



Schwäbisch Gmünd, 15.06.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 115/2022

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Flächenkulisse zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035
zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss Flächenkulisse**

Anlagen:

1. Flächenkulisse Vorentwurf FNP Gesamtstadt
2. Lageplan Gesamtstadt mit Flächenkulisse Vorentwurf FNP
3. Flächenbewertung Gesamtstadt
4. Gegenüberstellung Vorschlag der Verwaltung und Ergebnis Ortschaftsratsitzungen für alle Ortsteile

Beschlussantrag:

Die Ausarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wird auf Grundlage der modifizierten Flächenkulisse nach den Beratungen in den Ortschaftsräten gemäß Anlage 1 vorgenommen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt gemäß § 5 (1) BauGB als vorbereitender Bauleitplan die voraussichtliche Art der Bodennutzung für das gesamte Gebiet der Verwal-



tungsgemeinschaft dar und ist somit die Basis für die städtebauliche Entwicklung in Schwäbisch Gmünd und Waldstetten. Im Flächennutzungsplan werden die Ziele der Raumordnung auf Ebene der Bauleitplanung aufgezeigt und die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit den einzelnen Fachplanungen abgestimmt. Zentrale Aufgabe des FNP ist es, durch die Darstellung der erforderlichen Bauflächen die Wohnraumversorgung sowie die Ausweisung von Gewerbeflächen und Sonderflächen zu sichern, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und insbesondere Arbeitsplätze zu schützen bzw. neue zu schaffen. Dies gilt es für alle Stadtteile in einem ausgewogenen Verhältnis zu erreichen. Für die meisten Bebauungspläne gilt das Entwicklungsgebot, d. h. sie müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und diesen im Bebauungsplanverfahren konkretisieren.

Zum bisherigen Ablauf des Verfahren und Vorgehens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird auf die Gemeinderatsdrucksache Nr. 082/2022 verwiesen.

Bei vielen Gesprächen und Diskussionen zeigte sich, dass die geplanten Flächen für den Flächennutzungsplan zwar bereits unter verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet wurden es aber keine umfassende Gegenüberstellung und übersichtliche Bewertung der gesamten Flächenkulisse gab. Daher wurde Anfang des Jahres ein umfassender Kriterienkatalog mit 7 Themengebieten und einem Ampelsystem zusammengestellt. Jede einzelne geplante Fläche (75 Flächen mit 255,9 ha) wurde betrachtet und nach der jeweiligen Datengrundlage und deren Bewertung in das Ampelsystem überführt.

Für eine angemessene und reduzierte Flächenkulisse wurden von der Verwaltung alle untersuchten Flächen aufgeteilt in

- Flächen die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Plan als geplante Flächen dargestellt werden (Vorschlag der Verwaltung) und
- Potentialflächen.
Potentialflächen sind Flächen, die nicht in der Flächennutzungsplandarstellung als geplante Flächen auftauchen. Sie bleiben als Alternativflächen Bestandteil der Untersuchung und Abwägung zum Flächennutzungsplan und könnten bei einer Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes wieder herangezogen werden.

Der in der Drucksache Nr. 082/2022 vorgestellte Vorschlag der Verwaltung für eine reduzierte Flächenkulisse wurde inzwischen in allen Ortschaftsräten öffentlich vorgestellt und beraten.

16.05.2022	OR Bettringen
17.05.2022	OR Herlikofen
19.05.2022	OR Weiler
20.05.2022	OR Rehnenhof/Wetzgau
23.05.2022	OR Großdeinbach
24.05.2022	OR Straßdorf
24.05.2022	OR Weiler
30.05.2022	OR Bargau
31.05.2022	OR Rechberg
02.06.2022	OR Lindach
07.06.2022	OR Hussenhofen



Die Ortschaftsräte Bettringen, Degenfeld, Rechberg und Wetzgau/Rehnenhof haben der vorgeschlagenen Einteilung der Flächen zugestimmt.

Die Ortschaftsräte Bargau, Großdeinbach, Hussenhofen, Straßdorf und Weiler haben eine andere Ausweisung der Flächen vorgenommen und die von der Verwaltung vorgeschlagene Flächenkulisse noch um weitere Flächen ergänzt bzw. reduziert.

Für den OR Bargau war die Bestandserweiterung der Fa. Fein wichtig, daher soll auch diese Fläche aufgenommen werden.

Der OR Großdeinbach steht zu der bereits häufiger besprochenen Entwicklung in Kleindeinbach, daher sollen das Wohngebiet und die Gewerbeflächen aufgenommen werden ebenso die Fläche an der Kläranlage für die Gesamtstadt.

Für den OR Hussenhofen ist es wichtig eine Alternativfläche für die Wohnentwicklung zu haben, diese soll in einem Teilbereich der Baumgärten ausgewiesen werden.

Der OR Straßdorf will das Wohnbaugebiet Käppelesäcker nicht weiterverfolgen und dafür Eigenentwicklungsmaßnahmen in den Ortsteilen Reitprechts und Metlangen ausweisen.

Für den OR Weiler besteht ein großer Bedarf an Wohnflächen, daher sind auch die Flächen Ölmühle und Herdtlinsweiler aufzunehmen.

Die Ortschaftsräte Herlikofen und Lindach haben eine andere Einteilung der Flächen vorgenommen und die Flächenkulisse noch um neue Flächen ergänzt.

Für den OR Herlikofen sind Gewerbeflächen für örtliche Betriebe und Handwerker sehr wichtig ebenso die Sicherung bestehender Betriebe durch Erweiterungen. Daher soll eine Erweiterung bei Fa. Eichele und die Fläche Hohe Kreuzäcker aufgenommen werden. Ebenso soll im Bereich des Ortseingangs Richtung Gmünd eine Fläche für die Feuerwehr, Gemeinbedarf und eventuell weiteres Gewerbe eingeplant werden.

Der OR Lindach sieht ebenso wie Herlikofen eine Nachfrage an Flächen für örtliche Betriebe und einen Bedarf an Gewerbeflächen im nördlichen Bereich. Daher soll die geplante Gewerbefläche „Siebene“ größer ausgewiesen werden. Auch im Bereich Wohnflächen wird ein größerer Bedarf gesehen und deshalb die geplante Erweiterung des Iltisfeldes vergrößert.

In der Anlage 4 sind die einzelnen Ortsteile mit den ursprünglichen Flächeneinteilungen und den neuen Einteilungen jeweils dargestellt.

Die Flächenkulisse für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthält somit 186,0 ha, bestehend aus 76,1 ha Wohnbauflächen, 92,2 ha Gewerbeflächen, 15,4 ha Mischgebietsflächen und 2,3 ha Sondernutzungsflächen. Ausgenommen von der Flächenkulisse und der Fortschreibung sind bisher noch die Flächen für Erneuerbare Energien, diese werden derzeit aufgearbeitet und noch im laufenden Jahr ergänzt.

Für die Verwaltung haben Innenentwicklungsmaßnahmen und Revitalisierungsmaßnahmen absoluten Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich und vor Arrondierun-



gen. Die Verwaltung ist nachhaltig bestrebt Förderprogramme für Innenentwicklungsmaßnahmen wenn möglich und sinnvoll zu nutzen.

Weiteres geplantes Vorgehen:

Nach dem Beschluss der Flächenkulisse kann der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Landschaftsplan für den Billigungsbeschluss entsprechend überarbeitet und angepasst werden.

Sept./Okt. 2022	Billigungsbeschluss zum Vorentwurf des FNP zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft und Behörden (TÖB) der Verwaltungsgemeinschaft
Nov. 2022	Öffentliche Auslegung: Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (1. Auslegung – 2 Monate) * Danach Überarbeitung des Vorentwurfs.
Mai 2023	Entwurfsbeschluss zur Neuaufstellung/Fortschreibung des FNP 2035 mit Plankonzept in allen Ortschaftsräten und Gremien, BUA, GR und Verwaltungsgemeinschaft
Juli/Aug. 2023	Öffentliche Auslegung: Erneute Anhörung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (2. Auslegung – 1 Monat). Danach ggfs. weitere Überarbeitung
Nov./Dez. 2023	Feststellungsbeschluss/Satzungsbeschluss des neuen FNP 2035 Vorberatung in allen Ortschaftsräten, BUA, GR und Verwaltungsgemeinschaft

* Hinweise

In der frühzeitigen Beteiligung (1. Auslegung) werden sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt. Wie bei Bebauungsplanverfahren besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Der genaue Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung wird in den Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht.

Anschließend erfolgt eine Aufarbeitung der Stellungnahmen, die je nach deren Art und Umfang längere Zeit in Anspruch nehmen kann.