



Änderung des Flächennutzungsplans

Für den Bereich

„Im Riegel – Nord I“

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim
Flur 0

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf: 22.02.2021
Ausgearbeitet: Giengen, den 28.07.2021 / 25.10.2021

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
1.3.	Aktuelle Bedarfssituation	3
1.3.1.	Bestehende Potenziale.....	3
1.3.2.	Strategien zur Mobilisierung	3
1.3.3.	Aktualisierte Bedarfsanalyse	4
1.4.	Geltungsbereich und Planungsziel	7
2.	Grundlagen	8
2.1.	Rechtsgrundlagen	8
2.2.	Planungsgrundlagen.....	8
2.3.	Aufstellungsverfahren.....	8
3.	Anlagen	8

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 südlich 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 im Parallelverfahren 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.

Das Ziel „schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (3.2.4.1 (Z))“ ist aufgrund der Regionalplanänderung nicht mehr betroffen. 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 sind nicht möglich.

Weiter sollen „die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, [...] 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, die im Folgekapitel aktualisiert wurde.

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“.*

1.3 Aktuelle Bedarfssituation

1.3.1 Bestehende Potenziale

Im Zuge der mittlerweile rechtskräftigen 7. Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg „Gewerbegebiet im Riegel“, Neresheim wurde auch die „Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zum Bebauungsplan und zur Regionalplanänderung“, vorgelegt. Die Ausarbeitung datiert zum 19.06.2019 und beruht auf Daten aus dem Jahr 2018.

In einem ersten Schritt wurden die bestehenden Gewebeflächenpotenziale auf dem Neresheimer Stadtgebiet ermittelt. Dies mündete in der Erkenntnis, dass nur noch sehr wenige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen; es wurde ein Bestandspotenzial von 2,5 ha ermittelt. Daran hat sich bis heute nichts Grundsätzliches verändert.

1.3.2 Strategien zur Mobilisierung

Die wenigen vorhandenen Flächen werden überwiegend für bestehende Gewerbebetriebe benötigt und dienen damit zur Standortsicherung für die betreffenden Unternehmen. Deren Aktivierung für andere Zwecke ist zurzeit nicht möglich, weil sie für eine zukünftige Entwicklung der Bestandsbetriebe benötigt werden und somit nicht verfügbar sind.

Dennoch ist die Stadt in ständigem Kontakt mit den Grundstückseigentümern und den Unternehmern, wodurch besondere örtliche Entwicklungen genutzt werden können, um in Einzelfällen dennoch vorhandene Flächenpotenziale zu aktivieren.

In einem besonderen Fall konnte ein Grundstück einer insolventen Firma an ein ansiedlungswilliges Unternehmen weitergegeben werden.

Unter diesem Gesichtspunkt muss auch beachtet werden, dass das vorhandene kleinräumige Potenzial in den Teilorten nicht für die Zielgruppe der Firmen geeignet ist, die ein konkretes Interesse am Standort Riegel haben.

1.3.3 Aktualisierte Bedarfsanalyse

Nachfolgend werden die zugrunde liegenden statistischen Daten in aktueller Form wiedergegeben. Auch der konkrete Bedarf einzelner Unternehmen wird auf den neuesten Stand gebracht.

1.3.3.1 Einwohnerentwicklung und Pendler

Jahr ¹⁾	Gemeindegebiet ²⁾	Bevölkerung insgesamt ³⁾
	ha	Anzahl
2009	11.852	8.063
2010	11.852	8.020
2011	11.852	7.878
2012	11.852	7.857
2013	11.852	7.906
2014	11.852	7.912
2015	11.852	7.935
2016 ⁴⁾	11.851	7.910
2017	11.851	7.921
2018	11.851	7.945
2019	11.851	7.940
2020	11.851	7.991

Tabelle: Einwohnerentwicklung seit 2009 (Quelle: StaLA BW)

Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 2020 7.991 EW. Die Entwicklung der letzten Jahre geht aus obiger Tabelle hervor. Damit entspricht die Zahl der Einwohner ziemlich genau derjenigen der Bevölkerungsvorausrechnung aus dem Jahr 2017 (s. nebenstehende Tabelle). Für die kommenden Jahre ist ein weiterer Einwohnerzuwachs vorhergesagt.

2017 ¹⁾	7.921
2018	7.945
2019	7.970
2020	7.993
2021	8.014
2022	8.038
2023	8.052
2024	8.062
2025	8.088
2026	8.102
2027	8.111
2028	8.129
2029	8.136
2030	8.143
2031	8.152
2032	8.157
2033	8.166
2034	8.169
2035	8.167

Tabelle: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 (Quelle: StaLA BW)

2018	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.913
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.501
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	998
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	2.589
2019	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.985
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.578
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	1.014
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	2.610
2020	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.978
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.568
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	1.017
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	2.608

Tabelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenze seit 2018 (Quelle: StaLA BW)

Ein Anzeichen für die positive gewerbliche Entwicklung in Neresheim ist, dass sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (um 132) als auch die Zahl der Einpendler (um 19) weiter zugenommen hat.

1.3.3.2 kurzfristiger Bedarf

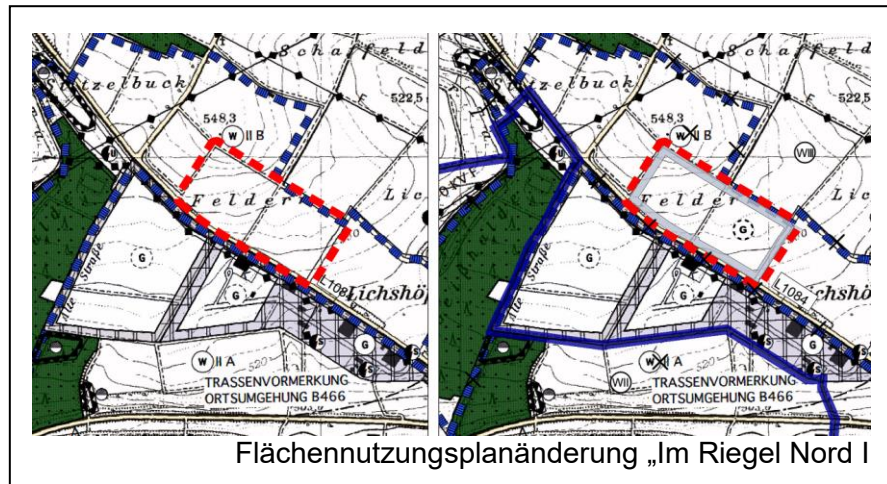
Der im Rahmen der Regionalplanänderung ermittelte kurzfristige Bedarf konnte aufgrund der Verzögerungen im Verfahren nicht befriedigt werden, was zu einem gewissen Nachfragestau geführt hat. Die momentanen Flächenansprüche stellen sich gemäß der nachfolgenden Tabelle dar. Alle Bewerber benötigen die Flächen kurzfristig für das Jahr 2022, nur eine der Firmen hat Ansiedlungspläne für das Jahr 2023. Sowohl die Stahlhandelsfirma als auch die Poolfirma (in der Summe 5,75 ha Flächenbedarf) sowie der Elektrobetrieb haben bereits konkrete Pläne für Gebäude und Außenanlagen vorgelegt.

Konkrete Grundstücksverhandlungen sind bereits im Gange.

Firma	Branche	Flächenbedarf (ca.)
[REDACTED]	Spedition	3,00 ha
[REDACTED]	Automatisierungstechnik	0,50 ha
[REDACTED]	Personal	0,20 ha
[REDACTED]	Ingenieurbüro	0,20 ha
[REDACTED]	Stuckateurbetrieb	0,25 ha
[REDACTED]	Autowerkstatt	0,25 ha
[REDACTED]	Planungsbüro	0,40 ha
[REDACTED]	Textil	0,35 ha
[REDACTED]		
[REDACTED]	Stahlhandel	4,00 ha
[REDACTED]	Elektro	0,75 ha
[REDACTED]		0,35 ha
[REDACTED]	Logistik	4,00 ha
[REDACTED]		
[REDACTED]	Pools	1,75 ha
[REDACTED]	Maschinenbau	1,00 ha
[REDACTED]		
Summe netto		17,00 ha

Damit wird deutlich, dass sich der Anteil des kurzfristigen Bedarfs gegenüber der Ermittlung aus dem Jahr 2018 deutlich erhöht hat und die Nettobaufläche des Bebauungsplans deutlich übersteigt. In der Folge ist es erforderlich, dass bereits mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auch der Bauabschnitt 2 in Anspruch genommen werden muss, um wenigstens einen Teil des konkreten Bedarfs decken zu können.

1.4. 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

- Flächennutzungsplanänderung "Im Riegel-Nord I" in Neresheim, zeichnerischer Teil, M 1: 5.000
- Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zum Bebauungsplan und zur Regionalplanänderung