



Schwäbisch Gmünd, 22.12.2023  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 236/2023

Vorlage an

**Ortschaftsrat Bargau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Degenfeld**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Großdeinbach**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Herlikofen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Hussenhofen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Lindach**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Rechberg**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Straßdorf**



zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Ortschaftsrat Weiler i. d. B.**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Beratung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beratung  
- öffentlich -

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 14.12.2023
2. Begründung mit Umweltbericht und Landschaftsplan vom 14.12.2023
3. Abwägungsprotokoll
4. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
  - 4.1 A1 Landratsamt Ostalbkreis
  - 4.2 A2 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 4.3 A3 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 4.4 A4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe
  - 4.5 A5 Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Forstbehörde
  - 4.6 A6 Landesbauernverband
  - 4.7 A7 Bundesamt für Infrastruktur
  - 4.8 A8 Eisenbahn-Bundesamt
  - 4.9 A9 Deutsche Bahn AG
  - 4.10 A10 Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH
  - 4.11 A11 Netze BW
  - 4.12 A12 Landratsamt Göppingen
  - 4.13 A13 Landeswasserversorgung
  - 4.14 A14 Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg



5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1 B1.1 – B1.5

5.2 B2

5.3 B3

5.4 B4.1 – B4.5

5.5 B5.1 – B5.2

5.6 B6

5.7 B7

5.8 C1 – C2

6. Gegenüberstellung Flächenkulisse Schwäbisch Gmünd Vorentwurf vs. Entwurf FNP

7. Adressenschlüssel zur Anlage 5 (nicht öffentlich)

**Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Auslegung des Planentwurfs eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen des Abwägungsprotokolls (Anlage 3) dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035 wird im Entwurf beschlossen (Anlage 1).
3. Die Begründung mit Umweltbericht und Landschaftsplan wird gem. Anlage 2 festgestellt.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt gemäß § 5 (1) BauGB als vorbereitender Bauleitplan die voraussichtliche Art der Bodennutzung für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft 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. Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen, d. h. den Zielen der Landesplanung und den Zielen des Regionalplanes. 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.

### **Sachverhalt**

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035 wurde 2021 im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt (Gemeinderatsdrucksache Nr. 084/2021). Auf Grund des Umfangs der Planung und der vielen vorgestellten Flächen wurde von Seiten der Gemeinderäte die Aufarbeitung verschiedener Fragen und weitere Werkstattgespräche gefordert. Dem wurde nachgekommen und es fanden in der Folge mehrere Werkstattgespräche in 2021 und 2022 statt.

Als Ergebnis der Werkstattgespräche wurden ein Kriterienkatalog mit 7 Themengebieten aufgestellt und entsprechend abgestimmt. Die 7 Themengebiete mit unterschiedlichen Unterkategorien waren:

- Klimaökologische Aspekte
- Umweltökologische Aspekte
- Soziale Aspekte
- Ökonomische Aspekte
- Mobilität
- Siedlungsstrukturelle Aspekte
- Landwirtschaft und Forst

Auf Grundlage des Kriterienkatalogs wurde eine Flächenbewertungstabelle erstellt, die nachvollziehbar für alle Flächen eine Gesamtbewertung farblich dargestellt nach dem Ampelprinzip ergab. Diese aufgearbeiteten und zusammenfassten Unterlagen stellten eine transparente Auswahlgrundlage dar, mit der eine reduzierte Flächenkulisse diskutiert wurde. Zum Ablauf und der Erläuterung des Kriterienkatalogs zur Flächenkulisse des Flächennutzungsplanes wird auf die Gemeinderatsdrucksache Nr. 082/2022 verwiesen.

Der in der Drucksache Nr. 082/2022 vorgestellte Vorschlag der Verwaltung für eine reduzierte Flächenkulisse wurde in allen Ortschaftsräten öffentlich vorgestellt und beraten. Die Ergebnisse der Beratungen wurden am 30.06.2022 im Gemeinderat (Gemeinderatsdrucksache Nr. 115/2022) vorgestellt und beschlossen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde des Weiteren untersucht, ob im Geltungsbereich potenziell geeignete Flächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorhanden sind.

Die in der Drucksache Nr. 181/2022 vorgestellte und vom Büro G+H Ingenieurteam im Auftrag der Stadt durchgeführte Potentialanalyse für Freiflächen-PV- Anlagen wurde in allen flächenmäßig betroffenen Ortschaftsräten öffentlich vorgestellt und beraten.

Die ausgewählten Potentialflächen wurden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.



Diese beschlossene Flächenkulisse aus geplanten Siedlungsflächen und Flächen für Erneuerbare Energien stellte der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bei der frühzeitigen Beteiligung dar.

### **Bisheriges Verfahren**

- 29.07.2015 Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gmünd- Waldstetten (Gemeinderatsvorlage 149/2015)
- 30.11.2018 „Scoping-Termin“ (Vorabstimmung) mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange (LRA, RV, RP, ...) im Rathaus Schwäbisch Gmünd
- 12.12.2018 Zwischenpräsentation „Klimagerechtes Flächenmanagement“ im BUA
- 16.10.2019 Abschlusspräsentation „Klimagerechtes Flächenmanagement“ im BUA
- 19.05.2021 Beratung Billigungsbeschluss für den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035
- 05.04.2022 Beratung der Flächenkulisse zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035 zur frühzeitigen Beteiligung (Gemeinderatsvorlage 082/2022)
- 30.06.2022 Beschluss Flächenkulisse zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035 zur frühzeitigen Beteiligung (Gemeinderatsvorlage 115/2022)
- 16.03.2023 Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 20.02.2023 bis 21.04.2023 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 20.02.2023 bis 21.04.2023 frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange



Die Bewertung aus raumordnerischer Sicht für den neuen Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft richtet sich nach dem derzeit gültigen Regionalplan Ostwürttemberg 2010, nur dieser ist verbindlich.

Die Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg 2035 befindet sich noch im Verfahren. Es wird davon ausgegangen, dass eine Genehmigung und damit eine Rechtskraft des neuen Regionalplanes erst im Jahr 2025 vorliegen wird.

Für das Flächennutzungsplanverfahren ist daher der Regionalplan 2010 zu beachten.

Alle Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan und Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

In Regionalplänen unterscheidet man Grundsätze (G) und Ziele (Z). Während Grundsätze als Handlungsleitlinie in die Abwägung nachfolgender Bauleitpläne einfließen, ist die bei Zielen (Z) nicht der Fall. Dies bedeutet, im Regionalplan festgesetzte Ziele (Z) sind der Abwägung nicht zugänglich und in Bauleitplanverfahren zu beachten. Abweichungen sind allenfalls nach Durchführung eines sogenannten Zielabweichungsverfahrens möglich.

Dies betrifft im Entwurf des Flächennutzungsplanes stehen folgende geplanten Bauflächen:

- Nachhaltiger Technologiepark Aspen in Bargau
- Möbelhaus am Gaskessel in Schwäbisch Gmünd
- Unterm Bilsen in Weiler
- Erweiterung Strutfeld in Bargau

Weiteres Vorgehen zu PV Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan.

Im Regionalplan 2010 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Grünzäsuren und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorranggebieten für Erholung sowie in Vorranggebieten für die Landwirtschaft nicht zulässig. Möglichkeiten diese Ziele durch ein Zielabweichungsverfahren oder eine Regionalplanänderung zu überwinden gibt es aktuell nicht, da es sich bei Freiflächen-Photovoltaik nicht um standortgebundene Freiraumnutzungen handelt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 verbleiben nur geplante PV Flächen, die mit den Zielen des Regionalplanes 2010 vereinbar sind, z. B. Erweiterung Solarpark Mutlanger Heide. Geplante PV Freiflächenanlagen, die den Zielen des geltenden Regionalplans 2010 entgegenstehen werden aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 herausgenommen, damit der Flächennutzungsplan 2035 nächstes Jahr 2024 beschlossen und genehmigt werden kann.

Mit dem Entwurfsbeschluss des FNP 2035 wird parallel ein Aufstellungsbeschluss für einen Teilflächennutzungsplan für Erneuerbare Energien vorbereitet. Basis ist die PV-Freiflächenanalyse von 2022, die mit der Teilfortschreibung „Solarenergie“ des Regionalplanes und dem neuen Regionalplan 2035 abgestimmt wird.



### **Abwägung eingegangener Stellungnahmen**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 3 dieser Vorlage) zusammengefasst. Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägung wurden die Bedarfsberechnungen überarbeitet und hat sich die Flächenkulisse verringert.

Um Zustimmung wird gebeten

### **Weiteres Verfahren**

März – April 2024	Öffentliche Auslegung
Mai – Juni 2024	Vorberatung in den Gremien
Juni 2024	Feststellungsbeschluss

### **Gegenüberstellung Berechnung Wohnflächenbedarf**

Wohnflächenbedarf Schwäbisch Gmünd Vorentwurf FNP 2035 (Auszug Begründung)



<b>a. fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1</b>		
Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Einwohnermeldeamt)	62.017	EW
Planungszeitraum bis 2035	15	Jahre
Wachstumsrate pro Jahr	0,3	%
Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1	2.791	EW
<b>b. prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2</b>		
Zahl der Einpendler	17.186	EP
Ansiedlungsrate der Einpendler	15	%
Zusätzliche erforderliche Wohneinheiten durch Einpendler	2.578	WE
zusätzlicher Zuzug durch Einpendler (bei 2EW/WE) EZ2	5.156	EW
<b>c. Wohnbauflächenbedarf</b>		
EZ1+ EZ2	7.947	EW
durchschnittliche Bruttowohndichte	60	EW/ha
relativer Wohnbauflächenbedarf	132,4	ha
abzgl. Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor OW 2020*)	12,8	ha
<b>d. absoluter Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>119,6</b>	<b>ha</b>
* Annahme: ein Drittel des ausgewiesenen Wohnraumpotenzials (Innenentwicklung und Baulücken)		
Innenentwicklung	8,7	ha
Baulücken	29,7	ha





<b>Wohnbauflächenbedarfsberechnung für</b>		
<b>Stadt Schwäbisch Gmünd (Zuwachs aus Pendlerbewegung), Dichteziel</b>		
<b>60, Zieljahr 2035</b>		
<b>a. fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1</b>		
Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Einwohnermeldeamt)	62.017	EW
Planungszeitraum bis 2035	15	Jahre
Wachstumsrate pro Jahr	0,3	%
Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1	2791	EW
<b>b. prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2</b>		
Zahl der Einpendler (Stala 2022)	16.312	EP
Ansiedlungsrate der Einpendler	10	%
Zusätzliche erforderliche Wohneinheiten durch Einpendler	1631	WE
zusätzlicher Zuzug durch Einpendler (bei 2EW/WE) EZ2	3262	EW
<b>c. Wohnbauflächenbedarf</b>		
EZ1 + EZ2	6053	EW
durchschnittliche Bruttowohndichte	60	EW/ha
relativer Wohnbauflächenbedarf	100,9	ha
abzgl. Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor OW 2020) vgl. Kap 4.2.1**	16,6	ha
<b>d. absoluter Wohnbauflächenbedarf</b>		
<b>84,3 ha</b>		
** Wohnraumpotenzial in privater Hand: Baulücken (Anrechnung 30%)		
28,8 ha		
Wohnraumpotenzial im Eigentum der Gemeinde: Baulücken (Anrechnung 100%)		
0,9 ha		
Wohnraumpotenzial in privater Hand: Innenentwicklung (Anrechnung 30%)		
5,9 ha		
Wohnraumpotenzial im Eigentum der Gemeinde: Innenentwicklung (Anrechnung 100%)		
2,8 ha		
Anrechnung Mischbauflächen (zur Hälfte) vgl. Kap. 4.2.1		
2,5 ha		
Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor)		
16,6 ha		

**Gegenüberstellung Berechnung Gewerbeflächenbedarf**



Gewerbeflächenbedarf Schwäbisch Gmünd Vorentwurf FNP 2035 (Auszug Begründung)

Zusammenfassend ergibt sich für die Stadt Schwäbisch Gmünd folgender Flächenbedarf:

Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen (bestehendes Potential bereits berücksichtigt)	15,0 ha
Flächenbedarf für Neuansiedlungen	60,0 ha
<u>Nachhaltiger Technologiepark Aspen</u>	<u>54,0 ha</u>
<u>Summe</u>	<u>129,00 ha</u>

Gewerbeflächenbedarf Schwäbisch Gmünd Entwurf FNP2035  
(Auszug Begründung Anlage 2)

Zusammenfassend ergibt sich für die Stadt Schwäbisch Gmünd folgender Flächenbedarf:

Gewerbeflächen:

Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen (bestehendes Potential bereits berücksichtigt)	15,0 ha
Flächenbedarf für Neuansiedlungen (vgl. Kap. 5.3.5.3)	43,4 ha
Abzüglich bestehender Potenziale (vgl. Kap. 5.3.2.1)	- 11,5 ha
<u>Summe</u>	<u>46,9 ha</u>

Sonderbauflächen für gewerbliche Nutzung (vgl. Kap. 5.3.5.3):

Nachhaltiger Technologiepark Aspen gem. Gesamtkonzept	55,0 ha
<u>Sonstige</u>	<u>5,0 ha</u>
<u>Summe</u>	<u>60,0 ha</u>

Gegenüberstellung Flächenkulisse

	<b>Vorentwurf FNP</b> nach Beratungen	<b>Entwurf FNP</b> nach frühzeitiger Beteiligung
<b>W</b>	75,2	69,6
<b>MI</b>	15,4	15,4
<b>GE</b>	92,2	20,2
<b>So</b>	0,9	60,7
<b>V</b>		5,8
Fläche gesamt in ha	<b>183,7</b>	<b>171,7</b>

Ohne Erneuerbare Energien

