

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: II-621.31/di

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 24.10.2022

TOP 7: Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart am 15.07.1993 genehmigt und trat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.10.1993 in Kraft. Neben dem Flächennutzungsplan hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 2011 einen Landschaftsplan aufgestellt. Zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung des gemeinsamen Verwaltungsraums soll nun die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie parallel die Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgen.

Auf die beigefügten ausführlichen Beratungsunterlagen der Stadtverwaltung Crailsheim mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim zu.
3. Die Vertreter des Gemeinderats im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beigefügten Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim am 30.11.2022 zuzustimmen.

12.10.2022



Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	27.09.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.09.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 30.11.2022

I. Beschlussvorschlag

Die Vertreter des Gemeinderats im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim am 30.11.2022 zuzustimmen.

II. Sachverhalt und Begründung

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts und der Darstellung der Begründung wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage 2022/314 (Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim) verwiesen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Stadtverwaltung empfiehlt zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung des Verwaltungsraums die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplans.



Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	30.11.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage 2021/383 vom 17.11.2021

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim fasst den Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim.
2. Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim fasst den Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim.

II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinsame Ausschuss wurde mit der Sitzungsvorlage 2021/383 (Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes) für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021 ausführlich über die Notwendigkeit zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim informiert. Die Sitzungsvorlage 2021/383 einschließlich Anlage liegen dieser Sitzungsvorlage bei.

Um das Verfahren formal einzuleiten, ist es nunmehr erforderlich, die o.g. Aufstellungsbeschlüsse für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie die Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes herbeizuführen.



III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Stadtverwaltung empfiehlt zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung des Verwaltungsraums die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes.

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Anlagen

Dossier vom 20.09.2021

Weitere beteiligte Ressorts

I. **Beschlussvorschlag**

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim nimmt die Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für die VVG Crailsheim zur Kenntnis.

II. **Sachverhalt und Begründung**

1 **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart am 15.07.1993 genehmigt und trat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.10.1993 in Kraft.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans wurde auf die Jahre 2000 bis 2005 angesetzt. Dieser wurde bereits deutlich überschritten und die ausgewiesenen Flächenreserven annähernd vollständig ausgeschöpft. Dies schränkt die Stadt Crailsheim und die Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach zunehmend in ihren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Überdies ist bei gleichbleibender Entwicklung der vollständige Verbrauch der Flächenreserven absehbar.

Zusätzlich hat sich die Ausgangslage, die prognostizierten Einwohnerzahlen, seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes geändert. Die Problematik verdeutlicht sich bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Crailsheim. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes um 1990 lag die Einwohnerzahl Crailsheims bei etwas mehr als 28.500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sah damals für den Raum Crailsheim eine negative Bevölkerungsentwicklung voraus. Tatsächlich zeigt die Realität heute jedoch, dass sich die damalige Einschätzung und somit auch die Plangrundlagen



drastisch geändert haben. 2021 verzeichnete die Stadt Crailsheim eine Einwohnerzahl von 35.000 Einwohnern. Das entspricht einem positiven Bevölkerungszuwachs von rund 23 % gegenüber dem Jahr 1990.

Die Anzahl der Flächennutzungsplanänderungen seit 1993 verdeutlicht darüber hinaus, dass der Flächennutzungsplan den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung nicht mehr entspricht. So wurde der Flächennutzungsplan trotz vorhandener Flächenreserven seit 1993 bereits mehr als 80-mal geändert. Zuletzt im Jahr 2017. Weiterhin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt 18 Flächennutzungsplanänderungen im Verfahren.

Erschwerend kommt hinzu, dass Flächennutzungsplanänderungen mit verhältnismäßig großem Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden sind. Überdies müssen Flächennutzungsplanänderungen parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen, wodurch sich die Rechtskraft der Bebauungspläne verzögert. Ebenso müssen diese durch das Regierungspräsidium als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt werden. Verzögerungen der Bauleitplanverfahren von einem bis zwei Jahre bildeten dabei in der Vergangenheit keine Seltenheit.

Mit der Einführung zunächst des § 13a BauGB und ab 2017 des § 13b BauGB wurde zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, Flächennutzungspläne auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Auch dies wurde in der Vergangenheit bereits für mehr als zehn Baugebiete angewendet, was in Summe den veralteten Stand des Flächennutzungsplans verdeutlicht.

Weitere wesentliche Aspekte für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden sich in den existenziell veränderten Rechtsgrundlagen, den zu betrachtenden Themen, Methodiken und Anforderungen. Insbesondere der Bereich der Klimaanpassung ist hier zu benennen, der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 1990er Jahre keine wesentliche Rolle spielte. Auch die Aspekte der neuen Mobilitäts-, Versorgungs- und Verkehrsstrukturen bedürfen in diesem Zusammenhang einer fortgeschriebenen Betrachtung. Hier ist im Besonderen der zukünftige Ausbau der BAB 6 zu nennen.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bietet Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach die Möglichkeit, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die kommenden Jahre angepasst und integriert an die aktuellen Bedürfnisse darzustellen. Gleichzeitig können Arbeitsabläufe auf der Ebene des Bebauungsplans vereinfacht und der Abstimmungsbedarf für einzelne Gebiete reduziert werden.

Auch Gegenstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes muss es sein, den offensichtlichen Flächenbedarf kritisch zu diskutieren und unter Berücksichtigung von anderen städtebaulichen Ansätzen (z.B. Nachverdichtung) zu bewerten.

2 Landschaftsplan

Neben dem Flächennutzungsplan hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 2011 einen Landschaftsplan aufgestellt (Beschluss in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 14.09.2011). Der Landschaftsplan stellt einen Wegweiser für den Umgang mit Natur und Landschaft in den Gemeinden dar. Grundlage bilden die §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.



Die Ansprüche an die ökologische Verträglichkeit von Planungen sind seit diesem Zeitpunkt jedoch kontinuierlich gestiegen. Überdies kann der Abstimmung zwischen Stadtentwicklung und Naturschutz im Allgemeinen eine immer größer werdende Bedeutung zugewiesen werden. Die Abschätzung der Umweltauswirkungen von Planungen nimmt dabei eine besondere Rolle ein.

Da der Landschaftsplan diesen gestiegenen Anforderungen nicht mehr entspricht sowie angesichts des ebenfalls fortgeschrittenen Alters der Planung von 10 Jahren (allgemeine Empfehlung für Fortschreibungen sind 10 bis 15 Jahre), ist eine Neuauflage des Landschaftsplanes parallel zur Neuauflage des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Durch die Koppelung der Verfahren können Synergieeffekte entstehen.

Überdies müssen nach dem Gegenstromprinzip die wesentlichen Inhalte von Landschaftsplänen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen Beachtung finden. Eine Einbindung der veralteten Informationen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2011 bei der Neuauflage des Flächennutzungsplanes ist nicht empfehlenswert. Dies würde sich negativ auf die Neuauflage des Flächennutzungsplans auswirken.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Landschaftsplan parallel zum Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

3 Verfahrensablauf

Aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes soll ein externes Büro mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes beauftragt werden, das gemeinsam mit dem SG Stadtplanung in den nächsten Jahren die Fortschreibung erarbeiten wird. Im Hinblick auf den Umfang des Verfahrens und vergleichbarer Fortschreibungen in anderen Gemeinden geht die Verwaltung von einer Verfahrensdauer zwischen drei und fünf Jahren aus. Den ersten Schritt dieser Beauftragung bildet die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen sowie die Einholung von Angeboten. Über die Beauftragung eines Büros wird in den jeweiligen Gemeinderäten und im Anschluss in einer der kommenden Sitzungen der Verwaltungsgemeinschaft entschieden.

Weiterhin ist im Verfahren ein umfangreicher Beteiligungsprozess der Bürgerschaft und der jeweiligen Gemeinderäte der VVG vorgesehen.

Die Kosten eines solchen Verfahrens im Hinblick auf Planungsumfang, Gutachten und Fachplaner lassen sich momentan, zumal derzeit noch kein Angebot des begleitenden Büros vorliegt, nur grob schätzen. Im kommunalen Haushalt und in den mittelfristigen Finanzplanungen wurden hierfür bereits Teilbeträge eingestellt, die in Summe 500.000 € ergeben. Die Kosten des Verfahrens werden gemäß Umlegungsschlüssel der VVG Crailsheim auf die vier Mitgliedsgemeinden verteilt.



III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass aufgrund der beschriebenen Situation noch heute viele rechtliche und strategische Aspekte der vorbereitenden Bauleitplanung sowie Aspekte der Regionalplanung auf Grundlage der beschriebenen Situation zur Zeit der letzten Aufstellung von 1993 getroffen werden müssen. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung des Verwaltungsraums die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie parallel die Fortschreibung des Landschaftsplanes.

Dossier

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG)

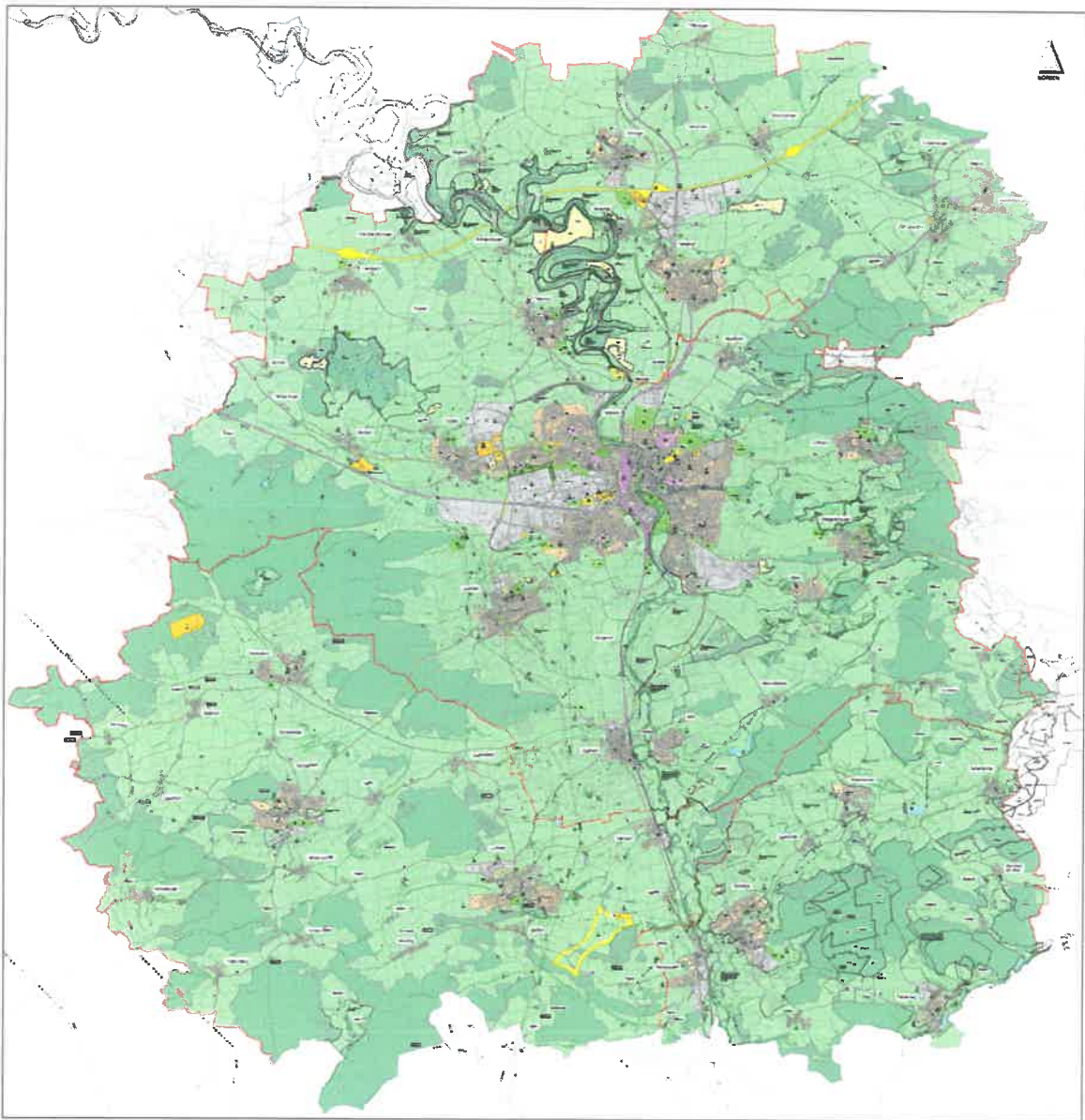


Abbildung 01: Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim

1. Flächennutzungsplan

*„Von den Gemeinden zu erstellender Plan,
der die beabsichtigte Nutzung der Fläche der Gemeinde veranschaulicht.“*

Flächennutzungspläne bestimmen, gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch, im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

Flächennutzungspläne sind somit Ausdruck der planerischen Zielvorstellungen der Gemeinden.

Sonstige, von anderen Planungsträgern erstellte, raumrelevante Planungen sind nachrichtlich in die Flächennutzungspläne zu übernehmen. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

2. Anlass der Fortschreibung

Der gültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart am 15.07.1993 genehmigt und trat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.10.1993 in Kraft.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans wurde auf die Jahre 2000 bis 2005 angesetzt. Dieser wurde bereits deutlich überschritten und die ausgewiesenen Flächenreserven annähernd vollständig ausgeschöpft. Dies schränkt die Stadt Crailsheim und die Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach zunehmend in ihren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Überdies ist, bei gleichbleibender Entwicklung, der vollständige Verbrauch der Flächenreserven absehbar.

Zusätzlich hat sich die Ausgangslage, die prognostizierten Einwohnerzahlen, seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes geändert. Die Problematik verdeutlicht sich bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Crailsheim. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes um 1990 lag die Einwohnerzahl Crailsheims bei etwas über 28.500 Einwohnern. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sah damals für den Raum Crailsheim eine negative Bevölkerungsentwicklung voraus. Tatsächlich zeigt die Realität heute jedoch, dass sich die damalige Einschätzung und somit auch die Plangrundlagen drastisch geändert haben. 2021 verzeichnete die Stadt Crailsheim eine Einwohnerzahl von 35.000 Einwohnern was eine positive Bevölkerungsentwicklung von rund 23 % bedeutet.

Die Anzahl der Flächennutzungsplanänderungen seit 1993 verdeutlicht darüber hinaus, dass der Flächennutzungsplan den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung nicht mehr entspricht. So wurde der Flächennutzungsplan, trotz vorhandener Flächenreserven seit seiner Aufstellung 1993 bereits 80-mal geändert. Zuletzt im Jahr 2017. Weiterhin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt 18 Flächennutzungsplanänderungen im Verfahren.

Erschwerend kommt hinzu, dass Flächennutzungsplanänderungen mit verhältnismäßig großem Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden sind. Überdies müssen Flächennutzungsplanänderungen parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen, wodurch sich die Rechtskraft der Bebauungspläne verzögert, sowie durch das Regierungspräsidium, als zuständige Genehmigungsbehörde, genehmigt werden. Verzögerungen der Bauleitplanverfahren von einem bis zwei Jahre bildeten dabei in der Vergangenheit keine Seltenheit.

Mit der Einführung zunächst des § 13 a BauGB und ab 2017 des § 13 b BauGB wurde zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, Flächennutzungspläne auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Auch dies wurde in der Vergangenheit bereits für mehr als 10 Baugebiete angewendet. Was in Summe den veralteten Stand des Flächennutzungsplans verdeutlicht.

Weitere wesentliche Aspekte für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden sich in den existenziell veränderten Rechtsgrundlagen, den zu betrachtenden Themen, Methodiken und Anforderungen. Insbesondere der Bereich der Klimaanpassung ist hier zu benennen, welcher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 90er Jahren keine wesentliche Rolle spielte. Auch die Aspekte der neuen Mobilitäts-, Versorgungs- und Verkehrsstrukturen bedürfen in diesem Zusammenhang einer fortgeschriebenen Betrachtung. Hier ist im Besonderen der zukünftige Ausbau der BAB 6 zu nennen.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bietet Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach die Möglichkeit, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die kommenden Jahre, angepasst und integriert an die aktuellen Bedürfnisse, darzustellen. Gleichzeitig können Arbeitsabläufe auf der Ebene des Bebauungsplans vereinfacht und der Abstimmungsbedarf für einzelne Gebiete reduziert werden.

Auch Gegenstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes muss es sein, den offensichtlichen Flächenbedarf kritisch zu diskutieren und unter Berücksichtigung von anderen städtebaulichen Ansätzen (z.B. Nachverdichtung) zu bewerten.

Historie des Flächennutzungsplanes

1974	Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes zwischen der Stadt Crailsheim und der Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach
1984	Aufstellung Flächennutzungsplan
1984-1992	1. - 3. Änderung des Flächennutzungsplans
1993	4. Änderung und Fortschreibung
Seit 1993	80 rechtskräftige Änderung, 18 laufende Verfahren, 10 Berichtigungen
17.02.2017	Inkrafttreten der letzten Flächennutzungsplanänderung, Nr. 06-2012: Gewerbliche Baufläche „Gewerbepark III“, Satteldorf

Tabelle 01: Historie des Flächennutzungsplanes

3. Landschaftsplan

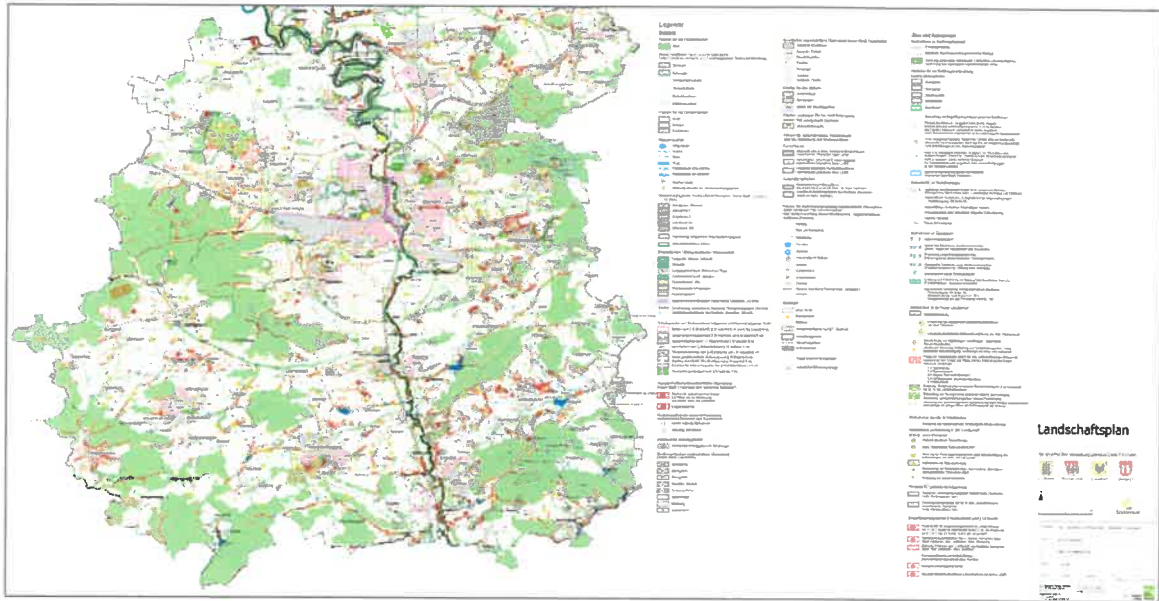


Abbildung 02: Landschaftsplan der VVG Crailsheim

Neben dem Flächennutzungsplan hat die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 2011 einen Landschaftsplan aufgestellt (Beschluss in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 14.09.2011). Der Landschaftsplan stellt einen Wegweiser für den Umgang mit Natur und Landschaft in den Gemeinden dar. Grundlage bilden die §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Ansprüche an die ökologische Verträglichkeit von Planungen sind seit diesem Zeitpunkt jedoch kontinuierlich gestiegen. Überdies kann der Abstimmung zwischen Stadtentwicklung und Naturschutz im Allgemeinen eine immer größer werdende Bedeutung zugewiesen werden. Die Abschätzung der Umweltauswirkungen von Planungen nimmt dabei eine besondere Rolle ein.

Da der Landschaftsplan diesen gestiegenen Anforderungen nicht mehr entspricht, sowie angesichts des ebenfalls vorgeschrittenen Alters der Planung von 10 Jahren (allgemeine Empfehlung für Fortschreibungen sind 10 bis 15 Jahre), ist eine Neuauflage des Landschaftsplanes parallel zur Neuauflage des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Durch die Kopplung der Verfahren können Synergieeffekte entstehen.

Überdies müssen nach dem Gegenstromprinzip die wesentlichen Inhalte von Landschaftsplänen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen Beachtung finden. Eine Einbindung der veralteten Informationen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2011 bei der Neuauflage des Flächennutzungsplanes ist nicht empfehlenswert. Dies würde sich negativ auf die Neuauflage des Flächennutzungsplans auswirken.

Die Stadt Crailsheim empfiehlt daher, den Landschaftsplan parallel zum Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

4. Verfahrensablauf

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind in den §§ 2 bis 10 des Baugesetzbuches festgesetzt. Es ist ein Vorentwurf zu erstellen, welcher unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung zu konkretisieren ist. Den Abschluss des Verfahrens bilden ein Feststellungsbeschluss und die Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde.

Vereinfacht können die Verfahrensschritte wie folgt dargestellt werden

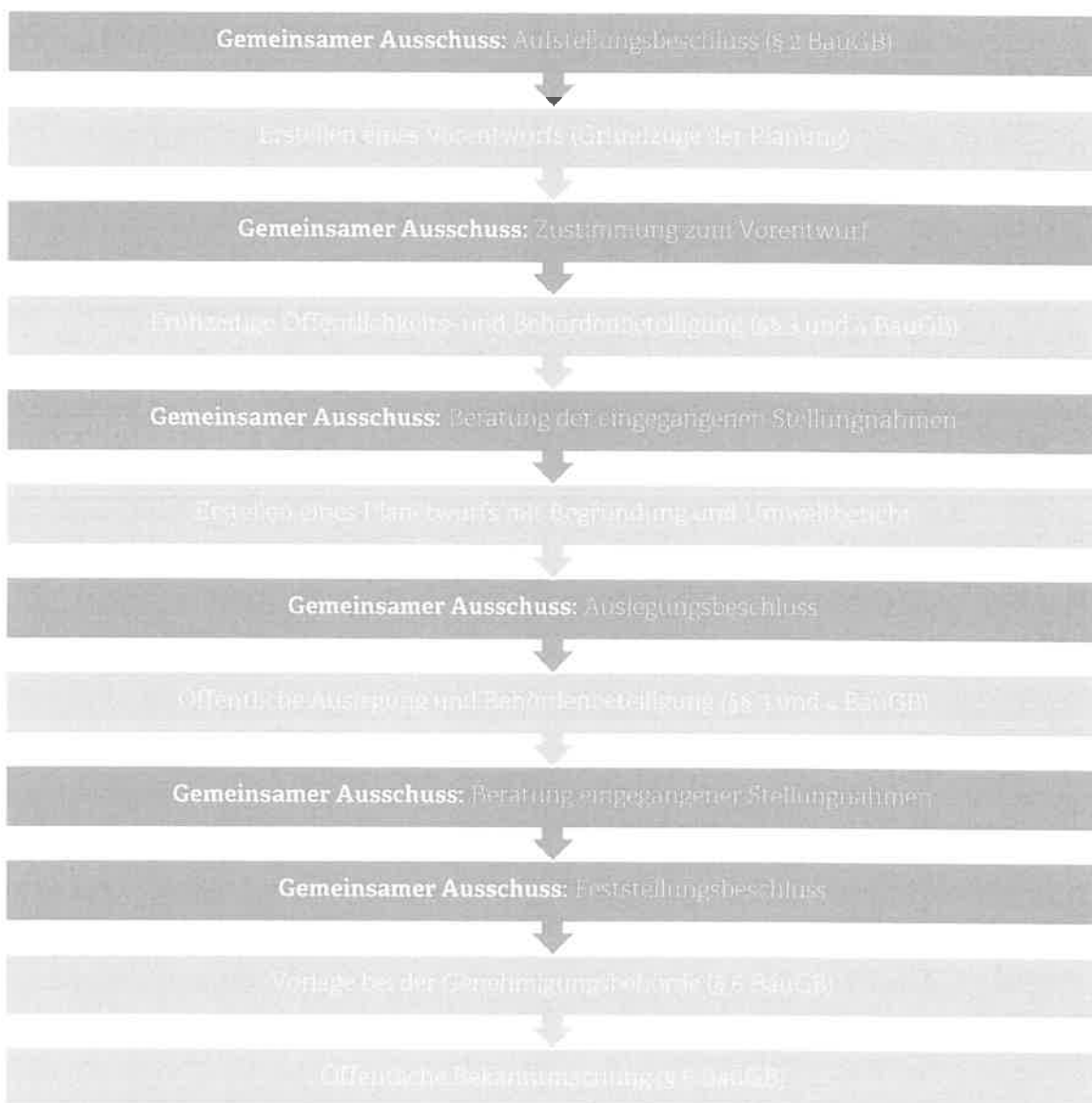


Abbildung 03: Ablauf Verfahren

Der Planungsprozess durchläuft dabei vier Phasen

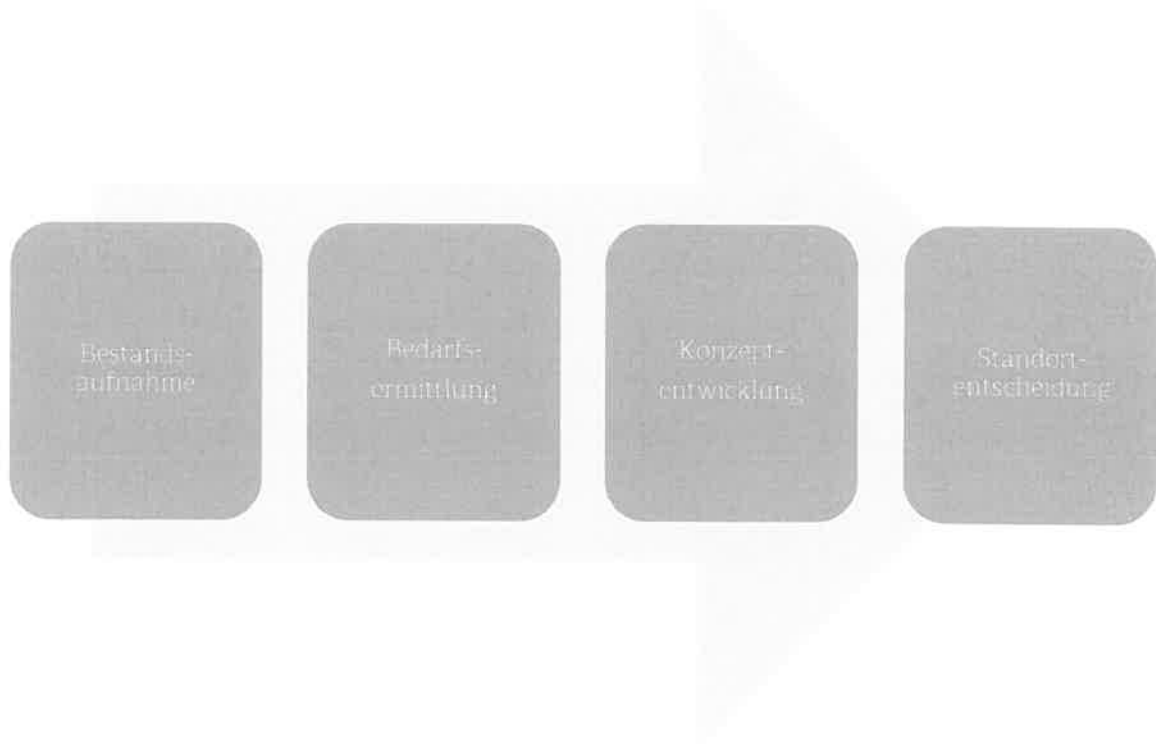


Abbildung 04: Planungsprozess

Phase 1: Bestandsaufnahme

In dieser Phase erfolgt eine Überprüfung des bestehenden Flächennutzungsplanes. Fragestellungen bilden:

- Gibt es Flächenreserven im bestehenden Flächennutzungsplan?
- Sind unbebaute ausgewiesene Bauflächen in Bebauungsplänen vorhanden?
- Besteht Innenentwicklungspotential (Baulücken, Konversion, etc.)?

Phase 2: Bedarfsermittlung

Basierend auf dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden sind die Gemeinden in dieser Arbeitsphase verpflichtet, ihren Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan darzulegen. Eine Überprüfung der Bedarfsermittlung erfolgt im weiteren Verfahren durch die Genehmigungsbehörde.

Phase 3: Konzeptentwicklung

Es folgt die Entwicklung eines Konzeptes für die Ausweisung von Bauflächen. Dabei ist eine Vorauswahl zu treffen und Vorprüfungen durchzuführen. Hauptpunkte der Vorprüfungen bildet die Untersuchung hinsichtlich

- des Vorhandenseins von Schutzbereichen,
- der Landschaft und Topografie,
- der städtebaulichen Einbindung der Standorte sowie
- die Möglichkeiten zur technischen Erschließung der Standorte.

Die Ergebnisse münden in einer zusammenfassenden Bewertung der einzelnen Flächen.

Phase 4: Standortentscheidung

Aus der Bewertung der einzelnen Standorte leitet sich in der letzten Phase, entsprechend dem ermittelten Bedarf (Phase 2), die Standortentscheidung ab.

5. Themenfelder der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung können verschiedene Schwerpunkte aufgenommen werden.

Mögliche Themenschwerpunkte bilden:

- Wohnen,
- Gewerbe,
- Verkehr,
- technische Infrastruktur,
- Energieversorgung,
- Einzelhandel,
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft,
- Grünflächen,
- Flächen für Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur,
- Tourismus / Naherholung,
- Klimaschutz und
- Interkommunale Planung.

Die Punkte müssen individuell auf ihren Handlungsbedarf untersucht werden. Nicht jeder Punkt besitzt die gleiche Relevanz für die einzelnen Gemeinden. In der Folge können Punkte gestrichen oder hinzugefügt werden.

6. Ausblick

Aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes soll ein externes Büro mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes beauftragt werden, welches gemeinsam mit dem SG Stadtplanung in den nächsten Jahren die Fortschreibung erarbeiten wird. Im Hinblick auf den Umfang des Verfahrens und vergleichbarer Fortschreibungen in anderen Gemeinden geht die Verwaltung von einer Verfahrensdauer zwischen 3 und 5 Jahren aus. Erster Schritt dieser Beauftragung bildet die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen sowie die Einholung von Angeboten. Über die Beauftragung eines Büros wird in den jeweiligen Gemeinderäten und im Anschluss in einer der kommenden Sitzungen der Verwaltungsgemeinschaft entschieden.

Weiterhin ist im Verfahren eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerschaft und Gemeinderäte vorgesehen.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 20.09.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.

Anlage 1

Rechtliche Grundlagen

Es folgt eine Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen.

Übersicht Planungshierarchie

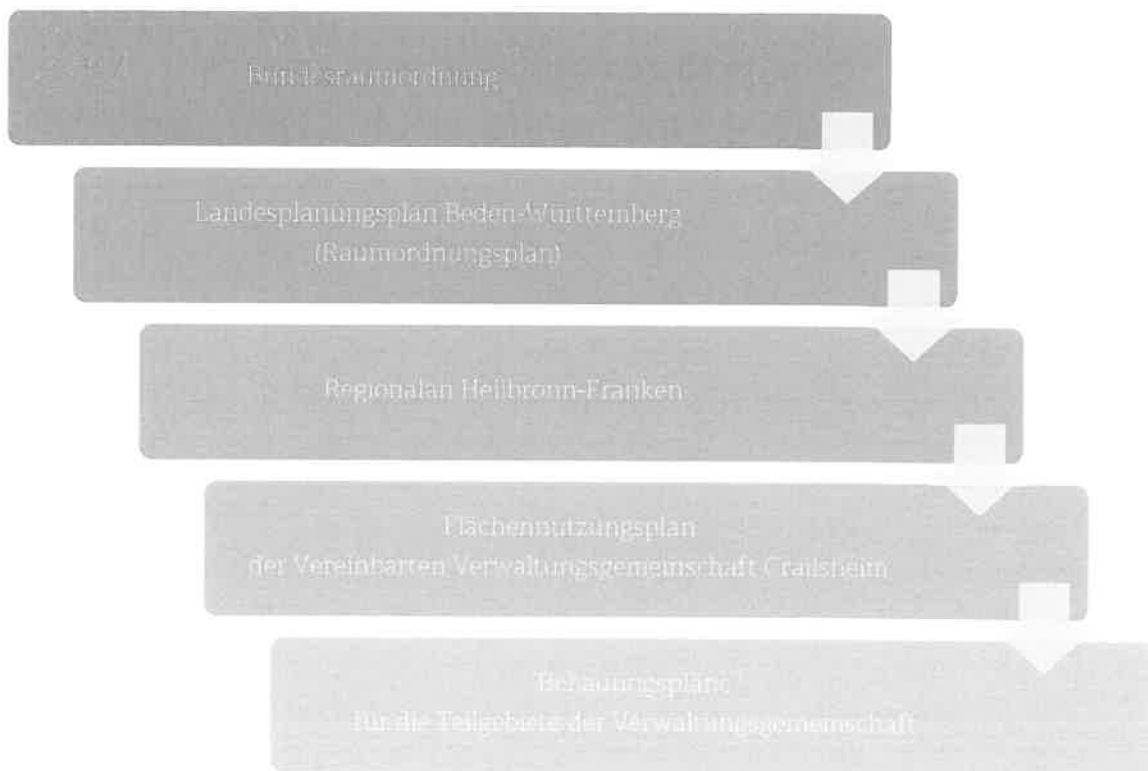


Abbildung 5: Einordnung Flächennutzungsplan in die Planungshierarchie in Deutschland

1. Bauleitplanung

Gesetzliche Grundlagen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind:

- **Das Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baugesetzbuch

§ 1 BauGB enthält die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung:

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)** und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Weiter gesetzliche Vorgaben zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sind unter Abschnitt 2 des Baugesetzbuches aufgeführt:

- § 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 BauGB Genehmigung des Flächennutzungsplans
- § 6a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan;
Einstellen ins Internet
- § 7 BauGB Anpassung an den Flächennutzungsplan

Baunutzungsverordnung

Gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden:

1. Wohnbaufläche (W)
2. Gemischte Baufläche (M)
3. Gewerbliche Baufläche (G)
4. Sonderbaufläche (S)

Die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, nach § 1 Abs. 2 BauNVO, erfolgt dann, in der Regel, auf der Ebene des Bebauungsplanes.

So können beispielsweise

- ein Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA) oder besonderes Wohngebiet (WB)

oder

- eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD) oder Urbanes Gebiet (MU)

im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Planzeichenverordnung

In § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung ist festgelegt, dass als Unterlage für Bauleitpläne Karten zu verwenden sind, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

2. Sonstige planungsrechtliche Vorschriften

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Das Raumordnungsgesetz benennt in § 13 Abs. 1 ROG die Pflicht der Länder, Raumordnungspläne für das gesamte Landesgebiet (landesweite Raumordnungspläne) sowie für Teilräume der Länder (Regionalpläne) aufzustellen.

Regionalpläne sind, gemäß § 13 Abs. 2 ROG, aus den Raumordnungsplänen zu entwickeln. Die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der, von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es gilt das, in § 1 Abs 3 ROG verankerte Gegenstromprinzip:

„Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip)“.

Landesplanungsgesetz (LplG)

Landesplanungsgesetz vom 10. Juli 2003. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18 und 19 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446).

Das Landesplanungsgesetz regelt

- in Teil 1 die Aufgabe der Raumordnung und Landesplanung,
- in Teil 2 die Mittel der Raumordnung und Landesplanung wie Landesentwicklungsplan, fachliche Entwicklungspläne und Regionalpläne sowie deren Umsetzung
- in Teil 3 die Organisation der Raumordnung und Landesplanung.

Anlage 2

Verwaltungsgemeinschaft

Die Stadt Crailsheim und die Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach haben am 01.01.1975 (zuletzt geändert am 19.12.1979) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbands (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) geschlossen. Danach erfüllt die Stadt Crailsheim (erfüllende Gemeinde) für die Nachbargemeinden die Aufgabe eines Gemeindeverwaltungsverbandes.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Verwaltungsgemeinschaft ist die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung). Ausgehend von den übergeordneten Planungen der Landes- und Regionalplanung übernimmt die erfüllende Gemeinde die Aufgabe einen gemeinsamen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft aufzustellen und zu beschließen. Entscheidungsgremium ist der gemeinsame Ausschuss.

Der gemeinsame Ausschuss wird aus Vertretern der Stadt Crailsheim und der Gemeinden gebildet. Insgesamt ist der Ausschuss mit 30 Mitglieder besetzt, den Bürgermeister der Stadt Crailsheim und der Gemeinden sowie mit 26 weiteren Vertretern. 17 Vertretern der Stadt Crailsheim und jeweils 3 Vertretern der Gemeinden, wodurch sichergestellt werden kann, dass die ortsspezifischen Gegebenheiten angemessen Berücksichtigung finden. Jeder Vertreter hat eine Stimme im gemeinsamen Ausschuss. Der gemeinsame Ausschuss entscheidet über die Erfüllungsaufgaben der Verwaltungsgemeinschaft.