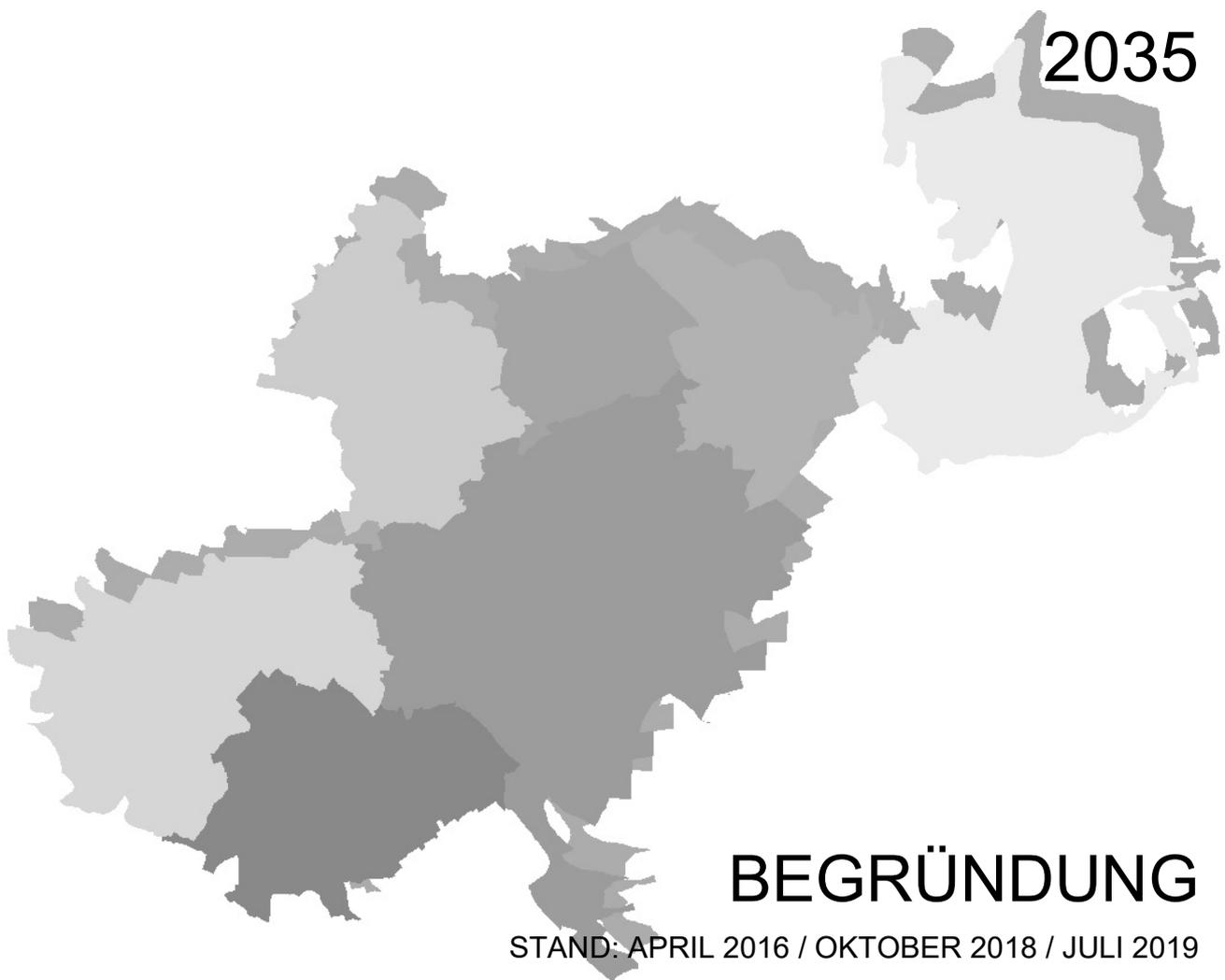




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2035

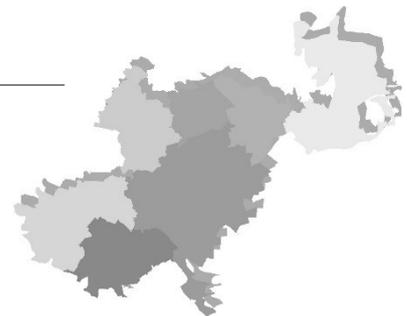


BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2016 / OKTOBER 2018 / JULI 2019

AUFTRAGGEBER

Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils - Lautertal
Schloss 1 - 4
73072 Donzdorf



VERFASSER

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

BEARBEITUNG

M.Eng. Karin Stehle

INHALTSÜBERSICHT

Teil I Allgemeines / Vorbemerkungen	8
1 Ziele des Flächennutzungsplans.....	8
2 Bestandteile des Flächennutzungsplans	9
3 Grundlagen.....	9
3.1 Rechtsgrundlagen, Rechtswirkung.....	9
3.2 Datengrundlagen	10
Teil II Das Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet.....	13
1 Geografische Lage	13
2 Strukturdaten	14
3 Verkehrsanbindung.....	16
4 Einzelhandel	16
Teil III Raumordnung und Landesplanung	17
1 Einordnung in die Planungshierarchie.....	17
2 Der Landesentwicklungsplan	17
3 Der Regionalplan	18
3.1 Regionale Siedlungsstruktur	18
3.2 Regionale Freiraumstruktur.....	21
3.3 Regionale Infrastruktur.....	22
Teil IV Bedarf an Wohnflächen	24
1 Zur Vorgehensweise der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.....	24
2 Entwicklung des GVV bis 2015.....	25
2.1 Bevölkerungsentwicklung 1984 bis 1999 (informativ).....	25
2.2 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2014.....	26
2.3 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des FNP 1984 bis 31.12.2014.....	26
2.4 Wohnbauflächenentwicklung ausserhalb des FNP 1984 bis 31.12.2014.....	28
2.5 Weiteres Vorgehen in Bezug auf die noch verbliebenen Flächen des FNP 1984	30
3 Baulückenermittlung	33
3.1 Baulücken in öffentlichem Eigentum	33
3.2 Baulücken in privatem Eigentum.....	34

3.3	Anzurechnende Baulücken gesamt.....	37
4	Berechnungsmodell Verband Region Stuttgart	38
4.1	Bedarfsprognose der Wohnbauflächen von 2018 bis 2035	38
4.2	Wohnbauflächenbedarfsermittlung VRS - Zusammenfassung	40
5	Berechnungsmodell Ministerium für Verkehr und Infrastruktur - Plausibilitätsprüfung ..	41
5.1	Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)	41
5.2	Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2).....	42
5.3	Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (EZ3)	42
5.4	Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs	43
6	Örtliche Besonderheiten	44
6.1	Interkommunales Gewerbegebiet „Lautertal“	44
6.2	Ortslage Lauterstein.....	49
6.3	Flächenausweisungen zwischen 1984 und 2014	52
Teil V Bedarf an gewerblichen Bauflächen.....		53
1	Ausgangssituation	53
2	Interkommunale (Regionale) Gewerbeflächen	54
3	Kommunale Gewerbeflächen.....	58
3.1	Kommunale Gewerbeflächenbedarfe	58
3.2	Gewerbeflächenverkauf in jüngster zeit.....	59
3.3	Zum Vorgehen geplante kommunalen Gewerbeflächen.....	60
3.4	Bestehende nutzbare Gewerbeflächen	60
3.5	Gewerbeflächen: Bedarf und Vorgehen	61
Teil VI Flächenneuausweisungen FNP 2035.....		62
1	Alternativenprüfung, Ausweisungen.....	62
1.1	Planungsflächen GVV	63
1.2	Planungsflächen Donzdorf	65
1.3	Planungsflächen Reichenbach und Winzingen.....	68
1.4	Planungsflächen Gingen an der Fils.....	70
1.5	Planungsflächen Lauterstein	73
1.6	Planungsflächen Süssen.....	77
2	Zusammenfassung Geplante Flächen - Wohnflächen.....	81
3	Zusammenfassung Geplante Flächen - Gewerbeflächen.....	83

4	ZUSAMMENFASSUNG GEPLANTE FLÄCHEN - Sonstige Flächen	84
Teil VII Hinweise		85
1	Richtfunkstrecken / Telekommunikation.....	85
2	Stromversorgung	86
3	Bergbau	86
4	Eisenbahnflächen	87
5	Denkmale	88
5.1	Archäologische Denkmale.....	88
5.2	Kulturgüter	89
6	Gewässer	89
6.1	Hochwasserschutz.....	90
7	Strassenwesen und Verkehr	90
8	Abwasser.....	91
9	Altlasten.....	91

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Ausweisungen FNP 1984 mit Überlagerung Kataster Stand 2015 und Darstellung der Flächenausweisungen bis 31.12.2014
- Anlage 2: Erhebung der Baulücken, Baulückenkataster Tabellen und Lagepläne mit Flächenanmeldung, Stand 01.08.2018
- Anlage 3: Städtebauliche Untersuchung, Alternativenprüfung. Bewertungsmatrizen, Lagepläne mit Darstellung der untersuchten Flächen
- Anlage 4: Hydraulische Berechnungen Süßen, IB hydrotec Aachen, bestehend aus:
- Projektkurzbericht „Hydraulische Berechnungen im Bereich der geplanten Bundesstraße B466“, Dezember 2014
 - Projektbericht „Hydraulische Berechnung zum Hochwasserschutz Mühlkanal Süßen mit Herstellung der Durchgängigkeit“, März 2017

Hinweis

Die jeweiligen Abwägungsentscheidungen des Gemeindeverwaltungsverbands sind Bestandteil dieser Begründung. Es wird auf die Abwägungslisten aus der frühzeitigen und aus der förmlichen Beteiligung verwiesen.

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 (mit Landschaftsplan)

1.	Beschlussfassung über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 10.11.2015
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in den Mitteilungsblättern Nr. 47/2015	am 19.11.2015 bzw. 20.11.2015
3.	Beschluss über die Feststellung des Vorentwurfs und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie des Scopings nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	am 07.06.2016
4.	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in den Mitteilungsblättern Nr. 25/2016	am 23.06.2016 bzw. 24.06.2016
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans, bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerischer Teil des Ing. Büro VTG Straub zum Stand April 2016 (Nordteil 1:10.000, Südteil 1:10.000, Ortslage Donzdorf 1:5.000, Ortslage Gingen an der Fils 1:5.000, Ortslage Lauterstein 1:5.000, Ortslage Reichenbach u. R. und Winzingen 1:5.000 und Ortslage Süßen 1:5.000) • Begründung des Ing. Büro VTG Straub zum Stand: April 2016 mit Anlage 1: Flächennutzungsplan 1984 und Anlage 2: Erhebung der Baulücken, Baulückenkataster, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis zum 27.07.2016	vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 (je einschließlich) am 16.06.2016
6.	Scoping-Termin mit Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung nehmen	am 18.07.2017
7.	Beschluss über die Feststellung des Vorentwurfs (Durchführung der Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichts und eines Landschaftsplans) und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	am 20.11.2017
8.	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans in den Mitteilungsblättern Nr. 49/2017	am 07.12.2017 bzw. 08.12.2017
9.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> • dem Vorentwurf des Landschaftsplans 2035 mit 18 Karten des Büros Faktorgrün vom 06.11.2017 • dem Vorentwurf des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan 2035 mit 31 Anhänge für die geplanten Bauflächen des Büros Faktorgrün vom 06.11.2017, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis zum 02.02.2018	vom 18.12.2017 bis 02.02.2018 (je einschließlich) am 18.12.2017
10.	Behandlung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, Entwurfsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB sowie Mitteilung der Abwägungsentscheidung an die Stellungnehmenden	am 03.12.2018 am 18.12.2018
11.	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans in den Mitteilungsblättern Nr. 51-52/2018	am 20.12.2018 bzw. 21.12.2018
12.	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> • dem Flächennutzungsplan des Ing. Büro VTG Straub (Stand: April 2016/Oktober 2018) mit Nordteil, Südteil, Ortslage Donzdorf, Ortslage Reichenbach u.R. und Winzingen, Ortslage Gingen an der Fils, Ortslage Lauterstein, Ortslage Süßen, Planinhalte FNP 2035 – Zeichnerischer Teil samt Begründung einschließlich Anlage 1 bis 3, • dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2035 des Büros Faktorgrün (Stand: 27.09.2018) einschließlich Anhang 1 und 2 (bis Anhang 2.7), • der Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils- Lautertal der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand: 24.09.2018), • dem Landschaftsplan 2035 des Büros Faktorgrün (Stand: 27.09.2018) einschließlich Anlage 1 bis 3, Plan 1.1 bis 5.2 und Karte 1 bis 17 sowie • der Landschaftsplanerische Bewertung „Herengestell“ des Büros Faktorgrün (Stand: 14.06.2018) • und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis zum 08.02.2019	vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 (je einschließlich) am 02.01.2019
13.	Behandlung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Billigung und Feststellung des Entwurfs unter Einbezug der Überarbeitung, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie Mitteilung der Abwägungsentscheidung an die Stellungnehmenden	am 30.07.2019 am 01.08.2019
14.	Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB des überarbeiteten Entwurfs des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans in den Mitteilungsblättern Nr. 31/2019 bzw. Nr. 32/2019	am 02.08.2019 bzw. 08.08.2019
15.	Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB des überarbeiteten Entwurfs des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> • dem Flächennutzungsplan (zeichnerischer Teil) des Ing. Büro VTG Straub (Stand: April 2016/ Oktober 2018/ Juli 2019) mit Nordteil, Südteil, Ortslage Donzdorf, Ortslage Reichenbach u.R. und Winzingen, Ortslage Gingen an der Fils, Ortslage Lauterstein, Ortslage Süßen, samt • Begründung (Stand: April 2016/ Oktober 2018/ Juli 2019) einschließlich Anlage 1 (Stand: April 2016/ Oktober 2018), Anlage 2 (Stand: 01.08.2018), Anlage 3 (Stand: Juli 2019) und Anlage 4 (Stand: Dezember 2014 und 	vom 19.08.2019 bis 30.09.2019 (je einschließlich)

TEIL I

ALLGEMEINES / VORBEMERKUNGEN

1 ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal (im Folgenden GVV genannt), hat am 10.11.2015 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 für das Gemeindeverbandsverwaltungsgebiet beschlossen. Das Planungsgebiet umfasst die Gemarkungen Donzdorf, Reichenbach unter Rechberg, Winzingen, Gingen an der Fils, Nenningen u. Weißenstein (Lauterstein) und Süßen.

Ziel des Flächennutzungsplans ist die Vereinbarung der generellen räumlichen Planung mit übergeordneten Vorgaben und den Entwicklungszielen des GVV. Der Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der Flächennutzungsplan soll darüber hinaus dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs.5 BauGB).

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan 1984 des GVV kann aktuellen Anforderungen nicht mehr nachkommen, weshalb es nun gilt den FNP 2035 mit Berücksichtigung der Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit und Berücksichtigung der Belange der Landschaft, des Umweltschutzes, der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft auf den Weg zu bringen. In diesem Sinne soll der FNP 2035 die allgemeinen Planziele mit genereller Stärkung des Nahbereichs Mittlere Fils-Lautertal innerhalb des Mittelbereichs Göppingen verfolgen. Im Detail gehört hierzu:

- Erhalt und Entwicklung der Einwohnerzahlen gemäß Kategorisierung innerhalb des Raumordnungssystem
- Stärkung und Sicherung der ökologischen Vielfalt innerhalb des Verbandsgebiets mit Entwicklung von Erholungs- und Freiraumgebieten
- Sicherung natürlicher Strukturen wie Schutzgebiete und Forstflächen
- Sicherung landwirtschaftlicher Flächen durch Minimierung von Eingriffen in bestehende Strukturen
- Ausbau und Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen mit kürzeren Wegen und angepassten Verbindungsachsen
- Stärkung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen durch Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung und Erhaltung gewerblicher Betriebe

2 BESTANDTEILE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Planungsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den prognostizierten Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen. Der Inhalt des Flächennutzungsplans richtet sich nach § 5 BauGB.

Der Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont 2035 besteht zum Stand des Entwurfs aus folgenden Teilen (zeichnerische Teile jeweils mit Zeichenerklärung):

- Zeichnerischer Teil: Nordteil, Maßstab 1:10.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Zeichnerischer Teil: Südteil, Maßstab 1:10.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Zeichnerischer Teil: Ortslage Donzdorf, Maßstab 1:5.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Zeichnerischer Teil: Ortslage Reichenbach u. R. und Winzingen, Maßstab 1:5.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Zeichnerischer Teil: Ortslage Gingen, Maßstab 1:5.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Zeichnerischer Teil: Ortslage Lauterstein, Maßstab 1:5.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Zeichnerischer Teil: Ortslage Süßen, Maßstab 1:5.000, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Begründung mit Anlagen 1 bis 3, Stand April 2016 / Oktober 2018 / Juli 2019
- Umweltbericht mit Umweltprüfung und Alternativenprüfung bzw. Siedlungsrandanalyse September / Juli 2019

3 GRUNDLAGEN

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN, RECHTSWIRKUNG

Für den Planungszeitraum zwischen 2000 und 2014 wird die Bevölkerungsentwicklung gesondert aufgezeigt, da der Flächennutzungsplan von 1984 diesen Zeitraum nicht mehr abdeckt. Die Bevölkerungsentwicklung in dieser Zeitspanne hat keine Auswirkungen.

Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Trotz der Ausarbeitung auf Grundlage digitaler Kataster sind die Ausweisungen im Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf anzusehen.

Der Flächennutzungsplan wird der vorbereitenden Bauleitplanung zugeordnet. Das bedeutet, dass er keine verbindliche Rechtswirkung gegenüber Bürgern und Grundstückseigentümern ausübt. Der Flächennutzungsplan besitzt eine behördenverbindliche Wirkung. Er bildet die Grundlage bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8

Abs.2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wiederum ist den Zielen der Raumordnung (Regionalplan der Region Stuttgart, Satzungsbeschluss zum 22.07.2009) und der Landesplanung (Landesentwicklungsplan 2002) gemäß § 1 Abs.4 BauGB anzupassen.

3.2 DATENGRUNDLAGEN

Die zeichnerischen Teile und Pläne der Anlagen haben jeweils die folgenden Katasterdaten der Verbandsmitglieder als Grundlage:

- Donzdorf mit Reichenbach u.R. und Winzingen: Kataster Stand 2018
- Gingen: Kataster Stand 2018
- Lauterstein: Kataster Stand 2018
- Süßen: Kataster Stand 2018

Sonstige Planinhalte sind:

Planinhalt	Bezug von	Stand
GRUNDLAGEN		
Hintergrundkarte TopMaps	--	2012
Gemarkungsgrenzen	-- Erstellung auf Katastergrundlagen --	2018
VERKEHRSFLÄCHEN		
Verkehrsflächen Stra- ße	Nutzungsart aus Geobasisdaten LRA, teilweise Anpassungen nach Abstimmung mit GVV-Mitgliedern	Nov. 2015 / Aug. 2018
Verlängerung B10	nachrichtliche Darstellung da Straßen noch nicht in den Katastern enthalten sind	Mai 2017
Umfahrung Süßen	nachrichtliche Darstellung da Straßen noch nicht in den Katastern enthalten sind	Mai 2017
Umfahrung Donzdorf	nachrichtliche Darstellung da Straßen noch nicht in den Katastern enthalten sind	Dez. 2009
Verkehrsflächen We- ge, Plätze	Nutzungsart aus Geobasisdaten LRA, teilweise Anpassungen nach Abstimmung mit GVV-Mitgliedern	Nov. 2015 / Aug. 2018
Bahnanlagen	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd- west,	Nov. 2015 / Mai 2017 / Juli 2019

Luftverkehr	Nutzungsart aus Geobasisdaten LRA, teilweise Anpassungen nach Abstimmung mit GVV-Mitgliedern	Nov. 2015
AUSSENBEREICH, GRÜNFLÄCHEN		
Waldflächen	Forst BW mit Modifizierungen anhand weiterer Datengrundlagen und Luftbildern durch IB fak- torgruen	Aug. 2017 / Juli 2019
Wasserflächen	LUBW, Oberflächengewässer	Aug. 2018
(SCHUTZ-)GEBIETSABGRENZUNGEN		
HQ100	Daten auf Grundlage LUBW und Neuberechnung IB hydrotec (Gutachten von 2014)	Dez. 2014 / Nov. 2015
Wasserschutzgebiete	Datenabruf LUBW und Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe Abstimmung LRA GP	März 2016 / Aug. 2018
LSG	Datenabruf LUBW	März 2016
FFH-Gebiete	Datenabruf LUBW	März 2016
FFH-Mähwiesen	Datenabruf LUBW	März 2019
Vogelschutzgebiete	Datenabruf LUBW	März 2016
Naturschutzgebiete	Datenabruf LUBW	März 2016
Naturdenkmale Flä- chen	Datenabruf LUBW	März 2016
Naturdenkmale Punkt	Datenabruf LUBW	März 2016
Altlasten	LRA Göppingen	April 2017
Vorrangflächen Roh- stoffabbau	Regionalplan Stuttgart	2009
Bergbauberechtigun- gen	RP Freiburg	Juni 2010
VERSORGER		
Wasserversorgung	ZV Landeswasserversorgung DO: ZV Wasservers. Rehgeb. und Stadtwerke GI: Gemeindeverwaltung LAU: Stadt Lauterstein SUE: Eislinger WV, Stadt	Okt. 2016 Mai 2017 Mai 2017 Mai 2017 Mai 2017

Abwasser	DO: Stadtwerke, Abwasserzweckverband Mittlere Fils GI: Gemeindeverwaltung, AZV + Ergänzung Öschle LAU: Stadtverwaltung SUE: Stadtverwaltung	Okt. 2016 2011 / 2018 Mai 2017 Mai 2017
Strom	DO: Netze BW REI, WIN: ODR bzw. Netze NGO GI: AEW (Albwerk) LAU: AEW (Albwerk) SUE: Netze BW	Juni 2016 Juli 2016 / Juli 2019 Mai 2017 Mai 2017 Juni 2016
Gas	DO, GI, SUE: EVF	Juli 2017
SONSTIGE DARSTELLUNGEN		
Richtfunk Telekom	Telekom	Juli 2016
Richtfunk SWR	Südwestrundfunk	Juli 2016
Strom Bahn 110kV	Deutsche Bahn AG	Mai 2018

TEIL II

DAS GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDSGEBIET

1 GEOGRAFISCHE LAGE

Das Gebiet des GVV Mittlere Fils-Lautertal befindet sich ca. 40km östlich des Oberzentrums Stuttgart. Der Verband ist dem Regierungsbezirk Stuttgart, dem Regionalverband Verband Region Stuttgart und dem Landkreis Göppingen zugeordnet.

Das Verbandsgebiet grenzt an folgende Gemarkungen der Städte und Gemeinden, im Uhrzeigersinn beginnend im Norden, an:

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| - Waldstetten | - Schnittlingen (Böhmenkirch) | - Göppingen |
| - Degenfeld (Schwäbisch Gmünd) | - Stötten (Geislingen) | - Eislingen |
| - Weiler (Schwäbisch Gmünd) | - Geislingen | - Salach |
| - Bartholomä | - Kuchen | - Ottenbach |
| - Böhmenkirch | - Unterböhringen (Bad Überkingen) | - Rechberg (Schwäbisch Gmünd) |
| - Treffelhausen (Böhmenkirch) | - Schlat | - Wißgoldingen (Waldstetten) |

Die größte Stadt gemäß Einwohnerzahlen innerhalb des Verbands ist die Stadt Donzdorf mit den Teilorten Reichenbach unter Rechberg (Eingemeindung am 01.01.1974) und Winzingen (Eingemeindung am 01.01.1975). Donzdorf liegt im Tal der Lauter, dem größten Nebenfluss der Fils und umfasst abwechslungsreiche landschaftliche Strukturen mit seiner Lage zwischen der schwäbischen Nordostalb und der abfallenden Topografie hin zum Fuß des Rehgebirges. Die Gemarkungen besitzen Höhenunterschiede von ca. 330m ü. NN bis zu ca. 750m ü. NN (höchste Erhebung: Messelberg). Zur Gemeinde Donzdorf gehören die Weiler Berghof, Grünbach, Hagenbuch, Hochberg, Kuchalb und Unterweckerstell sowie die abgegangene Ortschaft Klingenhof. Die Gemarkung Reichenbach unter Rechberg zählt das Dorf Reichenbach u.R. sowie die Weiler Aichhöfle und Birkenhof. Donzdorf ist durch die Bundesstraße B 466 (Süßen-Nürnberg) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Ortsumfahrung der Stadt wurde im Jahr 2010 fertiggestellt. Auf den zugehörigen Messelberg befindet sich ein Flugplatz, der überwiegend von Segel- und kleinen Motorfliegern genutzt wird.

Die Stadt Süßen, zweitgrößtes Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbands mit knapp 10.000 Einwohnern, befindet sich im westlichen Bereich des Verbandsgebiets. Zu Süßen gehört das Gehöft Näherhof. Als wichtigste Anbindung an den überörtlichen Verkehr gilt die Anbindung an die B10 und B 466. Die Filstal-Bahn (Stuttgart-Ulm) bindet Süßen an das Streckennetz der Bahn an. Um den hoch frequentierten Durchgangsverkehr im Stadtgebiet zu reduzieren, wurden in jüngster Vergangenheit die Umfahrungen B 10 und B466 hergestellt. Die Stadt Süßen

liegt im Vergleich zum restlichen Verbandsgebiet mit ca. 360 bis 405m ü. NN am tiefsten, in Süßen mündet die Lauter in die Fils.

Die Gemeinde Gingen befindet sich im süd-westlichen Bereich des GVV und weist Höhenunterschiede zwischen 370m ü. NN (Fils an der Gemeindegrenze zu Süßen) und 700m ü. NN (Hohenstein) auf. Mit rund 4.300 Einwohnern ist sie drittgrößtes Verbandsmitglied. Zum Gemarkungsgebiet gehört die Gemeinde Gingen, der Weiler Grünenberg sowie die abgegangene Ortschaft Marchbach. Gingen ist durch die Filstalbahn (Stuttgart-Ulm) an das überregionale Schienennetz angeschlossen. Durch das Gemeindegebiet verlief bis vor kurzem die Bundesstraße B10 (Stuttgart-Ulm), was zu Hauptverkehrszeiten zu einer Überbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen führte. Die Verlängerung der „neuen B10“ südlich des Gemeindegebiets ist seit Anfang / Mitte 2018 befahrbar.

Die knapp 2.600 Einwohner zählende Stadt Lauterstein entstand im Zuge der Gemeindereform zum 1. Januar 1974 aus der früheren Gemeinde Nenningen und der ehemaligen Stadt Weißenstein. Aufgrund der ausgeprägten Topografie umfassen die beiden Gemarkungsgrenzen Höhenunterschiede zwischen 460 und 780 Meter über NN. Zur ehemaligen Gemeinde Nenningen gehört das Dorf Nenningen, zu Weißenstein gehört die ehemalige Stadt Weißenstein und die Häuser Lützelalb, Rupertstetten und Steighaus sowie die abgegangene Ortschaft Buitingen. Die Gemeinde Lauterstein gilt als Naherholungsbereich für den dicht besiedelten Großraum Göppingen. Innerhalb der Gemarkung liegen große Waldflächen sowie das Christental mit dem dortigen Stausee.

2 STRUKTURDATEN

Die Gesamtfläche des GVV und somit die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des FNP 2035 beträgt 8.594ha (Quelle: Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte, Stand der Erhebung 17.08.2018, Stand der Daten 31.12.2016). Die Flächenanteile der einzelnen Nutzungen innerhalb des Gebiets spiegeln den Landesdurchschnitt nahezu identisch wieder.

Die Verteilung der Flächennutzung des Verbandsgebiets liegt in den Nutzungen Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie Landwirtschaftsfläche unterhalb dem Durchschnitt des Landkreises; in der Nutzung Waldfläche über dem Durchschnitt.

	GVV		Landkreis GP		Region Stuttgart		Land Baden-Württemberg	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Siedlungs-, Verkehrsfläche	1.242	14%	10.650	17%	83.402	23%	517.434	14%
Landwirtschaftsfläche	3.822	44%	32.115	50%	164.405	45%	1.618.933	45%
Waldfläche	3.376	39%	20.405	32%	110.897	30%	1.352.564	38%
Wasserfläche	45	1%	295	0%	2.888	1%	38.894	1%
übrige Nutzungen	109	1%	769	1%	3.765	1%	47.003	1%
Gesamtfläche	8.594	100%	64.234	100%	365.357	100%	3.574.828	100%

Quelle: Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Flächennutzung im Kreisvergleich und Fläche nach tatsächlicher Nutzung, Stand der Erhebung 17.08.2018, Stand der Daten 31.12.2016

Im Gemeindeverwaltungsverband leben durchschnittlich 325 Menschen pro Quadratkilometer Gebietsfläche (errechneter Wert). Die Bevölkerungsdichte liegt somit unter dem Durchschnitt des Landkreises und leicht über dem Landesdurchschnitt:

	GVV	Landkreis GP	Region Stuttgart	Land Baden-Württemberg
Gesamtfläche in km ² *	85,94	642,34	3.653,59	35.673,71
Bevölkerung*	27.942	254.618	2.757.930	10.951.893
Bevölkerungsdichte (EW pro km²)**	325	396	755	307

* Quelle: Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Gebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte, Stichtag 31.12.2016, (Stand der Erhebung 20.08.2018)

** errechneter Wert

3 VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsinfrastruktur des GVV wird hauptsächlich durch die im südlichen Bereich des Verbands verlaufende Bundesstraße B10 (Stuttgart – Esslingen – Göppingen - Süßen - Gingen a.d. Fils – Geislingen – Ulm), sowie durch die Bundesstraße B 466 (Süßen – Donzdorf – Lauterstein – Heidenheim a.d. Brenz) geprägt.

Das Gebiet des GVV Mittlere Fils – Lautertal ist über die Bundesstraße B10, welche die Stadt Süßen und die Gemeinde Gingen tangiert, sowie über die Bundesstraße B 466 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Aufgrund der hohen innerörtlichen Verkehrsbelastung wurde im Jahr 2010 die Ortsumfahrung Donzdorf fertiggestellt, die Verlängerung der B10 bis Gingen (einschließlich Ortsumfahrung Gingen) wurde im Juli 2018 fertiggestellt. In diesem Zuge wurde auch die Umfahrung B466 von der „alten“ B10 zur Hauptverbindungsstraße zwischen Süßen und Donzdorf ausgeführt, welche ab September 2016 befahren werden konnte.

Die Stadt Süßen sowie die Gemeinde Gingen sind an das überregionale Schienennetz mit Verbindungen nach Ulm und Stuttgart angebunden.

4 EINZELHANDEL

Aussagen zur Einzelhandelssituation und -entwicklung mit Angaben zu ggf. notwendigem Handlungsbedarf sind dem beigelegten Einzelhandelskonzept für den GVV Mittlere Fils - Lautertal, ausgearbeitet durch das IB GMA (Gesellschaft für Markt- & Absatzforschung mbH), Ludwigsburg, zu entnehmen.

Darüber hinaus wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen verwiesen, welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet.

TEIL III

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

1 EINORDNUNG IN DIE PLANUNGSHIERARCHIE

Der Flächennutzungsplan ist eingebunden in die Planungshierarchie mit unterschiedlichen Planwerken auf unterschiedlichen Planungsstufen (Bund – Land – Region – Gemeinden und Planungsverbände – Städte / Gemeinden). Von den übergeordneten Planwerken gehen Vorgaben aus, die unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung und Darstellungen des Flächennutzungsplans haben.

2 DER LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Gemäß Plansatz 2.1 werden entsprechend den Siedlungsstrukturellen Gegebenheiten verschiedene Raumkategorien ausgewiesen (Quelle: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Wirtschaftsministerium Ba-Wü, Seite 15):

1. Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung
2. Randzonen um die Verdichtungsräume als an Verdichtungsräume angrenzende Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung
3. Ländlicher Raum, untergliedert in Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum als Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung
4. Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg befinden sich die Verbandsmitglieder Süßen und Gingen an der Fils innerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart (LEP 2002, Seite A3); das Mitglied Donzdorf mit Stadtteilen im Bereich der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart (LEP 2002, Seite A6). Das Mitglied Lauterstein wird dem ländlichen Raum zugeordnet (LEP 2002, Seite A10). Alle 4 Mitglieder des GVV sind dem Mittelbereich Göppingen zugeordnet. Neben zahlreicher weiterer Plansätze erhält bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans der Plansatz 3.1.9 LEP besonderes Gewicht:

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3 DER REGIONALPLAN

3.1 REGIONALE SIEDLUNGSSTRUKTUR

RAUMKATEGORIEN

Das Planungsgebiet des Regionalplans umfasst die Region Stuttgart mit der Landeshauptstadt sowie den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und dem Rems-Murr-Kreis. Die Region Stuttgart umfasst eine Fläche von rd. 8.654km². Sie ist mit rd. 2,67Mio Einwohnern (Stand 31.12.2006) die bevölkerungsreichste Region in Baden-Württemberg. Die Bevölkerungsdichte in der Region Stuttgart liegt mit rd. 730 Einwohner pro km² weit über dem Landesdurchschnitt von 299 Einwohner pro km²; die Region Stuttgart zählt damit zu den am stärksten verdichteten Regionen in Deutschland. Der Planungszeitraum ist auf ca. 15 Jahre ausgerichtet. Im Bereich der Rohstoffsicherung geht der Zeitraum darüber hinaus. (Quelle: Regionalplan – Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009, Verband Region Stuttgart, Seite XI).

Der im Landesentwicklungsplan in der Region Stuttgart festgelegte Verdichtungsraum Stuttgart wird nachrichtlich in den Regionalplan übernommen und ist in der Strukturkarte dargestellt (Quelle: Regionalplan, VRS, Seite 21). Den gemäß LEP zugeordneten Kategorien werden innerhalb des Regionalplans bestimmte Aufgaben zugeordnet:

VERDICHTUNGSRAUM – GINGEN A.D. FILS UND SÜSSEN

Neue Siedlungsflächen und Freiraumschutz im Verdichtungsraum, 2.1.1.1 (N)

- (1) *Die Inanspruchnahme von Freiflächen für neue Siedlungsflächen ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Für den Schutz der ökologischen Ressourcen, die Erholung sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend Freiflächen zu erhalten.*
- (2) *Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.*
- (3) *Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen sind vorrangig durch Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren.*
- (4) *Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.*

Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum, 2.1.1.2 (G)

- (1) *Die Siedlungsentwicklung soll im Verdichtungsraum nur in dem Maße fortgesetzt werden, wie dieses mit der Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie einer ausgewogenen Sozialstruktur vereinbar ist. Entwicklungspotenziale sind vorrangig im Bestand und durch Umstrukturierung zu schaffen. Die Siedlungsentwicklung ist bevorzugt auf die Infrastruktur des ÖPNV entlang der Achsen und in Schwerpunkten auszurichten und abzustimmen.*

- (2) *Die Mindestausstattung mit Freiflächen in diesem Bereich soll gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit insbesondere als Naherholungsraum und für die ökologische und insbesondere klimatische Situation verbessert werden. Große zusammenhängende Freiflächen wie der Schönbuch, der Glemswald, das Lange Feld, der Schurwald oder der östliche Teil der Filder sollen nicht weiter eingegengt oder zerschnitten werden.*

RANDZONE UM DEN VERDICHTUNGSRAUM – DONZDORF

Neue Siedlungsflächen und Freiraumschutz in der Randzone um den Verdichtungsraum

2.1.2.1 (N/Z)

- (1) *Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.*
- (2) *Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.*
- (3) *Für den Schutz der ökologischen Ressourcen, die Erholung sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend Freiflächen zu erhalten. Die Inanspruchnahme von Freiflächen für neue Siedlungsflächen ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und vorrangig vorhandene Potenziale im Siedlungsbestand sowie in Baulandreserven zu nutzen.*

Siedlungsentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum 2.1.2.2 (G)

- (1) *Der Bedarf an Siedlungsflächen soll in der Randzone des Verdichtungsraums vorrangig in bereits erschlossenen Bereichen und in übergemeindlicher Abstimmung konzentriert werden. Siedlungsflächenangebote, die zu nachteiligen Auswirkungen führen, sind zu vermeiden.*
- (2) *Die vorhandenen naturnahen Freiflächen sollen in ihrer ökologischen Basisfunktion vor allem für das Klima, den Luftaustausch, die Grundwasserneubildung sowie die Naherholungsfunktion für den hoch verdichteten Kernraum der Region gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig verbessert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind – möglichst in der Nähe – auszugleichen.*

LÄNDLICHER RAUM IM ENGEREN SINNE – LAUTERSTEIN

Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne 2.1.3.1 (N/G)

- (1) *Der ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt werden.*
- (2) *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sollen durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verbessert werden.*
- (3) *Die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne soll dabei in besonderem Maße auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Dabei sollen insbesondere großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Nutzung der bereits vorrangig auf die Nutzung der bereits vorhandenen dezentralen Infrastruktur abgestimmt werden.*

Entwicklung von Land- und Forstwirtschaft und Freiraumschutz im ländlichen Raum im engeren Sinne 2.1.3.2 (N/Z)

- (1) *Die Land- und Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.*
- (2) *Für den Schutz der ökologischen Ressourcen, die Erholung sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend Freiräume zu sichern. Die Inanspruchnahme von Freiflächen für neue Siedlungsflächen ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und vorrangig vorhandene Potenziale im Siedlungsbestand sowie in Baulandreserven zu nutzen.*

ENTWICKLUNGSACHSEN

Die GVV-Mitglieder Donzdorf, Gingen an der Fils und Süßen liegen im Verlauf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige, 2.2.1 (N/Z).

Gemäß Regionalplan ist die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart vorrangig auf die Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen zu konzentrieren; 2.2.3 (Z). Zur leistungsfähigen Bandinfrastruktur zählen, 2.2.3 (G):

- Schienenstrecken mit im Takt verkehrenden Nahverkehrssystemen, Regionallinien und Bahnhöfe des Fernverkehrs
- Straßen für den überregionalen Verkehr, d.h. zwischen Mittelzentren oder zwischen Ober- und Mittelzentrum
- Ausreichende Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbehandlung
- Sowie die Möglichkeit, leistungsgebundene Wärmeversorgung (Gas, Fernwärme) sowie hochleistungsfähige Telekommunikationseinrichtungen einrichten zu können.

ZENTRALE ORTE

Gemäß Regionalplan wird die Stadt Donzdorf im Zentrale-Orte-System als Unterzentrum festgelegt, 2.3.3 (Z). Unterzentren sind so auszubauen, dass sie den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können. Donzdorf bildet den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern, 2.3.5 (G). Unter- und Kleinzentren dienen im Wesentlichen der Versorgung mit dem häufiger nachgefragten überörtlichen Grundbedarf, 2.3.3 (Z).

Der Gemeindeverwaltungsverband wird dem Mittelbereich Göppingen, mit Donzdorf (Unterzentrum) als Nahbereich zugeordnet.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Gemäß 2.4.0.4.1 (G) orientiert sich der Wohnflächenbedarf nach PS 2.4.0.3 (G) von Orten in Siedlungsbereichen (Donzdorf, Gingen, Süßen) an der demografischen Entwicklung bis zum Zieljahr 2035 und berücksichtigt auch die Veränderung der Haushaltsstruktur. Insgesamt wird

den Siedlungsbereichen über die Eigenentwicklung gemäß 2.4.0.5.1 hinaus ein Zuwachs von 0,5% der Wohneinheiten je fünf Jahre für Wanderungsgewinne zugrunde gelegt.

Gemeinden, die auf Eigenentwicklung beschränkt sind (Lauterstein), wird als Orientierungswert ein Zuwachs von 1% der Wohneinheiten je fünf Jahre zugrunde gelegt, 2.4.0.5.1 (G). In diesen Gemeinden sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (d.h. ohne Miteinbeziehung von Wanderungen) und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

Als Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen wird Donzdorf als gemeinsamer Schwerpunkt für den Verwaltungsraum Mittlere Fils – Lautertal mit gebietsscharfer Darstellung (Vorranggebiet) festgelegt, 2.4.3.1.6 (Z). Gemäß Regionalplan ist dieser Standort einer der letzten für Gewerbe geeigneten großflächigen Standorte im Filstal mit Bedeutung über den Verwaltungsraum hinaus. Es gilt den Bahnanschluss zu sichern. Die Bruttofläche wird mit ca. 31ha (davon bereits entwickelten 6ha) angegeben.

3.2 REGIONALE FREIRAUMSTRUKTUR

REGIONALE GRÜNZÜGE & GRÜNZÄSUREN

Regionale Grünzüge, 3.1.1 (Z) sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraums und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.

Neue raumbedeutsame, für den Außenbereich angewiesene privilegierte Vorhaben können nach § 35 Abs.1 BauGB, insbesondere der Land- und Forstwirtschaft, können in den regionalen Grünzügen ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn dieser einer bereits rechtskräftig bestehenden baulichen Anlage zugeordnet werden. Soweit eine Zuordnung von landwirtschaftlichen Produktionsstätten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist, sind bei der Ansiedlung die landschaftlichen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen.

Die Regionalen Grünzüge enthalten vielerorts nachweislich bestandskräftige, genehmigte bauliche Anlagen, Vorhaben und Bebauungspläne im Außenbereich, wie z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen. Diese haben in den regionalen Grünzügen im Einzelfall Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich.

Sofern die in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten regionalen Grünzüge Vorranggebiete für den Abbau bzw. für die Sicherung von Rohstoffen überlagern, haben diese Vorrang gegenüber anderen im Grünzug zulässigen Nutzungen.

Die festgelegten Grünzäsuren, 3.1.2 (Z) sind vorgesehen als die besiedelten Bereiche gliedernde Freiräume. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Grünzäsuren ausgeschlossen, soweit sie mit der gliedernden oder ökologischen Funktion nicht der Grünzäsuren nicht zu vereinbaren sind (Vorranggebiet zugunsten von Freiräumen). Neue raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 Abs.1 BauGB i.d.F. vom 21.12.2006, zuletzt geändert am 24.12.2008, dürfen mit Ausnahme der Erweiterung bestehender Kläranlagen nicht zugelassen

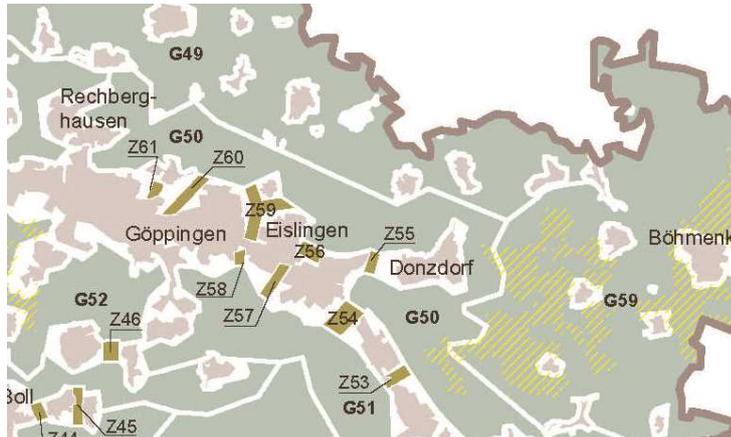


Abb.: Auszug Regionalplan Karte 8: Übersichtskarte: Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Gebiete für Landschaftsentwicklung

werden. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet des Flächennutzungsplans 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal befinden sich die Grünzüge mit Abschnitt Nr. G 49, G 50, G 51 und G 59, sowie die Grünzäsuren mit Abschnitt Nr. Z 53, Z 54, Z 55, Z 56 und Z 57 gemäß Übersichtskarte des Regionalplans.

GEBIETE FÜR ROHSTOFFVORKOMMEN

Gemäß Regionalplan sollen in dessen Plangebiet abbaufähige Rohstoffe für die Nutzung gesichert werden, um die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft langfristig zu gewährleisten, 3.5.0.1 (G). Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiete zur Sicherung von Rohstoffen dienen der Deckung des längerfristigen Bedarfs und als Ergänzungsstandorte für abgeschlossene und auslaufende Abbaustätten. In diesen Bereichen sind Maßnahmen und Nutzungen, die einer künftigen Rohstoffgewinnung entgegenstehen, auszuschließen, 3.5.2 (Z). Vorranggebiete für die Sicherung von Rohstoffen innerhalb des GVV-Gebiets sind erstens GP-6B: Gemarkung Süßen, Rohstoff Ziegeleirohstoff, und zweitens GP-7B, Gemarkung Böhmenkirch / Lauterstein, Rohstoff Naturgesteine: Karbonatgesteine.

3.3 REGIONALE INFRASTRUKTUR

STRASSENVERKEHR

In der Raumnutzungskarte werden folgende verbindlich geplante bzw. bereits fertig gestellte Neu- und Ausbaumaßnahmen nachrichtlich übernommen:

- B 10 Neubau zwischen Eislingen a.d. Fils und Gingen a.d. Fils einschließlich Neubau Querspange B466, 4.1.1.3 (N); Fertigstellung September 2016
- B 466 Umfahrung Donzdorf, 4.1.1.3 (N); Fertigstellung im Jahr 2010
- B 10 zwischen Gingen a.d. Fils und der Regionsgrenze südöstlich von Geislingen an der Steige, 4.1.1.4 (V); Fertigstellung Umfahrung Gingen Juli 2018

Als Trassen für den Straßenbau im regionalbedeutsamen Straßennetz werden Linien / Korridore als Vorranggebiet in der Raumnutzungskarte festgelegt. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren Straßenbau entgegen stehen könnten oder mit den Straßenbautrassen nicht vereinbar sind, nicht zulässig. Als regionalbedeutsame Trasse innerhalb des GVV ist im Regionalplan dargestellt:

- a) B 10 im Abschnitt Gingen a.d. Fils – Geislingen a.d. Steige – Regionsgrenze (Amstetten),
4.1.1.7 (Z)

SCHIENENVERKEHR

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Schienentrassen, die infolge von Streckenstilllegungen funktionslos geworden sind oder werden, werden als Vorranggebiet Trassensicherung für den Schienenverkehr (VRG) festgelegt und sind von Nutzungen freizuhalten, die einer möglichen späteren Wiedereinführung eines schienengebundenen Verkehrs entgegenstehen. Im GVV-Gebiet betrifft dies die Strecke bzw. die Streckenabschnitte Süßen – Donzdorf, 4.1.2.1.5 (Z).

RADVERKEHR

Der Radverkehr in der Region soll gefördert werden. Die Erreichbarkeit der zentralen Orte, der Gemeindehauptorte, wichtiger Infrastruktureinrichtungen, der Arbeits- und Ausbildungsstätten, der Versorgungsstandorte sowie der Freizeiteinrichtungen und Erholungsgebiete im Radverkehr ist zu verbessern. Dabei ist auf schnelle, direkte, komfortable und sichere Verbindungen für den Alltags- und Freizeitverkehr, auf zielnahe und geeignet gestaltete Abstellanlagen sowie auf eine durchgängige, einheitliche und richtlinienkonforme Beschilderung zu achten, 4.1.6.1 (G).

Gemäß Darstellung in der Übersichtskarte „Regionalbedeutsame Radverkehrsverbindungen“ des Regionalplans Region Stuttgart befindet sich im GVV-Gebiet die Verbindung weiterer zentraler Orte (Kategorie B) Süßen – Donzdorf – Lauterstein (– Richtung Heidenheim), Nr.18.

TEIL IV

BEDARF AN WOHNFLÄCHEN

1 ZUR VORGEHENSWEISE DER ERMITTLUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS

Bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs wird sowohl von dem Verband Region Stuttgart als auch vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur ein Berechnungsmodell gestellt. Vorab wird die Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbands in den Jahren 2000 bis 2014 (immer zum Stichtag 31.12.) mit Erläuterung zum Umgang mit den im FNP 1984 geplanten Wohnflächen aufgezeigt. Diese Darstellung ist rein informativ und soll den Zeitraum abbilden, in dem kein aktueller Flächennutzungsplan den Planungen zu Grunde lag.

Noch vorhandene, bis dato unbebaute geplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans 1984 sollen nicht in den Flächennutzungsplan 2035 übertragen werden. Neue geplante Flächen werden anhand der im Folgenden ermittelten Flächengrößen im FNP 2035 ausgewiesen.

Vor Berechnung nach den unterschiedlichen Modellen werden die Berechnungsfaktoren erläutert, die beiden Berechnungsmethoden zu Grunde liegen: die Einwohnerzahlen sowie bestehende Baulücken.

Nach Rücksprache mit dem Verband Region Stuttgart im März 2014 wurden diverse Punkte zur weiteren Vorgehensweise der Wohnflächenbedarfsberechnung vereinbart.

So werden bei der Ermittlung der Baulücken nur unbebaute Grundstücke zwischen bebauten Grundstücken, bei denen Baurecht besteht, herangezogen. Baumöglichkeiten auf großen Grundstücken (z.B. im „Garten“ in zweiter Reihe) werden nicht angerechnet.

Wie bereits erläutert wurden Flächen außerhalb des Flächennutzungsplans 1984 entwickelt sowie ehemals geplante Wohnbauflächen nicht vollständig ausgewiesen. Da der Gemeindeverwaltungsverband einen FNP „übersprungen“ hat, welcher das Zieljahr 2015 hätte haben müssen, konnten für diesen Zeitraum keine Bedarfsflächen berechnet werden. Im Ausgleich hierfür werden die Flächen, die bis dato außerhalb der geplanten Flächen des FNP 1984 ausgewiesen wurden ebenfalls nicht in die Berechnung miteinbezogen. Die Ausweisungen außerhalb der geplanten Flächen des FNP 1984 orientierten sich am tatsächlichen Bedarf und sind somit abgegolten.

Im Zuge des FNP 2035 soll also ein kompletter „Neustart“ der Wohnflächenbedarfsberechnung stattfinden, welcher die momentan bestehende Nutzung der Flächen mittels Baulückenermittlung und dem prognostizierten Bedarf nach Vorgaben der Verband Region Stuttgart bzw. nach Plausibilitätsprüfung ermittelt und die noch übrigen Reserveflächen nicht in der Berechnung berücksichtigt.

Im Anschluss an die beiden Berechnungsmodelle werden örtliche Besonderheiten erläutert, die sich ebenfalls auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und damit zusammenhängend auf den Wohnflächenbedarf bis zum Planjahr 2035 auswirken.

2 ENTWICKLUNG DES GVV BIS 2015

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1984 BIS 1999 (INFORMATIV)

Im Zeithorizont des Flächennutzungsplans 1984 hat sich die Bevölkerung wie folgt entwickelt:

Jahr	Donzdorf	Gingen a.d. Fils	Lauterstein	Süßen	GVV Gesamt
1984	10.902	4.024	2.552	8.544	26.022
1985	10.889	4.098	2.570	8.572	26.129
1986	11.063	4.093	2.564	8.632	26.352
1987	10.949	4.181	2.692	8.850	26.672
1988	11.049	4.208	2.699	8.985	26.941
1989	11.080	4.226	2.734	9.141	27.181
1990	11.267	4.270	2.764	9.543	27.844
1991	11.498	4.343	2.781	9.834	28.456
1992	11.414	4.310	2.822	9.964	28.510
1993	11.503	4.357	2.825	10.172	28.857
1994	11.407	4.357	2.837	10.173	28.774
1995	11.317	4.311	2.865	10.214	28.707
1996	11.257	4.249	2.865	10.216	28.587
1997	11.175	4.246	2.862	10.136	28.419
1998	11.200	4.276	2.858	10.098	28.432
1999	11.131	4.302	2.887	10.122	28.422

Quelle: Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Bevölkerung insgesamt, Stichtag 31.12., (Stand der Erhebung 02.12.2015)

Anmerkung: Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung zwischen 1984 bis 1999 ist rein informativ. Die aufgezeigten Daten haben keinen Einfluss auf die folgenden Berechnungen, sie sollen lediglich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung dieses Zeitraums aufzeigen.

2.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2000 BIS 2014

Für den Planungszeitraum zwischen 2000 und 2014 wird die Bevölkerungsentwicklung gesondert aufgezeigt, da der Flächennutzungsplan von 1984 diesen Zeitraum nicht mehr abdeckt. Die Bevölkerungsentwicklung in dieser Zeitspanne hat keine Auswirkungen auf die Wohnflächenbedarfsberechnung des Flächennutzungsplans 2035, sie dient lediglich der Übersicht der Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandsgebiets.

In den Jahren 2000 bis 2014 hat sich die Bevölkerung des Gemeindeverwaltungsverbandes wie folgt entwickelt:

Jahr	Donzdorf	Gingen a.d. Fils	Lauterstein	Süßen	GVV Gesamt
2000	11.085	4.332	2.851	10.276	28.544
2001	11.103	4.325	2.847	10.363	28.638
2002	11.085	4.364	2.802	10.336	28.587
2003	11.067	4.364	2.845	10.250	28.526
2004	11.056	4.407	2.814	10.133	28.410
2005	11.073	4.412	2.811	10.140	28.436
2006	11.014	4.439	2.794	10.065	28.312
2007	11.006	4.410	2.759	10.045	28.220
2008	10.878	4.395	2.696	10.057	28.026
2009	10.824	4.294	2.684	9.932	28.134
2010	10.816	4.289	2.681	9.934	27.720
2011	10.718	4.336	2.595	9.650	27.299
2012	10.750	4.368	2.545	9.700	27.363
2013	10.765	4.331	2.536	9.798	27.430
2014	10.737	4.338	2.574	9.846	27.495

Quelle: Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Bevölkerung insgesamt, Stichtag 31.12. (Stand der Erhebung 02.12.2015)

2.3 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG IM RAHMEN DES FNP 1984 BIS 31.12.2014

Die im Flächennutzungsplan 1984 enthaltenen geplanten Wohnflächen wurden bis dato größtenteils in Anspruch genommen. Auch Flächen die faktisch noch nicht bebaut sind, aber bereits durch einen Bebauungsplan bauleitplanerisch gesichert wurden, werden erhoben.

ANMERKUNG:

Die dargestellten Flächen dienen lediglich zur Veranschaulichung der Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandgebiets seit dem Jahr 1984 bis zum 31.12.2014. Da im Jahr 2000 kein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, wird durch dieses Vorgehen die bisherige Entwicklung nachvollziehbar und lückenlos aufgezeigt. **Die ermittelten Flächen haben keinen Einfluss auf die Flächenausweisungen des FNP 2035.**

Im Folgenden werden die restlichen, bis zum Aufstellungsbeschluss des FNP 2035 noch nicht in Anspruch genommenen, geplanten Wohnflächen aus dem FNP 1984 dargestellt. Zu der tabellarischen Auflistung finden sich im Anhang Lagepläne des Flächennutzungsplans 1984 mit Überlagerung der Kataster Stand 2015.

DONZDORF STADT

geplante Wohn- (W) bzw. Mischflächen (M) aus FNP 1984		Bis 31.12.2014 verbraucht	verbleibende Restfläche aus FNP 1984	
1.	Rindersteige (W)	3,45	0,40	3,05
2.	Auchertweide* (W)	3,89	1,10	2,79
3.	Herrengestell / Sommerhalde (W)	6,91	6,91	0,00
4.	Am Spatzenberg (W)	1,52	1,52	0,00
5.	Wagner-/ Sudetenstraße (W)	3,37	2,71	0,66
Gesamt		19,14	12,64	6,50

* Tausch eines 1,1ha großen Teilstücks der Auchertweide bei Ausweisung „Sommerhalde III – nördliches Teilstück“. Änderungsverfahren des FNP laut Beschluss der Verbandsversammlung des GVV Mittlere Fils – Lautertal vom 04.04.2012.

DONZDORF – REICHENBACH UNTER RECHBERG

geplante Wohn- (W) bzw. Mischflächen (M) aus FNP 1984		Bis 31.12.2014 verbraucht	verbleibende Restfläche aus FNP 1984	
1.	Am Sonnenberg (W)	0,83	0,83	0,00
Gesamt		0,83	0,83	0,00

DONZDORF – WINZINGEN

geplante Wohn- (W) bzw. Mischflächen (M) aus FNP 1984		Bis 31.12.2014 verbraucht	verbleibende Restfläche aus FNP 1984	
1.	An Heldenbergstraße (W)	0,46	0,46	0,00
2.	An Heldenbergstraße (W)	0,26	0,26	0,00
3.	An Heldenbergstraße (W)	0,89	0,89	0,00
Gesamt		1,61	1,61	0,00

GINGEN AN DER FILS

geplante Wohn- (W) bzw. Mischflächen (M) aus FNP 1984		Bis 31.12.2014 verbraucht	verbleibende Restfläche aus FNP 1984
1.	Marrbacher Öschle (W)	3,87	0,00
2.	An der Halde (M)	0,44	2,00
3.	Im Barbaragarten (M)	2,78	2,17
Gesamt		7,09	4,17

LAUTERSTEIN (NENNINGEN UND WEISSENSTEIN)

geplante Wohn- (W) bzw. Mischflächen (M) aus FNP 1984		Bis 13.12.2014 verbraucht	verbleibende Restfläche aus FNP 1984
1.	Wiedäcker (W)	6,78	2,54
2.	Galgenlauh (W)	0,14	0,56
Gesamt		6,92	3,10

SÜSSEN

geplante Wohn- (W) bzw. Mischflächen (M) aus FNP 1984		Bis 31.12.2014 verbraucht	verbleibende Restfläche aus FNP 1984
1.	Rabenwiesen (W)	12,16	0,00
2.	Stiegelwiesen (W)	1,51	0,00
3.	An Schlosshaldenstraße (W)	0,91	0,00
4.	Greut (W)	0,00	1,39
Gesamt		14,58	1,39

2.4 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG AUSSERHALB DES FNP 1984 BIS 31.12.2014

Nicht nur im Bereich der ehemals geplanten zukünftigen Flächen, sondern auch außerhalb der Reserveflächen des Flächennutzungsplans 1984 wurden neue Wohnflächen ausgewiesen. Im Folgenden werden diese vom FNP 1984 abweichenden Flächen dargestellt. Zu der tabellari-schen Auflistung finden sich im Anhang Lagepläne des Flächennutzungsplans 1984 mit Über-lagerung der Kataster Stand 2015.

ANMERKUNG:

Die dargestellten Flächen dienen ebenso wie die obigen Flächen rein zur Veranschaulichung der Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbands dato.

Flächen, die außerhalb der Vorgaben des FNP 1984 ab dem Jahr 2000 ausgewiesen wurden, werden nicht als Vorgriffsflächen in die Wohnflächenbedarfsberechnung miteinbezogen. Grund hierfür ist, dass sich diese Flächen durch den tatsächlich vorhandenen Bedarf in diesem Zeitraum begründen. Dieser Bedarf wurde durch die außerhalb des FNP 1984 ausgewiesenen Flächen gedeckt. Die Nichtberücksichtigung dieser Flächen gleicht also einer Bedarfsrückrechnung der Jahre 2000 bis 2014.

DONZDORF STADT

Ausweisungen abweichend vom FNP			
3	Herrengestell / Sommerhalde	Wohnfläche	0,56ha
5	Wagner- / Sudetenstraße	Wohnfläche	1,97ha
a	BPL „Bahnhof“ (2002)	Mischfläche	1,49ha
b	BPL „Südlich des Bahnhofs“ (2004)	Wohnfläche	2,00ha
b	BPL „Südlich des Bahnhofs“ (2004)	Mischfläche	2,65ha
Außerhalb des FNP 1984 ausgewiesene Flächen ab 2000			8,67ha

DONZDORF – REICHENBACH UNTER RECHBERG

Ausweisungen abweichend vom FNP			
a	BPL „Brühl“ * (2005)	Wohnfläche	1,55ha
Außerhalb des FNP 1984 ausgewiesene Flächen ab 2000			1,55ha

DONZDORF - WINZINGEN

Ausweisungen abweichend vom FNP			
a	Tannenwaldstraße (2000 / 2008)	Wohnfläche	0,53ha
Außerhalb des FNP 1984 ausgewiesene Flächen ab 2000			0,53ha

GINGEN AN DER FILS

Ausweisungen abweichend vom FNP			
- keine Ausweisungen abweichend vom FNP 1984 -			
Außerhalb des FNP 1984 ausgewiesene Flächen ab 2000			0,00ha

LAUTERSTEIN (NENNUNGEN UND WEISSENSTEIN)

Ausweisungen abweichend vom FNP			
a	An Friedhofstraße	Wohnfläche	0,10ha
b	Am Unteren Bahnhof	Wohnfläche	0,15ha
c	Bei BPL „Wiedäcker II“	Wohnfläche	0,08ha
d	BPL „Sommerhalde“	Wohnfläche	0,23ha
Außerhalb des FNP 1984 ausgewiesene Flächen ab 2000			0,56ha

SÜSSEN

Ausweisungen abweichend vom FNP			
2	Stiegelwiesen	Wohnfläche	0,07ha
a	BPL „Hornwiesen“ (2008)	Mischfläche	0,56ha
b	BPL „Hornwiesen“ (2008)	Wohnfläche	2,03ha
Außerhalb des FNP 1984 ausgewiesene Flächen ab 2000			2,66ha

Insgesamt wurden im Gemeindeverwaltungsverband 13,32ha an Wohn- und Mischfläche abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1984 entwickelt; darunter gut 1/3 für Flächen zur Umnutzung innerörtlicher Gebiete. Durch diese Darstellung wird ersichtlich, dass zum einen die Notwendigkeit der Aufstellung des FNP 2035 gegeben ist, zum anderen die GVV-Mitglieder in den vergangenen Jahren sparsam mit ihren Flächen umgegangen sind und Ausweisungen außerhalb der bebauten Ortslage der tatsächlich bestehenden Nachfrage angepasst haben.

2.5 WEITERES VORGEHEN IN BEZUG AUF DIE NOCH VERBLIEBENEN FLÄCHEN DES FNP 1984

Wie bereits erläutert, sollen die noch vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans 1984 nicht in die Ausweisungen des FNP 2035 übernommen werden. Auch soll kein „Flächentausch“ mit den noch übrigen Flächen des FNP 1984 stattfinden.

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Falle eines Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan ist dieser Fall gegeben, wenn bisher kein Planwerk besteht oder wenn die Ausweisungen des bestehenden Planwerks den aktuellen Anforderungen nicht nachkommen können. Gemäß dem Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans sind Baulandreserven – wie im FNP 1984 dargestellt – zu nutzen.

Das Vorgehen des GVV hinsichtlich eines „Neustarts“ in der geplanten Wohn- und Gewerbeflächenausweisung ist demnach zu begründen.

Wie dargelegt, wurden noch nicht alle Flächenreserven des FNP 1984 in Anspruch genommen. Grund hierfür ist nicht ein bis dato fehlender Bedarf (vgl. Flächenausweisungen außerhalb der Reserveflächen des FNP 1984), sondern eine überwiegende Unnutzbarkeit der Flä-

chen. Diese wird im Folgenden an den restlichen, noch verbliebenen Flächen des FNP 1984 erläutert.

DONZDORF STADT

- a) Wohnfläche „Rindersteige“: Flächengröße 3,45ha, bis Dez. 2014 0,4ha per Bebauungsplan ausgewiesen. Die Fläche Rindersteige wurde bis dato nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen, soll aber im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 um eine sich auf Westseite anschließende Mischfläche erweitert neu angemeldet werden.
- b) Wohnfläche „Auchertweide“: Flächengröße 3,89ha, bis dato 1,10ha in Form eines Flächentauschs zu Gunsten des Plangebiets „Sommerhalde III“ per Bebauungsplan ausgewiesen. Das ehemalige Plangebiet Auchertweide wurde bis dato nicht in Anspruch genommen, da es sich nicht in direktem Anschluss an die bereits bebaute Ortslage befindet. Erschließungsarbeiten wären aufgrund der stark abfallenden Topografie und keiner Möglichkeit einer Fortführung bestehender ausreichend dimensionierter Erschließungsflächen und -trassen unwirtschaftlich. Zudem befindet sich das Gebiet innerhalb des regionalen Grünzugs G50, welcher gemäß Regionalplan der Region Stuttgart als Vorranggebiet für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraums und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs ausgewiesen ist, 3.1.1 (Z), Regionalplan. Weiterhin ist das Gebiet ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, PS 3.2.1 (G) zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt.
- c) Wohnfläche „Wagner- / Sudetenstraße“: Flächengröße 3,37ha, bis dato noch 0,36ha verbleibend. Die Reservefläche wurde nicht in der Ausdehnung wie ehemals geplant ausgewiesen, sondern über ihren Geltungsbereich in nördliche Richtung hin weiter entwickelt. Die Entwicklung der noch verbleibende Restfläche von 0,36ha soll aufgrund ihrer Topografie und einer erschwerten Andienung nicht weiter verfolgt werden (vgl. hierzu aktuelle Katasterdaten).
- d) Wohnfläche „Herrengestell / Sommerhalde“: Gemäß den Ausweisungen des FNP 1984 besteht eine noch nicht baureif gemachte, ca. 0,57ha große Fläche im Norden des Gesamtplanungsgebiets (entlang der Messelbergsteige). Nach Prüfung seitens der Stadt Donzdorf wurde darüber beschlossen, eine Realisierung der ehemals angedachten Wohnnutzung in diesem Bereich nicht weiter zu verfolgen. Hinweis: im Zuge dieser Prüfung wurde auch von der im Vorentwurfsstand des FNP 2035 geplanten Wohnfläche „Herrengestell“ Abstand genommen.

Gegen die Darstellungen der o.g. Restfläche aus dem FNP 1984 und der geplanten Wohnfläche aus dem FNP 2035 sprechen städtebauliche und naturschutzfachliche Aspekte.

Das Gebiet umfasst hochwertige Biotoptypen (Feldhecke, Streuobstbestand), zudem kann aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. Ein Verlust der dort wirksamen Fließrinne der Kaltluft und damit eine Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftzufuhr zu den Siedlungslagen im Tal soll vermieden werden, die topografische Lage am Hang mit einer Geländemulde im nördli-

chen Teil ist zu beachten. Schwierigkeiten würden sich zudem aus der Erschließung des Gebiets ergeben, welches sich im Ortsdurchfahrtsverknüpfungsbereich befindet. Die Messelbergsteige unterliegt als Kreisstraße den Anbau- und Erschließungsbeschränkungen des Straßengesetzes, insbesondere gemäß § 22 bestehen Anbauverbote. Dies führt wiederum zu einer erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit der Fläche, verbunden mit hohen Erschließungskosten.

Insgesamt ist der Stadtrand in diesem Bereich als städtebaulich ausgebildet zu betrachten. Dies lässt sich an der Führung und der Bebauung der dortigen Wohnstraßen erkennen. Die Fläche soll als „Fläche für Landwirtschaft“ in die Darstellungen des FNP 2035 aufgenommen werden.

GINGEN AN DER FILS

- a) Mischfläche „An der Halde“: Flächengröße 2,44ha, bis dato 0,44ha per Bebauungsplan ausgewiesen. Die Fläche „An der Halde“ wurde bis dato nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen, da der Verlauf der B10-Erweiterung in das Stadium der Ausführungsplanung übertragen werden musste, und Aussagen zur Dimensionierung von Vorkehrungsmaßnahmen zum Lärmschutz im Gebiet davon abhängig sind. Die Fläche wird leicht verändert im Flächennutzungsplan 2035 neu angemeldet.
- b) Mischfläche „Im Barbaragarten“: Flächengröße 4,95ha, bis dato 2,78ha per Bebauungsplan ausgewiesen. Ebenso wie bei der geplanten Fläche „An der Halde“ hat der tatsächliche Verlauf der B10 erhebliche Auswirkungen auf den Zuschnitt der Fläche „Im Barbaragarten“. Die Fläche wird dem künftigen Verlauf der Erweiterung der B10 angepasst im Flächennutzungsplan 2035 neu angemeldet.

LAUTERSTEIN

- a) Wohnfläche „Wiedäcker“: Flächengröße 9,32ha, bis dato 6,78ha per Bebauungsplan ausgewiesen. Die Baureifmachung der noch verbleibenden Restfläche wird aufgrund der stark ausgeprägten Topografie und damit verbundenen unwirtschaftlichen Erschließungs- und Baukosten nicht weiter verfolgt.
- b) Wohnfläche „Galgenlauh“: Flächengröße 0,70ha, bis dato 0,14ha verbraucht. Wie bei der verbliebenen Restfläche der „Wiedäcker“ wird eine Baureifmachung des „Galgenlauh“ aufgrund topografischer und geotechnischer Belange ebenfalls nicht weiter verfolgt.

SÜSSEN

- a) Wohnfläche „Greut“: Flächengröße 1,39ha, bis dato keine Inanspruchnahme der Fläche. Zum einen konzentrierte sich die Entwicklung der Stadt Süßen schwerpunktmäßig auf die Erschließung der „Rabenwiesen“ im Süd-Osten des Stadtgebiets, zum anderen ermöglicht der Zuschnitt gemäß Darstellung im FNP 1984 der Fläche „Greut“ keine wirtschaftlich und städtebaulich sinnige Erschließung. Die Fläche wird stark reduziert – zum Zwecke einer einreihigen Bebauung entlang der Wiesgärtenstraße – im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 angemeldet.

3 BAULÜCKENERMITTLUNG

Ziel des Gemeindeverwaltungsverbandes ist eine umwelt- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB (Bodenschutzklausel) und dem im Regionalplan formulierten Vorrang der Bestandsnutzung (2.4.0.6 (Z)).

So soll der Bauflächenbedarf - entsprechend den Vorgaben des Regionalplans - vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale, sowie der in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven gedeckt werden.

3.1 BAULÜCKEN IN ÖFFENTLICHEM EIGENTUM

Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Baulücken (d.h. Flächen im Eigentum der Stadt oder Gemeinde) werden im Sinne des Vorrangs der Bestandsnutzung und somit sparsamem und nachhaltigem Umgang mit dem Gut und Boden, zu 100% auf den Bedarf angerechnet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 wurden Baulückenkataster in Form von Tabelle und Lageplan für Donzdorf (aufgeteilt in Donzdorf Stadt, Reichenbach unter Rechberg und Winzingen), Gingen an der Fils, Lauterstein (Ortslagen Nenningen und Weißenstein in einer gemeinsamen Tabelle, jedoch jeweils gekennzeichnet mit „N“ bzw. „W“) und Süßen erhoben.

Diese stellen die momentan tatsächlich vorhandenen Flächenreserven, baugrundstücksbezogen für die Gesamtstadt bzw. –gemeinde dar. Im Zuge der Ausarbeitung des FNP-Entwurfs wurden die Baulückenkataster zum Stand 01.08.2018 aktualisiert. (Siehe Anlage: Erhebung der Baulücken, Baulückenkataster). Zusammengefasst ergeben sich aus dieser Erhebung folgende Flächen:

Stadt bzw. Gemeinde	öffentliche Baulücken laut Kataster (Angaben in ha)			
	W	M	Faktor M	Summe
Donzdorf	0,67	0,00	50%	0,67
Reichenbach	0,00	0,00	50%	0,00
Winzingen	0,00	0,00	50%	0,00
Gingen	0,34	0,16	50%	0,42
Lauterstein	0,23	0,23	50%	0,35
Süßen	4,70	0,60	50%	5,00
Gesamt				6,44

3.2 BAULÜCKEN IN PRIVATEM EIGENTUM

Zeitgleich zur Erhebung der öffentlichen Baulücken wurden auch Baulücken im Besitz von Privatpersonen ermittelt. Diese wurden ebenso wie die öffentlichen Baulücken im Zuge der Ausarbeitung des FNP-Entwurfs zum Stand 01.08.2018 aktualisiert:

Stadt bzw. Gemeinde	Baulücken laut Kataster (Angaben in ha)			
	W	M	Faktor M	Summe
Donzdorf	2,69	0,66	50%	3,02
Reichenbach	0,99	0,16	50%	1,07
Winzingen	1,03	0,00	50%	1,03
Gingen	3,52	2,05	50%	4,55
Lauterstein	1,31	1,72	50%	2,17
Süßen	7,26	1,78	50%	8,15
Gesamt				19,99

Die im Bestand vorhandenen privaten Baulücken stehen den Verbandsmitgliedern zu einer zeitnahen Nahverdichtung bzw. Nutzung aufgrund der Besitzverhältnisse nur eingeschränkt zur Verfügung. Eine Aktivierung dieser Baupotenziale gestaltet sich oftmals schwierig und langwierig. Aufgrund dessen werden diese Flächen mit einem geringeren prozentualen Anteil wie die Baulücken in öffentlicher Hand angerechnet.

Um eine Einschätzung über die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Flächen zu erlangen, wurden Umfragen mit den Eigentümern durchgeführt und / oder telefonisch deren Verkaufsbereitschaft erhoben.

Die Umfrage ergab folgende Ergebnisse zum Stand 01.01.2013:

Stadt bzw. Gemeinde	Baulücken kontaktiert	Verkaufsbereite in Anzahl	Verkaufsbereite / Baulücken kontaktiert, priv. Baulücken zu % anzurechnen
Donzdorf	39	8	21%
Reichenbach	29	9	31%
Winzingen	19	7	37%
Gingen a.d.F*	93	6	7%
Lauterstein	48	12	25%
Süßen*	114	20	18%
Schnitt			23,17%

* Erläuterung der Umfrageergebnisse im Folgenden

HINWEIS: Von einer Wiederholung der Umfrage bzgl. der Verkaufsbereitschaft im Zuge der Ausarbeitung des FNP-Entwurfs wurde abgesehen, da in etwa gleiche Ergebnisse zu erwarten sind. Seit dem Vorentwurf des FNP (Stand April 2016) erhöhte sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen konstant. Diesem Umstand geschuldet, erlangten Wohn- und Mischbauflächen eine Wertsteigerung. Wie die Aktualisierung der Bauflächenkataster zeigt, nahm die Anzahl der Baulücken in privater Hand geringfügig ab. Bei den noch verbleibenden Flächen kann davon ausgegangen werden, dass diese zur Eigennutzung oder zur Vermögensanlage beibehalten werden, da diese selbst bei den derzeit herrschenden, hohen Verkaufspreisen noch nicht aktiviert wurden. Letztere Annahme wird dadurch gestützt, dass Vermögen in Form von Grundstückseigentum höhere Wertzuwächse als die Verzinsung auf dem Geldmarkt erfährt.

ERLÄUTERUNG UMFRAGEERGEBNIS GEMEINDE GINGEN

Der Großteil der privaten Baulücken im Bestand der Gemeinde Gingen befindet sich in Baugebieten, die mittlerweile älter als 25 Jahre sind. Baugrundstücke in öffentlicher Hand gibt es seit der Erschließung des Gebiets „Im Barbaragarten I“ (1999/2000) nicht mehr, so dass in den vergangenen 10 – 15 Jahren keine übermäßige Wohnbauentwicklung stattfinden konnte. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2010 durch zweimalige schriftliche Eigentümerbefragung versucht, private Baulücken zu aktivieren. Von den damals Beteiligten hätten sich lediglich 7% zu einem Verkauf ihrer Fläche bereit erklärt.

Da sich eine Aktivierung von Bauland im Bestand als schwierig heraus stellte, wurde im Oktober 2010 der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“, erstmals in Kraft getreten im Jahr 1983, gefasst. Der geänderte Bebauungsplan erlangte mit Bekanntmachung am 26.07.2013 die Rechtskraft. In der noch unbebauten Teilfläche wurde die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gesamt sind 4 Bauabschnitte mit 63 Bauplätzen vorgesehen.

Zum jetzigen Stand befinden sich aus den bereits erschlossenen Teilabschnitten 1-4 keine Bauplätze mehr im Eigentum der Gemeinde, weshalb zeitnah der 5. Teilabschnitt erschlossen werden soll. Im Juli 2018 fand die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung zur 4. Änderung des BPL „Marrbacher Öschle“ statt. Nach Inkrafttreten dieser Änderung werden sich 7 Wohnbauflächen in öffentlichem Eigentum befinden. Diese wurden in entsprechendem Umfang bei der Baulückenerhebung berücksichtigt.

Nach Zuteilung von Flächen der Bauabschnitte 1 bis 4 an ehemalige / derzeitige Eigentümer, sind mittlerweile noch 6 dieser Zuteilungsflächen unbebaut und demnach als private Baulücken anzusetzen. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die Gemeinde Gingen auf längere Zeit nicht in der Lage sein wird, die den Alteigentümern zugeteilten Plätze im Marrbacher Öschle vollständig zu aktivieren. Die Baugrundstücke werden – auch aufgrund der derzeitigen volkswirtschaftlichen Situation – als Wertanlage für Kinder und Enkelkinder zurückgehalten.

ERLÄUTERUNG UMFRAGEERGEBNIS STADT SÜSSEN

Die Rücklaufquote der Eigentümer von privaten Baulücken im Gemeindegebiet der Stadt Süßen Umfrage lag erfreulich hoch, jedoch war die Verkaufsbereitschaft dieser mit erhobenen 18% sehr gering.

Ursachen hierfür sind in der Besitzerstruktur zu sehen. Bei 19% der Flächen handelt es sich um Hausgärten. Die Altersstruktur dieser Eigentümer lässt vermuten, dass diese Flächen auch noch nach Beendigung der Laufzeit des Flächennutzungsplans von 20 Jahren in gleichem Besitz sein werden. Eine wirtschaftliche Notwendigkeit der Privatpersonen zum Verkauf der Flächen ist nicht zu erkennen. Eine Änderung der Nutzungsstruktur ist demnach erst in den Folgejahren des Planungshorizonts 2035 zu erwarten.

Bei weiteren 10% der Baulücken handelt es sich um Firmenflächen, welche von diesen für Eigenentwicklung vorgehalten werden. Aufgrund der konjunkturellen Lage wird ebenfalls davon ausgegangen, dass es in den kommenden 20 Jahren zu keinem Verkauf an Bauwillige kommen wird.

Ein Drittel der Rückmeldungen hat angegeben, dass die Flächen für Kinder und Enkelkinder zurückgehalten werden. Es kann nicht abgesehen werden, ob diese Eigennutzung in der nächsten Generation, also noch im Planungszeitraum des FNP 2035 oder erst in der darauffolgenden Generation nach Ablauf des Zielhorizonts stattfinden wird.

Bei Flurstücken im Besitz von Erbengemeinschaften können konkrete Aussagen zur Verkaufsbereitschaft nahezu nicht getroffen werden, da oftmals kein einheitliches Meinungsbild vertreten ist. Mit der dadurch fehlenden Verhandlungsbereitschaft fehlt die Grundlage zur Absehbarkeit einer Verkaufsbereitschaft.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt war es der Stadtverwaltung Süßen immer möglich, städtische Baugrundstücke anzubieten. Der Druck auf private Eigentümer ist daher als gering zu bewerten. Inwieweit sich dieser Druck durch fehlende städtische Baugrundstücke erhöht und in diesem Zuge erhöhte Grundstückspreise die Verkaufsbereitschaft von Privatpersonen erhöht, bleibt abzuwarten.

Im Gemeindegebiet der Stadt Süßen sind in den letzten Jahren zahlreiche Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage entstanden bzw. derzeit im Bau. Der Markt für Investoren in diesem Bereich ist demnach als gesättigt anzusehen, aktuelle Nachfragen zu Baugrundstücke betreffen vorwiegend Bauplätze für Familieneigenheime.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Mobilisierungsrate von 18% bei den privaten Baulücken die örtlichen Gegebenheiten widerspiegelt, und der ermittelte Wert so bei der Ermittlung der bestehenden Baulücken zu berücksichtigen ist.

ERMITTLUNG DER ANZURECHNENDEN PRIVATEN BAULÜCKEN

Auf den Wohnflächenbedarf wird somit ein Anteil zwischen 7% und 37% der privaten Baulücken für die Laufzeit des Flächennutzungsplans angerechnet. Daraus ergeben sich folgende Flächen:

	Private Baulücken in ha		erhobener Prozentsatz		Anzurechnende Baulücken in ha
Donzdorf	3,02	x	21%	=	0,63
Reichenbach	1,07	x	31%	=	0,33
Winzingen	1,03	x	37%	=	0,38
Gingen	4,55	x	7%	=	0,32
Lauterstein	2,17	x	25%	=	0,54
Süßen	8,15	x	18%	=	1,47
Gesamt				=	3,67

3.3 ANZURECHNENDE BAULÜCKEN GESAMT

	Öffentliche Baulücken in ha		private Baulücken in ha		Anzurechnende Baulücken
Donzdorf	0,67	+	0,63	=	1,30
Reichenbach	0,00	+	0,33	=	0,33
Winzingen	0,00	+	0,38	=	0,38
Gingen	0,42	+	0,32	=	0,74
Lauterstein	0,35	+	0,54	=	0,89
Süßen	5,00	+	1,47	=	6,47
Gesamt	6,44	+	3,67	=	10,11

Anmerkung: Alle nachfolgenden Berechnungen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2016, da zum Berechnungszeitpunkt (August 2018) die nötigen Daten des Jahres 2017 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg noch nicht zur Verfügung standen.

4 BERECHNUNGSMODELL VERBAND REGION STUTTGART

Die Flächen der Bedarfsprognose abzüglich der Baulücken stellen die Flächen dar, die als künftige Wohnbauflächen gemäß Regionalplan ausgewiesen werden können. Die Zahl kann nicht negativ sein, allenfalls Null. Diese Vorgehensweise ist gemeindebezogen (nicht ortsteilbezogen oder verbandgebietsbezogen) durchzuführen.

4.1 BEDARFSPROGNOSE DER WOHNBAUFLÄCHEN VON 2018 BIS 2035

Damit ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandes vorgegeben werden kann, wird eine Prognose für den Bedarf an Wohnbauflächen auf Grundlage der Anzahl der Wohneinheiten und dem daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarf in Hektar erstellt. Die Prognose wird im Folgenden unter Berücksichtigung der Vorgaben laut Verband Region Stuttgart erstellt.

Um die bis zum Zeithorizont des Jahres 2035 benötigten Wohnbauflächen ermitteln zu können, muss der Zuwachs an Wohneinheiten des Gemeindeverwaltungsverbands für das Jahr 2035 rückgerechnet werden. Hierfür wird gemäß den Vorgaben des Regionalplans ein Zuwachs abhängig von der Kategorie der Stadt bzw. der Gemeinde innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands ermittelt:

a) Wohnbauflächen in Gemeinden / Ortsteilen im Siedlungsbereich:
(Donzdorf, Gingen a. d. F., Süßen)
ZUWACHS VON 1,5% PRO 5 JAHRE

b) Wohnbauflächen in Gemeinden / Ortsteilen mit Eigenentwicklung:
(Lauterstein)
ZUWACHS VON 1,0 % PRO 5 JAHRE

Hinweis: Die sog. Bruttowohndichte ist Bestandteil der folgenden Berechnungen (VRS und MVI). Diese ergibt sich aus den Vorgaben des Regionalplans (2.4.0.8(Z)).

Gemäß diesen Vorgaben ist für Donzdorf eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern je Hektar heranzuziehen. In Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wurde dieser Wert für die beiden Teilorte Reichenbach unter Rechberg und Winzingen auf 55 Einwohner je Hektar reduziert, da dieser Wert insgesamt für die vorhandenen Strukturen angemessen erscheint. Eine zu erfüllende Einwohnerdichte von 70 EW/ha würde innerhalb der Teilorte die vorhandenen städtebaulichen Strukturen negativ beeinträchtigen; die dörflich geprägten Ortsbilder der jeweils ca. 1.700 Einwohner zählenden Stadtteile in ländlicher Umgebung könnten nicht gewahrt werden. Der Wert von 55 EW/ha wird üblicherweise für „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ angesetzt.

	Donzdorf Stadt	Reichenbach u. Rechberg	Winzingen	Gingen a.d.F.	Lauterstein	Stußen	Summe GW
Ausgangsjahr Stichtag 31.12.2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	
Einwohner Bestand (Quelle: StaLA Ba-Wü *1)	7.517	1.634	1.743	4.377	2.571	10.100	27.942
Wohneinheiten Bestand (Quelle: StaLA Ba-Wü *2)	3.488	758	809	2.137	1.266	4.555	13.013
WE Zuwachs p.a. In % (Vorgaben Regionalplan 2020)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	
Planungszeitraum In Jahren	19	19	19	19	19	19	
Gesamtzuwachs In % (WE Zuwachs p.a. x Planungszeitraum)	5,7	5,7	5,7	5,7	3,8	5,7	
Prognosejahr Stichtag 31.12.2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	
Zuwachsprognose In Wohneinheiten (WE Bestand x Gesamtzuwachs in %)	199	43	46	122	48	260	718
Wohneinheiten Prognosejahr (WE Bestand + Zuwachsprognose WE)	3.687	801	855	2.259	1.314	4.815	13.731
Ausgangsjahr Stichtag 31.12.2014	2016	2016	2016	2016	2016	2016	
Belegungsdichte (Quelle: StaLA Ba-Wü *2)	2,2	2,2	2,2	2,0	2,0	2,2	
Prognosejahr Stichtag 31.12.2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	
Zuwachsprognose in Wohneinheiten (WE Bestand x Gesamtzuwachs in %)	199	43	46	122	48	260	718
Zuwachs in Einwohner (Zuwachsprognose WE x Belegungsdichte)	438	95	101	244	96	572	1.546
Siedlungsdichte EW / ha (Vorgaben RP 2020, Rücksprache VRS)	70	55	55	60	50	60	
Zusätzlicher Flächenbedarf In ha (Zuwachs E / Siedlungsdichte)	<u>6,26</u>	<u>1,73</u>	<u>1,84</u>	<u>4,07</u>	<u>1,92</u>	<u>9,53</u>	<u>25,35</u>

Quellen: *1 Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte, Stichtag 31.12.2016, Abrufdatum 17.08.2018

*2 Gebäude, Wohnungen, Belegungsdichte, Stichtag 31.12.2016, Abrufdatum 20.08.2018

4.2 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG VRS - ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden werden die erhobenen Flächen zusammengefasst um die jeweilige Fläche zu ermitteln, die den einzelnen Städten und Gemeinden für den Planungszeitraum 2035 zusteht. Die Bauflächenbilanz wird für die einzelnen Mitgliederstädte und –gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands jeweils getrennt voneinander erstellt. Die ermittelten Flächen gelten als Maximalwert der nicht überschritten werden darf und sind stadt- bzw. gemeindegebietsbezogen zu verteilen.

	Ermittelte Flächen aus Bedarfsprognose Regionalplan (Ziffer 4.1)		Anzurechnende Baulücken (Ziffer 3.3)		Wohnbauflächen- bedarf nach Regionalplan bis 2035
Donzdorf	6,26	-	1,30	=	4,96
Reichenbach	1,73	-	0,33	=	1,40
Winzingen	1,84	-	0,38	=	1,46
Gingen	4,07	-	0,74	=	3,33
Lauterstein	1,92	-	0,89	=	1,03
Süßen	9,53	-	6,47	=	3,06
Gesamt					15,24

Der Bedarf an Wohnflächen des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils – Lautertal gemäß Berechnungsmodell Verband Region Stuttgart (Regionalplan) umfasst insgesamt **15,24HA BIS ZUM PLANJAHR 2035** (Stichtag 31.12.2035).

5 BERECHNUNGSMODELL MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR - PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

Seit dem Jahr 2013 soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung auf Basis der Kriterien des Blatts „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs.2 BauGB“ begründet werden.

Weiterhin wird in diesem Blatt die zugehörige Berechnungsmethode exemplarisch aufgezeigt. Die folgenden Berechnungen bilden die vorgegebenen Ermittlungsschritte gemeindebezogen ab.

5.1 ERMITTLUNG DES FIKTIVEN EINWOHNERZUWACHSES (EZ1)

Die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses hat zum Ansatz, dass bei allen Gemeinden ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner pro Wohneinheit, mehr Wohnfläche pro Einwohner) resultiert. Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche pro Einwohner hat sich in den Jahren ab 2008 abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche pro Einwohner durch Komfortbedarf. Zur Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses wird demnach in der Regel von einem Wachstum von 0,3% p.a. des Planungszeitraums ausgegangen.

Anmerkung: Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden dabei die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zu Grunde gelegt, für die anderen Gemeinden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen. Im Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils – Lautertal ist die Stadt Lauterstein gemäß Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung kategorisiert.

	Einwohner 2016*		0,3% Wachstum p.a.		Planungs- zeitraum in Jahren		fiktiver Einwohner- zuwachs (EZ1)
Donzdorf	7.517	x	0,3%	x	19	=	428
Reichenbach	1.634	x	0,3%	x	19	=	93
Winzingen	1.743	x	0,3%	x	19	=	99
Gingen	4.377	x	0,3%	x	19	=	249
Lauterstein	2.571	x	0,3%	x	19	=	147
Süßen	10.100	x	0,3%	x	19	=	576

* Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte, Stand 31.12.2016, Abrufdatum 17.08.2018

5.2 ERMITTLUNG DER PROGNOTIZIERTEN EINWOHNERENTWICKLUNG (EZ2)

Neben dem ermittelten fiktiven Einwohnerzuwachs ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Hierzu werden die Prognoseangaben des statistischen Landesamts Baden-Württemberg für den Planungszeitraum zu Grunde gelegt. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) bis 2035:

	prog. Einwohnerzahl 2035*		Einwohnerzahl 2016**		prog. Einwohner- entwicklung (EZ2)
Donzdorf	7.235	-	7.517	=	-282
Reichenbach	1.573	-	1.634	=	-61
Winzingen	1.677	-	1.743	=	-66
Gingen	4.272	-	4.377	=	-105
Lauterstein	2.390	-	2.571	=	-181
Süßen	10.599	-	10.100	=	499

* Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderung (Donzdorf, Gingen, Süßen), Stand 31.12.2035, Abrufdatum 20.08.2018 bzw. Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderung (Lauterstein), Stand 31.12.2035, Abrufdatum 20.08.2018

** Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte, Stand 31.12.2016, Abrufdatum 20.08.2018

5.3 ERMITTLUNG DES RELATIVEN ZUSÄTZLICHEN FLÄCHENBEDARFS (EZ3)

Anhand der ermittelten Zahlen lässt sich nun der relative zusätzliche Flächenbedarf berechnen. Der Flächenbedarf wird in Hektar angegeben und beschreibt die Flächengröße, die jedem Verbandsmitglied bis zum Planjahr 2035 zusteht. Die Flächen werden durch Addition des ermittelten fiktiven Einwohnerzuwachses und der ermittelten prognostizierten Einwohnerentwicklung (= ermitteltem Einwohnerzuwachs), dividiert durch den jeweiligen Bruttomindestwohndichtewert in Einwohner pro Hektar ermittelt. Der Bruttomindestwohndichtewert wird pro Stadt bzw. Gemeinde unterschiedlich angesetzt. Die verwendeten Werte entsprechen den Werten der Berechnung gemäß Regionalplan und wurden im Vorfeld mit der Verband Region Stuttgart abgestimmt.

	Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ1 + EZ2)		Bruttomindest- wohndichtewert (EW/ha)		relativer zusätzl. Flächenbedarf in ha (EZ3)
Donzdorf	146	÷	70	=	2,09
Reichenbach	32	÷	55	=	0,58
Winzingen	33	÷	55	=	0,60
Gingen	144	÷	60	=	2,40
Lauterstein	-34	÷	50	=	-0,68
Süßen	1075	÷	60	=	17,92

5.4 ERMITTLUNG DES ABSOLUTEN FLÄCHENBEDARFS

Die Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis der ermittelten Baulücken (Flächenpotenziale). Diese müssen vom ermittelten relativen zusätzlichen Flächenbedarf EZ3 subtrahiert werden, um den absoluten Flächenbedarf des Planungshorizonts zu erhalten.

	relativer zusätzlicher Flächenbedarf (EZ3)		Baulücken (Ziffer 3.3)		absoluter Wohnflächenbedarf bis 2035
Donzdorf	2,09	-	1,30	=	0,79
Reichenbach	0,58	-	0,33	=	0,25
Winzingen	0,60	-	0,38	=	0,22
Gingen	2,40	-	0,74	=	1,66
Lauterstein*	-0,68	-	0,89	=	0 (-1,57)
Süßen	17,92	-	6,47	=	11,45
Gesamt					14,37

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium sind negative Werte in der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs NICHT von anderen Mitgliedern des Gemeindeverwaltungsverbands mitzutragen. Negative Ergebniswerte werden demnach mit Null gleichgesetzt. Die Darstellung negativer Flächenangaben in den Berechnungstabellen dient lediglich der Nachvollziehbarkeit der Berechnung.

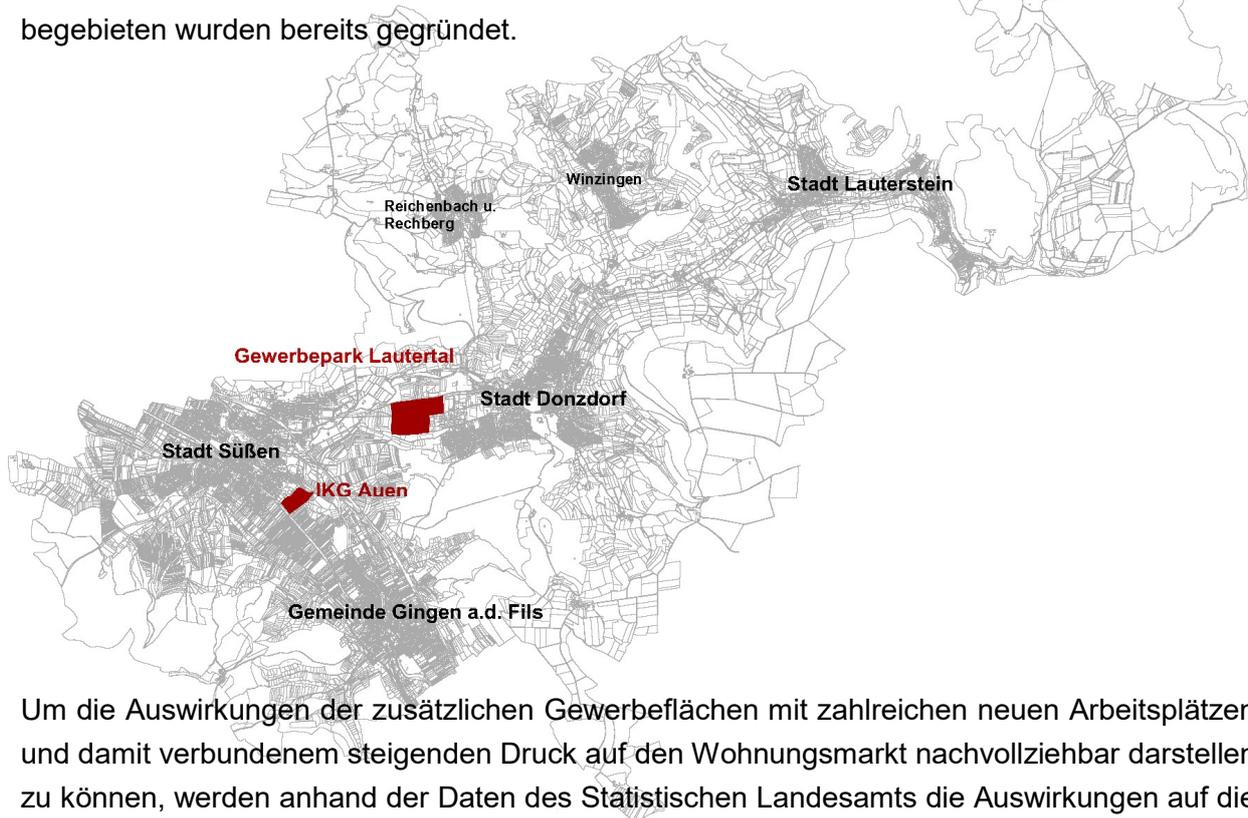
Der Bedarf an Wohnflächen des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal gemäß Berechnungsmodell Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (Plausibilitätsprüfung) umfasst insgesamt **14,37HA BIS ZUM PLANJAHR 2035**, Stand 31.12.2035 (negativer Wert bei Stadt Lauterstein nicht gewertet).

6 ÖRTLICHE BESONDERHEITEN

Nebst den Berechnungsmodellen müssen zusätzlich auch weitere örtliche und regional bedingte Besonderheiten mit in die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs einfließen. Diese werden im Folgenden dargestellt.

6.1 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET „LAUTERTAL“

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans und dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans sind innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands das interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Lautertal“, sowie das interkommunale Gewerbegebiet „Auen“ geplant. Mit der bereits fertig gestellten Ortsumfahrung Donzdorf, der im September 2016 fertiggestellten Ortsumfahrung Süßen und einer damit optimierten Anbindung an die Bundesstraße B10 sollen die Gewerbeflächen realisiert werden. Zweckverbände zu den beiden interkommunalen Gewerbegebieten wurden bereits gegründet.



Um die Auswirkungen der zusätzlichen Gewerbeflächen mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen und damit verbundenem steigendem Druck auf den Wohnungsmarkt nachvollziehbar darstellen zu können, werden anhand der Daten des Statistischen Landesamts die Auswirkungen auf die prognostizierten Einwohnerzahlen durch Berechnungen veranschaulicht. Zu Beginn wird der Einflussfaktor „interkommunales (regionales) Gewerbegebiet“ anhand der bestehenden Gewerbefächensituation auf Grundlage von Zahlen des statistischen Landesamts nachvollziehbar aufgeschlüsselt, anschließend daran auf die Gewerbefläche „Lautertal“ bezogen dargestellt. Ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf durch das IKG „Auen“ wird nicht veranschlagt. Dieses ist gemäß Regionalplan nicht als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)“ ausgewiesen und wird indes im Weiteren als (inter-)kommunale - also nicht als regionale - Gewerbefläche behandelt und begründet.

BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT IN GEWERBEGEBIETSTYPISCHEN BRANCHEN

Insgesamt sind im Gemeindeverwaltungsverband 10.957 Menschen am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Um die Zahl der Menschen zu erhalten, die derzeit innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands arbeiten und gleichzeitig wohnen, muss von den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort die Anzahl der Auspendler subtrahiert werden. Zudem wird in diesem Zuge der prozentuale Anteil der Nichtpendler ermittelt. Dieser Wert wird für die weiteren Berechnungen benötigt.

	DO	REI	WIN	GI	LAU	SÜ	GESAMT
Einwohner 2016*	7.517	1.634	1.743	4.377	2.571	10.100	27.942
Anteil Stadtteil an Gesamtstadt	69%	15%	16%	100%	100%	100%	
Bevölkerungsanteil am GVV	27%	6%	6%	16%	9%	36%	100%
sozialvers.pfl. Beschäftigte am Wohnort 2017**	2.886	627	669	1.760	1.039	4.020	11.001
davon Auspendler**	2.255	490	523	1.553	951	3.263	9.035
es leben und arbeiten am Arbeitsort	631	137	146	207	88	757	1.966
sozialversicherungspfl. Einpendler**	867	188	201	861	173	2.437	4.727
sozialvers.pfl. Beschäftigte am Arbeitsort (leben und arbeiten am Arbeitsort + Einpendler)	1.498	325	347	1.068	261	3.194	6.693
Anteil Nichtpendler (leben und arbeiten am Arbeitsort / sozverspfl. Beschäftigte am Arbeitsort)	42,12%	42,15%	42,07%	19,38%	33,72%	23,70%	29,37%

* Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte, Stand 31.12.2016, Abrufdatum 17.08.2018

** Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen, Stand 30.06.2017, Abrufdatum 20.08.2018

Es ist davon auszugehen, dass im interkommunalen (regionalen) Gewerbegebiet „Lautertal“ nicht alle Wirtschaftszweige vertreten sein werden. Demnach wird im Folgenden ermittelt, wie viele Menschen in gewerbegebietstypischen Branchen arbeiten; die Zahlen der momentan Erwerbstätigen werden aufgrund dessen differenziert nach Wirtschaftszweigen betrachtet. Hierfür stehen keine kommunen- sondern nur landkreisbezogenen Daten zur Verfügung.

Insgesamt gibt es im Landkreis Göppingen 88.286 Beschäftigte. Diese teilen sich in gewerbegebietstypische Branchen folgendermaßen auf:

Wirtschaftszweig	Anzahl Beschäftigte	prozentualer Anteil
Alle Wirtschaftszweige (LK GP)	88.286	100,00%
gewertetes Produzierendes Gewerbe gesamt	36.869	41,76%
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	901	
verarbeitendes Gewerbe	28.275	
Baugewerbe	7.693	
gewertete Dienstleistungsbereiche gesamt	10.698	12,12%
Handel, Verkehr, Gastgewerbe (angerechnet zu 1/3)	5.738	
Information und Kommunikation	1.412	
Freiberufliche, wissenschaftl. und technische Dienstleistung sowie sonstige Unternehmensdienstl. (angerechnet zu 1/3)	3.548	
Anteil Arbeitsplätze in Gewerbe- und Industrieflächen im LK GP		53,88%

* Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, Beschäftigte seit 1999 nach Wirtschaftszweigen, Landkreis Göppingen, Stand 30.06.2017, Abrufdatum 20.08.2018

Nicht berücksichtigt wurden die Branchen Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Dienstleistungsbereiche: Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu 2/3, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche, wissenschaftl. und techn. Dienstleister sowie sonstige Unternehmensdienstleister zu 2/3; Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung und exterritoriale Organisation, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung, Sonstige Dienstleister a.n.g., und häusliche Dienste.

Um zu ermitteln wie viele Menschen innerhalb des Verbandsgebiets wohnen und gleichzeitig in einer ortsansässigen, gewerbegebietstypischen Branche arbeiten, müssen die erhobenen Zahlen multipliziert werden:

	sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort*		prozentualer Anteil gewerbegebiets- typischer Branchen		Beschäftigte im GVV in gewerbegebiets- klassischen Branchen
Donzdorf Stadt	1.498	x	53,88%	=	807
Reichenbach	325	x	53,88%	=	175
Winzingen	347	x	53,88%	=	187
Gingen	1.068	x	53,88%	=	575
Lauterstein	261	x	53,88%	=	141
Süßen	3.194	x	53,88%	=	1.721
GVV Gesamt					3.606

* Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen, Stand 30.06.2017, Abrufdatum 20.08.2018

ERMITTLUNG VON ORTSANSÄSSIGEN BESCHÄFTIGTEN PRO HEKTAR GEWERBEFLÄCHE

Zu Beginn werden die Flächenanteile ermittelt, die momentan als Gewerbeflächen ausgewiesen und genutzt sind. Veranschaulicht werden diese Flächen durch die Pläne in Anlage 2: Ausweisungen FNP 1984 mit Überlagerung aktueller Kataster sowie dem zeichnerischen Teil des FNP 2035. Die ermittelten Flächenangaben werden daraufhin mit der Anzahl der Beschäftigten, die in gewerbegebietstypischen Branchen innerhalb des GVV arbeiten, verrechnet. Durch diesen Rechenschritt wird die Zahl der ortsansässigen Beschäftigten in Zusammenhang mit der Größe von Gewerbeflächen gesetzt.

Arbeitsort	Beschäftigte im GVV in gewerbegebietsklassischen Branchen		aktueller Anteil Flächen für Gewerbe in ha ^{***}		ortsansässige Beschäftigte pro Hektar Gewerbefläche
Donzdorf*	1.170	÷	49	=	23,88
Gingen	575	÷	25	=	23,00
Lauterstein**	141	÷	12	=	11,75
Süßen	1.721	÷	72	=	23,90
GVV gesamt	3.466	÷	146		23,74

* Donzdorf mit Reichenbach und Winzingen (807+176+187), siehe vorangehende Tabelle

** Das Ergebnis der Stadt Lauterstein wurde in die Ermittlung des Durchschnittswerts nicht miteinbezogen, da der Stadt Lauterstein kein Mehrbedarf an Wohnflächen durch das IKG Lautertal zugestanden wird (Verweis auf Gemeindeentwicklung ohne Wanderungen) und demnach die Berechnung verfälschen würde.

*** Quelle: Statistisches Landesamt Ba-Wü, Flächennutzung im Kreisvergleich, Stand 31.12.2016, Abrufdatum 23.08.2018

GEWERBEPARK LAUTERTAL

Der „Gewerbepark Lautertal“ umfasst eine Fläche von 28,00ha. Durch die erläuterten Berechnungen ist demnach von einem Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gewerbebranchen von **28,00ha x 23,74 Beschäftigten pro Hektar** auszugehen. Dies ergibt einen prognostizierten Zuwachs von **665 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband durch den Gewerbepark Lautertal.

Um im Weiteren den Einwohnerzuwachs den einzelnen Verbandsmitgliedern zuschlagen zu können, werden die derzeitigen prozentualen Anteile der Einwohner pro Mitgliedsgemeinde im Gemeindeverwaltungsgebiet ermittelt. Insgesamt leben im GVV Mittlere Fils – Lautertal 27.942 (100%) Menschen. Diese verteilen sich auf Donzdorf mit 10.894 (39%), Gingen mit 4.377 (16%), Lauterstein mit 2.571 (9%) und Süßen mit 10.100 (36%) Menschen (Quelle: statistisches Landesamt, Bevölkerung Gebiet und Bevölkerungsdichte, Stand 31.12.2016, Abrufdatum 17.08.2018).

Genauere prozentuale Anteile zur zukünftigen Verteilung können nicht bezogen werden, da zu viele weiche Indikatoren wie beispielsweise Ausbau des Infrastrukturnetzes, Nähe zum Arbeitsplatz, Wohnpreise, Anbindungen an ÖPNV, Nähe zu Gebieten mit Erholungsfunktion sowie persönliche Einflussfaktoren darauf Einwirkung haben. Exemplarisch wird deshalb die derzeitige Bevölkerungsverteilung innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandsgebiets herangezogen. Bei der prognostizierten Verteilung dieser 665 Beschäftigten innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Beschäftigten zukünftig im GVV-Gebiet leben werden. Wie bereits ermittelt, muss deshalb der prozentuale Anteil der Nichtpendler in die Berechnung miteinfließen.

HINWEIS: Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung des FNP 2035 ging von Seiten des Verbands Region Stuttgart ein Durchschnittswert ein, der bei den Berechnungen zum zusätzlichen Wohnflächenbedarf durch neue Gewerbeflächen heranzuziehen ist. Hierbei handelt es sich um den prozentualen Anteil von Arbeitsplätzen, welcher durch Menschen ausgefüllt wird, die direkt am Arbeitsort wohnen. Der Wert steht zeitgleich für die Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten durch das IKG „Lautertal“. Dieser beträgt gemäß Vorgabe **30%** und wird anstelle der oben errechneten prozentualen Anteile bei den nachfolgenden Prognosen angesetzt.

Bei einem errechneten Zuwachs von 665 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verteilen sich diese zukünftig auf die einzelnen Verbandsmitglieder wie folgt (prognostiziert):

	prog. Beschäftigte Gewerbepark Lautertal"		Bevölkerungs- anteil am GVV		Nichtpendler anteilig*		prognostizierte zusätzlich Beschäftigte, die nicht pendeln bzw. zusätzliche Wohneinheiten
Donzdorf	665	x	27%	x	30,00%	=	54
Reichenbach	665	x	6%	x	30,00%	=	12
Winzingen	665	x	6%	x	30,00%	=	13
Gingen	665	x	16%	x	30,00%	=	32
Lauterstein*	665	x	9%	x	30,00%	=	18
Süßen	665	x	36%	x	30,00%	=	72
GESAMT							183

* Vorgabe Wert Verband Region Stuttgart

** Das Ergebnis der Stadt Lauterstein wurde in der Gesamtsumme nicht veranschlagt

Um den Wohnflächenbedarf für die ermittelten zusätzlichen Einwohner - entstehend durch den Gewerbepark Lautertal - zu berechnen, wird als Berechnungsgrundlage der Bruttomindestwohndichtewert (Einwohner pro Hektar) gemäß Regionalplan bzw. gemäß Rücksprache mit dem Verband Region Stuttgart herangezogen. Wie oben erläutert, wird je prognostiziert zusätzlichen Beschäftigten, der am Arbeitsort auch wohnen wird, von einer zusätzlichen Wohneinheit ausgegangen.

Weiterhin ist zu beachten, dass bisher lediglich die Zahl der zusätzlichen Beschäftigten die im Gewerbepark arbeiten und im GVV wohnen werden, ermittelt wurde. Es ist davon auszugehen, dass pro zusätzlichem Beschäftigtem Familienangehörige ebenfalls zuziehen werden. Um ortstypische Zahlen ermitteln zu können, wird aufgrund dessen die durchschnittliche Belegungsdichte mit in die Berechnung aufgenommen:

	prog. zusätzlich Beschäftigte die nicht pendeln bzw. WE		Belegungs-dichte**		Bruttomindest-wohndichte-wert (EW/ha)		zusätzlicher Wohnflächenbedarf in ha
Donzdorf	54	x	2,2	÷	70	=	1,70
Reichenbach	12	x	2,2	÷	55	=	0,48
Winzingen	13	x	2,2	÷	55	=	0,52
Gingen	32	x	2,0	÷	60	=	1,07
Lauterstein*	18	x	2,0	÷	50	=	0,72
Süßen	72	x	2,2	÷	60	=	2,64
Gesamt							6,40

* kein zusätzlicher Wohnflächenbedarf durch IKG in Lauterstein wg. Entwicklung ohne Wanderungsgewinne

** Quelle: Statistisches Landesamt Ba-WÜ, Gebäude, Wohnungen und Belegungs-dichte, Stand 31.12.2016, Abrufdatum 20.08.2018

Der zusätzliche Bedarf an Wohnflächen des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal (ausgenommen Lauterstein) durch das interkommunale Gewerbegebiet „Lautertal“ umfasst insgesamt **6,40ha**.

6.2 ORTSLAGE LAUTERSTEIN

Gemäß den Berechnungen des Plausibilitätspapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur besteht im Gemeindegebiet der Stadt Lauterstein bis zum Zieljahr 2035 kein bzw. ein negativer Bedarf an Wohnflächen. Dies begründet sich unter anderem durch die Kategorisierung der Stadt als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“, weshalb bei dem Berechnungsmodell des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur die prognostizierten Bevölkerungszahlen ohne Wanderungen zu Grunde liegen.

Ganz im Sinne übergeordneter Planwerke ist der Leitsatz einer „Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ zu befolgen. Um dem entsprechend die bestehende Infrastruktur mit kleineren Geschäften für den Eigenbedarf erhalten und auch zukünftig bereitstellen zu können, muss einer Schrumpfung der Bevölkerungszahl entgegengewirkt und aktuelle Einwohnerzahlen soweit möglich erhalten werden.

Für Lauterstein soll das interkommunale Gewerbegebiet keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben, da es sich bei der Stadt wie bereits erläutert um eine Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung handelt. Wie dargestellt sind dennoch abweichende Zahlen der Bevölkerungsentwicklung als prognostiziert durch die neuen Arbeitsplatzangebote zu erwarten. Die ermittelten 0,72ha an zusätzlich benötigter Wohnfläche durch das IKG soll jedoch nicht in die Wohnflächenbedarfsausweisung aufgrund der Zentralen-Orte-Kategorie mit einfließen. Ein erhöhter Mehrbedarf an Wohnflächen gegenüber den Ergebnissen der Berechnungsmodelle lässt sich dennoch anhand spezifischer örtlicher Besonderheiten begründen.



Abbildung: geplante Wohnflächen Wohngebiet (rot), Mischgebiet (braun), Sondergebiet (orange) und Gewerbe (grau) im FNP 2035, ohne Maßstab

Gemäß den dargestellten Flächen für geplante Wohnnutzung bzw. Mischnutzung im zeichnerischen Teil des FNP 2035 sollen bis zum Zielhorizont die bestehenden Ortslagen wirtschaftlich und sinnvoll arrondiert werden können. Mit dem ermittelten zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 1,03ha laut Berechnungsmodell VRS bzw. einem negativen Bedarf gemäß Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur wird dies erheblich erschwert bzw. gänzlich ausgeschlossen. Nebst den Berechnungsmodellen müssen insbesondere bei der Stadt Lauterstein regionalbedeutsame Gegebenheiten Einfluss auf die Dimensionen der Ausweisung zukünftiger Wohnflächen finden.

Da die bestehende Topografie mit starken Steillagen am Albtrauf extrem ausgeprägt ist, stehen die Erschließungskosten in ungleichem Verhältnis zu der Anzahl von Baugrundstücken neuer Wohnflächengebiete, insbesondere wenn es sich um einzelne, kleinere Flächen handelt. Breite Verkehrsflächen und große zu überwindende Höhensprünge im Bereich der technischen Erschließung der baulichen Anlagen fordern eine dementsprechend angepasste und zusammenhängende Flächengröße der geplanten Bauflächen des FNP 2035.

Ein weiterer ortsspezifischer Aspekt den es in Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnflächen im FNP 2035 zu beachten gilt ist der Umstand, dass die Stadt Lauterstein aus den zwei gleichberechtigten Ortsteilen Nennungen (NEN) und Weißenstein (WIE) besteht. Eine Ausweisung von Wohnflächen soll bis zum Planungshorizont 2035 nicht ausschließlich einem der beiden Ortsteile zu Gute kommen und den anderen vernachlässigen; sprich diesem kein Wachstum im Sinne der Eigenentwicklung mehr zugestehen. Dieser Umstand mit Einbeziehung einer wirtschaftlich sinnvollen Erschließung von Wohnflächen zieht wiederum einen höheren Bedarf an zukünftigen Wohnflächen nach sich als die Berechnungen nach den Modellen VRS und Ministerium für Verkehr und Infrastruktur ergeben.

Insgesamt sollen im Gemeindegebiet 2,59ha Wohnflächen (W + M x 50%) zur sinnvollen Arrondierung bereitgestellt werden. Die Flächen befinden sich alle in Hanglage, was wie bereits erläutert erhebliche Mehraufwendungen für deren Erschließung bedeutet. Eine wirtschaftliche Durchführung erfordert in diesen Bereichen eine gewisse Mindestfläche an zusammenhängendem Neubauland.

Um den Anforderungen des zu erfüllenden Einwohnerdichtewerts von 50 EW / ha in Lauterstein nachzukommen, sind im Bereich der Mischgebietsfläche „Oberer Ösch“ Geschosswohnungsbauten angedacht. Insgesamt wird somit der erforderliche Einwohnerdichtewert in Lauterstein erfüllt.

Weiterhin wird auf die momentan noch ungenutzte, im FNP 1984 geplante Teilfläche für Wohnen „Wiedäcker“ verzichtet. Das noch vorhandene, nicht erschlossene ca. 2,54ha große Teilgebiet wurde auf Grundlage ehemaliger Prognosen festgelegt.

Die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung in den letzten Jahren zeigt Abweichungen zu diesen ehemaligen Ermittlungen. Langfristige Planungen wie Flächennutzungspläne unterliegen dennoch generell Schwankungen in Berechnungsfaktoren wie Demografie, Nachfrage, etc., weshalb auch zukünftig von konstanten Bevölkerungszahlen mit Wachstum an Wohnflächen im Rahmen der Eigenentwicklung auszugehen ist.

Mit einem Null-Wachstum bis zum Planjahr 2035 zu kalkulieren ermöglicht keinen Erhalt der Bestandssituation, sondern verhindert diesen vielmehr. Dieses würde somit gezwungenermaßen ein Verlust an Einwohnern nach sich ziehen und hätte Abwanderungen zur Folge, was wiederum negative Folgen für die Auslastung und mittel- bis langfristig den Erhalt der örtlichen Infrastruktur nach sich zöge. Im Stadtteil Weißenstein wurde bereits im Jahr 2002 der Förderantrag zur Ortskernsanierung bewilligt. Das Sanierungsgebiet umfasste insgesamt knapp 5,3ha. Anfang 2014 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets endgültig aufgehoben und die Ortskernsanierung mit zahlreichen Maßnahmen erfolgreich beendet. Mittlerweile wurde auch der Förderantrag des Landessanierungsprogramms zur Ortskernsanierung Nennungen erfolgreich bewilligt. Im Zentrum der Sanierungsmaßnahme sollen eine energetische Sanierung, die Entschleunigung der Ortsdurchfahrt sowie weitere Maßnahmen mit Platz- und Freiflächengestaltungen stehen. Wie diese Projekte zeigen, steht bei der Stadt Lauterstein in beiden Ortsteilen die Innenentwicklung im Vordergrund.

Ein Zugeständnis von 2,59ha an zusätzlichen Wohnflächen bis 2035 im Gebiet der Stadt Lauterstein lässt sich wie dargestellt abweichend von den Berechnungsmodellen VRS und Plausibilitätsprüfung begründen, da die Flächen ausschließlich einer wirtschaftlich sinnvollen Arrondierung dienen werden wie die Darstellung im zeichnerischen Teil verdeutlicht. Weiterhin steht unabhängig davon die Innenentwicklung auch zukünftig im Fokus der weiteren Entwicklung, was durch die geplante Umnutzung einer Gewerbe- in eine Sonderfläche (Gebiet „Feiläcker“) zusätzlich veranschaulicht wird.

6.3 FLÄCHENAUSWEISUNGEN ZWISCHEN 1984 UND 2014

Wie bereits dargelegt, fanden in den Jahren 1984 bis 2014 zahlreiche Flächenneuausweisungen an Wohnflächen innerhalb des gesamten GVV-Gebiets statt. Alle Ausweisungen wurden dem tatsächlich vorhandenen Bedarf angepasst, was durch die wenigen noch vorhandenen öffentlichen Baulücken veranschaulicht wird. Im Folgenden werden die tatsächlich ausgewiesenen Flächen zusammengestellt und die durchschnittliche Inanspruchnahme von Wohnflächen pro Jahr ermittelt:

	Donzdorf	Reichenbach u.R.	Winzingen	Gingen a.d. F.	Lauterstein	Süßen	GVV Gesamt
Ausweisungen innerhalb Vorgaben des FNP 1984 in ha	12,64	0,83	1,61	7,09	6,92	14,58	43,67
Ausweisungen abweichend vom FNP 1984 in ha	8,67	1,55	0,53	0,00	0,56	2,66	13,97
Summe der Ausweisungen 1984 - 2014 (W + M x 50%) in ha	21,31	2,38	2,14	7,09	7,48	17,24	57,64
1984 - 2014: Anzahl der Jahre	31	31	31	31	31	31	31
durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Jahr in ha	0,69	0,08	0,07	0,23	0,24	0,56	1,86
geplante Ausweisungen im FNP 2035 (W + M x 50%) in ha	5,31	1,26	1,71	4,87	2,59	5,00	20,74
2017 - 2035: Anzahl der Jahre	19	19	19	19	19	19	19
durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Jahr in ha	0,28	0,07	0,09	0,26	0,14	0,26	1,09

Wie die Berechnung zeigt, ermöglichen die tatsächlich geplanten Wohnflächen (Mittelwerte aus den ermittelten Flächen nach Berechnungsmodellen VRS, MVI zzgl. Mehrbedarfe durch IKGs) im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 zukünftig ca. die Hälfte bis ca. dieselbe Flächengröße an Ausweisungen von Wohnflächen als in den Jahren 1984 bis 2014.

Diese Gegenüberstellung begründet zusätzlich den Mehrbedarf an Wohnflächen als in den Berechnungen ermittelt.

TEIL V

BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

1 AUSGANGSSITUATION

Durch das „Auslassen“ eines Flächennutzungsplans für das Gebiet des GVV stehen derzeit nicht mehr genügend Reserveflächen für die Entwicklung von Gewerbe zur Verfügung. Einzelne gewerbliche Baulücken bestehen, doch ist gerade für große Betriebe der Faktor von zusammenhängenden Flächen mit ausreichend dimensionierter Erschließung, zeitnaher Verfügbarkeit und Möglichkeiten für künftige Erweiterungen ein wichtiges Merkmal für eine Ansiedlung. Der Landkreis Göppingen weist im Vergleich zur restlichen Region Stuttgart geringere Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort auf:

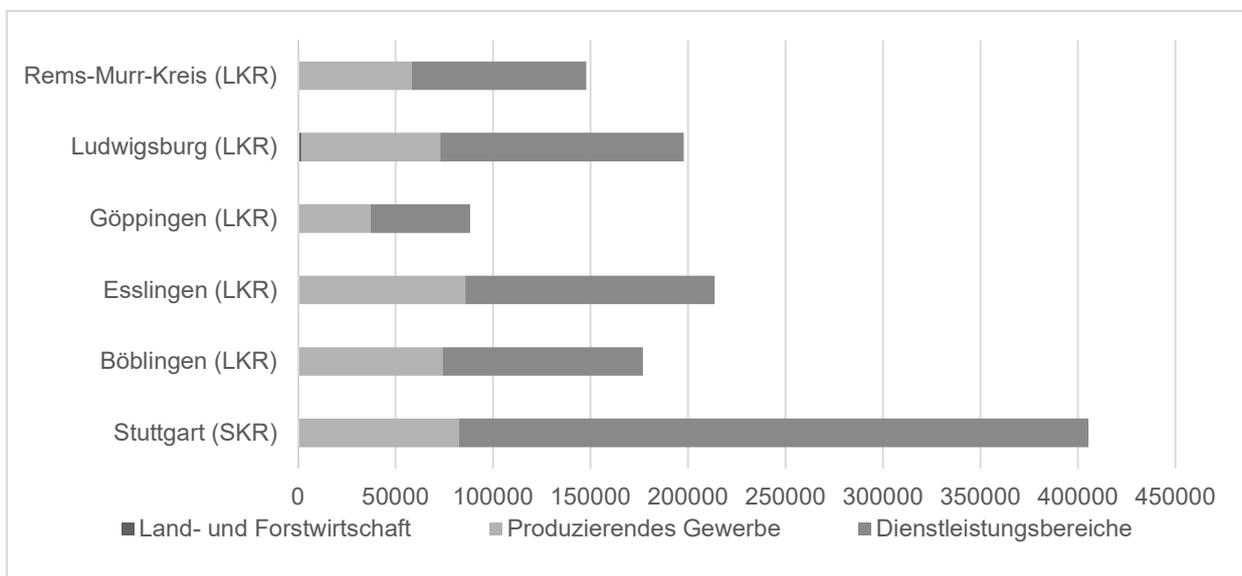


Diagramm eigene Darstellung, Quelle Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Beschäftigt seit 1999 nach Wirtschaftszweigen, Daten Landkreise, Stand 30.06.2016; Abrufdatum 21.08.2018

Gründe hierfür sind zum einen die Randlage des Landkreises Göppingen innerhalb der Region - mit Konzentration der Wirtschaftskraft im Stadtkreis Stuttgart als Zentrum der Region und daran angrenzenden Landkreisen - und zum anderen eine verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte mit 396 EW/km² (vgl. regionaler Durchschnitt ohne Stadtkreis Stuttgart mit 624 EW/km²). Die Bevölkerungsdichte spiegelt auch den großen Freiflächenanteil mit erhaltenswerter Landschaftsstrukturen und Erholungsfunktionen wider. Flächenmäßig gesehen ist der Landkreis Göppingen nach dem Rems-Murr-Kreis und dem LKR Ludwigsburg der drittgrößte innerhalb der Region mit einer Fläche von 64.234ha. (Quelle: Daten des Statistischen Landesamts, „Gebiet, Bevölkerung, Bevölkerungsdichte“, jeweils zum Stand 31.12.2016, Abrufdatum 21.08.2018).

2 INTERKOMMUNALE (REGIONALE) GEWERBEFLÄCHEN

Im internationalen Konkurrenzfeld der großen Verdichtungsräume kommt es darauf an, die Stärken der Region im wirtschaftlichen und sozialen Bereich weiterzuentwickeln und sie hier zur vorzeigbaren Erprobung und Anwendung zu bringen. Die Anknüpfung an die heutigen Stärken der Region in den Bereichen Maschinen- und Automobilbau bietet gute Voraussetzungen, zügig zu wettbewerbsfähigen neuen Wirtschaftsklustern und Beschäftigungsmöglichkeiten zu gelangen, Begründung zu 1.3.1 (G) Regionalplan.

Die Grundsätze zur räumlichen Ordnung sind abgeleitet aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes, den von den MKRO beschlossenen Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland (MKRO-Beschluss 2006), dem Landesplanungsgesetz für Baden-Württemberg sowie aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf die spezifischen Bedingungen der Region Stuttgart.

Die Region Stuttgart ist zum einen exportintensiver Wirtschaftsraum, zum anderen steht sie über vielfältige Wirtschaftsverflechtungen in einem ständigen Leistungsaustausch mit den anderen Landesteilen. Leistungsfähige, „innovative“ Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor sind Voraussetzungen für die Sicherung dieser Funktionen, Begründung zu 1.3.2 (G) Regionalplan.

Zur Sicherung und Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region Stuttgart, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft, zur Unterstützung des wirtschaftlichen Strukturwandels und für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sind erforderlich und in gleichem Maße bedeutsam:

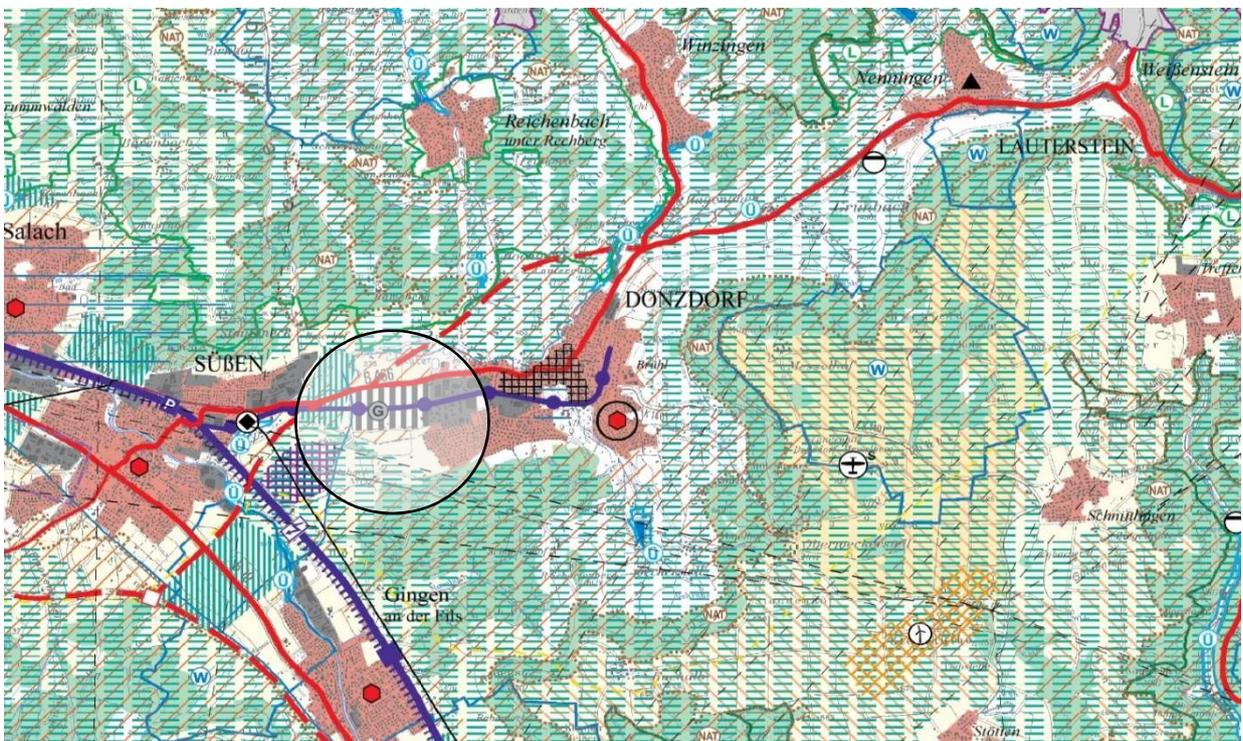
- a) Die Sicherung und Erschließung eines ausreichenden und über die Teilräume der Region ausgewogen verteilten Gewerbeflächenangebots in Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, gemäß PS 2.4.3.1.1. (Z) und 2.4.3.1.3 (Z)
- b) Die Umstrukturierung und Modernisierung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete sowie von gemischt genutzten Gewerbe- und Wohngebieten mit dort vorhandenen größeren „Brachflächen“ und ggf. künftig brach fallenden Flächen und Umnutzungsflächen.

Das planerische Ziel, brachliegende Flächen wieder mit gewerblicher (oder auch Wohn-) Nutzung zu belegen (vgl. b)), kann innerhalb des Gebiets des GVV nur mit marginalen Auswirkungen verfolgt werden, da lediglich die Stadt Lauterstein eine sogenannte gewerbliche Konversionsfläche in der Größenordnung von ca. 0,57ha zur Verfügung stellt. Diese Fläche soll gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil zu einer Sonderfläche (Pflegeeinrichtung) umgewandelt werden. Eine Konzentration auf Gewerbeschwerpunkte (vgl. a)) gilt es deshalb umso mehr zu verfolgen.

Wie bereits geschildert weist der Landkreis Göppingen gegenüber den anderen Mitgliedern der Region Stuttgart eine geringere Wirtschaftskraft auf. Um ein „Rückfallen“ des Landkreises hinsichtlich der wirtschaftlichen Bedeutung innerhalb der Region zu verhindern, sieht der Regionalplan insgesamt vier Schwerpunkte innerhalb des Landkreises Göppingen vor.

Im Interesse einer gleichwertigen Regionalentwicklung ist es erforderlich, möglichst viele Kommunen an den Arbeitsplätzen sowie dem Gewerbesteueraufkommen teilhaben zu lassen. Um dieses zu gewährleisten, sollen die geeigneten Standorte möglichst in interkommunaler Kooperation genutzt werden, um die Kosten und die Nutzen zwischen möglichst vielen Kommunen teilen zu können. Dabei kommt es auch auf eine ausgewogene Verteilung der Standorte innerhalb der Region an, da weder eine Überkonzentration an besonders attraktiven Standorten noch ein Zurückfallen weniger attraktiver Standortbereiche zu einer ausgewogenen Regionalentwicklung in der Region Stuttgart beitragen können, Begründung zu 2.4.3.1.5 (G) Regionalplan.

Einer der vier Gewerbeschwerpunkte innerhalb des Landkreises Göppingen zum Zwecke einer ausgewogenen Regionalentwicklung befindet sich innerhalb des Gebiets des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils – Lautertal: „Donzdorf“ [G] (18), als gemeinsamen Gewerbeschwerpunkt für den Verwaltungsraum. Dieser ist gebietsscharf in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dargestellt:



Quelle: Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart, Satzungsbeschluss 22.07.2009, ohne Maßstab.

Die Festlegung dieser Schwerpunkte entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen, in der in Teilen schon hoch verdichteten Region an geeigneten Standorten mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, Begründung zu 2.4.3.1 Regionalplan. Der Einsatz moderner Produktionstechniken führt zu einem steigenden Flächenbedarf je Arbeitsplatz. Ein Teil dieses Bedarfs muss auf unbebauten Flächen untergebracht werden, da wie bereits dargelegt, der GVV nicht über ausreichende gewerbliche Konversionsflächen oder sonstige geeignete Standorte in der vorgesehenen Größenordnung verfügt.

Die Festlegung des interkommunalen Gewerbegebiets „Lautertal“ als geeigneter Standort ist darüber hinaus nicht allein aus dem begründbaren Bedarf abzuleiten. Es gilt insbesondere, die

Standorte gegenüber anderen Nutzungen zu sichern, weil sie die am besten geeigneten Standorte darstellen. In vielen Teilräumen ist diese langfristige Sicherung die einzige Möglichkeit, eine „Fortschreibung“ ungeeigneter Standorte abzuschwächen, bzw. im Sinne einer Bündelung an geeignete Standorte umzusteuern. Abgesehen von der jeweils in der Praxis bestehenden Schwierigkeit, einen längerfristigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu prognostizieren, ist es im Ganzen schwierig bzw. teilweise auch unmöglich einen konkreten Bedarf für einen Planungszeitraum zu bestimmen, Begründung zu 2.4.3.1 Flächenbedarf, Regionalplan.

Um den Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und eine gewünschte Standortsicherung wie bereits dargelegt zu betreiben, wird der laut Regionalplan gesetzte Gewerbeschwerpunkt in die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2035 des GVV in vollem Umfang übernommen (HINWEIS: gemäß Plansatz 2.4.3.1.4 (Z) des Regionalplans sind Einzelhandelsgroßprojekte und Veranstaltungszentren innerhalb der Gewerbeflächenschwerpunkte unzulässig). Der bereits per Satzung beschlossene Zweckverband sieht vor, die Gewerbefläche mittels einzelner Bauabschnitte, jeweils auf Grundlage eines begründeten, tatsächlich vorhandenen Bedarfs, zu entwickeln.

HINWEIS: Die Fläche des IKG „Lautertal“ hat sich im Vergleich zum FNP-Vorentwurf 2035, Stand April 2016, um 3,13ha vergrößert. Hintergrund hierfür sind die eingegangenen Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart zu vorhandenen, umfangreichen Kulturdenkmälern im Planbereich. Aufgrund dieser ist davon auszugehen, dass nicht das komplette, gemäß Zeichnerischem Teil dargestellte Gebiet „IKG Lautertal“ einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann und deshalb wurde im FNP-Entwurf das ehemals kommunale Gewerbegebiet „Kleiner Ösch“ dem IKG zugeschlagen. Dies entspricht auch der zeichnerischen und textlichen Darstellung im Regionalplan.

Neben dem wichtigen Aspekt, dass vorliegend ein auf der Ebene des Flächennutzungsplans umzusetzender regionaler Gewerbeschwerpunkt als Ziel der Raumordnung vorgesehen ist, wird darauf hingewiesen, dass derzeit gerade in der dichtbesiedelten und in der Flächennutzung oftmals zerschnittenen Region Stuttgart ein erheblicher Bedarf besonders an großflächig zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen besteht. Hierfür stellt das IKG Lautertal eine gut angebundene und unzerschnittene entwickelbare gewerbliche Baufläche dar.

In einem Bericht der Südwestpresse vom 30.05.2018 führt der Verband Region Stuttgart aus, dass die Landeshauptstadt und die fünf Landkreise in ihrer unmittelbaren Umgebung hinsichtlich der Gewerbeareale in der Region „ausverkauft“ seien. Zitat aus dem Artikel:

„Wie groß das Defizit an Flächen ist, hat die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS)... schon im vergangenen Jahr in einer umfassenden Erhebung zusammengetragen. Danach lag die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt bei 157 Hektar per anno, 106 Hektar davon auf der grünen Wiese. Ein Drittel der Wünsche der Unternehmen nach neuen Gewerbeflächen habe nicht befriedigt werden können... Für die nahe Zukunft sieht es nicht besser aus: Bis 2020 würden pro Jahr rund 110 Hektar

neue Gewerbeflächen benötigt. Und diese Schätzung sei noch sehr vorsichtig... Der WRS-Studie zufolge werden in den kommenden fünf Jahren aber in der gesamten Region lediglich 61 Hektar baureif... Der VRS will jetzt auf das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage mit einem Aktionsprogramm reagieren... Der Mangel an Gewerbeflächen hat sich bereits konkret auf die Wirtschaft ausgewirkt. Zwischen 2013 und 2016 hat die Region Stuttgart 39 Unternehmen mehr durch Abwanderung verloren als neu in die Landeshauptstadt und ihre Umgebung gekommen sind, wie die Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart in ihrer Analyse zur Sitzverlagerung ermittelt hat. In den Jahren zuvor war der Saldo stets positiv gewesen.“

Nebst der Ausweisung des IKG „Lautertal“ soll das Gebiet des IKG „Auen“ mit einer Fläche von rund 6,5ha in die Darstellungen des FNP 2035 aufgenommen werden. Dieses ist im Regionalplan nicht als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) gekennzeichnet und somit nicht für die Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen auf regionaler Ebene vorgesehen. Das Gebiet befindet sich auf den beiden Gemarkungen Gingen a. d. Fils und Süßen und soll den innerhalb des GVV-Gebiets vorhandenen Gewerbeflächenbedarf von bereits ortsansässigen Firmen soweit möglich befriedigen. Innerhalb des IKG „Auen“ wird hauptsächlich die Ansiedlung von kleinflächigeren Betrieben (bis ca. 10.000m²) verfolgt. Aufgrund der Zuordnung des IKG „Auen“ zu den kommunalen Bedarfen, wird dieses im Weiteren als „kommunale Gewerbefläche“ behandelt.

Die Fläche des Gewerbegebiets „Auen“ wurde bereits im FNP 1984 als Reservefläche für ein Verbandsgewerbegebiet ausgewiesen, da sie aufgrund ihrer Nähe zur überregionalen Verbindungsstraße B10 sowie ihrer topografischen Gegebenheit besonders geeignet für die Ansiedlung von Gewerbe ist. Der Standort dieser Gewerbefläche wird in Zuschnitt und Lage nahezu komplett aus den Darstellungen des FNP 1984 in den FNP 2035 übertragen. Durch die mittlerweile fertiggestellte Querspange B466 ist das künftige Gewerbegebiet optimal angeschlossen. Die durch die überregionale Verbindungsstraße entstehenden Immissionen sind innerhalb von Gewerbeflächen verträglich, Nutzungskonflikte können ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen Nutzungskonflikte mit der sich im Westen befindlichen Wohnfläche vermieden werden, was ein „Abrücken“ von dieser begründet. Für die Ausweisung von gewerblicher Nutzung spricht zusätzlich die im Norden angrenzende, knapp 1,4ha große bestehende Gewerbefläche entlang der Austraße.

3 KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHEN

Nicht nur auf regionaler Ebene besteht ein Bedarf an Gewerbebauflächen, auch muss der innere Bedarf des GVV durch die Ausweisungen des FNP 2035 befriedigt werden. Wichtiger Faktor ist dabei die seit über zwei Jahrzehnten beobachtete Flächenzunahme von jährlich etwa 0,5 bis 1,5% pro Arbeitsplatz, die sich im Zuge der Automatisierung und Rationalisierung ergibt; Begründung zu 1.3, Regionalplan. Nebst der Ausweisung des interkommunalen (regionalen) Gewerbegebiets „Lautertal“ (ca. 28,00ha, Gemarkung Donzdorf), sollen den Mitgliedern des GVV kommunale Gewerbeflächen - vor dem Hintergrund kaum noch vorhandener gewerblicher Baulücken - zur Erweiterung ihrer bestehenden Gewerbeflächen zugeschlagen werden.

Durch dieses Vorgehen soll ein Abwandern bereits bestehender Betriebe verhindert und in gleichem Zuge vorhandene, für eine gewerbliche Nutzung ausgelegte Erschließungen und Standorte mit guter Anknüpfung an das regionale Verkehrsnetz ihrer vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Verfügbare gewerbliche Baulücken, Stand 01.08.2018					
	Donzdorf	Gingen	Lauterstein	Süßen	GVV
gewerbliche Baulücken (Angabe in ha)	3,44	2,79	0,00	2,68	8,91
davon nicht verfügbar* (Angabe in ha)	1,87	2,79	0,00	2,68	7,34
verfügbare gewerbliche Baulücken (Angabe in ha)	1,57	0,00	0,00	0,00	1,57

* Aufgrund der Besitzverhältnisse; bereits erfolgter Bebauung; keiner möglichen baulichen Nutzung durch HQ100. Detaillierte Darstellung der Baulücken siehe Anlage 1 Lagepläne und tabellarische Auflistung

Der zukünftige Bedarf an gewerblichen kommunalen Bauflächen resultiert hauptsächlich aus Erweiterungen bereits vorhandener gewerblicher Betriebe. Nebst der geplanten kommunalen Gewerbefläche „Obere Wiese“ in Lauterstein wird durch die bereits derzeit bestehende, hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen die Ausweisung des IKG „Auen“ begründet. Es werden somit mögliche „Konkurrenzsituationen“ zwischen dem IKG „Lautertal“ und dem IKG „Auen“ bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Im Folgenden werden Bedarfe nach gewerblichen Bauflächen je Kommune aufgezeigt.

3.1 KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENBEDARFE

DONZORF

In Donzdorf wurde der Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken unter den bereits ansässigen Betrieben abgefragt (Stand 21.08.2018) und protokolliert.

Insgesamt 8 Betriebe haben ihr Interesse an gewerblichen Bauflächen in Donzdorf angemeldet. Aus Gründen des Datenschutzes werden diese nicht namentlich benannt. Die benötigten

Flächengrößen schwanken zwischen ca. 800m² und 4000m² und ergeben einen Gesamtbedarf von ca. 1,7ha.

GINGEN AN DER FILS

Im Jahr 2012 / 2013 erhob die Gemeinde Gingen Erweiterungsabsichten sesshafter Gewerbebetriebe mittels schriftlicher Umfrage. Durch dieses Vorgehen sollte untersucht werden, ob die damals vorhandenen gewerblichen Baulücken die zukünftigen Bedarfe abfangen können, oder ob zusätzliche Flächen vorgehalten werden sollten.

Im Detail ergab die Umfrage, dass 12 von 38 ansässigen Betrieben Erweiterungsabsichten innerhalb des Zeitraums bis 2025 hegen. Da seit dem Umfragezeitpunkt keine größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen ausgewiesen wurden, sollen die Umfrageergebnisse den derzeit tatsächlich vorhandenen Bedarf abbilden. Zusätzlich zu der Frage ob, wurde auch die Dimension der geplanten Erweiterungsflächen erhoben. Dies ergab in Summe eine benötigte Fläche von ca. 5,03ha.

LAUTERSTEIN

Lauterstein stellt innerhalb des GVV Mittlere Fils - Lautertal die einzige Kommune dar, die gemeindeeigene (also keine interkommunalen) Gewerbeplanungsflächen im Rahmen des FNP 2035 vorsieht (vgl. geplantes Gewerbegebiet „Obere Wiese“, ca. 0,77ha).

Zum Stand August 2018 haben insgesamt 3 - bereits im Stadtgebiet ansässige - Gewerbebetriebe Bedarf an gewerblichen Erweiterungsflächen bekundet. Der abgeleitete Gesamtbedarf umfasst insgesamt mind. 1ha an benötigtem Gewerbebauland.

SÜSSEN

Auch in Süßen ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen von bereits im Stadtgebiet angesiedelten Betrieben groß. Zum Stand August 2018 liegen insgesamt 9 Anfragen nach Erweiterungsflächen bei der Stadtverwaltung vor. Die Flächen umfassen Größen von ca. 1.000m² bis hin zu über 10.000m².

Es lässt sich ein Gesamtbedarf von insgesamt mindestens 3,5ha aus den vorliegenden Anfragen ableiten.

3.2 GEWERBEFLÄCHENVERKAUF IN JÜNGSTER ZEIT

Um aufzuzeigen, dass eine rege Nachfrage an Gewerbeflächen im Verbandsgebiet besteht, wurden zusätzlich bereits veräußerte Gewerbeflächen in jüngerer Vergangenheit erfasst.

Die Stadt Süßen verkaufte in der Zeit von August 2012 bis Dezember 2014 insgesamt 4,24ha Gewerbefläche. Hierbei sollte zusätzlich erwähnt werden, dass von diesen 4,24ha allein 2,34ha dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schelmenwasen - Erweiterung, 1. Änderung“ zugehörig sind, welcher im Jahr 2014 zur Rechtskraft geführt wurde. Innerhalb weniger Monate wurden 4 der 6 Grundstücke innerhalb des Planbereichs veräußert (31.01.2014 bis 12.12.2014); die verbleibenden 2 werden zu Zwecken von Betriebserweiterungen vorgehalten.

Mittlerweile befinden sich alle diese Flächen in privatem Eigentum. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen nochmals und zeigt zusätzlich auf, dass bei der Baureifmachung dieser Flächen die Möglichkeit schnellen Agierens seitens der Kommunen gewährleistet sein muss.

3.3 ZUM VORGEHEN GEPLANTE KOMMUNALEN GEWERBEFLÄCHEN

Mit Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebe mit Sicherung der Arbeitsplätze sowie der Ausweitung des Arbeitsplatzangebots und damit verbundener Wettbewerbsfähigkeit des GVV, sollen im Zuge des FNP 2035 nebst geplanten Wohnflächen wie dargelegt auch kommunale Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist wegen der kurzen Entscheidungszeiträume zwischen einer Investition zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und deren Realisierung auch zukünftig eine angebotsorientierte Planung erforderlich, Begründung zu 1.3.2 (G), Regionalplan.

Aufgrund der schwer zu prognostizierenden zukünftigen Bedarfe im Bereich von Gewerbeflächen und der geschilderten notwendigen zeitnahen Verfügbarkeit dieser Flächen bei Ansiedlungsanfragen, sollen die Gewerbeflächenausweisungen im Rahmen des FNP im Sinne einer Angebotsplanung in einem städtebaulich, landschaftsplanerisch und strukturell vertretbarem Maß vorgenommen werden.

Anstelle einer errechneten Bedarfsermittlung melden die Gemeinden auf Grundlage des tatsächlich vorhandenen Bedarfs die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an. Alle angemeldeten Flächen wurden strategisch innerhalb der Ortslagen ausgewählt.

Hauptziele bei Wahl der Größe und der Standorte waren:

- a) Ausweisung von Mischflächen zum Zwecke der „kurzen Wege“ und Stärkung innerörtlicher Versorgungsfunktionen (vgl. hierzu Ausweisungen der Gemeinde Gingen)
- b) Erweiterung bestehender Gewerbeflächen zur Erzielung von Synergieeffekten (gewerbliche Konzentrationszonen) und ein damit verbundenes „Abrücken“ von Wohnflächen
- c) Flächengrößen sollen sich in erster Linie an Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe orientieren
- d) Ausweisung neuer Gewerbeflächen vorrangig dort, wo bereits Vorbelastungen durch Immissionen bestehen, z.B. an Hauptstraßen, in Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen

3.4 BESTEHENDE NUTZBARE GEWERBEFLÄCHEN

Gewerbliche Flächenreserven bestehen innerhalb der Gemarkungsgrenzen der GVV-Mitglieder in folgendem Maße (Mischflächen werden hierbei zu 50% angerechnet):

	G (unbebaute verfügbare GE-Flächen) in ha		M öffentlich (ha x 0,5) in ha		M pr. (ha x 0,5 x Verkaufsber) in ha		verfügbare Gewerbeflächen in ha
Donzdorf	1,57	+	0,00	+	0,07	=	1,64
Reichenbach	0,00	+	0,00	+	0,02	=	0,02
Winzingen	0,00	+	0,00	+	0,00	=	0,00
Gingen	0,00	+	0,08	+	0,07	=	0,15
Lauterstein	0,00	+	0,11	+	0,22	=	0,33
Süßen	0,00	+	0,30	+	0,16	=	0,46
GVV gesamt	1,57	+	0,49	+	0,54	=	2,60

Zu beachten bei diesen verfügbaren Flächen ist, dass diese bis auf wenige Ausnahmen keine zusammenhängenden Flächen darstellen, sondern über die jeweiligen Gemeindegebiete verteilt sind. Zudem erschweren Flächengrößen und -zuschnitte der „gewerblichen Baulücken“ oftmals die Erweiterung von Betrieben. Darüber hinaus sind in den 2,60ha verfügbaren Gewerbeflächen 1,03ha an Mischflächen enthalten. Diese Flächen sind von nochmals geringerer Flächengröße als die noch verfügbaren Gewerbeflächen und somit größtenteils nicht in der Lage, dem vorhandenen Bedarf entgegenzuwirken.

In der Summe sind die noch vorhandenen Flächenreserven wie bereits erläutert nicht ausreichend um im Sinne einer strategischen Planung über den gesamten Planungshorizont bis 2035 eine Flächenvorhaltung, wie bei gewerblichen Flächen erforderlich, zu betreiben.

3.5 GEWERBEFLÄCHEN: BEDARF UND VORGEHEN

Zusammenfassend besteht innerhalb des GVV derzeit eine Nachfrage nach Gewerbebauflächen von insgesamt ca. 11,23ha. Dem gegenüber stehen geplante, kommunale Ausweisungen von ca. 7,27ha („IKG Auen“ und „Obere Wiese“) sowie noch vorhandene, nutzbare Flächen von insgesamt 2,60ha.

Selbst mit Betrachtung der geplanten kommunalen Gewerbeflächen im Rahmen des FNP 2035 mit den noch vorhandenen Bauflächen übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Dies begründet somit nicht nur die Ausweisung von kommunalen Gewerbeflächen, sondern insbesondere auch die Ausweisung des IKG „Lautertal“, welches auch Flächen für Betriebe, deren Anfragen beim Landkreis oder der Region eingehen und welche in den Ermittlungen dieses FNP nicht betrachtet werden können, bereithält.

TEIL VI

FLÄCHENNEUAUSWEISUNGEN FNP 2035

1 ALTERNATIVENPRÜFUNG, AUSWEISUNGEN

Den im FNP 2035 ausgewiesenen Flächen ging eine Alternativenprüfung aus landschaftsplanerischer Sicht voraus (Verweis auf Siedlungsrandanalyse des IB faktorgruen). Die aus dieser Untersuchung resultierten Flächen, die sich aus landschaftsplanerischer Sicht (bedingt) eignen, wurden im Weiteren auf ihre städtebauliche Eignung untersucht (Verweis auf Anlage Nr. 3 des FNP 2035). Hierbei wurden die Flächen, die gemäß den landschaftsplanerischen Untersuchungen als „ungeeignet“ bewertet wurden, nicht nochmals betrachtet.

Um vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, wurde jede Fläche anhand einer Bewertungsmatrix mit jeweils denselben Bewertungsmerkmalen untersucht:

- Stadtsilhouette, Fernwirkung, Bezug auf Raumkanten
- Topografische Einordnung, Blickbeziehungen
- stadträumliche Qualitäten (Besonnung, Nähe zu ÖPNV,..)
- Strukturierungsmöglichkeiten, Stadtmorphologie
- Größe der Fläche (in Bezug auf ihre künftige Nutzungsart und die ortsspezifischen Bedarfe)
- Nutzbarkeit (Hang, Wald, HQ100, Geotechnik, Anbauverbot,...)
- Infrastrukturelle Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- Konfliktpotenzial angrenzende, baulichen Nutzungen
- Konfliktpotenzial Natur- und Umweltschutz
- Konfliktpotenzial Denkmalschutz
- Konfliktpotenzial übergeordnete Planungen
- wirtschaftliche Machbarkeit

Unter dem jeweiligen Punkt „Zusammenfassung (Ortslage)“ der Anlage 3 werden die einzelnen Flächen hinsichtlich ihrer erhaltenen Punkte gegenüber gestellt und bzgl. ihrer Eignung ausgewertet.

Üblicherweise haben die im Rahmen des FNP 2035 ausgewiesenen, geplanten Flächen die höchste(n) Punktzahl(en) ihrer Kategorie erreicht. Dennoch ist zu beachten, dass weitere Merkmale wie beispielsweise die Verfügbarkeit der Flächen in die kommunalen Entscheidungen der Flächenausweisungen miteingeflossen sind. Darüber hinaus waren bei machen Flächen bestimmte Bewertungsmerkmale von höherer Wichtigkeit, bzw. überwogen andere Merkmale (z.B. der regionale Gewerbeschwerpunkt gemäß den Ausweisungen des Regionalplans). Auch solche Faktoren fanden bei der Entscheidung der Flächenausweisungen Einfluss.

Um die im FNP 2035 ausgewiesenen, geplanten Flächen hinsichtlich ihrer spezifischen Eigenschaften und der damit zusammenhängenden Bedarfsbefriedigung zu unterlegen, werden die Flächen im Folgenden - unterteilt nach Ortslage und geplanter Nutzungsart - erläutert.

1.1 PLANUNGSFLÄCHEN GVV

GEWERBEGEBIET(E) GVV

FLÄCHE NR. 25 BIS NR. 28 (DONZDORF): „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET LAUTERTAL“ (ALLE MITGLIEDER)

Gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils ist vorgesehen, den bereits auf regionaler Ebene ausgewiesenen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen zwischen den Ortslagen Donzdorf und Süßen in den FNP 2035 in vollem Umfang aufzunehmen. Die Ausweisung der Gewerbefläche im Regionalplan stellt ein Ziel der Raumordnung dar; gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nebst dieser Anpassung sind die Flächen und insbesondere der Bedarf an diesen Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplans zu begründen. Gemäß den Ausführungen des obigen Teil V dieser Begründung werden entsprechende Gesichtspunkte zur Ausweisungen des regionalen Gewerbeschwerpunkts getroffen, sowie der derzeit bestehende Bedarf von Gewerbeflächen innerhalb des GVV Mittlere Fils - Lautertal aufgezeigt. Das Gewerbegebiet „Lautertal“ soll jedoch nicht nur den innerörtlichen Bedarf befriedigen, sondern auch den Bedarf innerhalb des Landkreises Göppingen und innerhalb der gesamten Region Stuttgart.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 28,00ha und stellt somit ca. die Hälfte aller Flächenneuausweisungen im Rahmen des FNP 2035 dar. Dies bedeutet einen hohen Flächenverbrauch und bringt dementsprechend auch nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild sowie auf den Umwelt- und Naturschutz mit sich.

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wurde darüber hinaus von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart auf ein vorhandenes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG im Plangebiet hingewiesen. Dieses konnte durch die sogenannte „Luftbildarchäologie“ entdeckt werden und erfasst ein ausgedehntes hallstatt- / latènezeitliches Gräberfeld mit Kreisgräben, Grabgärten und Einzelgruben, was in Baden-Württemberg einen bislang singulären Befund darstellt. Aus diesen Gründen ist im Rahmen von weiteren Untersuchungen davon auszugehen, dass nicht die ganze wie bisher vorgesehene Fläche als Gewerbefläche im Zuge von fortführenden Planungen (Bebauungsplan) festgesetzt werden kann. Diese Planungen sind in Zusammenarbeit und unter frühzeitigen Unterrichtung des Landesdenkmalsamts durchzuführen.

Nebst den Nutzungseinschränkungen durch das Kulturdenkmal ist zudem von weiteren Einschränkungen durch Ausgleichsflächen auszugehen, wodurch sich die tatsächliche Nutzung als „Gewerbefläche“ nochmals verringern wird.

Aufgrund der erwarteten Flächenreduzierung des regionalen Gewerbeschwerpunkts durch das Kulturdenkmal und die zu erwartenden Ausgleichsflächen wurde die als ehemals angedachte kommunale Gewerbefläche „Kleiner Ösch“ dem Gewerbeschwerpunkt zugeschlagen, was eine Flächensteigerung des IKG um 3,13ha auf nun insgesamt 28,00ha zur Folge hat.

Nebst den geschilderten nachteiligen Auswirkungen des geplanten Gewerbeschwerpunkts bestehen jedoch auch zahlreiche Aspekte, die eine Ausweisung des Gebiets im FNP 2035 unterstützen.

Detaillierte Aussagen hinsichtlich regionaler Gewerbeflächenbedarfe sind im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 nur eingeschränkt zu treffen, da entsprechende Anfragen bei übergeordneten Planungsträgern eingehen. Grundsätzlich ist jedoch anzuführen, dass die Anfrage innerhalb der Region Stuttgart nach großflächigen, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen besteht und demnach die Darstellung des Gewerbepark Lautertal zu Zwecken der Bedarfsbefriedigung erfolgt, wofür sich der geplante Standort aus mehreren Gründen eignet:

1. optimale Verkehrsanbindung durch die mittlerweile fertiggestellte Querspange zur B10 bzw. allgemein optimale Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz
2. topografische Eignung für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie
3. geeigneter Flächenzuschnitt und insbesondere sehr gut geeignete Größe für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie (großflächig)
4. zu erwartende Synergieeffekte bei der Ansiedlung mehrerer Betriebe (z.B. optimierte Transportabläufe)
5. bereits im Gemeindeverwaltungsverband vorhandenen Nachfrage (Verweis auf Teil V)

Grundsätzlich ist vorgesehen, den Gewerbeschwerpunkt bauabschnittsweise aufzusiedeln. Es sollen nur Flächen beansprucht werden, für die ein tatsächlicher Bedarf nachgewiesen werden kann. Eine Ausweisung von im Anschluss nicht genutzten Bauflächen ist von Seiten der GVV-Mitglieder weder gewünscht, noch wirtschaftlich durchführbar.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (hallstatt- / latènezeitliches Gräberfeld, s.o.)*
- *entlang der ehemaligen Bahntrasse ist mit Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen*
- *Eingriff in das Landschaftsbild soweit möglich minimieren*
- *Lage innerhalb Flurbereinigungsgebiet*

FLÄCHE NR. 4 (SÜSSEN): „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AUEN“ (GINGEN, SÜSSEN)

Nebst dem Gewerbepark Lautertal ist in den Darstellungen des FNP 2035 das interkommunale Gewerbegebiet „Auen“ enthalten. Dieses soll nicht ausschließlich zur Befriedigung überörtlicher Bedarfe dienen, sondern insbesondere Flächenbedarfe für bereits im Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet vorhandene, kleinere Betriebe abdecken. Innerhalb der insgesamt ca. 6,50ha großen Fläche auf Süßener und Gingenener Gemarkung ist vorgesehen, kleinflächigere Betriebe bis ca. 10.000m² Grundfläche anzusiedeln.

Durch dieses Vorgehen können die großen, zusammenhängenden Flächen des IKG Lautertal für entsprechende Bedarfe vorgehalten und dem Nutzungszweck als regionalem Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung zugeführt werden. Eventuelle Konkurrenzsituationen zwischen dem Gebiet „Auen“ und dem „Gewerbepark Lautertal“ werden demnach bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Der Standort zwischen den Kommunen Süßen und Gingen besitzt darüber hinaus spezifische Eigenschaften, die an dieser Stelle für eine Gewerbegebietsansiedlung sprechen. So ist durch

die direkte Lage zwischen (überörtlichen) Verkehrsflächen eine Minderung von Konflikten mit angrenzenden Nutzungen absehbar, auch ist die verkehrlich Anbindung für eine gewerbliche Nutzung optimal: durch kurze Verkehrswege zu landesweiten Verkehrsstrassen werden z.B. Lärmimmissionen reduziert.

Im Planbereich „Auen“ wurde per Luftbildbefund eine mögliche archäologische Verdachtsfläche verzeichnet. Von einem Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Siedlung vorgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung) kann nach aktuellem Informationsstand nicht ausgegangen werden. Fortführende Bauleitpläne (Bebauungspläne) sind in Zusammenarbeit und unter frühzeitiger Unterrichtung des Landesdenkmalamts durchzuführen.

Nebst diesen Ansprüchen werden Ausgleichsflächen die momentane Gewerbeflächengröße von 6,50ha weiter einschränken.

Wie dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, befindet sich eine Teilfläche im HQ100-Bereich. Durch den Neubau der Süßener Ortsumfahrung (B466) haben sich die Überschwemmungsflächen allerdings reduziert, was sich durch das Gutachten „Hydraulische Berechnungen im Bereich der geplanten Bundesstraße B466“ des Büros Hydrotec, Aachen, vom Dezember 2014, nachweisen lässt. Auch die hierin errechnete, neue HQ100-Fläche kann dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans entnommen werden. Diese umfasst das Plangebiet „Auen“ nicht mehr.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *archäologische Verdachtsfläche (s.o.)*
- *Konfliktpotenzial mit artenschutzrechtlich relevanten Tierarten*
- *Lage innerhalb Flurneunordnungsgebiet*
- *Lage innerhalb HQ100 (s.o.)*
- *FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden*

1.2 PLANUNGSFLÄCHEN DONZDORF

WOHNGEBIET(E) DONZDORF

FLÄCHE NR. 8: „BEI DEN KIRSCHBÄUMEN“

Innerhalb der Gemarkung Donzdorf sollen bis zum Zieljahr 2035 insgesamt 2 als Wohnfläche entwickelbare Gebiete aufgenommen werden. Den Darstellungen geht sowohl eine landschaftsplanerische als auch eine städtebauliche Alternativenprüfung voraus; Verweis auf Anlage 3.

Nebst den hierin bewerteten Flächenmerkmalen sprechen weitere Gegebenheiten für eine zukünftige Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland. Von Beginn an war angedacht, die Gesamtfläche „Bei den Kirschbäumen“ bauabschnittsweise zu entwickeln.

Hierzu gehörte in einem Teilbereich auch die Anpassung bereits bestehender, bauplanungsrechtlicher Festsetzungen an aktuelle Bedarfe. Im Rahmen des Bebauungsplans „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“, der im Mai 2017 Rechtskraft erlangte, wurden bereits Erschließungs-

flächen für eine weitere Baulandentwicklung der sich im Norden und Osten anschließenden Flächen gesichert.

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wurde daraufhin im Mai 2018 der Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“ zur Rechtskraft geführt. Diese Fläche war im Vorentwurf des FNP 2035 noch als geplante Wohnfläche dargestellt, ist nunmehr aber als bestehende Wohnfläche gekennzeichnet. Da die Flächen derzeit im Besitz der Stadt bzw. der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH sind und noch keiner Vermarktung zugeführt wurden, sind diese im Rahmen der Baulücken (öffentlich, also zu 100% anrechenbar) in der Bedarfsberechnung veranschlagt. Auch dieser Bebauungsplan enthält Verkehrsflächen, die eine Anbindung der nun noch nördlich liegenden Planungsfläche „Bei den Kirschbäumen“ des FNP 2035 sichern.

Die Aufnahme des Gebiets in den Flächennutzungsplan 2035 stellt somit eine Sicherung von bereits zu Teilen erschlossenen Wohnbauflächen dar und wird den Siedlungsbereich gemeinsam mit den erst kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplänen „Bei den Kirschbäumen - Teil 1 und Teil 2“ harmonisch abrunden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Streuobstbaumbestände, FFH-Wiesen, Biotop, Teil des Kernraums „Landesweiter Biotopverbund“*
- *Konfliktpotenzial mit europarechtlich geschützten Arten*
- *Lage innerhalb eines Gebiets mit Hangabwinden (Klimaatlas)*
- *FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden*

FLÄCHE NR. 10: „RINDERSTEIGE“

Die Fläche „Rindersteige“ war bereits in den Darstellungen des FNP 1984 enthalten. Zwar bestand ein konstanter Bedarf an Wohnbauflächen seit dieser Zeit, doch wurde diesem mittels der Baureifmachung anderer Planungsflächen aus dem FNP 1984 begegnet (Verweis auf Anlage 1). Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in jüngster Vergangenheit wurden im Jahr 2014 erste Überlegungen zur Aufsiedlung der geplanten Wohnfläche in die Wege geleitet. Hierbei wurde ein Gesamtkonzept - vergleichbar mit dem Gebiet „Bei den Kirschbäumen“ - ausgearbeitet, das in den Folgejahren bauabschnittsweise und dem Bedarf entsprechend aufgesiedelt werden soll.

Im Februar 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den ersten Bauabschnitt des Gebiets „Rindersteige“ gefasst. Der Bebauungsplan befand sich zum Stand der Baulückenerhebung noch im Verfahren, weshalb die Fläche des Bebauungsplans „Rindersteige I“ im Flächennutzungsplan-Entwurf als geplante Wohnfläche erfasst ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden umfangreiche natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen angestellt. Als zusammenfassendes Ergebnis kann zum Planbereich gesagt werden, dass zwar negative Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung entstehen, das Gebiet aber dennoch entwickelbar ist.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und der bereits im Vorfeld umfangreichen Untersuchungen und Planungen gemeinsam mit den für die Entwicklung des Gebiets sprechenden Aspekten (Verweis auf Anlage 3) wurde auf kommunaler Ebene die Beibehaltung dieser Fläche aus dem FNP 1984 beschlossen.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Streuobstbaumbestände, FFH-Wiesen, Teil des Kernraums Landesweiter Biotopverbund*
- *Konfliktpotenzial mit europarechtlich geschützten Arten*
- *FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden*

MISCHGEBIET(E) DONZDORF

FLÄCHE NR. 12: „BEIM BIRNBÄUMLE“

Das geplante Mischgebiet „Beim Birnbäumle“ befindet sich im direkten Anschluss an das Plangebiet „Rindersteige“ und stellt die Voraussetzungen für die Vermittlung von bereits bestehenden Gewerbeflächen und dem geplanten Wohngebiet dar.

Das Mischgebiet wurde ebenfalls im Gesamtkonzept „Rindersteige“ (s.o.) betrachtet und bildet gemeinsam mit diesen künftigen Wohnflächen die logische städtebauliche Arrondierung der bestehenden Ortsrandlage.

Das Mischgebiet stellt allerdings nicht nur einen „Puffer“ zwischen Gewerbe und Wohnen dar, sondern dient auch der Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie weiteren, das Wohnen nicht störenden gewerblichen Einrichtungen; ganz im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Nebst diesen Nutzungen ist auch vorgesehen, verdichtetes Wohnen innerhalb dem Bereich „Beim Birnbäumle“ anzusiedeln um somit zum einen den überörtlichen Planvorgaben nachzukommen (Verweis auf Bruttowohndichte) und zum anderen Wohnflächen in verschiedensten Formen anbieten zu können - was sich wiederum positiv auf eine gewünschte, durchmischte Anwohnerstruktur auswirkt.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Konfliktpotenzial mit europarechtlich geschützten Arten*
- *Kernraum Landesweiter Biotopverbund*
- *Lage innerhalb Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Regionalplan)*

GEWERBEGEBIET(E) DONZDORF

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales (regionales) Gewerbegebiet Lautertal“ --

1.3 PLANUNGSFLÄCHEN REICHENBACH UND WINZINGEN

WOHNGEBIET(E) REICHENBACH

FLÄCHE NR. 6: „DIELENÄCKER“

Noch zum Stand des FNP-Vorentwurfs (April 2016) beinhalteten die geplanten Wohnflächen in Reichenbach die beiden Plangebiete „Brühl“ und „Letten“. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde auf hohe rechtliche Hürden (Überschwemmungsgebiet bzw. Lage im Landschaftsschutzgebiet) verwiesen, eine Verwirklichung dieser beiden Flächen erscheint schwierig bis kaum zu bewältigen. Aus diesem Grund wurden im Anschluss an die frühzeitige Auslegung und Beteiligung weiterführende Untersuchungen angestellt, welche Bereiche der Ortslage Reichenbach sich für künftige Wohnflächen besser eignen.

Die beiden ehemaligen Flächen wurden daraufhin verworfen und stattdessen die Planungsfläche „Dielenäcker“ in die Darstellungen des FNP aufgenommen. Flächenmäßig entspricht diese den ehemals veranschlagten Flächen mit insgesamt 1,26ha.

Es sprechen die topografischen und geotechnischen Eigenschaften der Fläche für eine entsprechende Verortung. Übergeordnete Planungen stehen nicht entgegen, ebenso befindet sich die Fläche außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebiete und HQ100-Flächen.

Durch den Flächenzuschnitt und die bereits in der angrenzenden Bebauung bestehenden Erschließungsanlagen kann die Fläche wirtschaftlich und städtebaulich ansprechend gegliedert und genutzt werden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden

GEWERBEGEBIET(E) REICHENBACH

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales (regionales) Gewerbegebiet Lautertal“ --

WOHNGEBIET(E) WINZINGEN

FLÄCHE NR. 13: „HOLDERGASSE“

Auch in Winzingen sollen zukünftige Wohnbauflächen entwickelt werden können, um den Bedarfen bis zum Zieljahr 2035 gerecht zu werden. Nach vorangehenden Untersuchungen stellte sich die Fläche „Holdergasse“ als geeignetste Fläche für eine weitere Entwicklung der Ortslage heraus. Nicht nur die Strukturierungsmöglichkeiten der Fläche sprechen für deren Aufnahme in den FNP 2035, auch handelt es sich um nicht besonders hochwertige Ackerflächen. Die Silhouette des Ortsteils kann durch das Plangebiet in ihrer Eigenart erhalten und fortgeführt werden, ohne die Landschaft zu zersiedeln.

Wird davon ausgegangen, dass sich hauptsächlich jüngere Familien im Gesamtgebiet „Holdergasse“ ansiedeln werden, stellt die unmittelbare Nähe zur Grundschule von Winzingen eine

hervorzuhebende Flächeneigenschaft dar; Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten an der Gmünder Straße zu erreichen. Weiter südlich befindet sich der Winzinger Kindergarten und ist ebenfalls fußläufig sehr gut zu erreichen.

Durch die direkte Angrenzung der beiden Planungsflächen aneinander können Verkehrswege entsprechend geplant und wirtschaftlich genutzt werden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Hochwassergefahr durch das nördlich verdolte Gewässer „Holderbach“ ist zu prüfen*
- *Berücksichtigung einer möglichen Gewässerfreilegung*

MISCHGEBIET(E) WINZINGEN

FLÄCHE NR. 14: „HOLDERGASSE“

Gemeinsam mit der geplanten, gleichnamigen Wohnbaufläche „Holdergasse“ stellt die geplante Mischfläche die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bis 2035 in Winzingen dar. Aufgrund der teilweise dörflich geprägten Strukturen soll durch die Ausweisung als Mischfläche auf die bereits ansässigen Nutzungen Rücksicht genommen und dafür gesorgt werden, dass die vorhandene Struktur in Winzingen erhalten bleibt.

Die beiden Flächen bilden zusammen eine sich gut in die Umgebung einfügende Erweiterung der Ortslage, die im weiteren westlichen Verlauf durch den Krähbach zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird.

Die beiden Planungsflächen besitzen eine wünschenswerte, bei Neuausweisungen allerdings kaum noch vorhandene Eigenschaft: die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und infrastrukturellen Einrichtungen (s.o.).

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Konfliktpotenzial mit europarechtlich geschützten Arten*
- *Hochwassergefahr durch das nördlich verdolte Gewässer „Holderbach“ ist zu prüfen*
- *Berücksichtigung einer möglichen Gewässerfreilegung*

GEWERBEGEBIET(E) WINZINGEN

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales (regionales) Gewerbegebiet Lautertal“ --

1.4 PLANUNGSFLÄCHEN GINGEN AN DER FILS

WOHNGEBIET(E) GINGEN AN DER FILS

FLÄCHE NR. 4: „AN DER HALDE“

Wie bereits geschildert, stellt die letzte Wohnflächenentwicklung in Gingen das Gebiet „Marrbacher Öschle“ dar. Zwar konnten hierdurch zahlreiche Baugrundstücke gebildet werden, doch wurden diese mittlerweile bis auf wenige Ausnahmen bereits einer Bebauung zugeführt.

Durch das Gebiet „Marrbacher Öschle“ ist der nord-östliche Bereich von Gingen zu Zwecken einer Wohnbebauung ausgeformt. Eine weitere Flächenneuausweisung in diesem Bereich würde einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft zuträglich sein und soll aus diesem Grund (nebst weiterer Belange) nicht weiter verfolgt werden. Eine Neuausweisung auf östlicher Seite würde durch die Gleisanlagen der Bahn unterbrochen, weshalb auch dieser Ansatz nicht weiter verfolgt wird.

In jüngster Zeit wurde die Verlängerung der neuen B10, welche westlich von Gingen verläuft, fertiggestellt. Durch diese neue Verkehrsstrasse erfolgt eine Abgrenzung zwischen dem bebauten Ortskern und den sich westlich befindenden Wald- bzw. Außenbereichsflächen. Einige noch unbebaute Flächen zwischen der momentanen Siedlung und der neuen Verkehrsstrasse bestehen noch, worunter das Plangebiet „An der Halde“ fällt.

Für die Aufnahme zukünftiger Wohn- (und Misch-)flächen entlang des westlichen Siedlungsrandes spricht somit bereits die durch die neue B10 entstandene Barriere hin zur freien Landschaft und zum andern die größere Nähe zum Ortskern als im Bereich anderer Siedlungsränder. Nebst diesen Eigenschaften ergibt sich eine angemessene Siedlungsrandenerweiterung, die sich in die bestehenden Ränder gut einfügt. Durch die Größe der Planfläche „An der Halde“ (W + M) können bestehende Verkehrswege verlängert und wirtschaftlich genutzt werden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Konfliktpotenzial mit Artenschutz*
- *Teil des Kernraums „Landesweiter Biotopverbund“*
- *Lärmproblematik B10*

FLÄCHE NR. 9: „IM BARBARAGARTEN“

Wie bei der Fläche „An der Halde“ beschreibt das Plangebiet „Im Barbaragarten“ eine bis dato noch unbebaute Freifläche, die sich zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der neuen Bundesstraße B10 befindet. Durch diesen Umstand wird eine Zersiedelung der Landschaft durch die geplante Wohnfläche unterbunden.

Auch diese Fläche stellt eine logische Erweiterung des bestehenden Ortsrands dar, welche über bereits bestehende Verkehrsfläche in ihre Umgebung optimal eingebunden werden kann

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- im Ostteil Konfliktpotenzial mit Artenschutz
- Teil des Kernraums „Landesweiter Biotopverbund“
- Lärmproblematik B10
- Lage innerhalb Flurbereinigungsgebiet

FLÄCHE NR. 13: „SCHULSTRASSE“

Die Fläche „Schulstraße“ ist bereits in den Darstellungen des FNP 1984 enthalten; in diesem ist sie als „Fläche für Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Zwar sind innerhalb der Fläche keine dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen vorhanden, doch schließen sich unmittelbar im Westen die Hohensteinschule der Gemeinde sowie die Hohensteinhalle an.

Für die Umwandlung eines Abschnitts der Gemeinbedarfsfläche in eine „geplante Wohnfläche“ wird lediglich eine geringe Teilfläche beansprucht; eventuelle Erweiterungen werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Auch ist die Erschließung der noch verbleibenden Gemeinbedarfsfläche gesichert; Anschlusspunkte bestehen im Bereich der Wilhelmstraße und über die Verlängerung der Friedrichstraße.

Die geplante Wohnfläche soll eine einzeilige Bebauung, die durch bereits bestehende Verkehrsanlagen erschlossen wird, ermöglichen. Hierdurch wird der Flächenverbrauch nebst der erläuterten Flächenumwandlung nochmals reduziert.

Weitere Gesichtspunkte, die für eine Aufnahme in den FNP 2035 an dieser Stelle sprechen, ist die Ausformung des bestehenden Siedlungsrandes. Dieser ragt auf östlicher Seite bereits weiter in die freie Landschaft und wird durch die neue Wohnfläche fortgeführt, was das Landschaftsbild nahezu nicht beeinträchtigen wird.

MISCHGEBIET(E) GINGEN AN DER FILS**FLÄCHE NR. 5: „AN DER HALDE“**

Gemeinsam mit der oben erläuterten geplanten Wohnfläche „An der Halde“ bildet die geplante Mischfläche eine städtebaulich logische und harmonische Fortführung des bestehenden Siedlungsrandes, welche das Gemeindegebiet zwischen den Zäsuren „Bahnfläche“ und „B10“ komplettiert.

Durch die Darstellung als Mischgebiet der südlichen Hälfte des Gesamtgebiets „An der Halde“ werden bestehende Strukturen berücksichtigt und Konfliktsituationen werden bereits im Vorfeld Rechnung getragen.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- Konfliktpotenzial mit Artenschutz
- Kernraum Landesweiter Biotopverbund
- Lärmproblematik B10

FLÄCHE NR. 18: „BEIM BRUNNEN“

Nebst der Fläche „An der Halde“ soll die Mischgebietsfläche „Beim Brunnen“ in die Darstellungen des FNP 2035 aufgenommen werden. Die Fläche befindet sich zwischen der Brunnenstraße und bereits bestehenden Mischgebietsflächen auf östlicher Seite.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich durch die Aufnahme dieser Fläche in den FNP 2035 um eine logische und sich sehr gut einfügende Fortführung des bestehenden Siedlungsrandes.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sind allerdings 2 Punkte in besonderer Weise zu berücksichtigen. Wie dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, befindet sich der Großteil des Planbereichs innerhalb von HQ100-Flächen, was einer Mischflächenentwicklung wie geplant entgegensteht. Die erhobene HQ100-Fläche resultiert aus dem bisher noch nicht ausgebauten Gewässer 2. Ordnung „Marrbach“. Planungen zum Ausbau dieses Gewässers wurden bereits ausgearbeitet und sollen zügig realisiert werden. Ist der Ausbau erfolgt, so wird sich anschließend die geplante Fläche „Beim Brunnen“ nicht mehr innerhalb von HQ100-Bereichen befinden.

Nebst diesem Aspekt wird auf eine archäologische Verdachtsfläche hingewiesen (Luftbildbefund). Von einem Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG in Form einer Siedlung vorgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung (Grabanlage) kann derzeit nicht ausgegangen werden. Die Verdachtsfläche liegt zudem außerhalb der ausgewiesenen Fläche „Beim Brunnen“. Archäologische Funde und Befunde können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Entsprechende Planungen sind aufgrund dessen in Zusammenarbeit und unter frühzeitiger Unterrichtung des Landesdenkmalsamts durchzuführen.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *archäologische Verdachtsfläche s.o.*
- *artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial*
- *Lage innerhalb HQ100-Fläche (s.o.)*

GEWERBEGEBIET(E) GINGEN AN DER FILS

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales (regionales) Gewerbegebiet Lautertal“ --

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales Gewerbegebiet Auen“ --

SONSTIGE PLANUNGSFLÄCHEN GINGEN AN DER FILS**FLÄCHE NR. 8: „SONDERGEBIET REITANLAGE“**

Bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2035 war die geplante Sonderfläche „Reitanlage“ südwestlich der bebauten Ortslage enthalten. In diesem Bereich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (Nr. 7323441).

Durch den Neubau der B10 auf westlicher Seite von Gingen und des Hochwasserschutzausbaus des Barbarabachs, ist der ehemalige Reitplatz von Gingen entfallen. Hierfür gilt es zeitnah eine Ersatzfläche zu stellen. Überlegungen bzgl. der notwendigen Anlagen und der damit verbundenen Flächengröße wurden mittlerweile angestellt.

Hierbei hat sich gezeigt, dass die einstige, ca. 1,7 ha große, geplante Sonderfläche zu Gunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Verringerung negativer Auswirkungen auf natur- und umweltschutzrechtliche Belange um etwa zwei Drittel auf 0,56 ha reduziert werden kann.

Fortführende Planungen (Bebauungsplan) sind frühzeitig mit höheren Planungsbehörden abzustimmen.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- Lage innerhalb Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (s.o.)
- Lage innerhalb Flurbereinigungsgebiet
- Lage innerhalb regionalem Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Regionalplan)

1.5 PLANUNGSFLÄCHEN LAUTERSTEIN

WOHNGEBIET(E) NENNINGEN

FLÄCHE NR. 4: „WEINHALDE“

Wie in Anlage 1 ersichtlich, bestehen bis dato noch ungenutzte Flächenpotenziale von ca. 2,54ha innerhalb des Stadtteils Nenningen gemäß den Darstellungen des FNP 1984. Von einer Übernahme dieser Restfläche in den FNP 2035 wird allerdings abgesehen, da die Topografie eine Bebauung des Gebiets erheblich erschwert.

Anstelle einer Erweiterung des Siedlungsrandes in nördliche Richtung wie ehemals angedacht, soll dieser nun auf östlicher Seite durch die Planfläche „Weinhalde“ erweitert werden. Für die Aufnahme dieser Fläche sprechen günstigere topografische Bedingungen sowie der Anschluss an bereits vorhandene Verkehrsflächen (Hofackerstraße, Weinhaldenweg) mit Ver- und Entsorgungsanlagen.

Durch diese Erweiterung werden bestehende Raumkanten aufgenommen und angemessen fortgeführt. Aufgrund der Hanglage des Gebiets besitzen die künftigen Wohnflächen stadträumliche Qualitäten wie Besonnung und Blickbeziehungen. Das Gebiet „Weinhalde“ stellt innerhalb der Stadt Lauterstein die beste Möglichkeit, relativ große, zusammenhängende Wohnflächen vorzuhalten. An anderen Stellen im Stadtgebiet stehen häufig topografische Gegebenheiten und forstwirtschaftliche Belange entgegen. Gerade bei den Planungsflächen in Lauterstein stellt eine angemessene Flächengröße ein wichtiges Merkmal für eine wirtschaftliche Aufsiedlung und damit für die Aufnahme von neuen Wohnbauflächen dar, da stark ausgeprägte Steillagen entlang des Albtraufs an den Siedlungsändern fast überall präsent sind.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Streuobstbestände, teilweise im Kernraum Landesweiter Biotopverbund*
- *Konfliktpotenzial Artenschutz*
- *FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden*

FLÄCHE NR. 11: „HÄTZENBERG“

Nebst der Fläche „Weinhalde“ soll die Entwicklung von Wohnbauland in Nenningen zukünftig auch im Plangebiet „Hätzenberg“ ermöglicht werden. Bereits bestehende Erschließungsanlagen sowie die allgemeine Ausformung des Siedlungsbereichs sprechen für die Aufnahme dieser Fläche in den FNP 2035. Zwar ist die Fläche eher klein, dennoch kann Sie mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand realisiert werden. Erste Überlegungen zur Strukturierung fanden bereits statt. Hierbei hat sich gezeigt, dass eine Ausformung wie nun übernommen eine optimale Einteilung der Fläche ermöglicht und lediglich bestehende Erschließungsanlagen ausgebaut und nicht komplett neu erstellt werden müssen.

Aufgrund der Hanglage werden attraktive Wohnbauflächen vorbereitet, die durch schöne Blickbeziehungen nochmals aufgewertet werden. Die Grundschule der Stadt Lauterstein ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso ist der Gemeindekern mit der Kirche und infrastrukturellen Einrichtungen und Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz schnell erreicht.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Streuobstfläche, Biotope, Kernraum Landesweiter Biotopverbund*
- *Konfliktpotenzial mit europarechtlich geschützten Arten*
- *der regionale Grünzug ist mit der Planung abschließend ausgeformt*
- *FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden*

MISCHGEBIET(E) NENNINGEN**FLÄCHE NR. 12: „OBERER ÖSCH“**

Nebst Wohnflächen ist auch die Aufnahme von Mischflächen in Nenningen im Rahmen des FNP 2035 vorgesehen. Gemäß der Siedlungsrandanalyse (Anlage 3) stehen hierfür nur wenige Flächen zur Verfügung. Am geeignetsten stellte sich hierbei die Fläche „Oberer Ösch“ heraus.

Die Fläche stellt eine angemessene Fortführung des Siedlungsbereichs entlang der Bundesstraße dar und kann durch bestehende Verkehrsanlagen sehr gut erschlossen werden. Der Zuschnitt der Fläche ermöglicht eine gute Aufteilung, die auch die Realisierung von bspw. Geschosswohnungsbauten ermöglicht.

Direkt gegenüber befindet sich die Stadthalle, mit der die Fläche den künftigen westlichen Ortsrand ausbildet. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind innerhalb weniger Gehminuten erreicht, auch befinden sich im näheren Umfeld Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Biotop gem. §§ 30 BNatSchG, 33 NatSchG Ba-Wü (Feldgehölz) entlang nördlichem Rand*
- *FFH-Mähwiese innerhalb des Planbereichs vorhanden*

GEWERBEGEBIET(E) NENNINGEN

FLÄCHE NR. 19: „OBERE WIESE“

Wie bereits erläutert, besteht innerhalb der Gemeinde Nenningen ein Gewerbeflächenbedarf bereits ortsansässiger Betriebe. Der Betrieb, der den größten Bedarf an Erweiterungsflächen angemeldet hat, befindet sich im Süd-Osten von Nenningen. Eine Verlagerung des Betriebs z.B. in den Gewerbepark Lautertal kann aus Gründen bereits vorhandener, umfangreicher betrieblicher Anlagen ausgeschlossen werden. Stattdessen sollen ihm im Rahmen des FNP 2035 Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe gestellt werden. Die geschieht durch das geplante Gewerbegebiet „Obere Wiese“.

Eine Ausweisung von künftigen Gewerbeflächen im direkten östlichen Anschluss soll nicht erfolgen, da hierdurch die beiden Ortslagen Nenningen und Weißenstein näher zusammenwachsen würden. Dies ist aus mehreren Gründen nicht gewollt. Dem hingegen zeigt sich die vorgeprüfte Fläche „Obere Wiese“ als bessere Alternative. Auch diese Fläche befindet sich im direkten Umfeld bereits bestehender gewerblicher Flächen und wird durch die Lauter von sich wiederum daran anschließenden (geplanten) Wohnflächen abgegrenzt. Durch das sich unmittelbar westlich befindende Rathaus und die Feuerwehr sind bereits technische Erschließungsanlagen in der direkten Umgebung vorhanden; Nutzungskonflikte können ausgeschlossen werden. Auch befindet sich in nächster Umgebung eine Bushaltestelle, was einen weiteren, wichtigen Standortfaktor für neue Gewerbeflächen darstellt.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Belange des gewässerbegleitender Gehölzstreifens entlang der Lauter*
- *Gewässerrandstreifen*
- *Lage in Vorbehaltsgebiet für Naturschutz u. Landschaftspflege - randlich - (Regionalplan)*

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales (regionales) Gewerbegebiet Lautertal“ --

SONSTIGE PLANUNGSFLÄCHEN NENNUNGEN

FLÄCHE NR. 18: „SONDERGEBIET (PFLEGE-EINRICHTUNG) FEILÄCKER“

Das nun als „geplante Sonderfläche (Pflegeeinrichtung) Feiläcker“ dargestellte Gebiet im Süden von Nenningen war im Vorentwurf des FNP als „geplante Mischfläche“ dargestellt. Grund für die Änderung ist ein mittlerweile konkretisiertes Planungsvorhaben. Die Fläche soll zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung dienen. Eine entsprechende Gebäudeplanung wurde bereits ausgearbeitet, der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Die Ausweisung als Sondergebietsfläche eignet sich für die vorgesehene Nutzung besser als die ehemals angedachte Nutzung als „Mischfläche“ und soll dementsprechend in die Darstellungen des FNP 2035 aufgenommen werden.

Die Fläche selbst wurde bis vor kurzer Zeit noch als Gewerbefläche genutzt, was auch den Ausweisungen des FNP 1984 entspricht. Die einstigen baulichen Anlagen sind mittlerweile abgebrochen, bestehende Freileitungen sollen erdverlegt werden. Da im Gebiet der Gemeinde Nenningen Erweiterungsflächen aufgrund der topografischen Bedingungen nur eingeschränkt zur Verfügung stehen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden oberstes Ziel ist, soll die Fläche der neuen Nutzung wie geschildert zugeführt werden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *schützenswerte Gehölzbestände an der Lauter und der Bahntrasse*

WOHN- GEBIET(E) WEISSENSTEIN

FLÄCHE NR. 10: „KALKHOFEN II“ (SÜDLICHE FLÄCHE)

Doch nicht nur im Ortsteil Nenningen sollen Entwicklungsflächen für Wohnnutzung vorgesehen werden. Auch im Ortsteil Weißenstein soll die Möglichkeit gegeben werden, Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung vorzuhalten.

Wie im Ortsteil Nenningen sind die topografischen Ausprägungen im Siedlungsgebiet sehr ausgeprägt. Entwicklungsflächen sind oftmals mit erheblichen Einschränkungen behaftet.

Um die Siedlungsform und -charakteristik zu wahren, möglichst wenige Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt mit sich zu bringen, sowie angemessene und wirtschaftliche Grundstücksausformungen zu erhalten, stellten sich die beiden Teilflächen „Kalkhofen II“ als geeignetste Planungsflächen heraus.

Die südliche Teilfläche soll eine einzeilige Bebauung ermöglichen und über eine Fortführung der bereits bestehenden Verkehrsflächen (Parlerstraße) erschlossen werden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *forstwirtschaftliche Belange, Biotop, Kernraum Landesweiter Biotopverbund*
- *FFH-Vorprüfung, FFH-Prüfung*
- *Konfliktpotenzial Artenschutz*

FLÄCHE NR. 12: „KALKHOFEN II“ (NÖRDLICHE FLÄCHE)

Als weitere geplante Wohnfläche in Nenningen stellte sich gemäß der Vorprüfung in Anlage 3 die nördliche Teilfläche „Kalkhofen II“ als beste Entwicklungsmöglichkeit heraus.

Auch hier soll lediglich eine einzeilige Bebauung ermöglicht werden, um zum einen den umwelt- und naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und zum anderen bereits bestehende Erschließungswege (Unterer Streitberg) nutzen zu können. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu Anlagen der öffentlichen Personennahverkehrs.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- forstwirtschaftliche Belange, Biotop, Kernraum Landesweiter Biotopverbund
- FFH-Vorprüfung, FFH-Prüfung
- Konfliktpotenzial Artenschutz

1.6 PLANUNGSFLÄCHEN SÜSSEN**WOHNGEBIET(E) SÜSSEN****FLÄCHE NR. 1 UND 2: „FRÜHLINGSTRASSE“**

Die Stadt Süßen verfolgt mehrere Siedlungsrandausformungen an verschiedenen Stellen entlang der bebauten Ortslage. Eines dieser Gebiete stellt die Planungsfläche „Frühlingstraße“ im Südosten von Süßen dar.

Durch die Ausformung der Fläche wird eine einzeilige Bebauung an der bereits ausgebauten Frühlingstraße ermöglicht. In der Nähe des Planbereichs befindet sich eine Kindertagesstätte; die neu errichtete Sport- und Kulturhalle ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Planungsfläche stellt eine sinnvolle und angemessene Ortsranderweiterung dar, welche bestehende Raumkanten aufnimmt und fortführt sowie bereits vorhandene Erschließungsanlagen nutzt.

Eine sich wiederum daran anschließende Fortführung der Planungsfläche in östliche Richtung ist derzeit nicht Teil der Planungen, da Nutzungskonflikte mit dem geplanten Gewerbegebiet „Auen“ bereits im Vorfeld vermieden, und eine entsprechende Grünzäsur zu dieser gewahrt werden soll. Die Planungsfläche „Frühlingstraße“ soll der Arrondierung des Wohngebiets der Umgebung dienen.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- in nördlicher Teilfläche Konfliktpotenzial mit Artenschutz

FLÄCHE NR. 13: „GREUT“

Bereits im FNP 1984 ist der nun ebenfalls als „geplante Wohnfläche“ vorgesehene Bereich „Greut“ enthalten. Die Ausformung hat sich im Vergleich zum Vorentwurf allerdings geändert und der Flächeninhalt reduziert.

Beweggründe für dieses Vorgehen sind zum einen eine angestrebte, wirtschaftliche Nutzung bereits bestehender Verkehrswege, zum anderen die Vermeidung einer ungewollten Erweiterung der bestehenden Ortslage in nördliche Richtung.

Durch die Darstellung „Greut“ kann eine einzeilige Bebauung entlang der „Wiesgärtenstraße“ erfolgen, die sich insgesamt harmonisch in bestehende Raumkanten einfügt und bereits vorhandene Erschließungsanlagen nutzt.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *geplante Wohnfläche als abschließende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich (wichtige Verbundflächen zwischen Süßen und Burg Staufeneck)*

FLÄCHE NR. 19 UND 20: „NEUE TEILE“

Die größte geplante Wohnfläche in Süßen ist das Gebiet „Neue Teile“. Schon bei der Betrachtung des Luftbilds stellt eine bauliche Nutzung des Areals eine logische und schlüssige Fortführung der Wohnbebauung bis zur natürlichen Zäsur „Fils“ im Norden dar.

Das Gebiet rundet trotz seiner Größe das Siedlungsgebiet harmonisch ab und kann durch die Anknüpfung an bestehende Verkehrsflächen erschlossen werden.

In näherer Umgebung befinden sich 2 Spielplätze, der Süßener Stadtpark sowie ein Kindergarten.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *wenn möglich Erhalt der Gehölzstrukturen in nord-östlicher Ecke*
- *in Teilbereichen liegt eine Altlastenfläche vor*

FLÄCHE NR. 21 UND 22: „BRUCKNERSTRASSE“

Beinahe direkt an das Plangebiet „Neue Teile“ angrenzend ist die geplante Wohnfläche „Brucknerstraße“ vorgesehen. Wie schon bei den Planungsflächen „Frühlingstraße“ und „Greut“ wird eine einzeilige Bebauung und in diesem Zusammenhang die bessere Ausnutzung von bereits bestehenden Verkehrsanlagen verfolgt.

Die künftigen Baugrundstücke besitzen viele stadträumliche Qualitäten wie beispielsweise nahezu keine Verschattung und ein direktes Angrenzen an den unbebauten Außenbereich.

Wie dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, befindet sich eine Teilfläche im HQ100-Bereich. Durch den Neubau der Süßener Ortsumfahrung (B466) haben sich die Überschwemmungsflächen allerdings reduziert, was sich durch das Gutachten „Hydraulische Berechnungen im Bereich der geplanten Bundesstraße B466“ des Büros Hydrotec, Aachen, vom Dezember 2014, nachweisen lässt. Auch die hierin errechnete, neue HQ100-Fläche kann dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans entnommen werden. Diese umfasst das Plangebiet „Brucknerstraße“ nicht mehr.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Arten
- HQ100 - Fläche (s.o.)

FLÄCHE NR. 29: „HORNWIESEN“

Nahe der Hornwiesengrundschule im Süden der Stadt befinden sich bis dato noch unbebaute Flächen, die allerdings von 3 Seiten durch bebaute Grundstücke umschlossen sind. Eine Aufsidlung dieser „Baulücke“ verbindet den bisherigen Ortsrand und schafft eine einheitliche Arrondierung.

Zum Stand des FNP-Vorentwurfs war die gesamte Fläche als „geplante Wohnfläche“ vorgesehen. In der Zwischenzeit erfolgten Planungen und Überlegungen im Bereich der direkt angrenzenden Grundschule. Hierbei zeigte sich, dass ein Teilbereich der geplanten Wohnfläche als Erweiterungsfläche für die schulische Einrichtung vorgehalten werden soll. Aus diesem Grund halbierte sich die Fläche „Hornwiesen“ von 0,4 auf 0,2 ha.

Innerhalb des Bereichs der Grundschule bestehen seit geraumer Zeit bauplanungsrechtliche Festsetzungen, die allerdings den aktuellen Planungen entgegenstanden. Diese entgegenstehenden Festsetzungen sollen in näherer Zeit entsprechend überarbeitet werden.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- wenn möglich lockere Bebauung da frischluftzuführende Funktion der Fläche

FLÄCHE NR. 33: „ALBSTRASSE“

Wie bereits verdeutlicht, verfolgt die Stadt Süßen durch die geplanten Wohnflächen im FNP 2035 die harmonische Abrundung der bebauten Ortslage in mehreren Bereichen. Hierzu ist auch die geplante Fläche „Albstraße“ zu zählen, die wie andere Planungsflächen mittels einer einzeiligen Bebauung bestehende Verkehrsanlagen wirtschaftlicher nutzt. Im Südosten der Fläche befindet sich bereits ein Wohngebiet, welches durch die geplante Fläche entlang der Albstraße erweitert werden soll.

Über Luftbilderkundungen konnte im Bereich dieser Planungsfläche und innerhalb der sich südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen das Kulturdenkmal „Viereckschanze der jüngeren Latènezeit“ entdeckt werden. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung vorgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung (Grabanlage). Weiterführende Planungen (Bebauungsplan) sind in Zusammenarbeit und unter frühzeitigen Unterrichtung des Landesdenkmalamts durchzuführen. 1.6

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Viereckschanze, s.o.)
- Die süd-östliche Teilfläche des geplanten Wohngebiets befindet sich innerhalb des Schutzstreifens einer Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese können durch bauliche Anlagen ab einer Höhe von 20m beeinträchtigt werden, weshalb es gilt, entsprechende Anlagen im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auszuschließen.

FLÄCHE NR. 34: „JAHNSTRASSE“

Durch den Bau der neuen Sport- und Kulturhalle zwischen der Auenstraße und dem Sommerauweg sowie der geplanten „Erweiterungsfläche Sportanlage“ in Donzdorfer Richtung kann die Rundbahn im Bereich des Gebiets an der Einmündung Jahnstraße / Graustraße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die umgebenden Nutzungen sind Misch- und Wohngebiet.

Entsprechend der vorhandenen Bedarfe ist vorgesehen, die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Diese Maßnahme stellt eine Umnutzung (Nachverdichtung) von bereits dem Innenbereich zugehörigen Flächen dar und wird das Stadtbild ergänzen und fördern. Die Stadtmitte mit Einkaufsmöglichkeiten und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten zu erreichen, verkehrliche Anlagen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden.

Wie dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, befindet sich das Gebiet derzeit in einer HQ100-Fläche (resultierend aus dem Mühlkanal), was einer Entwicklung als Wohnfläche entgegensteht. Um die Fläche dennoch der geplanten Nutzung zuführen zu können, sind Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Zuwendungsbescheide nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft für den Hochwasserschutz am Mühlkanal und der Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit liegen seit Juli 2018 bei der Stadtverwaltung Süßen vor, ein entsprechender Baubeschluss durch den Gemeinderat ist bereits erfolgt. Die Umsetzung einer Bebauung an der Jahnstraße wird erst nach Fertigstellung dieser Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen, also erst zu dem Zeitpunkt, ab dem das Plangebiet nicht mehr innerhalb einer Überschwemmungsfläche liegen wird.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- Lage innerhalb HQ100 (s.o.)

GEWERBEGEBIET(E) SÜSSEN

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales (regionales) Gewerbegebiet Lautertal“ --

-- siehe Teil VI, Nr. 1.1: „Interkommunales Gewerbegebiet Auen“ –

SONSTIGE PLANUNGSFLÄCHEN SÜSSEN

FLÄCHE NR. 9 UND 10: „GRÜNFLÄCHE ERWEITERUNG SPORTANLAGEN“

Wie bereits oben erwähnt, sind im Rahmen des FNP 2035 Erweiterungsflächen für die Sportanlagen der Stadt Süßen vorgesehen. Diese sollen in direktem Anschluss an die bestehenden Sportanlagen zwischen der „Donzdorfer Straße“ und der Straße „An der Lauter“ realisiert werden, um Synergieeffekte zu erzielen und die Nutzung der bereits vorhandenen Einrichtungen zukünftig weiter zu stärken.

Gemäß den Ausweisungen des Regionalplans befindet sich die Fläche zu Teilen innerhalb der Grünstreifen zwischen Süßen und Donzdorf. Durch die angestrebte Nutzung ist allerdings nicht von Anlagen auszugehen, die diese Grünstreifen in ihrer Funktion einschränken. Detaillierte Abstimmungen bzgl. der Zulässigkeiten sind im Rahmen nachfolgender Planungen (Bebauungsplan) mit dem Verband Region Stuttgart abzustimmen.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Planungsfläche CEF-Maßnahmenflächen aus dem Projekt B466, Ortsumfahrung Süßen sowie eine Teilstrecke des verdolten Gewässers II. Ordnung „Marrengraben“. Bei weiterführenden Planungen ist eine frühzeitige Abstimmung mit höheren Behörden durchzuführen.

Hinweise zu weiterführenden Planungen (Bebauungsplan):

- *Eingriff in das Landschaftsbild soweit möglich minimieren*
- *Konfliktpotenzial Artenschutz (auch CEF-Maßnahmen aus Projekt B466, s.o.)*
- *Ufergehölz der Fils, Gewässerrandstreifen*
- *Lage innerhalb Flurneuordnungsgebiet*
- *Lage innerhalb Grünstreifen (Vorbehaltsgebiet) des Regionalplans (s.o.)*

2 ZUSAMMENFASSUNG GEPLANTE FLÄCHEN - WOHNFLÄCHEN

Wie bereits erläutert, sollen hinsichtlich der Größe der Flächen, die den Bedarf im Bereich Wohnen bis zum Planungshorizont 2035 decken sollen, die Vorgaben einem der Berechnungsmodelle (VRS, MVI) um örtlich bedeutsame Faktoren in die Dimension der geplanten Wohnflächen miteinfließen. Unter Verfolgung der Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 bis Abs.6 sollen folgende, für die Nutzung Wohnen entwickelbare Flächen bis zum Jahr 2035 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden:

	W				M			
Donzdorf	Rindersteige	3,82 ha	+	Birnbäumle	1,00 ha x 50%	=	4,32 ha	
	Kirschbäume	0,99 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,99 ha	
								5,31 ha
Reichenbach	Dielenäcker	1,26 ha	+		0,00 ha x 50%	=	1,26 ha	
							1,26 ha	
Winzingen	Holdergasse	1,16 ha	+	Holdergasse	1,09 ha x 50%	=	1,71 ha	
							1,71 ha	
Gingen	An der Halde	1,23 ha	+	Beim Brunnen	1,35 ha x 50%	=	1,91 ha	
	Barbaragarten	1,89 ha	+	An der Halde	0,91 ha x 50%	=	2,35 ha	
	Schulstraße*	0,62 ha	+			=	0,62 ha	
							4,87 ha	
Lauterstein	Hätzenberg	0,41 ha	+	Oberer Ösch	1,00 ha x 50%	=	0,91 ha	
	Weinhalde	0,83 ha	+				=	0,83 ha
	Kalkhofen II	0,38 ha	+				=	0,38 ha
	Kalkhofen II	0,47 ha	+				=	0,47 ha
							2,59 ha	
Süßen	Neue Teile	1,73 ha	+		0,00 ha x 50%	=	1,73 ha	
	Brucknerstraße	0,70 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,70 ha	
	Greut	0,34 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,34 ha	
	Jahnstraße*	0,85 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,85 ha	
	Hornwiesen	0,20 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,20 ha	
	Albstraße	0,50 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,50 ha	
	Frühlingsstraße	0,68 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,68 ha	
							5,00 ha	
GVV								20,74 ha

* Umnutzung

Zu den ermittelten Wohnflächenbedarfen stehen diese Flächengrößen in folgendem Verhältnis:

	gepl. Flächen FNP 2035 W und 50% M	Wohnflächenbedarf gemäß Berechnung VRS				Wohnflächenbedarf gemäß Plausibilität MVI					
				Mehr- bedarf IKG				Mehr- bedarf IKG			
Donzdorf	5,31	4,96	+	1,70	=	6,66	0,79	+	1,70	=	2,49
Reichenbach	1,26	1,40	+	0,48	=	1,88	0,25	+	0,48	=	0,73
Winzingen	1,71	1,46	+	0,52	=	1,98	0,22	+	0,52	=	0,74
Gingen	4,87	3,33	+	1,07	=	4,40	1,66	+	1,07	=	2,73
Lauterstein	2,59	1,03	+	--	=	1,03	0 (-1,57)	+	--	=	0,00
Süßen	5,00	3,06	+	2,64	=	5,70	11,45	+	2,64	=	14,09
GVV	20,74	15,24	+	6,41	=	21,65	14,37	+	6,41	=	20,78

3 ZUSAMMENFASSUNG GEPLANTE FLÄCHEN - GEWERBEFLÄCHEN

Da wie bereits geschildert auch kommunale Gewerbeflächen im Rahmen des Flächennutzungsplans gesichert werden sollen, werden unter Verfolgung der Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 bis Abs.6 folgende, für die Nutzung kommunales Gewerbe entwickelbare Flächen, bis zum Jahr 2035 in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

	G			M			
Donzdorf		0,00 ha	+	Birnbäumele	1,00 ha x 50%	=	0,50 ha
							0,50 ha
Reichenbach		0,00 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,00 ha
							0,00 ha
Winzingen		0,00 ha	+	Holdergasse	1,09 ha x 50%	=	0,55 ha
							0,55 ha
Gingen		0,00 ha	+	Beim Brunnen	1,35 ha x 50%	=	0,68 ha
		0,00 ha	+	An der Halde	0,91 ha x 50%	=	0,46 ha
							1,13 ha
Lauterstein	Obere Wiese	0,77 ha	+	Oberer Ösch	1,00 ha x 50%	=	1,27 ha
							1,27 ha
Süßen		0,00 ha	+		0,00 ha x 50%	=	0,00 ha
							0,00 ha
GI und SUE	IKG Auen	6,50 ha	+		0,00 ha x 50%	=	6,50 ha
GVV							9,95 ha

Zusätzlich zu diesen kommunalen Gewerbeflächen werden **28,00ha** an interkommunalen (regionalen) Gewerbeflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Insgesamt werden 37,95ha geplante Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan 2035 aufgenommen.

4 ZUSAMMENFASSUNG GEPLANTE FLÄCHEN - SONSTIGE FLÄCHEN

Neben den Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen sieht der Flächennutzungsplan geplante Sonstige Flächen als Sondergebietsflächen oder Grünflächen in den Verbandsgemeinden vor. Diese werden entweder für sportliche-freizeitorientierte Zwecke oder für sozial-gesundheitliche Zwecke benötigt.

Donzdorf		=	0,00 ha 0,00 ha
Reichenbach		=	0,00 ha 0,00 ha
Winzingen		=	0,00 ha 0,00 ha
Gingen	Sondergebiet Reitanlage	=	0,56 ha 0,56 ha
Lauterstein	Sondergebiet Pflegeeinrichtung Feiläcker (Umnutzungsfläche)	=	0,57 ha 0,57 ha
Süßen	Grünflächen Erweiterung Sportanlagen	=	3,70 ha 3,70 ha
GVV			4,83 ha

TEIL VII

HINWEISE

1 RICHTFUNKSTRECKEN / TELEKOMMUNIKATION

Eingegangen seitens der Bundesnetzagentur (17.06.2016, 21.06.2016), der Deutschen Telekom (30.06.2016, 27.07.2016, 05.02.2019), dem Präsidium Technik, Logistik und Service der Polizei Baden-Württemberg (01.07.2016, 08.01.2019) und dem Südwestrundfunk (20.07.2016, 09.01.2019).

Die Bundesnetzagentur teilt gemäß § 55 TKG Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Sie kann im Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts (BauGB) bzw. des Immissionsschutzrechts (BImSchG) einen Beitrag zur Vermeidung von Richtfunkstörungen durch neue hohe Bauwerke (z.B. Windkraftanlagen, Hochhäuser) leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber mitteilt.

Die Auswahl bzw. die Errichtung der Sende- und Empfangsstandorte von Richtfunkstrecken und die damit verbundene Festlegung der Trassenführung erfolgen in Verantwortung der Richtfunkbetreiber. Der Schutz von Richtfunktrassen ist ausschließlich Angelegenheit der Richtfunkbetreiber. Informationen zu konkreten Trassenverläufen und technischen Parametern enthalten Betriebs- bzw. Geschäftsgeheimnisse und können nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. Sicherheitsabstände zu Richtfunkstrecken sind mit den betroffenen Richtfunkbetreibern abzustimmen.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringeren Bauhöhen kann verzichtet werden. Dies betrifft auch Planungen, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert.

Eine Beteiligung der Richtfunkbetreiber bei Planungsprozessen soll bei Bauwerken ab einer Bauhöhe von 20m, bei Photovoltaikanlagen - da diese die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können - sowie bei Flächen / Bausachen im Sinne des Windenergieerlasses BW durchgeführt werden.

Bei Bauplanungen mit Höhen über 20m benötigt die Bundesnetzagentur zur Erarbeitung einer Stellungnahme folgende Angaben bzw. Unterlagen:

- Art der Planung
- die geografischen Koordinaten des Baugebiets (NW- und SO-Werte in WGS 84)
- Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe)
- eine topografische Karte mit eingezeichnetem Baugebiet und Orientierungspunkten (keine Katasterkarten)

- mehrere zu prüfende Gebiete sind einzeln zu bezeichnen

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung (siehe hierzu www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung).

RICHTFUNKSTRECKE SÜDWESTRUNDfunk

Die Pufferzonen von beidseitig jeweils 100m entlang der Richtfunkstrecken des Südwestrundfunks (SWR) gemäß zeichnerischem Teil sind bei Hochbauten ab 30m (bspw. Windkraftträder) beachtlich. Sind solche Bauten im Bereich dieser Pufferzonen vorgesehen, ist der SWR im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen.

TELEKOMMUNIKATION (Erdleitungen)

Im GVV-Gebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Leitungstrassen). Deren Bestand und Betrieb sind zu gewährleisten.

2 STROMVERSORGUNG

Eingegangen seitens der Netze BW GmbH (11.07.2016, 14.01.2019).

Gemäß zeichnerischem Teil sind Versorgungsanlagen der NetzeBW GmbH innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Sofern im Bereich dieser dargestellten Leitungsanlagen Bauflächen oder sonstige Planungen ausgewiesen werden, ist zu berücksichtigen, dass eine Bebauung bzw. eine Nutzung im Schutzstreifen dieser Leitungsanlagen nicht bzw. nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der NetzeBW GmbH erfolgen kann.

3 BERGBAU

Eingegangen seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (19.07.2016, 01.02.2019).

Innerhalb des Plangebiets bestehen öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz. Es handelt sich hierbei um Rechtstitel, die das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Bodenschätzen umfassen, wobei bergbauliche Tätigkeiten im Einzelfall genehmigungsbedürftig sind. Derzeit bestehen innerhalb der Bergbauberechtigungen keine Bergbauplanungen und sind auch langfristig nicht zu erwarten.

4 EISENBAHNFLÄCHEN

Eingegangen seitens des Eisenbahnbundesamts (17.06.2016, 08.01.2019) und der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest (25.07.2016, 17.01.2019).

Gemäß zeichnerischem Teil befinden sich Flächen der Deutschen Bahn AG im Planbereich. Hierzu gehören ebenfalls 110kV - Bahnstromleitungen, die einen beidseitigen, insgesamt 39m breiten Schutzstreifenbereich (19,5 m beiderseits der Trassenachse) erforderlich machen.

Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG genießen Bestandsschutz. Das Fachplanungsrecht dieser Flächen obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Aus diesem Grund sind diese Flächen der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Dies trifft in gleichem Maße für Flächen von Eisenbahnen des Bundes zu; diese dürfen nicht überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke vor einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Verfahren verwirklicht worden ist oder die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V. mit § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin ist im Regionalplan der Region Stuttgart im Bereich des Filstals zwischen Plochingen und Geislingen eine Trassenfreihaltung für ein ggf. erforderliches drittes Gleis enthalten. Als Trasse für den Ausbau von Eisenbahnstrecken wird gemäß Regionalplan Stuttgart 4.1.2.1.4 (Z) die Trasse der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen - Geislingen als Vorranggebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in den Flächennutzungsplan 2035 entsprechend übernommen (Verweis auf Zeichnerischen Teil). In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren Bahnbetrieb entgegen stehen könnten oder mit den Bahntrassen nicht vereinbar sind, unzulässig.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstigem Nutzungsberechtigten sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie / Bahnstromleitungen ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten.

5 DENKMALE

Eingegangen seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalpflege (28.07.2016, 13.02.2019).

5.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Gewerbliche Flächenreserven

Im Bereich der Plangebiete „Gewerbepark Lautertal“ und „Kleiner Ösch“ befindet sich ein ausgedehntes hallstatt- / latènezeitliches Gräberfeld, Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, das 1990 durch die Luftbildarchäologie entdeckt wurde. Die erfassten Kreisgräben, Grabgärten und Einzelgruben stellen einen in Baden-Württemberg singulären Befund dar.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind darüber hinaus bei folgenden geplanten Flächen berührt:

- a) Süßen „Albstraße“. Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbauflächen liegt im Bereich des Kulturdenkmals „Viereckschanze der jüngeren Latènezeit“.
- b) Süßen / Gingen „Gewerbepark Auen“. Laut Luftbildbefunden handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche (eventuell Siedlung vorgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung). Eine mögliche Denkmaleigenschaft kann erst nach einer eingehenderen Prüfung festgestellt oder ausgeschlossen werden. Das Vorkommen archäologischer Funde und Befunde ist möglich.
- c) Gingen „Beim Brunnen“. Mittels eines Luftbildbefundes wurde eine archäologische Verdachtsfläche (Grabenanlage, Siedlung vorgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung) verzeichnet. Eine mögliche Denkmaleigenschaft kann erst nach einer eingehenderen Prüfung festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die vorgenannte Verdachtsfläche liegt außerhalb der im FNP ausgewiesenen Fläche (geplante Mischgebietsfläche). Das Vorkommen archäologischer Funde und Befunde ist möglich.

In diesen Bereichen ist frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen, etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis

zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherrn, da hierdurch Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von notwendigen Rettungsgrabungen durch das Referat 84.2 (Regierungspräsidium Stuttgart) die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Für alle sonstigen Planbereiche gilt:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.2 KULTURGÜTER

Es wird auf die Listen der Kulturdenkmale im Anhang des Umweltberichts verwiesen. Ebenso wird auf die Veröffentlichung des Verbands Region Stuttgart / Landesamts für Denkmalpflege: Kulturdenkmale und Kulturlandschaften in der Region Stuttgart von 2009 verwiesen.

6 GEWÄSSER

Eingegangen seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (28.07.2016, 13.02.2019) und des Landratsamts Göppingen (15.08.2016, 06.02.2019).

Bei Planungen im Bereich von Oberflächengewässern müssen folgende grundsätzliche fachgesetzliche Regelungen beachtet werden:

- Bei der Planung von Baumaßnahmen gelten die Grundsätze des § 12 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) bzw. des § 6 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
- Laut europäischem Recht (2000/60/EG, sogenannte Wasserrahmenrichtlinie), das auch in das nationale Gesetz (WHG) bzw. in baden-württembergisches Recht überführt wurde, gilt es einen guten ökologischen Zustand und chemischen Zustand für die Oberflächengewässer zu erhalten zu erreichen (vgl. u.a. §§ 27 bis 30 WHG und 3c bis 3g WG). Dies bedeutet ein Verbot der Verschlechterung in ökologischer Hinsicht für naturnahe Gewässer.

ser bzw. ein Verbesserungsgebot für naturferne Gewässer. Ziel ist u.a. hinsichtlich der Gewässermorphologie und der Gewässergüte jeweils einen guten ökologischen Zustand zu erreichen.

Hinweis zur gesetzlichen Gewässerrandstreifenregelung (vgl. § 29 WG i.V. mit § 38 WHG):

Im Innenbereich 5 Meter, im Außenbereich 10 Meter, jeweils gemessen ab der Böschungsoberkante. Dies gilt auch bei Offenlegungen von Verdolungen zu beachten.

6.1 HOCHWASSERSCHUTZ

Neben den im Bereich des GVV Mittlere Fils - Lautertal per Rechtsverordnung rechtskräftigen Überschwemmungsgebieten (Überschwemmungsgebiet im Einzugsgebiet der Lauter vom 30.01.1987 und Überschwemmungsgebiet an der Fils auf Gemarkung Süßen und Gingen vom 20.07.1994) sind durch die amtliche Bekanntmachung des Landkreises Göppingen der Hochwassergefahrenkarten am 01.06.2012 weitere Überschwemmungsgebiete rechtskräftig geworden (HQ 100-Ausuferungsflächen, vgl. § 65 WG). Nach § 78 Abs. 1 WG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt.

Gemäß dem wasserwirtschaftlichen Grundsatz (vgl. § 12 Abs.3 WG) ist das natürliche Wasserrückhaltevermögen zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern. Der Wasserabfluss darf nur aus wichtigem Grund, insbesondere zum Schutz von Siedlungsbereichen vor Hochwasser, beschleunigt werden.

Im Bereich der geplanten Fläche „Holdergasse“ befinden sich Fließgewässer, die bei der Berechnung der Hochwassergefahrenkarten nicht berücksichtigt wurden. Im Zuge der Ausarbeitung nachfolgender Bebauungspläne ist deshalb ein hydraulischer Nachweis zu erbringen, dass für die geplante Bebauung keine Hochwassergefahr besteht. In diesem Zusammenhang wird auf eine angestrebte, naturnahe Ausgestaltung mit entsprechenden Gewässerrandstreifen verwiesen.

7 STRASSENWESEN UND VERKEHR

Eingegangen seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur (20.09.2016).

Die Anbindung von Baugebieten an Bundes- / Landesstraßen ist spätestens im Rahmen der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Grundsätzlich sind an der freien Strecke die gesetzlichen Anbauabstände nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßen) bzw. § 22 StrG (Landesstraßen) einzuhalten. Der Vorhabensträger hat für eventuell erforderlichen Lärmschutz zu sorgen.

8 ABWASSER

Eingegangen seitens des Landratsamts Göppingen (15.08.2016, 06.02.2019).

Grundsätze der Abwasserbeseitigung sind in § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes geregelt. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Entwässerungsplanungen sind frühzeitig mit dem Landratsamt Göppingen abzuklären.

9 ATLASTEN

Eingegangen seitens des Landratsamts Göppingen (15.08.2016, 06.02.2019).

Dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans können Altlasten(verdachts)flächen entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge weiterer Planungen im Bereich dieser Flächen weitere Untersuchungen anzustellen sind.