



Änderung des Flächennutzungsplans

Für den Bereich

„Im Riegel – Nord I“

- Entwurf -

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim
Flur 0

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf: 22.02.2021
Ausgearbeitet: Giengen, den 28.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangssituation und Ziele	1
1.1.	Erfordernis der Planung.....	1
1.2.	Übergeordnete Planungen.....	1
1.2.1.	Regionalplan 2010:.....	1
1.2.2.	Landesentwicklungsplan (LEP 2002):.....	2
1.2.3.	Geltungsbereich und Planungsziel	3
2.	Grundlagen	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Planungsgrundlagen.....	5
2.3.	Aufstellungsverfahren.....	5
3.	Anlagen	5

1. Ausgangssituation und Ziele

1.1. Erfordernis der Planung

Für die Stadt Neresheim liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (Genehmigt am 08.11.2000). Der vorbereitende Bauleitplan enthält mehrere gewerbliche Bauflächen. Diese Areale sind mittlerweile zum großen Teil bereits bebaut. Darüber hinaus ist ein erheblicher Teil der unbebauten Flächen für Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsfläche ortsansässiger Betriebe im privaten Eigentum.

Im Regionalplan (7. Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg „Gewerbegebiet im Riegel“, Neresheim, Beschluss: 26.07.2019) befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich für geplante Gewerbeentwicklung, und zugleich einem „Regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl. S. 2.5.3 (über 30 ha)). Für die Bereiche südliche der Landesstraße liegen flächendeckend Bebauungspläne vor („Im Riegel I“ bis „Im Riegel VII“). Die flächenmäßige Kapazität des Gebiets ist damit erschöpft.

Aus diesem Grund soll das Gebiet „Riegel“ nach Norden erweitert werden. Dazu wird der Bebauungsplan „Im Riegel-Nord I“ aufgestellt. Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich, deshalb wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert.

1.2. Übergeordnete Planungen

1.2.1. Regionalplan 2010:

Die 7. Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg „Gewerbegebiet im Riegel“, Neresheim, wurde am 26.07.2019 beschlossen.

Dabei wird die Fläche des Geltungsbereichs und darüber hinaus in der Raumnutzungskarte als Gewerbefläche dargestellt:



(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Anhörungsunterlagen zur 7. Regionalplanänderung)

Außerdem wird der „Regionalbedeutsame Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Pl. S. 2.5.4 (bis etwa 30 ha)) hochgestuft zu einem „Regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl. S. 2.5.3 (über 30 ha)).

Für diese Änderung wurde ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Pl.S.3.2.4(Z)), und ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2(G)) entsprechend zurückgenommen.

Das Plangebiet befindet sich demnach in einem Bereich für geplante Gewerbeentwicklung, grenzt an schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2(G)) und an einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Vorranggebiet) (Pl.S.3.2.4(Z)).

Aufgrund der Regionalplanänderung ist die Fläche selbst von diesem Grundsatz nicht mehr betroffen, dennoch wird durch die Planung eine wertvolle Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es wurde eine Analyse der innerörtlichen Potenziale vorgenommen und der Bedarf der geplanten Gewerbeflächen nachgewiesen. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, bzw. landwirtschaftlich gut geeignete Flächen sind bei allen Planungsalternativen gleichermaßen betroffen. Aus diesen Gründen besteht die Notwendigkeit, die entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen dennoch für die gewerbliche Nutzung in Anspruch zu nehmen.

Dieses Ziel „schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (3.2.4.1 (Z))“ ist aufgrund der Regionalplanänderung nicht mehr betroffen. Das geplante Gebiet grenzt jedoch an einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das regionalplanerische Ziel erwartet.

1.2.2. Landesentwicklungsplan (LEP 2002):

Nach LEP 2002 ist „die Siedlungsentwicklung 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.“ (3.1.9 (Z))

Die Erweiterung des Gewerbegebiets findet im direkten räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungsgebiete statt.

Außerdem sind „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.“ (3.3.6 (Z))

Die vorliegende Planung widerspricht dem PS 3.3.6 (Z) nicht, die Anbindung an die B466 ist gegeben. Ein Schienenanschluss oder eine Anbindung an Wasserstraßen ist nicht möglich.

Weiter ist „die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“ (5.3.2 (Z))

Der notwendige Umfang der Gewerbeflächen ist der beiliegenden Bedarfsermittlung (Teil B) zu entnehmen.

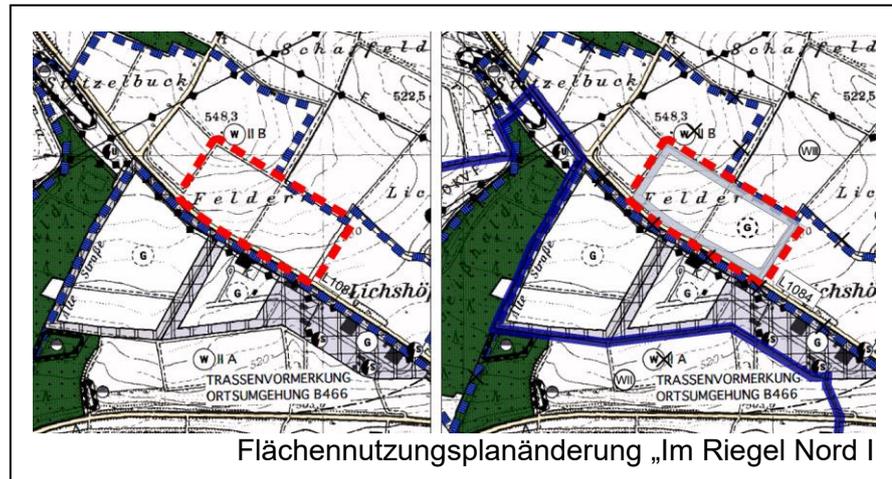
Hier muss berücksichtigt werden, dass die Bedarfsermittlung noch auf Daten aus dem Jahr 2018 beruht. Aufgrund der Dauer des Verfahrens und der verstärkten Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich ein gewisser „Stau“ ergeben, der in den letzten Jahren nicht abgearbeitet werden konnte, weil für die nachfragenden Firmen keine Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Daher wurden die Flächen für den mittelfristigen und den kurzfristigen Bedarf bereits in einen Bebauungsplan zusammengefasst.

Die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft wurden auch bei der Untersuchung der Standortalternativen berücksichtigt (Flurbilanz) und minimiert.

Das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft hat im Verfahren zur Regionalplanänderung mit Schreiben vom 29.03.2019 bestätigt: „Die Änderung ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg Kapitel 4.3 Wasserwirtschaft vereinbar. Das Karstwasservorkommen des Härtsfeldes als bedeutsamen Wasserreservoirs wird besonders herausgestellt. Der Erhalt und Schutz des Trinkwassers, vor allem in den Karstgebieten, ist eine überregional bedeutsame Aufgabe. Daher ist jede Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden“.

1.2.3. Geltungsbereich und Planungsziel



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim liegt die Fläche im Außenbereich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieses Änderungsverfahren durchgeführt, in dem der Planbereich zu einer gewerblichen Baufläche wird. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wurden die bestehenden Flächenpotenziale ermittelt, eine Bedarfsanalyse (Teil B) durchgeführt sowie alternative Standorte untersucht. Das Ergebnis dieser Analysen kam zu dem Schluss, dass sich der Standort der vorliegenden Planung am besten für eine gewerbliche Erweiterung eignet.

Es wird jedoch nicht das gesamte Flächenpotenzial ausgeschöpft. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird nur die unmittelbar erforderliche Fläche als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2. Grundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen

Insbesondere folgende Rechtsgrundlagen haben für die Änderung des Flächennutzungsplans Relevanz:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichnungsverordnung (PlanzV90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauverordnung (LBO), Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

2.2. Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen wurden verwendet:

- Digitales Kataster der Gemeinde Neresheim (Auszug aus dem ALKIS)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim, genehmigt am 08.11.2000 (ORplan, Stuttgart)
- 7. Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg „Gewerbegebiet im Riegel“, Neresheim, (Beschluss: 26.07.2019)

Daten des Daten- und Kartendienstes der LUBW (UDO)

2.3. Aufstellungsverfahren

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren als parallele Aufstellung zum Bebauungsplan „Im Riegel-Nord I“.

3. Anlagen

Änderungsplan M 1: 5.000

G:\DATEN\18xx521\B210728_Begründung FNP_VE.doc