkeit, zeigt sich, dass 111 Innenentwicklungspotenziale, das entspricht etwa 22 %, mit über 76 ha keine Hinderungsgründe aufweisen (IE^{plus} -Potenziale) und somit direkt mobilisiert werden könnten (vgl. Abbildung 33)

Der größte Anteil der Innenentwicklungspotenziale (ca. 52 %) mit 115 ha ist aufgrund des mangelnden Interesses des Eigentümers, der geringen Nachfrage und oder der fehlenden Infrastruktur schwer zu mobilisieren (IE^{null} -Potenziale).

Der Anteil der IE^{minus} -Potenziale beträgt ca. ein Viertel der Innenentwicklungspotenziale. In Bezug auf die Fläche haben die durch rechtliche und physische Gründe blockierten Innenentwicklungspotenziale mit 73 ha knapp die geringste Flächensumme.

Im Unterschied zu den Ergebnissen aus den Erhebungen von 2014 hat die absolute Flächensumme der IE^{plus} -Potenziale um ca. 6 ha abgenommen. Die größte prozentuale Veränderung bei der Anzahl haben IE^{null} -Potenziale. Sie nahmen um 22 Flächen bzw. 8 % ab. Flächenmäßig liegt die Veränderung aber nur bei 1,5 % bzw. etwa 2 ha. Die IE^{minus} -Potenziale nahmen ebenfalls um 2 ha ab, allerdings nur um eine Fläche.

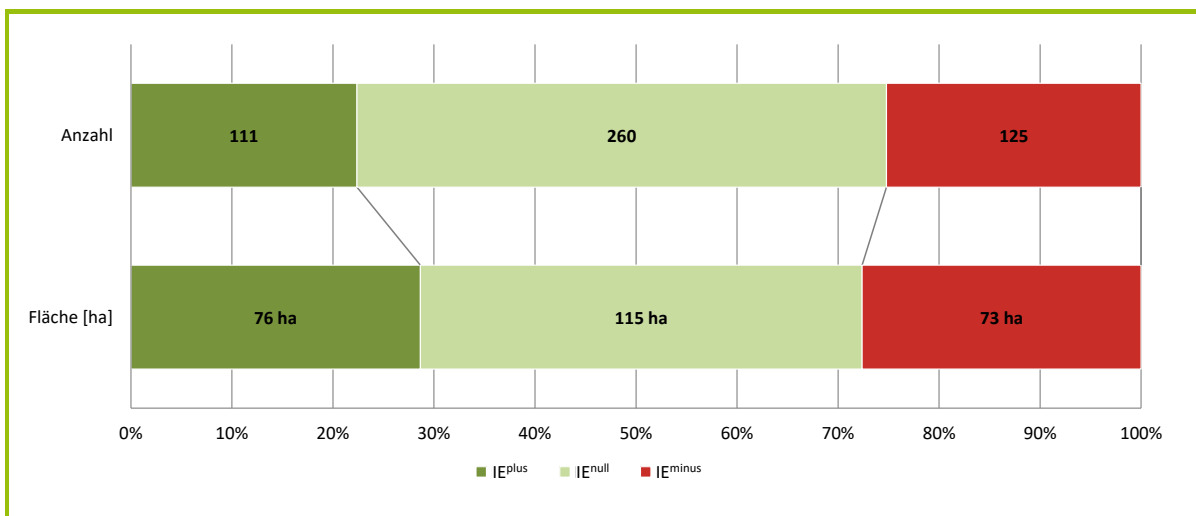


Abbildung 33: Flächensumme und -anzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit

In der Abbildung 34 wird die Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale nach den drei Raumkategorien dargestellt. In jeder Raumkategorie nehmen die IE^{null} -Potenziale jeweils den größten Anteil ein. Jedoch ist dieser im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ gegenüber den beiden anderen Raumkategorien mit bis zu knapp über der Hälfte der Fläche deutlich höher. Das liegt vor allem an einer geringeren externen Nachfrage in den ländlichen Gebieten. Hier entwickeln sich viele überwiegend kleinere Orte und Ortsteile, vor allem durch bereits Ansässige. Fast die Hälfte, die aus rechtlichen oder physischen Gründen blockiert werden (IE^{minus} -Potenziale), liegen im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Bezogen auf die Flächen im Verdichtungsbereich liegt der Anteil der IE^{minus} -Potenziale aber nur bei 29 %. Dies ist derselbe Anteil wie in der „Randzone um den Verdichtungsraum“. Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ liegt dieser Wert bei 25 %. Flächenbezogen am meisten

Innenentwicklungspotenziale ohne Hinderungsgründe (IE^{plus} -Potenziale) in Bezug auf die eigene Raumkategorie kommen ebenfalls mit ein Drittel in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ vor. Hier liegt der Anteil im „Verdichtungsraum im Ländlichen Raum“ bei 29 % und im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ bei 25 %.

Im Vergleich zu den Erhebungen von 2014 gab es lediglich im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ wesentliche Veränderungen. Der Anteil der IE^{plus} -Potenziale nahm in dieser Raumkategorie um 6,7 ha ab. Dies ist eine Veränderung um 22 %. Der Anteil der IE^{null} -Potenziale verringerte sich um fast 8 ha, was aber einer Veränderung von nur 14 % entspricht. Die IE^{minus} -Potenziale haben sich hier nicht wesentlich verändert. Dies deutet darauf hin, dass im Vergleichszeitraum einige der IE^{plus} -Potenziale bzw. der IE^{null} -Potenziale im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ mobilisiert werden konnten, da keine Verlagerung, sondern eine gemeinsame Abnahme der Gruppen zu beobachten ist. Im „Verdichtungsraum im Ländlichen Raum“ haben die IE^{null} -Potenziale sich am deutlichsten verändert. Sie haben um etwa 7 ha (15 %) zugenommen. Ein Teil dieses Wachstums kann aus den IE^{minus} -Potenzialen kommen, denn diese haben um 3,5 ha abgenommen. Hier konnten wahrscheinlich rechtliche oder planerische Hürden aus dem Weg geräumt werden.

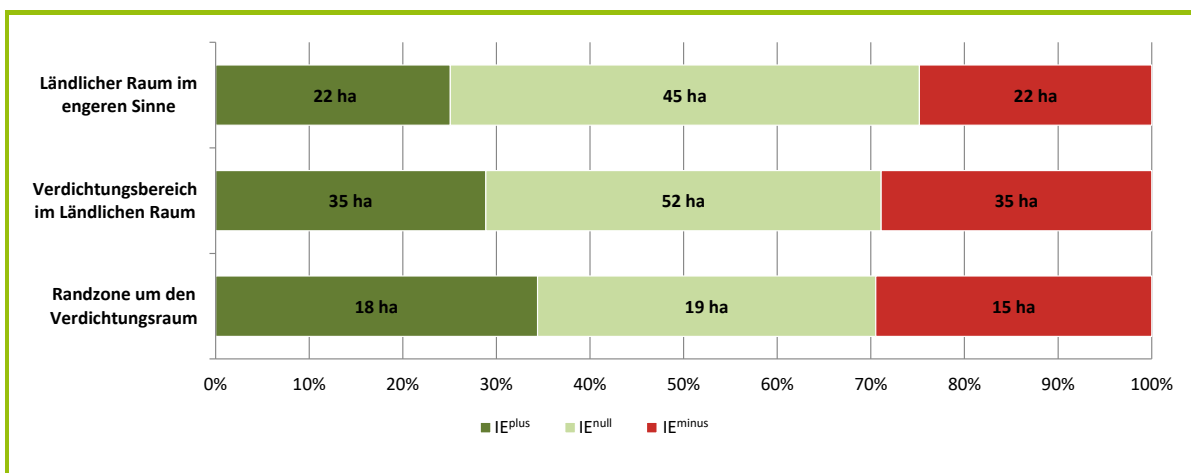


Abbildung 34: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit und der Raumkategorie

4.1.10 Hinderungsgründe für eine Mobilisierung der IE^{null} - und IE^{minus} -Potenziale

Im vorherigen Abschnitt wurden die Flächen, deren Mobilisierung aufgrund von verschiedenen Hindernissen blockiert wird, ausfindig gemacht und dargestellt. Im Folgenden werden nun die konkreten Hinderungsgründe genauer betrachtet, die für die Bildung der IE^{null} - und IE^{minus} -Potenziale herangezogen wurden. Die entsprechenden Informationen dafür wurden in den Erhebungsgesprächen mit den jeweiligen Kommunalvertretern erfasst.

Bei über der Hälfte der IE^{null} -Potenziale steht einer Mobilisierung lediglich ein Hindernis entgegen (vgl. Abbildung 35). Etwa 25 % der Innenentwicklungspotenziale haben zwei und 13 % drei Hinderungsgründe. Die meisten Probleme bei einer Mobilisierung verursacht bei den IE^{null} -Potenzialen mit über 85 % der Eigentümer ohne Verkaufs- bzw. Mobilisierungsinteresse (vgl. Abbildung 36). Bei über 20 % wurde die geringe Nachfrage als Hinderungsgrund angegeben und bei etwa 10 % die fehlende Infrastruktur.

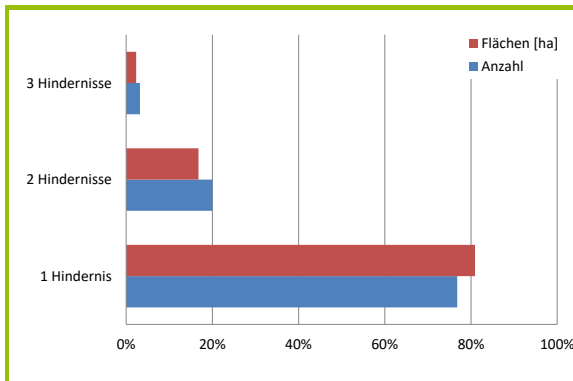


Abbildung 35: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den IE^{null} -Potenzialen

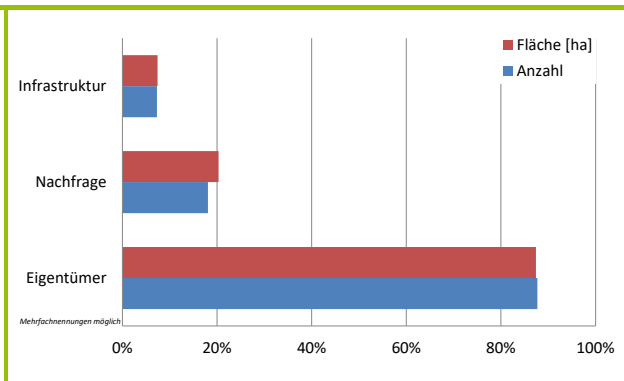


Abbildung 36: Problemlagen bei den IE^{null} -Potenzialen (Mehrfachnennungen möglich)

Gegenüber den Erhebungsergebnissen aus dem Jahr 2014 gibt es weniger Innenentwicklungspotenziale, die wegen drei Hindernissen erschwert zu entwickeln sind. Dies ist auf die verbesserte Einschätzung der Nachfragesituation durch die kommunalen Vertreter zurückzuführen. Es werden geringfügig mehr Innenentwicklungspotenziale durch den Eigentümer blockiert als noch vor drei Jahren, dafür spielen die mangelnde Nachfrage und die fehlende Infrastruktur als Mobilisierungshindernisse keine wesentliche Rolle mehr.

Bei den IE^{minus} -Potenzialen – Innenentwicklungspotenziale, die rechtlich und/oder physisch blockiert sind – ist der Anteil der Innenentwicklungspotenziale, die nur einen Hinderungsgrund haben, im Vergleich zu den IE^{null} -Potenzialen geringer (vgl. Abbildung 37). Das bedeutet, dass bei den IE^{minus} -Potenzialen öfter mehrere Hinderungsgründe gleichzeitig vorkommen. Die meisten IE^{minus} -Potenziale (40 %) haben zwei Hindernisse. In ca. 20 % der Fälle ist mit drei und bei etwa 20 % mit vier oder sogar mehr Hindernissen zu rechnen. Auch bei den IE^{minus} -Potenzialen ist der am häufigsten genannte Hinderungsgrund in 2/3 der Fälle das mangelnde Interesse des Eigentümers, gefolgt von der geringen Nachfrage in 38 % der Fälle (vgl. Abbildung 38).

Die problematisch herzustellende Erschließung stellt bei 30 % der IE^{minus} -Potenziale einen Hinderungsgrund dar. Die Verteilung der einzelnen Hinderungsgründe deckt sich überwiegend mit der aus den Jahren 2011 und 2014. Einen leichten Rückgang gab es bei den IE^{minus} -Potenzialen, die durch fehlende Nachfrage oder den Eigentümer blockiert werden. Die Anzahl ist hier um 8 % bzw. 6 % zurückgegangen, die Fläche in beiden Fällen um 6 %. Die Nachfrage, und damit die steigenden Grundstückspreise bei Baugrundstücken in der Region, scheint also auch auf diese Flächen Einfluss zu haben.

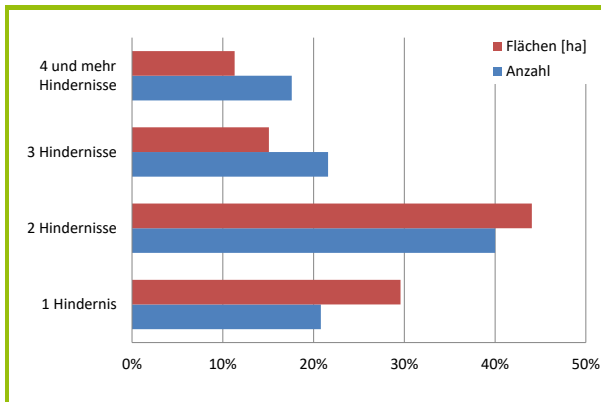


Abbildung 37: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den IE^{minus}-Potenzialen

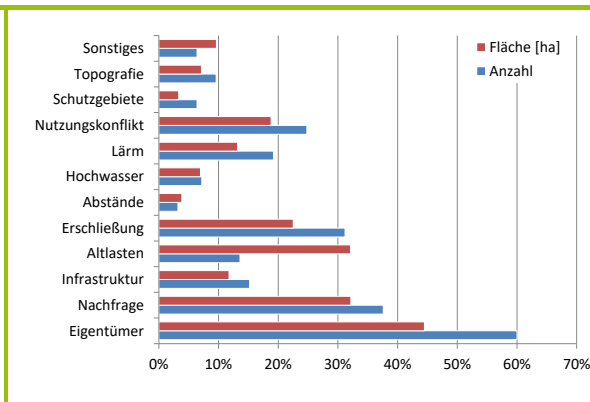


Abbildung 38: Problemlagen bei den IE^{minus}-Potenzialen (mehrere Nennungen möglich)

4.2 Struktur der Baulücken

In der Region Ostwürttemberg wurden im Rahmen des Projekts „Raum+ 2017 Ostwürttemberg“ 5.853 Baulücken mit insgesamt 471 ha Fläche erfasst. Diese Flächen haben in der Regel Baurecht nach § 34 BauGB oder einen Bebauungsplan und sind voll erschlossen.

Die Mehrheit der erfassten Baulücken befindet sich, bezogen auf die Raumkategorie, mit 40 % im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ (vgl. Abbildung 39). Mit etwa 190 ha trifft dies auch auf die Fläche zu. Ein Drittel der Baulücken liegen im „Verdichtungsraum im ländlichen Raum“ (170 ha) und am wenigsten Baulücken, mit einem Viertel, kommen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ vor (100 ha).

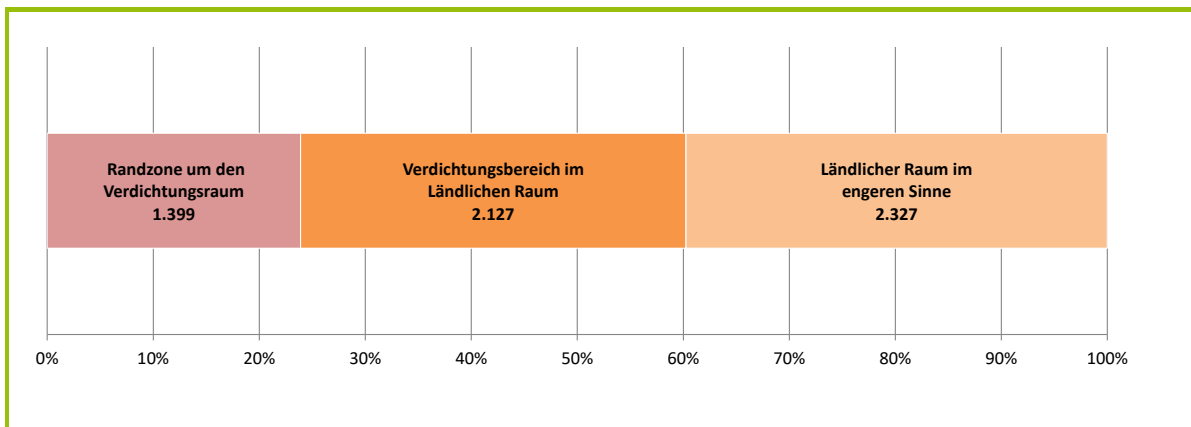


Abbildung 39: Flächenanzahl der Baulücken nach der Raumkategorie

In den Raumkategorien „Randzone um den Verdichtungsraum“ und „Verdichtungsraum im ländlichen Raum“ haben die Baulücken im Vergleich zu den Erhebungen von 2014 abgenommen. Die stärkste Abnahme der Baulücken erfolgte im „Verdichtungsraum im ländlichen Raum“. Hier wurden 476 Einzelbaulücken (18 %), mit 31 ha (15 %), weniger erhoben als noch 2014. Eine geringere Abnahme fand in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ statt. Insgesamt ging die Fläche um etwa 1 ha (1 %) und 57 Baulücken (3,9 %) zurück. Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ hingegen wurden 150 Baulücken (7 %) mit fast 10 ha Fläche (5 %) mehr erhoben als bei der letzten Fortschreibung. Dies kann auf die Ausweisung mehrerer neuer Wohngebiete in Gemeinden dieser Raumkategorie zurückgeführt werden, die sich zur Erhebung in der Vermarktung befunden haben.

4.2.1 Räumliche Verteilung der Baulücken

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Baulücken, fällt auf, dass die Fläche der Baulücken im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zwischen 2011 und 2014 leicht angestiegen und 2017 wieder zurückgegangen ist. Dies zeigt sich auch in der Gesamtfläche der Baulücken in allen Gemeinden. Mit Ausnahme der Kategorie Gemeindegröße bleiben die Spannen der Gesamtreserven in der Kategorie Baulücken relativ konstant. In dieser Kategorie selbst erkennt man aber eine deutliche Verringerung der Spanne, da in den Kommunen mit über 15.000 Einwohnern die Gesamtfläche an Baulücken überproportional stark zurückgegangen ist. In den Kommunen mit 5.000 bis 15.000 Einwohner ist die Anzahl der Baulücken zwischen 2014 und 2017 wieder auf einen ähnlichen Wert wie 2011 gestiegen.

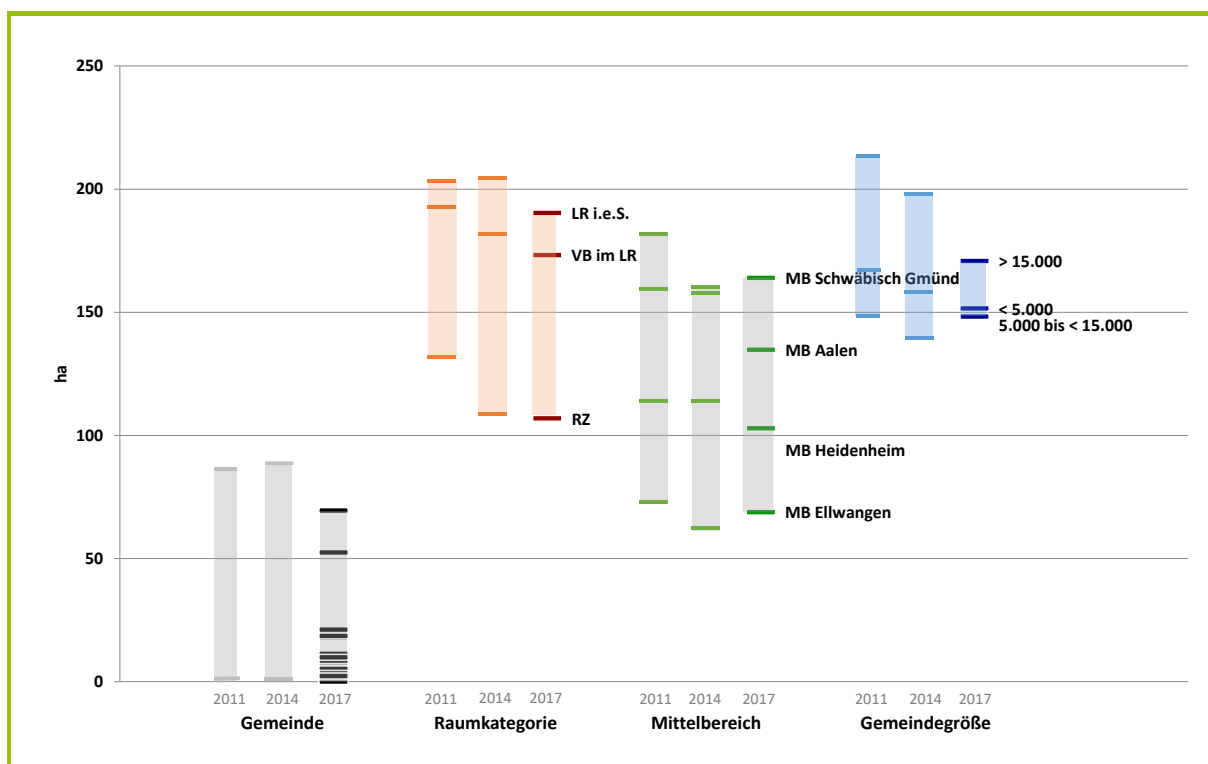


Abbildung 40: Fläche der Baulücken nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in ha

Setzt man die Baulücken in Relation zu den Gebäude- und Freiflächen und betrachtet die Veränderung seit 2011, zeigt sich auch hier ein kontinuierlicher Rückgang.

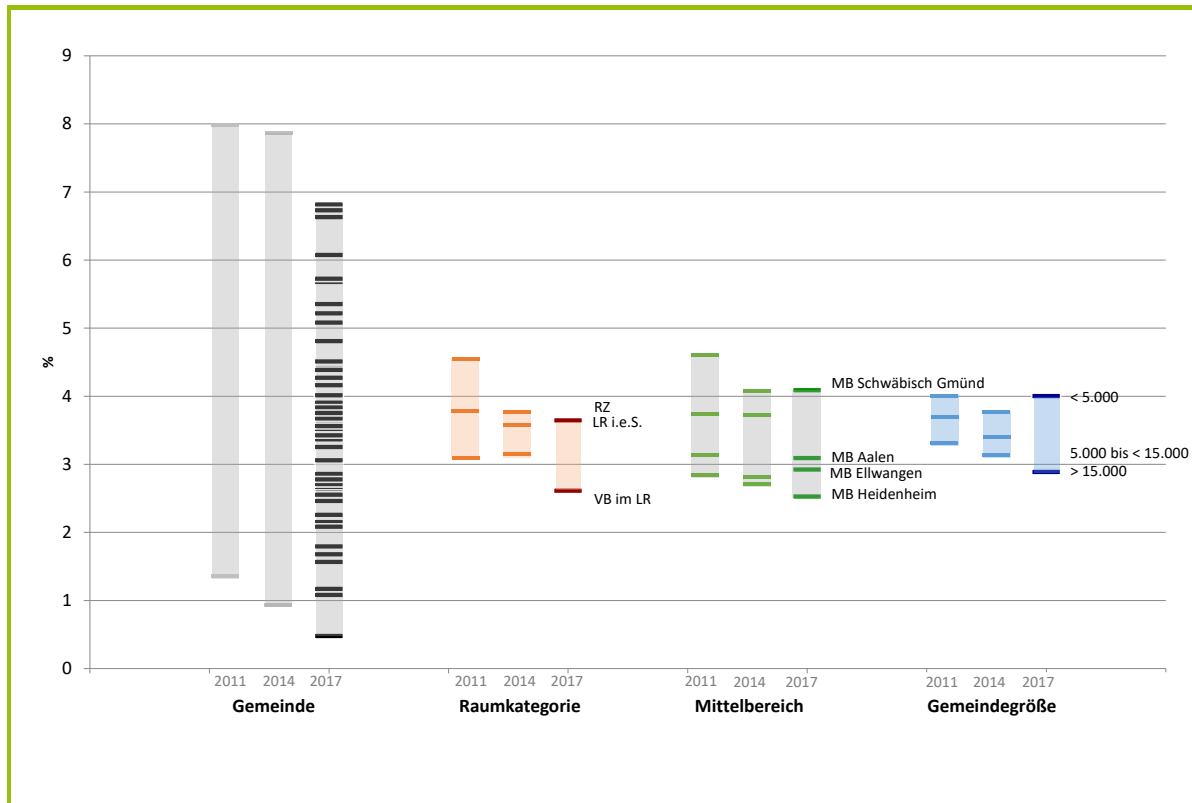


Abbildung 41: Anteil der Fläche der Baulücken an den Gebäude- und Freiflächen nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in %

Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ haben die Baulücken beispielsweise zwischen 2014 und 2017 insgesamt an Fläche zugenommen. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass in den kleineren Gemeinden mit bis zu 5.000 Einwohnern die Fläche auf Baulücken Zuwachs hatte. Die absolute Zahl nimmt also ab, die Verteilung zwischen Maximal- und Minimalwerten bleibt relativ konstant. Der deutliche Rückgang an Baulücken im Mittelbereich Aalen, der schon in Abbildung 40 sichtbar wurde, zeigt sich auch in der relativen Betrachtung von Gebäude- und Freiflächen und Baulückenflächenpotenzial.

4.2.2 Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil der Baulücken, nämlich 70 %, liegt gemäß dem Flächennutzungsplan in Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 42). Über 25 % liegen in gemischten Bauflächen. Nur ein sehr geringer Anteil der Baulücken (unter 5 %) befindet sich in gewerblichen Bauflächen. Die Verteilung der Nutzungen ist also im Vergleich zu den vorhergehenden Erhebungen gleichgeblieben. Die Zuwächse bei den Baulücken verteilen sich sowohl auf die Misch- als auch auf Wohnbauflächen. Die Gewerbebaulückenanzahl ist stabil.

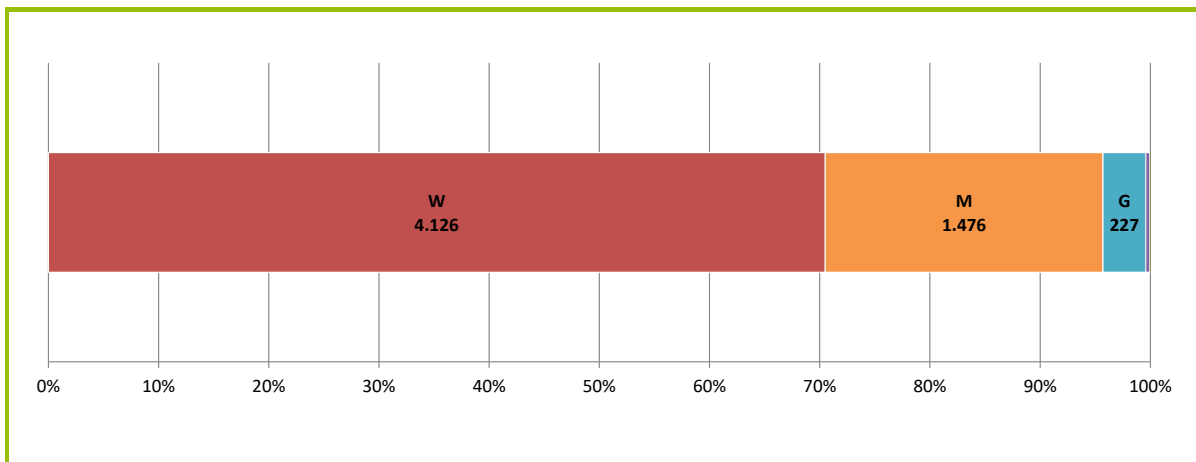


Abbildung 42: Flächenanzahl der Baulücken nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

4.2.3 Eigentumsverhältnisse und Interesse des Eigentümers

Von den 5.852 Baulücken in der Region Ostwürttemberg sind etwa 85 % in privatem Besitz. Die restlichen 12 % der Baulücken gehören den Städten bzw. den Gemeinden. Die Verteilung der Eigentumsverhältnisse hat sich also im Vergleich zur Ersterhebung 2011 und zur Fortschreibung 2014 quasi nicht verändert. Bei den Baulücken entscheidet in den meisten Fällen allein der Eigentümer, ob eine Fläche bebaut wird oder nicht. Deshalb ist das Wissen darüber, wie viele Flächen aufgrund des Eigentümers blockiert werden, für die Aktivierung innerörtlicher Potenziale, zu denen unter anderem auch Baulücken zählen, maßgeblich.

Nach Einschätzung der kommunalen Vertreter sind von den privaten Eigentümern 60 % nicht bereit, ihr Grundstück zu verkaufen oder selbst zu bebauen (vgl. Abbildung 43). Von diesen sind lediglich 36 Baulücken als Erweiterungsfläche für Betriebe reserviert. Nur 17 % der Privateigentümer sind an einem Verkauf interessiert oder wollen in unmittelbarer Zeit das Grundstück selbst bebauen. Hierfür liegt für einen kleinen Anteil (75 Baulücken) bereits eine Baugenehmigung vor. Für knapp über 14 % der privaten Baulücken konnten die kommunalen Vertreter das Eigentümerinteresse nicht einschätzen. Die Baulücken, die sich im städtischen bzw. kommunalen Besitz befinden, sind zu 95 % nicht blockiert.

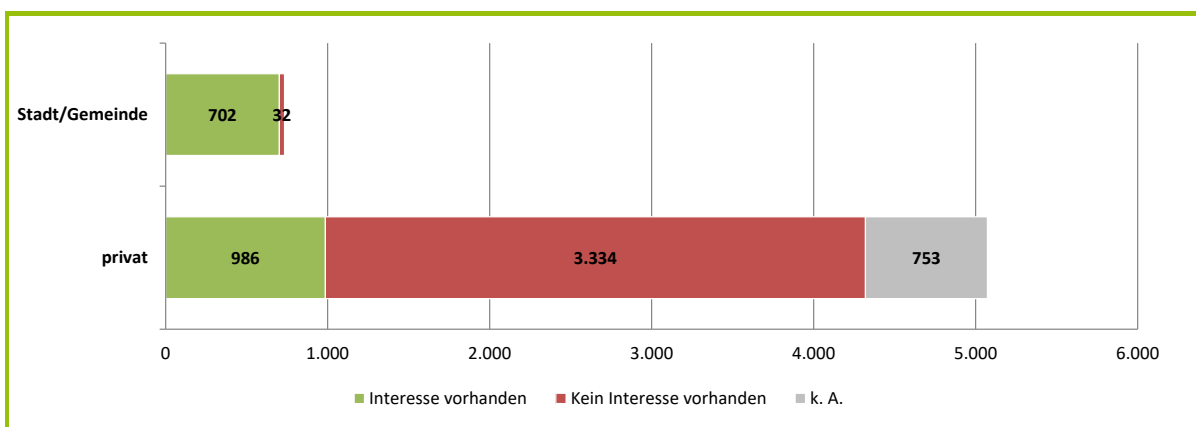


Abbildung 43: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach dem Interesse des Eigentümers

Im Vergleich zu den Erhebungen von 2014 sind anteilig kaum Veränderungen zu erkennen. Die absolute Anzahl der Baulücken in den Kategorien „Interesse vorhanden“ und „kein Interesse vorhanden“ ist angestiegen, und dies sowohl im privaten als auch im städtischen

bzw. kommunalen Besitz. Für 95 % der Baulücken im Privatbesitz, bei denen 2014 ein „fehlendes Entwicklungsinteresse“ vermerkt wurde und die 2017 noch als Baulücken erhoben wurden, ist dies immer noch der Fall.

Es wurden zwischen 2014 und 2017 insgesamt 900 Baulücken umgesetzt. Dies entspricht einer Mobilisierung von etwa 15 % dieses Potenzialtyps. Von diesen wurden 265 Baulücken mobilisiert, die in Privatbesitz waren und bei denen ein negatives Entwicklungsinteresse vermerkt war. Dies entspricht 29 % der gesamten umgesetzten Baulücken in Privatbesitz.

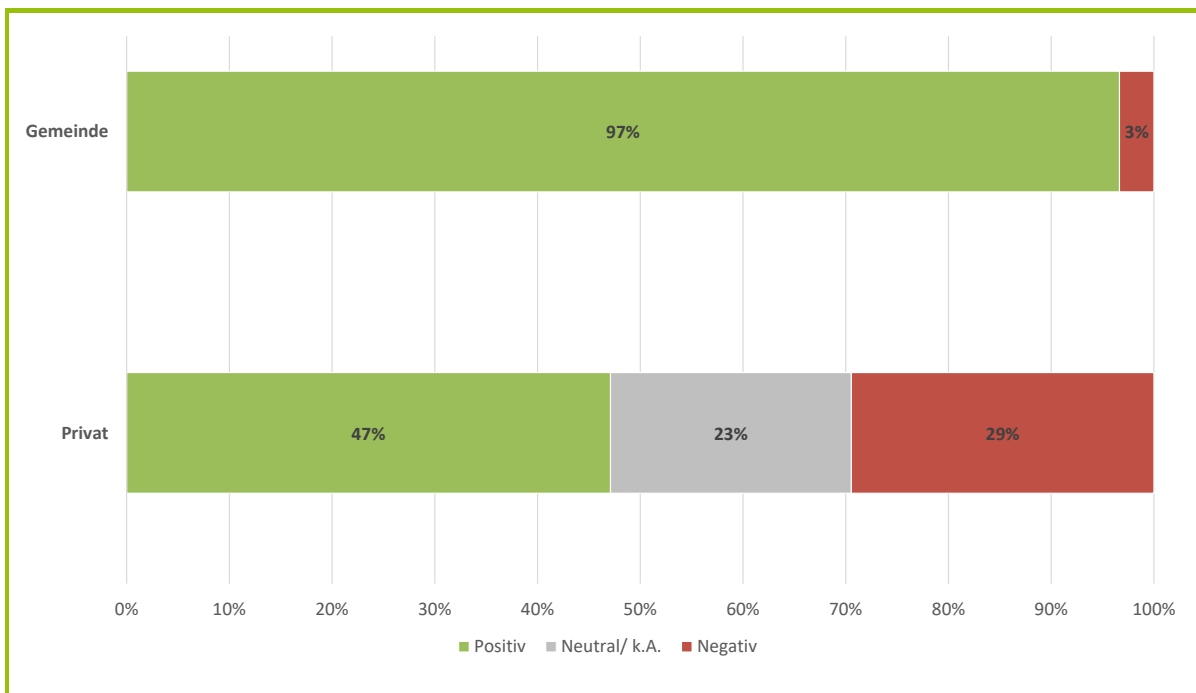


Abbildung 44: Mobilisierte Baulücken 2014–2017 nach Eigentümer und Interesse

4.2.4 Nachfrage

In den Erhebungsgesprächen sollten die kommunalen Vertreter zu jeder Baulücke eine Einschätzung bezüglich der Nachfrage abgeben. Nach dieser Befragung gaben sie bei 70 % der Baulücken an, dass eine Nachfrage an Wohn- bzw. Gewerbebauflächen vorhanden sei. Bei knapp 30 % sei eine solche Nachfrage jedoch eher gering bis kaum vorhanden. In der vorherigen Fortschreibung im Jahr 2014 wurde die Nachfrage von den Kommunen für 60 % der Flächen als positiv und für 40 % als nicht positiv beurteilt.

Wertet man die Angaben zur Nachfrage nach Raumkategorien aus, so gibt es für 70 % bzw. 80 % der Baulücken im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ sowie in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ Nachfrage (vgl. Abbildung 45). Auch im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ überwiegt der Anteil der Baulücken mit positiver Nachfrage mit etwas über 60 %.

Die Nachfragesituation hat sich nach Einschätzung der kommunalen Vertreter gegenüber den Erhebungsergebnissen aus den Jahren 2011 und 2014 im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ deutlich verbessert. Der Anteil der Baulücken mit positiver Nachfrage erhöhte sich von etwa 30 % (2011) auf knapp 45 % (2014) auf nun über 60 % (2017). In den anderen Raumkategorien

gab es keine so wesentlichen Veränderungen bezüglich der Nachfragesituation, aber auch hier wurde die Nachfrage etwas positiver bewertet als noch 2014.

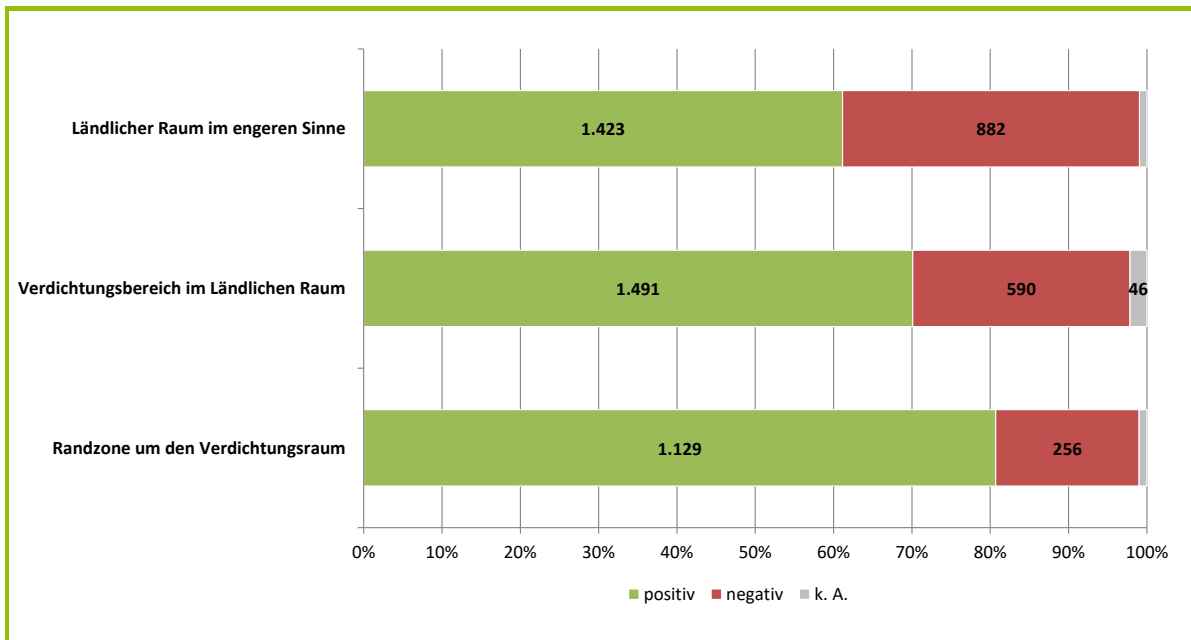


Abbildung 45: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach der Nachfrage und der Raumkategorie

4.3 Struktur der Außenreserven

Die Außenreserven sind Flächen, die im FNP ausgewiesen sind, sich aber außerhalb des Siedlungsbestandes befinden. Sie stellen oft Erweiterungsflächen für die Siedlungsentwicklung im Außenbereich dar.

Insgesamt nahmen die Außenreserven gegenüber den Erhebungen von 2014 um 120 ha ab. Die Verteilung nach den Raumkategorien ist jedoch nahezu gleichgeblieben. Etwa die Hälfte der Außenreserven liegen mit 690 ha (44 % der Fläche) im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Im „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum“ sind etwa 40 % mit 622 ha zu finden. Die restlichen etwa 16 % liegen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“.³² Insgesamt wurden 1.069 Außenreserven mit einer Gesamtflächensumme von 1.560 ha erhoben. Von besonderem Interesse waren für diese Flächen die Informationen zum Verfahrensstand, zur Erschließung, zum Zeithorizont, welcher die Zeit bis zur Entwicklung abschätzen soll, zu den Eigentümerverhältnissen und -interessen sowie zu weiteren Hinderungsgründen.

4.3.1 Die räumliche Verteilung der Außenreserven

Auf der kommunalen Ebene ist die absolute Verteilung der Flächen der Außenreserven sehr heterogen. Es gibt Gemeinden, die nur knapp 2 ha Außenreserven aufweisen, andererseits gibt es auch Gemeinden, die über 130 ha Außenreserven besitzen. Diese Gemeinden stellen allerdings nur Ausreißer dar. Die meisten Gemeinden in der Region haben weniger als 40 ha. Relativ betrachtet reicht die Spannbreite der Außenreserveflächen in Verhältnis zu den Gebäude- und Freiflächen von 3,4 % bis zu knapp 33 %.

³² Tabelle 2 auf Seite 28

In den Mittelbereichen Aalen und Heidenheim liegen mit 422 ha bzw. 488 ha die meisten Außenreserven. Im Mittelbereich Ellwangen befinden sich hingegen nur ca. 240 ha Außenreserven. In dem Mittelbereich Schwäbisch Gmünd sind knapp 410 ha Außenreserven vorhanden (vgl. Abbildung 46). Betrachtet man jedoch die relative Verteilung der Außenreserven, so lässt sich erkennen, dass im Mittelbereich Aalen der Anteil der Außenreserveflächen an der Gebäude- und Freifläche mit 10 % am geringsten ist. In allen anderen drei Mittelbereichen beläuft sich der Wert auf ca. 12 % (vgl. Abbildung 47).

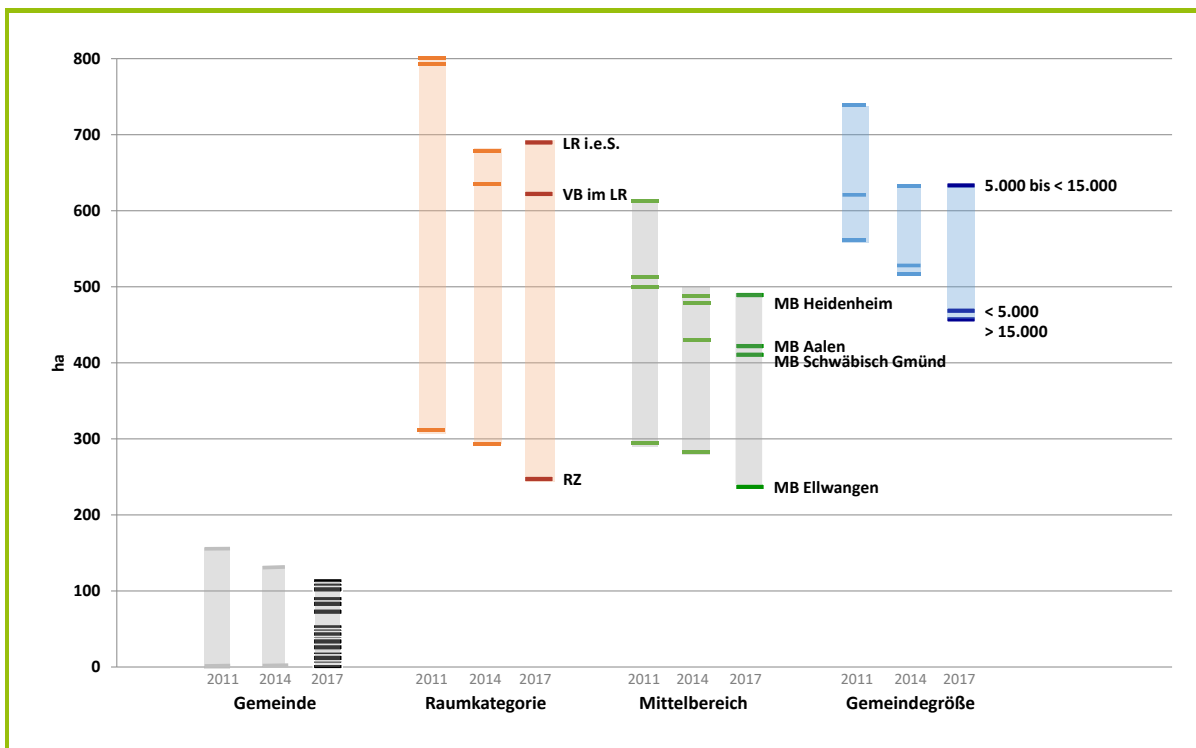


Abbildung 46: Fläche der Außenreserven nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in ha

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2017 zeigt sich ein deutlicher Rückgang an Außenreserven über alle Raum- und Bereichskategorien. Zwischen der ersten und zweiten Fortschreibung haben sich aber beispielsweise die Außenreserven im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ erhöht, während sie in den anderen Raumkategorien auch hier zurückgegangen sind. Betrachtet man die Mittelbereichsebene, relativiert sich dies, hier ist ein Rückgang in allen Bereichen festzustellen, auch wenn er beispielsweise im Mittelbereich Heidenheim weniger stark ausfällt als in den weiteren Mittelbereichen. In den Mittelbereichen Ellwangen und Aalen ist der Rückgang am deutlichsten. Betrachtet man die Veränderung nach der Gemeindegröße, fällt auf, dass die Flächen an Außenreserven in den mittelgroßen Kommunen stabil geblieben ist und in den Gemeinden mit unter 5.000 und denen mit über 15.000 Einwohnern kontinuierlich abnimmt.

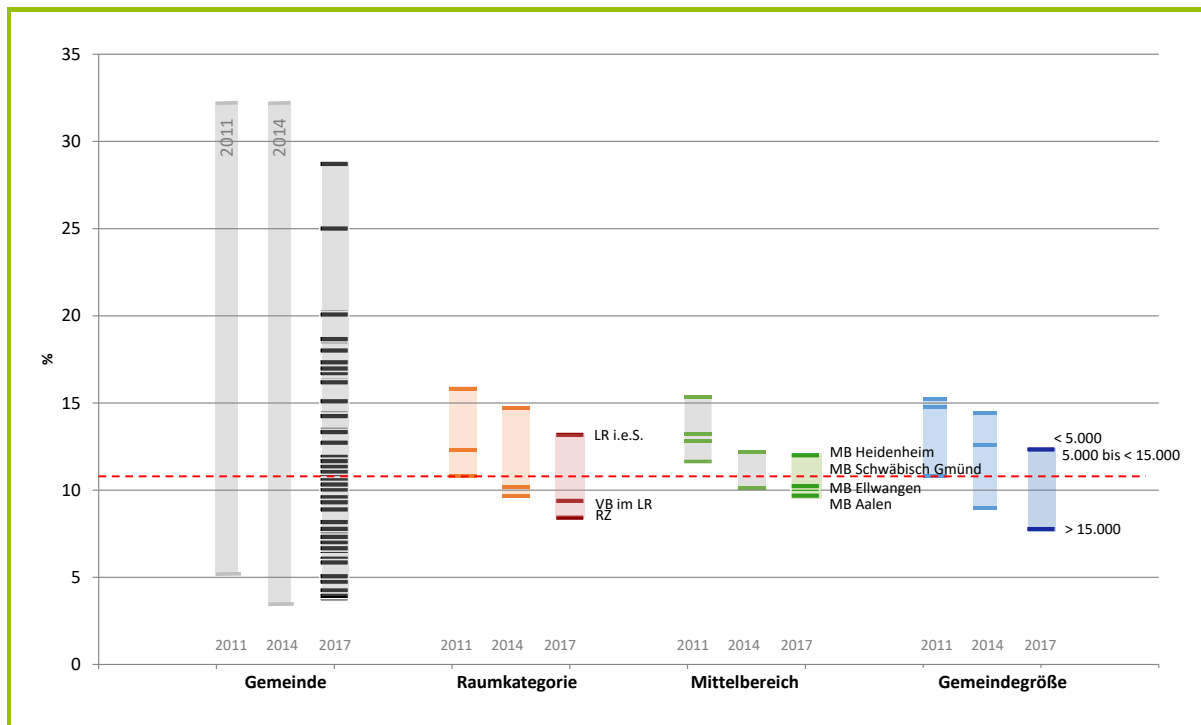


Abbildung 47: Anteil der Fläche der Außenreserven an den Gebäude- und Freiflächen nach Gemeinden/Raumkategorie/Mittelbereich und Gemeindegröße in %

Setzt man die Außenreserven in Relation zu den Gebäude- und Freiflächen und betrachtet die Veränderung seit 2011, zeigt sich auch hier ein kontinuierlicher Rückgang. Wobei die Spannen, mit Ausnahme der Mittelbereiche, relativ konstant bleiben. Die absolute Zahl nimmt also ab, die Verteilung zwischen Maximal- und Minimalwerten bleibt relativ konstant.

4.3.2 Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

In Bezug auf die Nutzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt knapp die Hälfte der Fläche der Außenreserven in Gewerbeflächen und fast 40 % in Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 48). Lediglich 9 % der Fläche der Außenreserven befinden sich in gemischten Bauflächen. Abweichend dazu zeigt sich die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale, bei denen die meisten Flächen in gemischten Bauflächen liegen.

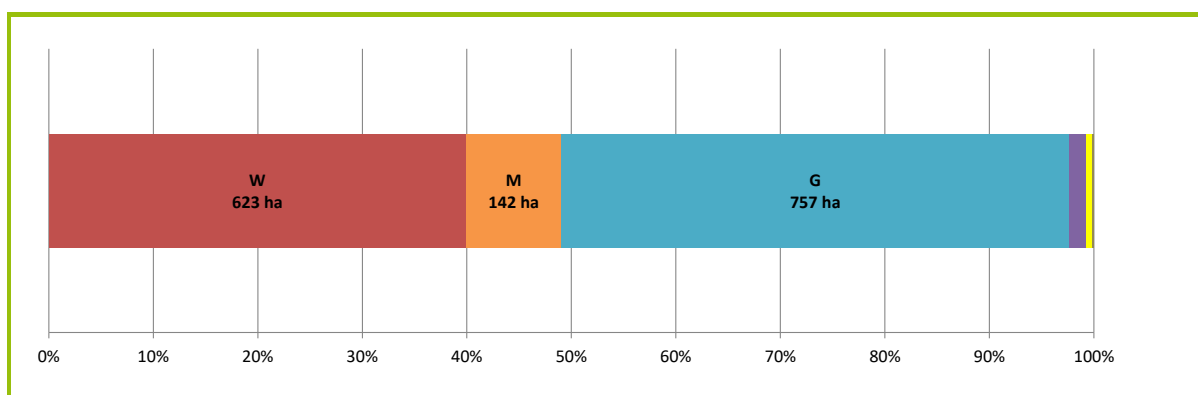


Abbildung 48: Flächensumme der Außenreserven nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

4.3.3 Verfahrensstand

Der Verfahrensstand zeigt, wie viele Außenreserven bereits baurechtlich umgesetzt wurden, das bedeutet, wie viele mit einem Bebauungsplan überplant sind und für wie viele alle weiteren notwendigen raumplanerischen Maßnahmen für eine Bebauung, beispielsweise eine Bodenordnung, durchgeführt wurden.

In der Region Ostwürttemberg ist für ca. 57 % der Fläche der Außenreserven (ca. 900 ha) kein Baurecht vorhanden (vgl. Abbildung 49). Für ein Drittel der Flächen (500 ha) wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt und genehmigt. Die restlichen Außenreserven (10 %, 160 ha) befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bebauungsplanverfahren.

Der Anteil der Außenreserven ohne Baurecht ist von 64 % im Jahr 2011 auf 56 % im Jahr 2014 zurückgegangen und dann bis 2017 anteilig etwa gleich geblieben. Der Vergleich zu der Erhebung von 2014 zeigt auch für die anderen Kategorien keine wesentlichen Veränderungen. Lediglich die Gesamtfläche ist für Flächen mit abgeschlossenem Verfahren um fast 10 % zurückgegangen und für die Flächen ohne Baurecht um etwa 8 %. Zudem sind im aktuellen Erhebungszeitraum 5 % mehr Fläche im Verfahren als 2014.

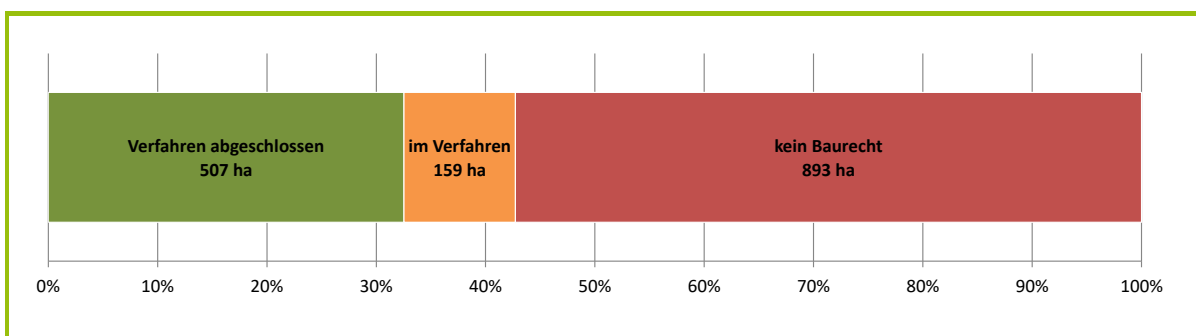


Abbildung 49: Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrensstand

4.3.4 Stand der Erschließung

Für den Großteil der Außenreserven mit 75 % der Fläche (1.182 ha) ist die Erschließung noch nicht vorhanden und muss für eine Bebauung hergestellt werden. Unter 20 % der Fläche der Außenreserven sind bereits komplett erschlossen und bei lediglich 4 % ist die Erschließung im Gange. Damit sind auch hier nur marginale Veränderungen zum Stand 2014 festzustellen. Die größte Veränderung ist der Rückgang des Anteils nicht erschlossener Außenreserven um 4 %.

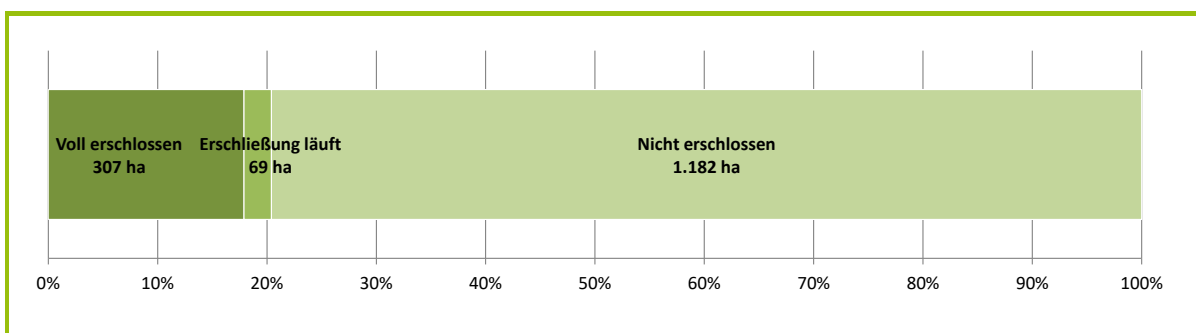


Abbildung 50: Flächensumme der Außenreserven mit Baurecht nach dem Stand der Erschließung

4.3.5 Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsbereitschaft der Eigentümer

Wie bei den Innenentwicklungspotenzialen gehören auch bei den Außenreserven mit 70 % die meisten Flächen einem privaten Eigentümer (vgl. Abbildung 51). Unter 20 % der Außenreserven befinden sich im städtischen bzw. kommunalen Besitz und bei ca. 10 % handelt es sich um Außenreserven, die aus mehreren Teilgrundstücken bestehen und deren Entwicklung mit anderen Teilgrundstücken zusammenhängt. Diese gehören zum Teil Privatpersonen und zum Teil der Stadt bzw. Gemeinde. Der Flächenanteil, bei denen die Stadt bzw. Gemeinde Eigentümer ist, ist hier, wie auch schon 2014, höher als bei den Innenentwicklungspotenzialen. Insgesamt ist die Verteilung der Gesamtfläche und Anzahl nahezu identisch zur Erhebung im Jahr 2014.

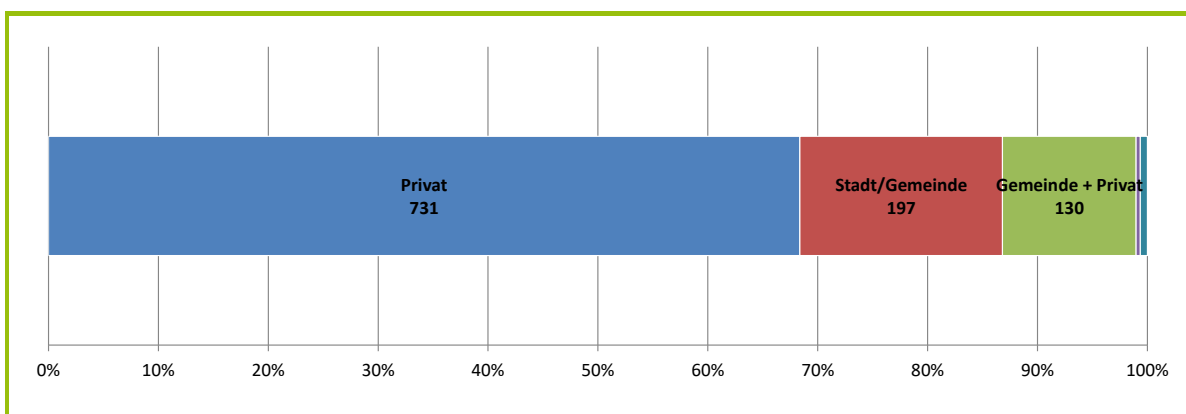


Abbildung 51: Flächenanzahl der Außenreserven nach dem Eigentübertyp

Das Interesse des Eigentümers gegenüber einer Entwicklung oder einem Verkauf ist bei 45 % der Außenreserven ablehnend. Bei einem Drittel der Flächen würde der Eigentümer sein Grundstück verkaufen und bei 14 % blockiert der Eigentümer die Entwicklung nicht, arbeitet jedoch auch nicht aktiv an einer Umsetzung (vgl. Abbildung 52). Auch hat sich die Verteilung im Vergleich zum Jahr 2014 nicht wesentlich verändert. Vergleicht man das Eigentümerinteresse der Innenentwicklungspotenziale mit dem der Außenreserven, wird deutlich, dass die Eigentümer der Außenreserven eher dazu bereit sind, ihre Fläche zu verkaufen bzw. zu entwickeln, als die der Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbestandes. Eine ablehnende Haltung zeigen jedoch trotzdem deutlich mehr als 40 % der Eigentümer.

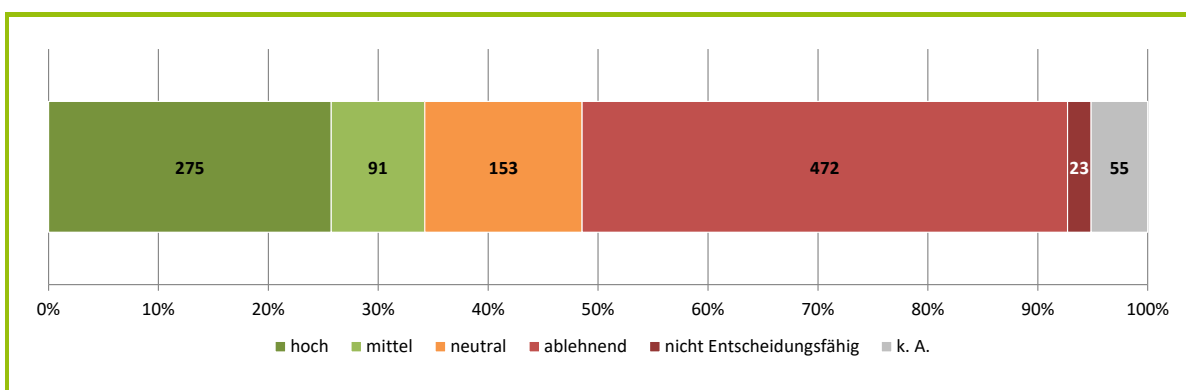


Abbildung 52: Flächenanzahl der Außenreserven nach dem Interesse des Eigentümers

4.3.6 Verfahrensstand und Hinderungsgründe

Die zuvor einzeln ausgewerteten Merkmale zum Verfahrens- und Erschließungsstand, zum Eigentümer und zu seinem Interesse das Grundstück zu mobilisieren sowie weitere erhobene Merkmale, wie Hinderungsgründe und Zeithorizont zur Entwicklung der Fläche, wurden kombiniert, um die Gesamtsituation der Außenreserven in der Region abzubilden.

Die Abbildung 53 zeigt auf der horizontalen Achse zum einen die baureifen bzw. sich im Verfahren befindenden Außenreserven und zum anderen (für die Außenreserven ohne Baurecht) den Zeithorizont der Realisierung. Die vertikale Achse zeigt die Fläche in Hektar, verteilt nach der Bereitschaft der Eigentümer sowie weiteren Hinderungsgründen wie Lärm, Schutzgebiete, Topografie, Nutzungskonflikte etc.

Bei den baureifen Außenreserven (257 ha), dass bedeutet bei den Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan und Erschließung, stehen 70 % der Eigentümer einer Bebauung nicht ablehnend gegenüber.

Weitere 400 ha Außenreserven befinden sich im Verfahren; bzw. ist hier das Verfahren abgeschlossen, aber die Erschließung fehlt.

Von den Außenreserven ohne Baurecht sollen 140 ha innerhalb von fünf Jahren und 160 ha Fläche in fünf bis zehn Jahren entwickelt werden.

Die meisten Außenreserven mit 530 ha (33 %) haben kein Baurecht, sind nicht erschlossen und sollen als langfristige Reserven zur Verfügung stehen. Diese Außenreserven sind zu über 65 % vom Eigentümer und/oder von weiteren Hinderungsgründen blockiert. Bei diesen Flächen ist zu prüfen, ob eine Entnahme aus dem Flächennutzungsplan sinnvoll wäre.

Die etwa 40 ha Außenreserven, die laut den kommunalen Vertretern aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden sollen, sind nur zu etwa 50 % aufgrund des Eigentümers und anderer Hinderungsgründe blockiert.

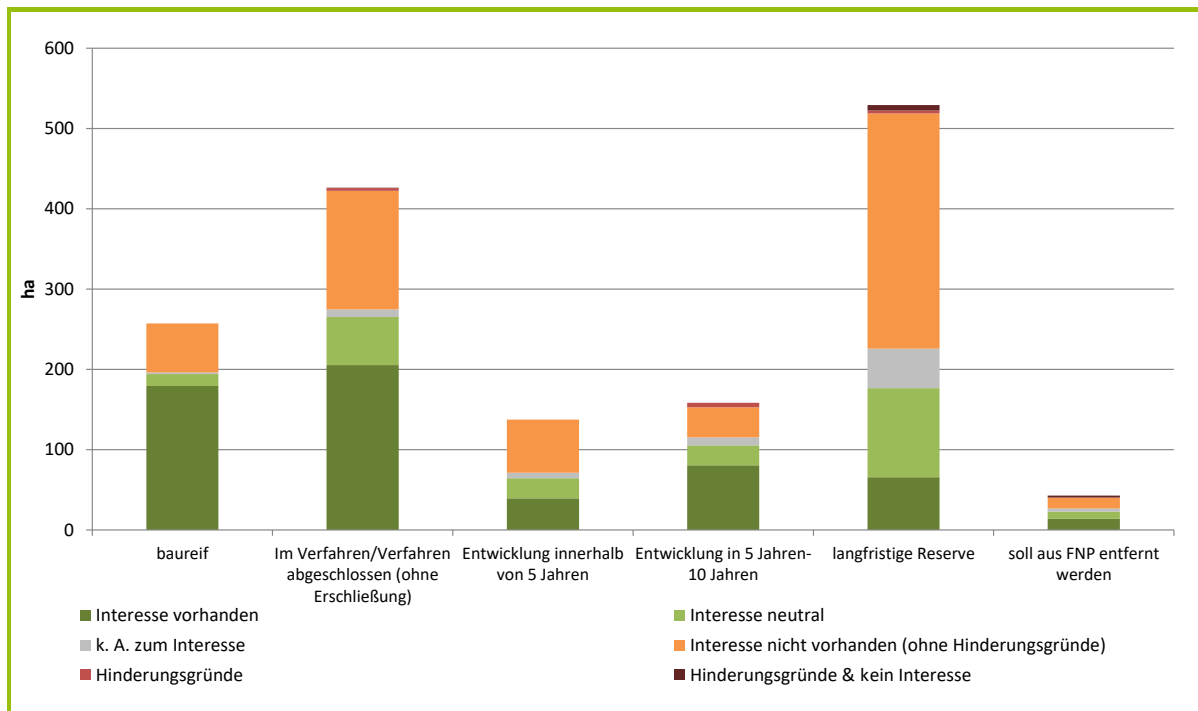


Abbildung 53: Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrenstand und den Hinderungsgründen

Insgesamt wurde für weniger Flächen (als noch 2014) angegeben, dass diese Hinderungsgründe oder Hinderungsgründe mit zusätzlichem negativen Entwicklungsinteresse haben. Der Rückgang liegt hier bei über 100 ha. Gleichzeitig gibt es einen Anstieg um fast 80 ha bei den Flächen, bei denen nur noch das Eigentümerinteresse eine Mobilisierung blockiert. Es kann also vermutet werden, dass durch gezielte Maßnahmen der Kommunen, wie bspw. Hochwasserschutz, physische Hindernisse beseitigt werden konnten. Bei neutralen sowie interessierten Eigentümern ist die Gesamtzahl der Fläche nahezu gleichgeblieben, es gab aber, vor allem bei den Flächen mit neutralem Interesse, eine Verlagerung dieser auf näherliegende Entwicklungszeiträume. Es könnten also mehr Flächen zeitnah für eine Mobilisierung bereitstehen als noch 2014, wenn die Eigentümer von einer Entwicklung überzeugt werden.

5 Fazit

Im Rahmen der Erhebungsgespräche mit den kommunalen Vertretern der 53 Kommunen der Region Ostwürttemberg wurden 7.418 Einzelflächen der Siedlungsflächenreserven mit einer Flächensumme von 2.293 ha ermittelt. Das sind 1.127 Flächen und 454 ha weniger als in der Ersterhebung 2011 und 469 Flächen und 154 ha weniger als in der ersten Fortschreibung 2014. Der Rückgang an Siedlungsflächenreserven war also weniger stark als zwischen 2011 und 2014, und das in allen erhobenen Flächenkategorien. Es zeigt sich also ein stetiger Rückgang an Siedlungsflächenreserven.

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen aus 2011 und 2014 sind kaum Veränderungen in der Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorien zu erkennen. In allen Flächenkategorien ist aber eine Abnahme der Flächenanzahl und Flächensumme zu verzeichnen.

Von den erfassten Siedlungsflächenreserven entfallen flächenmäßig ca. 11 % (263 ha, etwa 500 Einzelflächen) auf die Innenentwicklungspotenziale und über 20 % (ca. 470 ha, fast 5.900 Einzelflächen) sind Baulücken. Damit sind 70 % der erhobenen Siedlungsflächenreserven (knapp 1.560 ha, etwa 1.050 Einzelflächen) Außenreserven.

Diese Flächenveränderungen aber auch die Aussagen in den Erhebungsgesprächen zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnbauland ungebrochen ist. In den meisten Fällen sind auch noch Außenreserven im Flächennutzungsplan vorhanden, die die Gemeinden nutzen, um diese Nachfrage abzufangen. Bei den Außenreserven war die Abnahme der Flächensumme mit 120 ha, das entspricht 7 % innerhalb der Flächenkategorie und fast 80 % des Gesamtrückgangs seit 2014, am höchsten. Dies war bereits im Zeitraum 2011 bis 2014 der Fall, damals war der absolute Flächenrückgang aber noch etwa doppelt so hoch.

Die Innenentwicklungspotenziale haben sich um 22 Flächen (10 ha, ca. 4 %) verringert. Das entspricht etwa einem Drittel des Rückgangs zwischen 2011 und 2014. Bei den Baulücken ist die Flächensumme gegenüber der Ersterhebung um über 380 Flächen und 23 ha (5 %) zurückgegangen. Dies entspricht zu etwa zwei Dritteln dem Rückgang der letzten Fortschreibungsperiode. Ein Drittel des Innenentwicklungspotenzials ist ohne Mobilisierungshindernisse. Bei den meisten blockierten Innenentwicklungspotenzialflächen ist das mangelnde Eigentümerinteresse der Hauptgrund der Blockade. Ca. 60 % der erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 155 ha) sind entweder als Wohn- oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Trotz des bereits beschriebenen Bedarfs an Wohnraum scheint der Entwicklungsdruck auf die Innenentwicklung in vielen Fällen noch nicht so hoch, dass sich größere Umgestaltungen oder Nachverdichtungsprojekte lohnen vor allem, weil hier der Aufwand, beispielsweise durch die Abstimmung mit Eigentümern ohne fehlendes Entwicklungsinstrument, sehr hoch ist. Dennoch gibt es in der Region auch zahlreiche Beispiele für Innenentwicklungsprojekte im Zeitraum zwischen 2014 und 2017. Hier könnten die Kommunen auch voneinander lernen, wenn ein aktiver Erfahrungsaustausch angestrebt wird.

Über 95 % der Baulücken sind entweder als Wohn- oder Mischbaufläche mit 435 ha ausgewiesen. Seit der Fortschreibung im Jahr 2014 sind pro Jahr etwa 5 % der Baulücken mobilisiert worden. Von diesen wurde in der letzten Erhebung bei einem Drittel angegeben,

dass kein Mobilisierungsinteresse besteht oder andere Gründe eine Bebauung unwahrscheinlich machen. In den Erhebungsgesprächen hat sich gezeigt, dass durch die gestiegene Nachfrage aber vor allem Baulücken, die durch ihre Topografie, Lärm oder den Zuschnitt komplizierter zu bebauen waren, doch umgesetzt werden konnten. Dennoch ist noch ein Großteil der Baulücken durch den Eigentümer blockiert. Oft handelt es sich um Bauflächen in älteren Wohnbaugebieten, die als Garten- oder Abstandsflächen oder für eine Nutzung durch Verwandte freigehalten werden. Einige Gemeinden in der Region greifen daher bei Neuausweisungen von Wohnbaugebieten auf das sogenannte „Baugebot“ gem. § 176 BauGB zurück, um neue, langfristig bestehende Baulücken zu verhindern.

Gerade bei den Wohnbauflächen ist es beachtenswert, die Nachfrage genauer zu betrachten. Es stellt sich die Frage, woher der Zuzug in die neuen Wohngebiete kommt. Laut einigen kommunalen Vertretern handelt es sich oftmals um junge Familien, die in die Orte zurückkommen. Hier stellt sich die Frage, ob Grundstücke, die von deren Verwandten freigehalten wurden, dann an den Markt kommen. Zudem können neue Baugebiete auch zu Verlagerungen im Ort selbst führen, was zu neuem Potenzial im Bestand in den Ortskernen führen kann.

Die Entwicklung bei den Gewerbeflächen, nämlich der stetige Rückgang von über 1.000 ha 2011 über etwa 900 ha 2014 zu heute etwa 870 ha, zeigt auch hier einen stetigen Bedarf. Am dynamischsten entwickeln sich auch hier die Außenreserven, da zum einen diese Potenzialkategorie aufgrund der Lageeigenschaften von Gewerbegebieten sehr häufig vorkommt, aber auch, weil Innenentwicklungsflächen und Baulücken in Gewerbegebieten oft von ansässigen Betrieben als Reserven gehalten werden. Die Anforderungen an Gewerbeflächenreserven ist für die einzelnen Kommunen sehr individuell und hängt mit der jeweiligen Branchenstruktur vor Ort zusammen. Verlagerungen, beispielsweise von Kleingewerbe und Handwerkern aus Ortslagen in Gewerbegebiete, und Erweiterungen von ansässigen Betrieben erzeugen individuelle Flächenbedarfe mit besonderen Anforderungen.



6 Anhang

6.1 Vergleich der Erhebungen 2011–2017 in der Region und nach Kreis

	Erhebung 2017			Veränderung 2011–2017		
	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis
Anzahl der erhobenen Kommunen	53	11	42	-	-	-
Einwohnerzahl ³³	443.177	130.527	312.650	-806	-1.327	521
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ³⁴	170.242	49.517	120.725	21.388	4.182	17.206
Raumnutzer ³⁵	613.419	180.044	433.375	20.582	2.855	17.727
Gebäude- u. Freiflächen [ha] ³⁶	14.797	4.074	10.723	630	113	517
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE						
Anzahl	496	132	364	-107	-23	-84
Fläche [ha]	263	80	183	-39	-2	-37
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	4,3	4,4	4,2	-0,8	-0,2	-1,1
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	5,9	6,1	5,9	-0,9	-0,1	-1,2
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	1,8	2,0	1,7	-0,4	-0,1	-0,5
BAULÜCKEN						
Anzahl	5.853	1.247	4.606	-901	-167	-734
Fläche [ha]	471	103	368	-55	-11	-45
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	7,7	5,7	8,5	-1,2	-0,7	-1,4
Fläche pro Einwohner [m²/ EW]	10,6	7,9	11,8	-1,2	-0,7	-1,4
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	3,2	2,5	3,4	-0,5	-0,3	-0,6
AUßENRESERVEN						
Anzahl	1.069	273	796	-119	-38	-81
Fläche [ha]	1.559	489	1.070	-359	-124	-235
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	25,4	27,2	24,7	-6,9	-7,4	-6,7
Fläche pro Einwohner [m²/ EW]	35,2	37,5	34,2	-8,0	-9,0	-7,6
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	10,5	12,0	10,0	-3,0	-3,5	-2,8
GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN						
Anzahl	7.418	1.652	5.766	-1.127	-228	-899
Fläche [ha]	2.293	672	1.621	-453	-136	-317
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	37,4	37,3	37,4	-8,9	-8,3	-9,2
Fläche pro Einwohner [m²/ EW]	51,7	51,5	51,8	-10,1	-9,8	-10,3
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	15,5	16,5	15,1	-3,9	-3,9	-3,9

³³ Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 10-2016

³⁴ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort): Bundesagentur für Arbeit – Statistik; Stand 06-2016

³⁵ Raumnutzer: Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort)

³⁶ Gebäude- und Freiflächen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 31.12.2015

6.2 Vergleich der Erhebungen 2011–2017 nach Raumkategorie

	Erhebung 2017			Veränderung 2011–2017		
	Randzone um den Verdichtungsraum	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne	Randzone um den Verdichtungsraum	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne
Anzahl der erhobenen Kommunen	9	13	31	-	-	-
Einwohnerzahl ³⁷	107.319	225.705	110.153	-1.130	2.238	-1.914
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ³⁸	41.956	102.082	26.204	6.151	12.191	3.046
Raumnutzer ³⁹	149.275	327.787	136.357	5.021	14.429	1.132
Gebäude- u. Freiflächen [ha] ⁴⁰	2.934	6.626	5.237	121	203	306
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL						
Anzahl	101	204	191	-17	-27	-63
Fläche [ha]	51	123	89	-7	-3	-29
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	3,4	3,7	6,6	-0,6	-0,3	-2,2
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	4,8	5,4	8,1	-0,6	-0,2	-2,5
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	1,8	1,9	1,7	-0,3	-0,1	-0,7
BAULÜCKEN						
Anzahl	1.399	2.127	2.327	-411	-511	21
Fläche [ha]	107	173	190	-24	-29	-2
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	7,2	5,3	14,0	-1,9	-1,2	-0,3
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	10,0	7,7	17,3	-2,1	-1,4	0,1
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	3,6	2,6	3,6	-1,0	-0,5	-0,3
AUßENRESERVEN						
Anzahl	187	373	509	-11	-110	2
Fläche [ha]	247	622	690	-63	-181	-115
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	16,6	19,0	50,6	-5,0	-6,6	-8,9
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	23,0	27,6	62,6	-5,6	-8,4	-9,2
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	8,4	9,4	13,2	-2,6	-3,1	-3,1
GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN						
Anzahl	1.687	2.704	3.027	-439	-648	-40
Fläche [ha]	406	918	970	-94	-213	-146
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	27,2	28,0	71,1	-7,5	-8,1	-11,4
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	37,8	40,7	88,0	-8,3	-9,9	-11,5
Anteil an Gebäude- u. Freiflächen [%]	13,8	13,9	18,5	-3,9	-3,8	-4,1

³⁷ Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 10-2016

³⁸ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort): Bundesagentur für Arbeit – Statistik; Stand 06-2016

³⁹ Raumnutzer: Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort)

⁴⁰ Gebäude- und Freiflächen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 31.12.2015

6.3 Vergleich der Erhebungen 2011–2017 nach Mittelbereichen

	Erhebung 2017				Veränderung 2011–2017			
	MB Aalen	MB Ellwangen	MB Heidenheim	MB Schwäbisch Gmünd	MB Aalen	MB Ellwangen	MB Heidenheim	MB Schwäbisch Gmünd
Anzahl der erhobenen Kommunen	11	11	11	20	-	-	-	-
Einwohnerzahl ⁴¹	129.531	50.994	130.527	132.125	729	1.364	-1.327	-1.572
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁴²	57.808	17.918	49.517	44.999	8.027	2.788	4.182	6.391
Raumnutzer ⁴³	187.339	68.912	180.044	177.124	8.756	4.152	2.855	4.819
Gebäude- u. Freiflächen [ha] ⁴⁴	4.358	2.354	4.074	4.011	179	145	113	193
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL								
Anzahl	155	68	132	141	-19	-31	-23	-34
Fläche [ha]	85	32	80	67	-10	-5	-2	-22
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	4,5	4,6	4,4	3,8	-0,8	-1,1	-0,2	-1,4
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	6,6	6,2	6,1	5,0	-0,8	-1,2	-0,1	-1,6
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	2,0	1,4	2,0	1,7	-0,3	-0,3	-0,1	-0,7
BAULÜCKEN								
Anzahl	1.674	788	1.247	2.144	-405	-40	-167	-289
Fläche [ha]	135	69	103	164	-24	-3	-11	-17
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	7,2	10,0	5,7	9,3	-1,7	-1,1	-0,7	-1,3
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	10,4	13,5	7,9	12,4	-1,9	-1,0	-0,7	-1,1
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	3,1	2,9	2,5	4,1	-0,7	-0,3	-0,3	-0,7
AUßENRESERVEN								
Anzahl	298	182	273	316	-49	-5	-38	-27
Fläche [ha]	422	237	489	411	-77	-55	-124	-104
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	22,5	34,4	27,2	23,2	-5,4	-10,7	-7,4	-6,7
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	32,6	46,5	37,5	31,1	-6,1	-12,4	-9,0	-7,4
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	9,7	10,1	12,0	10,2	-2,3	-3,2	-3,5	-3,2
GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN								
Anzahl	2.127	1.038	1.652	2.601	-473	-76	-228	-350
Fläche [ha]	642	338	672	641	-111	-64	-136	-143
Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]	34,3	49,0	37,3	36,2	-7,9	-13,0	-8,3	-9,3
Fläche pro Einwohner [m²/EW]	49,5	66,2	51,5	48,5	-8,9	-14,6	-9,8	-10,1
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	14,7	14,4	16,5	16,0	-3,3	-3,8	-3,9	-4,6

⁴¹ Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 10-2016

⁴² Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort): Bundesagentur für Arbeit – Statistik; Stand 06-2016

⁴³ Raumnutzer: Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort)

⁴⁴ Gebäude- und Freiflächen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 31.12.2015

Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon: 07171/92764-0

Fax: 07171/92764-15

E-Mail: info@ostwuerttemberg.org

www.ostwuerttemberg.org

