

## Kapitel B III: Siedlungswesen

Das Kapitel zum Siedlungswesen im Regionalplan 1987 enthält einige Plansätze, welche die Siedlungstätigkeit in den Grundzügen steuert. Darin wird u. a. festgelegt, dass sich die Siedlungstätigkeit in der gesamten Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen soll (Plansatz B II 1.1.1 Regionalplan Donau-Iller 1987). Davon ausgenommen sind nur Zentrale Orte und Entwicklungsachsen (Plansatz B II 1.1.2 Regionalplan Donau-Iller 1987).

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans wird vorgeschlagen, die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die **Zentralen Orte** beizubehalten, um diese weiter zu stärken. Die pauschale Beschränkung der restlichen Gemeinden auf eine organische Entwicklung soll jedoch einer differenzierteren Festlegung weichen. Es sollen zu den Zentralen Orten weitere **Siedlungsbereiche** ausgewiesen werden, die ebenfalls eine verstärkte Siedlungsentwicklung aufweisen sollen, da auch weiterhin von einer Bevölkerungszunahme und einem wachsenden Siedlungsdruck in der Region Donau-Iller ausgegangen werden muss. Siedlungsbereiche können ganze Gemeinden oder aber Gemeindeteile sein. Die übrigen Gemeinden sollen auch weiterhin im Rahmen einer organischen Entwicklung wachsen als **Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung**.

Bei den regionalplanerischen Begriffen Siedlungstätigkeit/-entwicklung sind grundsätzlich sowohl der Bereich Wohnbauflächenentwicklung als auch der Bereich gewerbliche Siedlungsentwicklung umfasst. Eine entsprechende Festlegung ist bereits im Regionalplan 1987 enthalten.

Schematische Darstellung der siedlungsplanerischen Kategorien im Regionalplan



### Kapitel B III 2: Siedlungsbereiche

#### Intention

Neben den zentralen Orten sollen aufgrund von Lagegunst und weiteren Faktoren zusätzliche Gemeinden die Möglichkeit erhalten, verstärkte Siedlungstätigkeiten zu vollziehen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen. Bei der Festlegung als Siedlungsbereich außerhalb der Zentralen Orte sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Lage an einer Entwicklungsachse,
- Flächenpotentiale zur Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen,
- Begegnung des anhaltenden Siedlungsdrucks, Voraussetzungen für verdichteten Wohnungsbau – z. B. Gemeinden oder Gemeindeteile in der Umgebung der Oberzentren und ggf. auch der Mittelzentren,

- gute ÖPNV Anbindung gegeben oder geplant (u. a. Halte im System der Regio-S-Bahn Donau-Iller),
- Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten, ggf. auch zu festgelegten Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen
- und in begründeten Fällen auch Gemeinden im ländlichen Raum, welche eine gewisse Versorgungsfunktion für sich (und benachbarte Gemeinden) erfüllen sollen, jedoch die notwendige Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen gefährdet ist.

## **Funktion**

Die Lenkung der Siedlungstätigkeit, die über die Eigenentwicklung von Gemeinden hinausgeht, ist eine überörtlich bedeutende Aufgabe des Regionalplans. Dabei ist eine flächenschonende Bewältigung des Siedlungsdrucks, eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplatzzentren aber auch die Sicherung gefährdeter Versorgungsinfrastrukturen im Ländlichen Raum von Bedeutung, soweit diese durch eine erhöhte Siedlungstätigkeit erhalten werden können und für Teilräume von erheblicher Bedeutung sind.

## **Steuerungswirkung**

Die als Siedlungsbereiche im Regionalplan ausgewiesenen Gemeinden oder Gemeindeteile können und sollen auch Siedlungstätigkeiten vollziehen, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Dabei sind jedoch die jeweiligen Gründe der Festlegung im Regionalplan zu beachten (z. B. Ausrichtung auf ÖPNV-Haltestellen, Voraussetzungen für verdichteten Wohnungsbau) und die kommunale Bauleitplanung dementsprechend auszurichten. Eine Symboldarstellung in der Raumnutzungskarte soll die ungefähre Lage der Siedlungsbereiche im Raum erkennen lassen.

## **Planerische Umsetzung**

Die Identifizierung der Siedlungsbereiche soll drei Analyseschritte umfassen:

Erstens sollen Siedlungsbereiche in Gemeinden ausgewiesen werden, die über eine besondere Lagegunst an Bandinfrastrukturen (u. a. Lage an Entwicklungsachsen, bestehende und geplante Halte im System der Regio-S-Bahn) und gleichzeitig über geeignete Potenziale zur Ansiedlung von Wohn- und ggf. auch Gewerbeflächen verfügen.

Zweitens sollen in den Umgebungen der Arbeitsmarktzentren (Ober- und ggf. Mittelzentren, Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen) geprüft werden, ob weitere Gemeinden oder Gemeindeteile, insbesondere zur Entlastung des Siedlungsdrucks in den Zentralen Orten, als Siedlungsbereiche festgesetzt werden sollen. Voraussetzung ist hier die Möglichkeiten für verdichteten Wohnungsbau.

Drittens sollen in begründeten Fällen in strukturschwachen Gebieten Gemeinden (oder –teile) als Siedlungsbereiche ausgewiesen werden, um Infrastrukturen in ihrem Bestand zu sichern und damit einer negativen Raumstrukturentwicklung entgegenzuwirken. Dies ist im Sinne einer Förderung strukturschwacher ländlicher Räume aufzufassen.

Diejenigen Kommunen, welche die höchsten Potenziale bei der Ausstattungs- und Strukturanalyse zu den Zentralen Orten hatten, eine Ausweisung als Zentraler Ort aus raumstrukturellen Gründen jedoch nicht möglich ist, sollen als Siedlungsbereiche festgelegt werden. Dies wären –vorbehaltlich einer Zustimmung des Planungsausschusses zur Vorgehensweise im Kapitel Zentrale Orte – die Gemeinden Rottenacker, Ummendorf und Warthausen (vgl. Sitzungsunterlagen zu TOP 2a).

## **Kapitel B III 3: Gemeinden mit Eigenentwicklung**

### **Intention**

Die Festlegung der Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung soll sich laut Staatsvertrag „insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter“ begründen. Dennoch ist auch in diesen Gemeinden eine organische Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht gewünscht.

Im Regionalplan 1987 wurden alle übrigen Gemeinden, welche nicht als Zentrale Orte ausgewiesen waren oder entlang einer Entwicklungsachse lagen, auf eine organische Entwicklung der Siedlungstätigkeit beschränkt. Durch die Festsetzung zusätzlicher Gemeinden oder Gemeindeteile als Siedlungsbereiche wird sich die Anzahl der Gemeinden in dieser Kategorie verringern.

### **Funktion/Steuerungswirkung**

Die Kommunen, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung darauf angewiesen, die Begründung für die Neuausweisung für Wohnbau- und Gewerbeflächen aus dem endogenen Wachstumspotenzial abzuleiten. Im Wohnsiedlungsbereich bedeutet dies, der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde bemisst sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. Als Begründung können die Bevölkerungsvorausrechnungen der Landesämter für Statistik oder gegebenenfalls weitere, nachvollziehbare Berechnungsgrundlagen angeführt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen oder zur Strukturverbesserung in einer Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. Eine Ansiedlung darüber hinaus soll den Zentralen Orten und Siedlungsbereichen vorbehalten werden.

### **Planerische Umsetzung**

Insbesondere diejenigen Gemeinden, die nicht über geeignete Infrastrukturanbindungen (Straße, ÖPNV) verfügen und eine periphere Lage zu den Arbeitsmarktzentren besitzen, sind geeignet zur Ausweisung als Eigenentwicklerkommunen. Alle Gemeinden und Gemeindeteile, die nicht begründet als Zentraler Ort oder Siedlungsbereich festgelegt wurden, sind dieser Kategorie zugeordnet.