

Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen

mit den Gemeinden Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim und

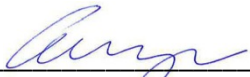
Gemeinde Stödtlen

ANTRAG

auf Zulassung einer Zielabweichung
für die 5. Flächennutzungsplanänderung
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“
in Stödtlen

nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)
i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG)

Anerkannt: Stödtlen, 07.07.2017


Leinberger, Verbandsvorsitzender

Anerkannt: Stödtlen, 07.07.2017


Leinberger, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2017

Projekt: STÖ1501-02 / 312239
Bearbeiter/in: Iris Hemming



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Allgemeines	2
2.1. Übersichtslageplan	2
2.2. Lage des Plangebietes.....	2
2.3. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.4. Vorgehen / Planungsstand	3
2.5. Größe des Plangebietes	4
2.6. Flächenbedarf	5
3. Alternativenprüfung	6
3.1. Nullvariante	6
3.2. Standortalternativen	7
3.3. Standortwahl	17
4. Raumordnerische Vorgaben	19
4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	19
4.2. Regionalplan	20
4.3. Konflikte gegenüber raumordnerischen Zielen	21
4.4. Grundzüge der Raumordnung und Vertretbarkeit der Zielabweichung	21
4.5. Fazit.....	23

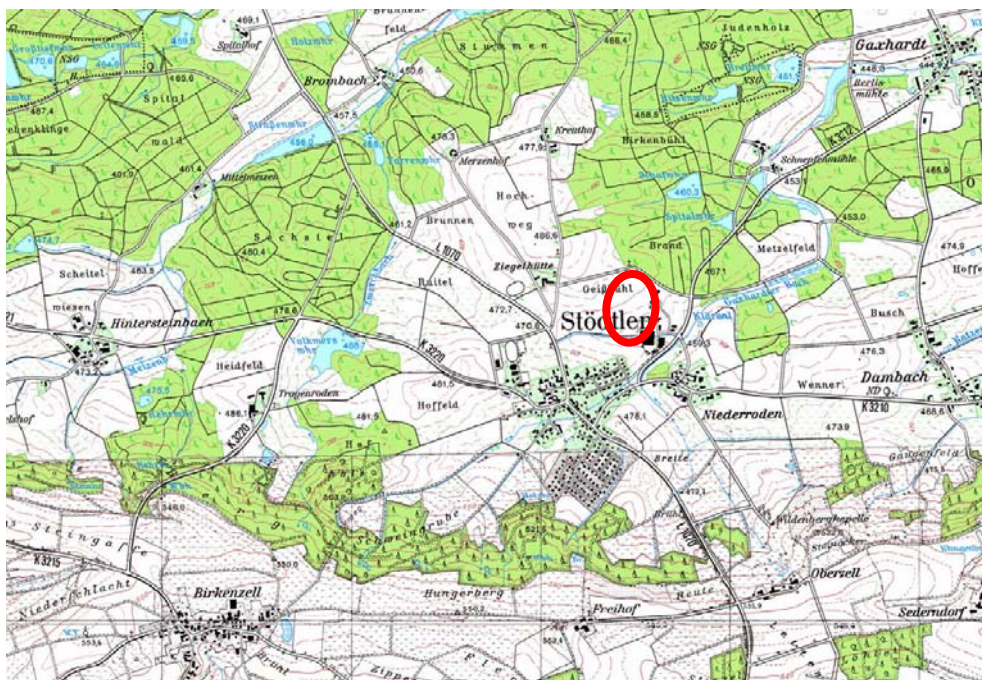
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Alle Bauleitpläne 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). Gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG kann die höhere Raumordnungsbehörde jedoch eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn

- Die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. ALLGEMEINES

2.1. Übersichtslageplan



2.2. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Wört, im Osten an die bayrische Gemeinde Mönchsroth, im Süden an die Gemeinde Tannhausen und im Westen an die Stadt Ellwangen und die Gemeinde Ellenberg.

Der Hauptort Stödtlen ist in Nord-Süd-Richtung durch die L 1070 an die Nachbargemeinden bzw. an den überörtlichen Verkehr angebunden und in Ost-West-Richtung durch die Kreisstraßen K 3210, K 3212 und K 3220.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Stödtlen auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

2.3. Anlass und Ziel der Planung

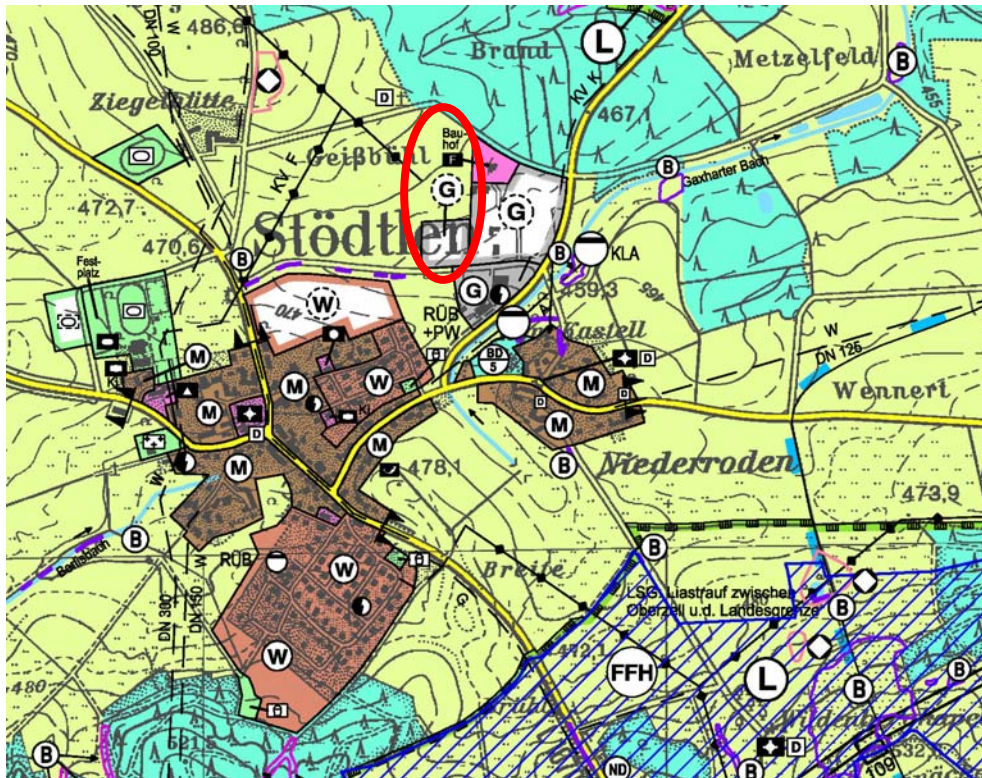
Die übergeordneten Pläne (Regionalplan, Flächennutzungsplan) sehen eine gewerbliche Entwicklung nördlich des Hauptortes Stödtlen (Gewerbegebiet Lachfeld) vor, um die Ansiedlung von Handwerken und Gewerbebetrieben in der Gemeinde zu ermöglichen. Das Gewerbegebiet „Lachfeld“ war insgesamt schneller

als gedacht bebaut, da eine nicht erwartete überdurchschnittliche Entwicklung stattgefunden hat. Dies ist vor allem auf die Ansiedlung der beiden sehr großen Betriebe zurückzuführen. Von diesen sowie weiteren Gewerbetreibenden bestehen Anfragen auf Erweiterungsflächen.

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs ist die Realisierung der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dringend erforderlich, um den hiesigen Existenzgründern und den erweiterungswilligen Gewerbebetrieben in ihrer Heimatgemeinde eine Entwicklungschance zu geben.

2.4. Vorgehen / Planungsstand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit Stand vom 20.04.2006 sind nordöstlich von Stödtlen bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese sind weitestgehend bebaut. Lediglich die südwestliche Planungsfläche ist noch verfügbar, dient aber als Vorhaltefläche für einen ansässigen Betrieb, einen Bebauungsplan gibt es für diese geplante südwestliche gewerbliche Erweiterungsfläche noch nicht.



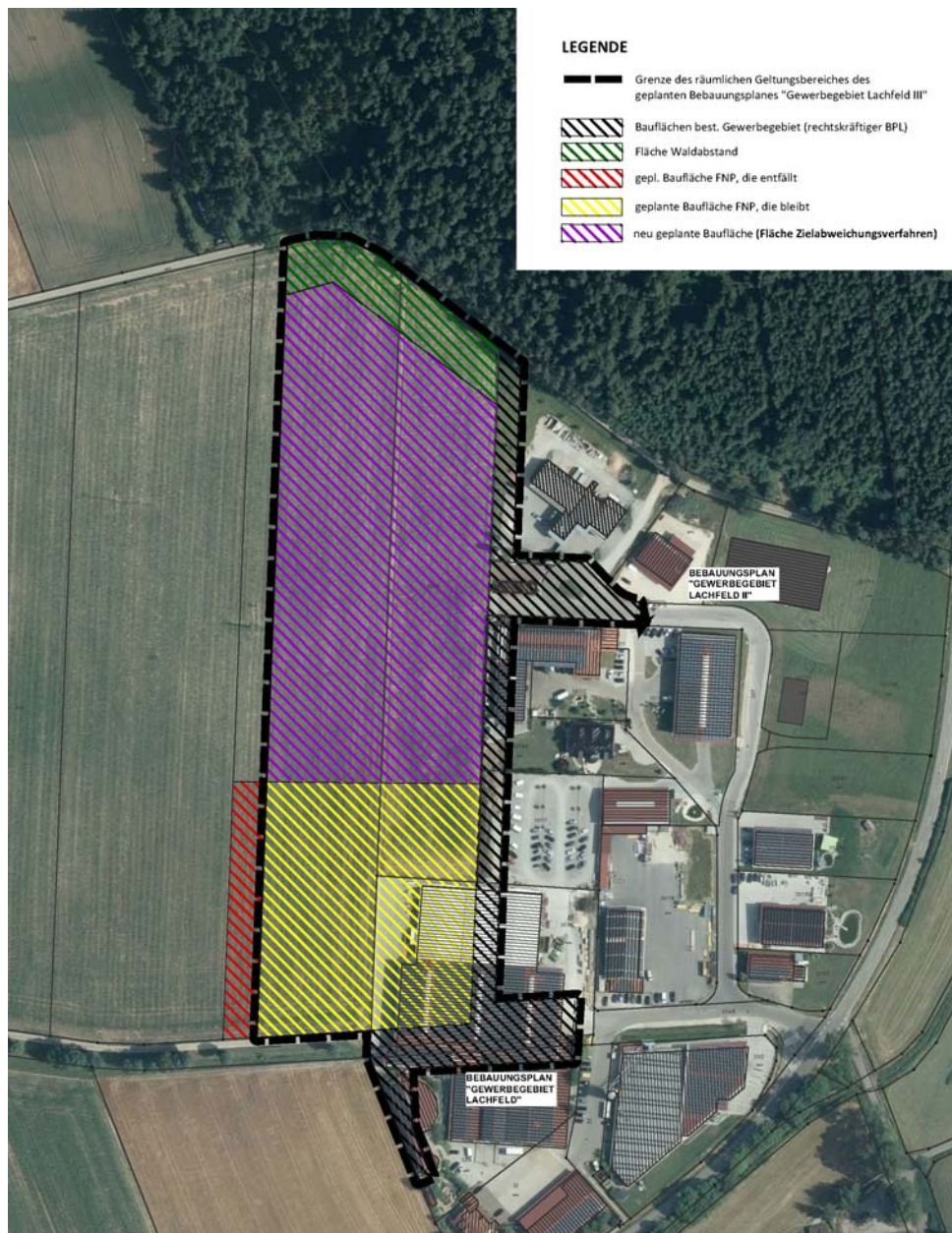
Der nördliche Teil der geplanten Erweiterung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens wurde der Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen am 07.03.2017 gefasst.

Der nun vorliegende Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Zur Vorbereitung der vorgenannten Verfahren wurde Ende 2016 die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan „Lachfeld III“ durchgeführt.

Es ist geplant, die Anhörung zum BPL-Entwurf und zur FNP-Änderung zusammen im Frühjahr/Sommer 2017 durchzuführen. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lachfeld III“ soll am 20.07.2017 erfolgen.

2.5. Größe des Plangebietes



Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 1,04 ha geplante gewerbliche Baufläche (bleibt) ca. 0,16 ha geplante gewerbliche Baufläche (entfällt) ca. 2,25 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 3,29 ha geplante gewerbliche Baufläche ca. 0,16 ha Fläche für die Landwirtschaft

Von den insgesamt ca. 3,45 ha, die von der FNP-Änderung erfasst werden, sind ca. 1,20 ha bereits als gewerbliche Baufläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der neu geplanten gewerblichen Baufläche müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des erforderlichen Waldabstandes ca. 0,25 ha als öffentliche Grünfläche berücksichtigt werden.

Das Zielabweichungsverfahren muss für die Flächen der FNP-Änderung bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lachfeld III“ abzüglich der Flächen in rechtskräftigen Bebauungsflächen durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,25 ha, wobei die Fläche für Waldabstand später als Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen wird und durch die geplanten baulichen Erweiterungen nicht tangiert wird.

Bilanzierung Bebauungsplan:

Gewerbegebiet	ca.	33.322 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.940 m ²
Verkehrsgrün	ca.	796 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca.	<u>2.679 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	39.737 m ²
(davon bereits überplant ca. 6.820 m ²)		

Ein kleiner Teilbereich der bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lachfeld“ und „Gewerbegebiet Lachfeld II“ wird in den neuen Geltungsbereich einbezogen (Änderungsbereich), da hier ein Umbau im Bereich der bisher geplanten Wendeanlage mit Verkehrsgrün erforderlich wird. Auch im Bereich der Gewerbeflächen wird eine Teilfläche einbezogen, um die bisher ausgewiesenen Baufenster entsprechend erweitern zu können.

2.6. Flächenbedarf

Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde die geplante Baufläche „Lachfeld III“ als mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Gloning vorgesehen. Dabei handelt es sich um die südliche Teilfläche des derzeitigen Bebauungsplangebietes. Der Bereich wird weiterhin als Vorhaltefläche für die Firma Gloning (ca. 0,38 ha) und nördlich anschließend für die Firma GSN (ca. 1,16 ha) benötigt.

Außer den konkreten Erweiterungsflächen sollen in geringem Umfang auch gewerbliche Bauflächen für interessierte Gewerbetreibende vorgesehen werden, die sich neu im Gewerbegebiet „Lachfeld“ ansiedeln möchten. Für drei konkrete Interessenten bzw. weitere Neuansiedlungen soll eine GE-Fläche von ca. 1,0 ha entwickelt werden.

Erweiterungsbedarf bestehender Betriebe

Die Firma Krantechnik Gloning produziert Sonderanfertigungen sehr langer Kranbahnen, die in die ganze Welt geliefert werden. Es ist eine bis zu 150 m lange Werkshalle mittelfristig erforderlich, da in den bestehenden Hallen im Rahmen der Produktion die Bauteile mehrfach um 90° gedreht werden müssen, was einen enormen Aufwand verursacht.

Die Firma GSN wächst seit ihrer Gründung 1997 sehr beständig und sehr erfolgreich. Dort werden Schleifmaschinen für die Metallindustrie generalüberholt und

mit modernen Steuerungstechniken versehen. Im erweiterten Gewerbegebiet muss dringend die Montagehalle erweitert werden, die dann in direkter Verbindung angebaut wird.

Diese Anfragen wurden bei der Gemeinde schriftlich eingereicht, die Betriebe möchten kurzfristig mit ihrem geplanten Bauvorhaben beginnen.

Zusätzliche Gewerbeansiedlung

Firmen	Flächengrößen	Anfragedatum	Zielhorizont Bebauung
Betrieb für Kühltechnik	2.000 m ²	2014	2017
Stuckateurbetrieb	4.000 m ²	2015/2016	2018
Pflasterbaubetrieb	3.000 m ²	2016	2018

Für die drei oben genannten Betriebe liegen konkrete Anfragen bei der Gemeinde vor. Dieser Bedarf soll im Bereich der Erweiterungsfläche des „Gewerbegebiet Lachfeld III“ kurzfristig gedeckt werden.

Die Anfragen wurden bei der Gemeinde schriftlich eingereicht. Zwischenzeitlich wird von Firmen-Seite auch regelmäßig nachgefragt, wann die Flächen verfügbar sind, damit mit der weiteren Planung begonnen werden kann. Der Stuckateurbetrieb, der im Gewerbegebiet Lachfeld bereits ansässig ist, benötigt dringend weitere Flächen aufgrund der Erweiterung seines Arbeitsfeldes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wege zwischen den Betriebsflächen nahe zusammen liegen müssen, da von beiden Teilflächen be- und entladen werden muss.

Auch der Betrieb für Kühltechnik möchte kurzfristig mit seinem Bauvorhaben beginnen, da am bisherigen Standort in der Ortslage die Grenzen erreicht sind. Es wird ein neues bzw. größeres Betriebsgebäude benötigt, welches auf dem alten Grundstück nicht umgesetzt werden kann. Auch im Hinblick auf Emissionen der Vorführgeräte kommt es am bestehenden Standort immer wieder zu Konflikten mit den Anwohnern.

Der Pflasterbaubetrieb, der sich bisher noch in der Ortslage von Niederroden befindet, sucht seit Jahren einen geeigneten neuen Standort. Aufgrund von lärminintensiven Lager- und Verladearbeiten muss dieser in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden.

Die Lage der geplanten Erweiterungs- und Neuansiedlungsflächen ist im Lageplan auf Seite 7 dargestellt.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

3.1. Nullvariante

Die Firma Gloning könnte in der im FNP dargestellten, geplanten gewerblichen Baufläche ihre Hallenerweiterung umsetzen. Diese Vorhaltefläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt.

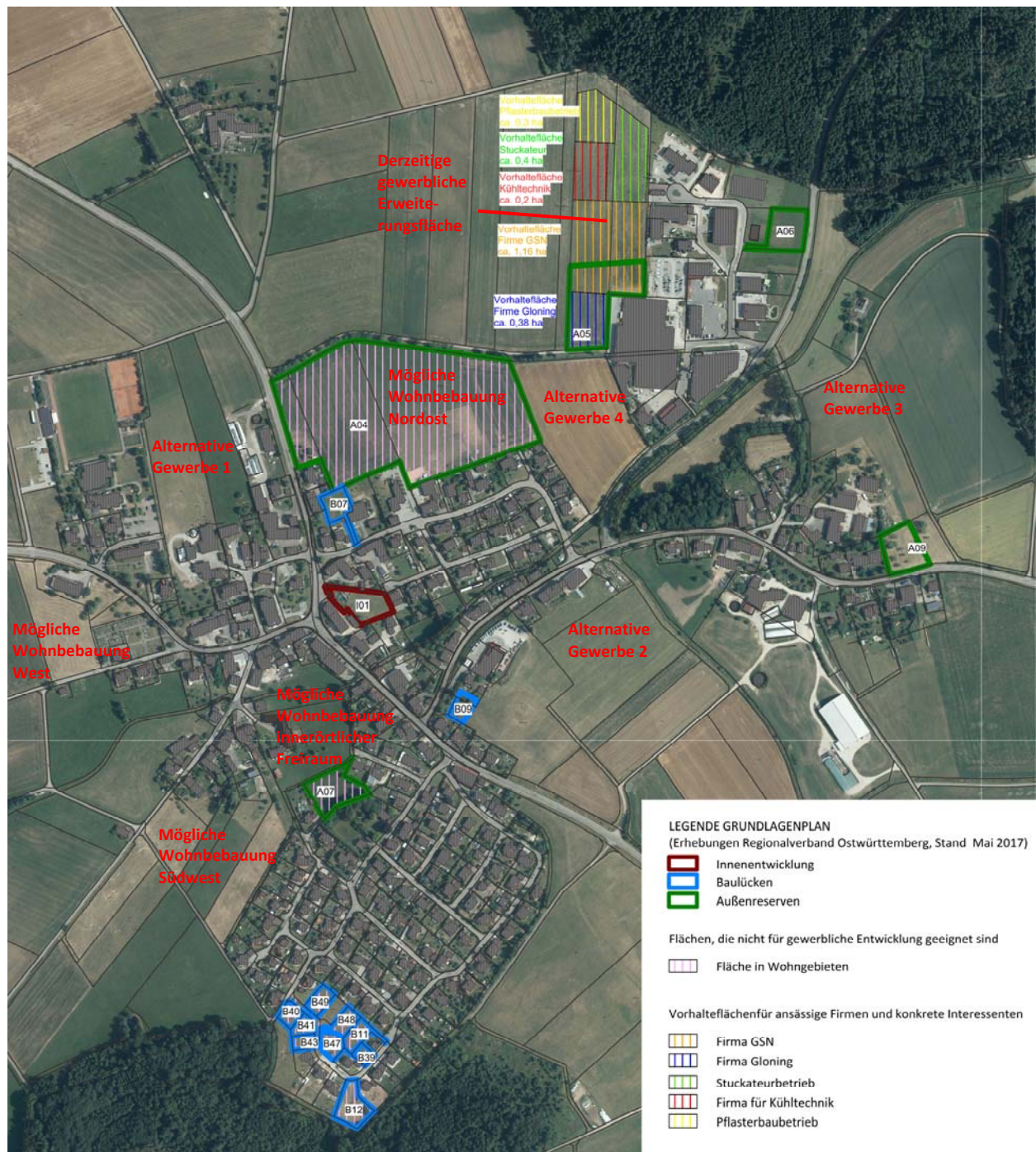
Die Firma GSN möchte im erweiterten Gewerbegebiet dringend Montagehallen erweitern, die in direkter Verbindung mit den bestehenden Hallen stehen müssen. Der Hallenbau ist in drei Bauabschnitten geplant. Die südlich angrenzende Fläche wird im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung für zusätzliche Parkplätze benötigt.

Eine nicht umsetzbare, aber für den Betriebsablauf dringend benötigte Erweiterung kann zur Abwanderung des Unternehmens führen, da innerhalb des Gemeindegebietes keine anderen Gewerbeflächen angeboten werden können.

Auch die zusätzlich anfragenden Betriebe aus der Ortslage müssen sich einen Gewerbestandort außerhalb des Gemeindegebietes suchen, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

3.2. Standortalternativen

Auszug aus der Bedarfsbegründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“



Bestehende Bauflächen im Hauptort Stöttlen

Im Rahmen der Erhebungen des Modellprojektes „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ wurden Baulücken bzw. Innenentwicklungsflächen ermittelt. Die Erhebungen des Modellprojektes dienen als Grundlage für die weitere Betrachtung: Im Hauptort Stöttlen mit Niederroden wurden nach Aktualisierung im Mai 2017 11 Baulücken dargestellt und beschrieben.

Zwei Baulücken befinden sich im Bereich gemischter Bauflächen, sind aber aufgrund der geringen Größe nicht für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. Die anderen 9 Baulücken liegen innerhalb von Wohnbauflächen (rechtskräftiger Bebauungsplan).

Im Hinblick auf die Größe und die umgebende Wohnbebauung sind die vorhandenen Baulücken in Mischgebieten nicht geeignet für größere Gewerbebetriebe. Die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung schafft unverträgliche Gemengelage. Im allgemeinen Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weiheräcker – Hirtenäcker V“ sind Gewerbebetriebe nicht zulässig. Die Flächen befinden sich außerdem ausschließlich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Weiterhin wurde in den Unterlagen des Modellprojektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ eine Außenreservefläche (A07) im Bereich bestehender Wohnbauflächen gekennzeichnet. **Diese ist auch durch einen Bebauungsplan überplant und für Wohnbebauung vorgesehen, sie spielt bei der Untersuchung im Hinblick auf eine gewerbliche Weiterentwicklung keine Rolle und ist überdies in Privatbesitz.**

Eine Außenreservefläche ist im Bereich bestehender gemischter Bauflächen (nach FNP) gekennzeichnet (A09, Niederroden). Die Fläche ist über die Dambacher Straße erschlossen, ein Bebauungsplan besteht hier aber nicht. **Die Fläche ist mit Obstbäumen bestanden und wird vom Eigentümer als Vorhaltefläche für seine Druckerei gesehen, so dass er nicht zum Verkauf bereit ist.**

Eine innerörtliche Entwicklungsfläche ist im Bereich bestehender gemischter Bauflächen (nach FNP) gekennzeichnet (I01, Anwesen Hald, Ortsmitte Stöttlen). Die Fläche ist erschlossen, ein Bebauungsplan besteht hier aber nicht. Die Fläche wird vom Eigentümer teilweise für Lagerzwecke verwendet.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das der Gemeinderat in seiner Sitzung im Januar 2016 beschlossen hat, ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche Ortsmitte“ untersucht worden. Dabei wurden mögliche Erschließungsvarianten mit 2-3 Grundstücken für Wohnhäuser aufgezeigt mit folgenden Informationen:

„Die verkehrliche sowie entwässerungstechnische Anbindung kann an die Wendeanlage in der Brunnenstraße erfolgen. Das nordöstliche Grundstück an der Hauptstraße könnte auch nach Westen an diese angebunden werden. Dabei ist die hier vorhandene Bushaltestelle zu berücksichtigen. Ein Kanalanschluss ist aufgrund der Höhenlage einfacher nach Osten möglich.“

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischbaufläche dargestellt, hier könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln. Aufgrund der zentralen Lage der Freifläche würde sich in Verbindung mit der bestehenden Hofstelle die Einrichtung einer gemeinnützigen Anlage anbieten. Hier könnte beispielsweise ein Alten- und Pflegeheim bzw. Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen entstehen.“

Die Gemeinde sieht die Fläche vorrangig für eine gemeinnützige Einrichtung oder evtl. auch einen Betrieb des Einzelhandels. Für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes ist die Fläche nicht geeignet. Bisher ist der Eigentümer aber nicht verkaufsbereit, so dass die Fläche nicht zur Verfügung steht.

Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Stöttlen (Fläche I01)



Geplante Bauflächen (Darstellung FNP) im Hauptort Stöttlen

In den Unterlagen des Modellprojektes wurde eine Außenreservefläche (A04) im Bereich geplanter Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand gekennzeichnet. **Diese sind für Wohnbebauung vorgesehen, sie spielen bei der Untersuchung im Hinblick auf eine gewerbliche Weiterentwicklung keine Rolle.**

Zwei Außenreserveflächen (A05/A06) sind im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen nördlich von Stöttlen dargestellt. Die östliche Fläche A06 liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lachfeld II“.

Dabei handelt es sich um eine Fläche in Gemeindebesitz (Flst. 357/16), die eine Reservefläche darstellt. Die Fläche ist bereits durch einen im Gewerbegebiet Lachfeld ansässigen Betrieb verbindlich reserviert.

Der zweite Teilbereich A05 (südwestliche Fläche) stellt planerisch eine Reservefläche dar. Diese dient als Vorhaltefläche für den angrenzenden Betrieb Gloning und wird in das geplanten Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Lachfeld III“ aufgenommen und -ergänzt um eine Erweiterungsfläche nach Norden- weiterentwickelt. Diese weiteren Entwicklungsflächen dienen als Vorhaltefläche für einen weiteren Betrieb (GSN) und für 3 neue Baugrundstücke, für welche es bereits Interessenten gibt.

Entwicklungskonzept der Gemeinde Stöttlen

Die im Flächennutzungsplan (FNP) am nördlichen Ortsrand dargestellte geplante Wohnbaufläche ragt relativ nahe an die bestehende und geplante gewerbliche

Entwicklung heran. Um mögliche Konflikte in dieser Gemengesituation zu vermeiden, wurden im Rahmen des bereits o.g. Entwicklungskonzeptes auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen untersucht. Die Lage der möglichen Wohnbauerweiterungen ist im Lageplan auf Seite 7 gekennzeichnet.

Wohnbebauung Nordost (geplante Wohnbaufläche FNP)



Alternative Wohnbebauung „West“



Alternative Wohnbebauung „Südwest“



Alternative Wohnbebauung „innerörtlicher Freiraum“



Die dargestellten Ortsränder und Innerortsflächen eignen sich für eine Erweiterung von Wohnbauflächen.

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen wurde auch der „verbleibende“ nordwestliche (Alternative Gewerbe 1) und südöstliche Ortsrand (Alternative Gewerbe 2) sowie die Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen (Alternative Gewerbe 4) untersucht (Kennzeichnung siehe Lageplan S. 7).

Für das Zielabweichungsverfahren wurde zusätzlich die Alternative 3 untersucht.

Alternative Gewerbe 1:

Aufgrund von zwei bestehenden benachbarten Hofstellen und den bestehenden Sportanlagen hat sich der Gemeinderat im Zuge der o.g. städtebaulichen Untersuchungen gegen eine bauliche Weiterentwicklung „Wohnen“ entschieden.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe haben sich beide auf Rindermast spezialisiert. Einer der beiden Betriebe züchtet die sehr exklusiven Kobe-Rinder (Wagyū). Da die hofnahen Flächen durch die Betriebe benötigt werden, würden diese durch eine gewerbliche Entwicklung eingeschränkt oder gar zur Hofaufgabe gezwungen werden. Aus diesem Grund werden die Grundstücke von den Landwirten nicht veräußert.

Auch aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden und der beengten Lage zwischen bestehender Bebauung und Sportanlagen sollte die Fläche nicht als neuer großer Gewerbestandort entwickelt werden. Aufgrund der Nutzung der Schulstraße zur Schule und Sportanlagen durch die Schüler, soll aufgrund der Verkehrssicherheit an dieser Stelle kein LKW-Zulieferverkehr erfolgen. Es wäre eine neue Anbindung am nördlichen Ortsrand erforderlich, was den angrenzenden Betrieb einengen bzw. seine hofnahen Flächen durchschneiden würde. Auch die Zulässigkeit einer neuen Anbindung an die L 1070 außerhalb der Ortsdurchfahrt ist ohne verkehrsrechtliche Änderungen nicht möglich.



Alternative Gewerbe 2:

Aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebieten im Südwesten und der südöstlich gelegenen Hofstelle soll die Fläche nicht als neuer großer Gewerbebestandort entwickelt werden.

Hier würden sich Probleme im Hinblick auf Emissionen aus dem Gewerbegebiet ergeben wie auch durch Immissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser neu ausgesiedelte landwirtschaftliche Betrieb soll in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

Im Hinblick auf die Erschließung ist das Gelände aufgrund der Topografie nicht geeignet, die Erschließung würde sehr steil werden, was für große LKW's problematisch ist oder es müsste ein bestehender Entwässerungsgraben überbaut werden.

Anlieger und Eigentümer der Alternativflächen sind die Firmen Klein und Köttel. Die Eigentümer wohnen in beiden Fällen auf dem Betriebsgelände und sind nicht zur Veräußerung der Flächen bereit.





Erschließungssituation von der Burgstraße zur Alternativfläche 2



Erschließungssituation von der L 1070 zur Alternativfläche 2

Alternative Gewerbe 3:

Dieser Bereich war nicht Teil der städtebaulichen Untersuchungen, da eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Hauptort Stödtlen stattfinden soll. Im Hinblick auf eine gewerbliche Erweiterung werden hier keine Vorteile zum jetzt geplanten Standort „Lachfeld III“ gesehen. Die Fläche liegt ebenfalls in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie für die Erholung. Außerdem müsste hier ein Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgen und es besteht ein geringerer Abstand zu bestehenden Wohngebäuden. In diesem Bereich ist zusätzlich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop vorhanden.

Somit sind die Auswirkungen auf das Erholungsziel mindestens gleich, eher größer, da hier keine Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe besteht. Die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind weitaus höher einzuschätzen.



Alternative Gewerbe 4:

Auf dieser Fläche wäre die Ansiedlung von 2-4 Gewerbebetrieben möglich. Die Fläche ist bisher über den bestehenden Fußweg und die Rathausstraße an die K 3212 angebunden. Diese kann aufgrund der schmalen Ausbildung nicht für die Erschließung neuer Betriebe genutzt werden. Für einen ausreichenden Ausbau ist das Wegegrundstück nicht breit genug, es müssten zusätzliche Flächen erworben werden. Bei Nutzung des bestehenden Weges zur Rathausstraße ist mit zusätzlichem Verkehrslärm für die Anlieger in diesem Bereich zu rechnen.

Alternativ wäre nur ein neuer Anschluss an die Kreisstraße denkbar. Ob hier eine Genehmigung von Seiten der Straßenbehörde erfolgt ist fraglich, da somit mehrere Anschlüsse an Kreisstraße kurz nacheinander entstehen würden. Durch den neuen Anschluss würde ein neues abgesetztes Gewerbeareal entstehen, das keine Verbindung mit dem bestehenden Gewerbegebiet hat. Eine Anbindung an das Gebiet „Lachfeld“ ist nicht möglich, da die Gewerbeflächen im bestehenden Gebiet alle in privatem Eigentum und bebaut sind.

Es wurde geprüft, ob die Flächen für die Erweiterungswünsche des angrenzenden Betriebes Gloning geeignet sind. Für die „Verbesserung“ des Betriebsablaufes benötigt die Firma Gloning die neue Halle in direkter Verlängerung der bestehenden nördlichen Produktionshalle.

Aus nordöstlicher Richtung ist nur ein Feldweg mit begleitenden geschützten Heckenstrukturen vorhanden. Ein Ausbau für einen LKW-Zulieferverkehr wäre auf dieser Länge nicht angemessen und aufgrund der Eigentumsverhältnisse vieler unterschiedlicher Angrenzer nicht umsetzbar. Zusätzlich müsste das bestehende Gewässer überbrückt werden.

Im Hinblick auf die direkt angrenzende Wohnbebauung ist eine Erweiterung von produzierendem, lärmintensiven Gewerbe nicht sinnvoll. Bei entsprechenden Gemengelagen sind Probleme und Anwohnereinsprüche vorprogrammiert. Diese lassen sich im Bestand nicht immer vermeiden, sollen aber nach Ansicht der Gemeinde nicht neu geschaffen werden.

Die Flächen sind in privatem Eigentum und werden nicht veräußert.

Im Gemeindegebiet Stödtlen wurden außer dem Hauptort auch die Teilorte im Hinblick auf Baulücken betrachtet. In den einzelnen Teilorten sind hauptsächlich kleinere Baulücken im Bereich bestehender gemischter Bauflächen vorhanden. Diese sind aufgrund der Größe nur für kleinere Handwerksbetriebe evt. mit Wohnnutzung geeignet und fast ausschließlich in Privatbesitz. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist in den Teilorten nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll. Die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche „Lachfeld“ im Hauptort Stödtlen hat Vorrang gegenüber einer Neuansiedlung in den kleineren Ortschaften. Bereits bei der Flächennutzungsplanung wurde der Bedarf an neuen Gewerbeflächen insbesondere in den Hauptorten der drei Teilgemeinden Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim gesehen, da dort bereits damals schon eine Vielzahl von Gewerbebetrieben angesiedelt war, für welche auch Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden sollten.

In den anderen Ortsteilen sind mit Ausnahme von Regelsweiler keine bestehenden oder geplanten gewerblichen Bauflächen dargestellt. In Regelsweiler handelt es sich auch nur um eine kleine Fläche für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Hier sind keine Neuansiedlungen vorgesehen bzw. erwünscht.



Erschließungssituation von der Burgstraße zur Alternativfläche 4

3.3. Standortwahl

Im Rahmen der im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen kam die Gemeinde Stödtlen zu dem Ergebnis, dass die Konzentration der Gewerbeflächen im Hauptort Stödtlen in der abgesetzten Lage städtebaulich gelungen ist. Die Belange des Landschaftsschutzes würden bei einer Ausweisung gewerblicher Flächen an anderer Stelle deutlich größere Konflikte auslösen.

Auch im Hinblick auf die Wirtschaftsfunktionenkarte sind bei den alternativen Standorten keine Vorteile zu sehen. Größtenteils sind hier ebenfalls Flächen der Vorrangflur Stufe II betroffen, nur am südöstlichen Ortsrand (Alternative Gewerbe 2) könnte eine kleine Fläche Grenzflur mit verwendet werden.

Am Standort „Lachfeld“ ist die Gemeinde im Besitz zweier Flächen, der Eigentümer der dritten Fläche ist zum Verkauf bereit, da er nicht zwingend auf diese angewiesen ist. Bei den Alternativstandorten 1 und 2 erfolgt aufgrund einzelbetrieblicher Belange von angrenzenden Hofstellen keine Veräußerung der Flächen.

Konflikte mit dem Hochwasserschutz sind an keinem der Standorte gegeben.

Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Dies kann beim ausgewählten Standort erfolgen. Bestehende Erschließungsanlagen und bestehende gewerbliche Hofflächen können bei der Erweiterungsplanung mit verwendet werden. Für die südliche Teilfläche werden keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig, da die Erweiterungsflächen direkt über die bestehenden Fahr- und Hofflächen der beiden Gewerbebetriebe angebunden werden.

Für die Erweiterungsflächen der beiden großen Betriebe ist auch nur dieser Standort sinnvoll, ansonsten wäre der ganze Betrieb mit großen Flächen zu verlagern.

Auch für die Neuansiedlungen ist ein alternativer Standort nicht gegeben. Die Flächen im Bestand sind aufgrund der Lage und Größe nicht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet. Die einzige gewerbliche Reservefläche ist bereits verbindlich reserviert.

Die ebenfalls untersuchten Alternativflächen am Ortsrand sind durch ansässige Firmen oder landwirtschaftliche Betriebe gebunden. Diese Flächen befinden sich alle in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

Bei der Gebietserweiterung Lachfeld konnte die Gemeinde bereits Grundstücke erwerben, so dass hier eine kurzfristige Realisierung von Gewerbeflächen möglich ist. Dies gilt auch im Hinblick auf den bereits erreichten Verfahrensstand.

Wie eingangs bereits erläutert benötigt der Stuckateurbetrieb die Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe zu seiner bestehenden Betriebsfläche im Gewerbegebiet Lachfeld. Auf den Alternativflächen würde auch die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung Probleme bereiten. Bei einem vergleichbaren Betrieb in der Gemeinde fand ein Jahre andauernder Rechtsstreit statt, aufgrund der lärmintensiven Verladearbeiten (Gerüstteile) am frühen Morgen.

Für die Ansiedlung des Pflasterbetriebes und der Firma für Kühltechnik ist es vor allem wichtig, dass eine schnelle Realisierung stattfinden kann. Dies ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des Verfahrensstandes wie oben bereits erwähnt nur am Standort Lachfeld möglich.



Derzeitige Entwicklungsfläche (BPL „Gewerbegebiet Lachfeld III“)

4. RAUMORDNERISCHE VORGABEN

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Lachfeld III“ sind folgende Plansätze betroffen:

Plansatz 5.3.2 LEP (Z)

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische 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.“

Plansatz 5.4.1 LEP (G)

„Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen.“

4.2. Regionalplan

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



Im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Lachfeld III“ sind folgende Plansätze betroffen:

Plansatz 3.2.2.1 (G)

Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung ostwürttembergischer Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede berücksichtigt werden.

Plansatz 3.2.2.2 (G)

Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

Den Gebieten nach Nr. 3.2.2.1 und 3.2.2.2 kommt in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu, die Behandlung dieser Nutzungskonflikte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Plansatz 3.2.4.2 (Z)

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe,

z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

4.3. Konflikte gegenüber raumordnerischen Zielen

Plansatz 5.3.2 LEP (Z)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Gewerbegebiet Lachfeld III“ besteht ein Widerspruch zu einer Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg durch die Inanspruchnahme von gut geeigneten landwirtschaftlichen Böden. Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern Flächen der Vorrangstufe II. Die Wirtschaftsfunktionenkarte stellt Flächen der Vorrangflur II dar. Flächen der Vorrangstufe I sind nicht betroffen, entsprechende Flächen (Stufe I) gibt es im Gemeindegebiet Stödtlen nicht.

Plansatz 3.2.4.2 Regionalplan (Z)

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Lachfeld wird von Zielvorgaben des Regionalplanes abgewichen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung. Der schutzbedürftige Bereich für die Erholung überlagert auch die bereits bestehende Bebauung (rechtskräftiger BPL) bzw. die im FNP dargestellte gewerbliche Planungsfläche.

Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ist an dieser Stelle erforderlich aufgrund der bereits ansässigen Firmen, so dass ein Eingriff in das regionalplanerische Ziel nicht vermieden werden kann.

4.4. Grundzüge der Raumordnung und Vertretbarkeit der Zielabweichung

Plansatz 5.3.2 LEP (Z)

Beim Großteil der baulichen Entwicklungen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden erforderlich. Zur Vermeidung dieses Zielkonfliktes sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Innerörtliche Entwicklungsflächen stehen im Bereich von Gewerbegebieten in der Gemeinde Stödtlen nicht zur Verfügung, es ist lediglich eine gewerbliche Baulücke in Gemeindebesitz verfügbar. Somit ist die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung oder Schließung von Baulücken nicht möglich. Der Flächennutzungsplan sieht nur im Planbereich eine mögliche Erweiterung für gewerbliche Bauflächen vor.

In der Bedarfsbegründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“ wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Zusammenfassend waren dies seit dem Jahr 2005 11 wohnwirtschaftliche Maßnahmen zur Umnutzung und Baulückenschließung (Förderung ELR).

Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Dies kann beim ausgewählten Standort erfolgen. Bestehende Erschließungsanlagen und bestehende gewerbliche Hofflächen können bei der Erweiterungsplanung mit verwendet werden. Für die südliche Teilfläche werden keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig, da die Er-

weiterungsflächen direkt über die bestehenden Fahr- und Hofflächen der beiden Gewerbebetriebe angebunden werden.

Auch im Hinblick auf die Wirtschaftsfunktionenkarte sind bei den alternativen Standorten keine Vorteile zu sehen. Größtenteils sind hier ebenfalls Flächen der Vorrangflur Stufe II betroffen, nur am südöstlichen Ortsrand (Alternative Gewerbe 2) könnte eine kleine Fläche Grenzflur mit verwendet werden.

Am Standort „Lachfeld“ ist die Gemeinde im Besitz zweier Flächen. Der Bewirtschafter der dritten Fläche ist zum Verkauf bereit, da er nicht zwingend auf diese angewiesen ist. Bei den Alternativstandorten 1 und 2 erfolgt aufgrund einzelbetrieblicher Belange von angrenzenden Hofstellen keine Veräußerung der Flächen.

Plansatz 3.2.4.2 Regionalplan (Z)

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Bestandserweiterung handelt, ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung (Erholungsziel) durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht betroffen sind und somit die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 24 LPIG vertretbar ist. Bei der Erstellung der übergeordneten Planungen (Regionalplan, FNP) war nicht vorzusehen, dass eine so schnelle Entwicklung der in Stödtlen ansässigen Betriebe stattfinden würde. Durch die nun geplante Erweiterung werden keine Erholungseinrichtungen in Anspruch genommen. Im Hinblick auf die Naherholungsfunktion sind keine Wegeverbindungen betroffen, diese bleiben in der Umgebung bestehen und können wie bisher genutzt werden. Es ist keine besondere naturräumliche Ausstattung vorhanden, es handelt sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die bereits durch eine Leitungstrasse durchschnitten wird.

Die Erholungsfunktion innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches kann westlich des Erweiterungsgebietes auch nach einer randlichen Ausformung weiterhin erfüllt werden.

Für die Erweiterungsflächen der beiden großen Betriebe (Kranttechnik Gloning, GSN) ist nur eine westliche Ausdehnung des Gebiets „Lachfeld“ vertretbar, da die Betriebe ansonsten mit großen Flächen zu verlagern wären.

Dies würde es eine unzumutbare Härte bedeuten, da Wachstum und Optimierung von Betriebsabläufen nicht stattfinden kann. Gleiches gilt auch für die Gemeinde Stödtlen, da eine Abwanderung der Betriebe auch einen Verlust an Arbeitsplätzen zur Folge hätte.

Auch für den Stuckateurbetrieb würden sich weitreichende Folgen ergeben. Die Firma könnte ihre Aufgabenfelder nicht weiter ausbauen, so dass der Betrieb langfristig im Vergleich mit Mitbewerbern nicht wettbewerbsfähig bleiben könnte (Betriebsaufgabe) oder alternativ ebenfalls die Betriebsanlagen komplett verlagern müsste.

Die beiden Neuinteressenten, die noch nicht im Gewerbegebiet „Lachfeld“ ansässig sind, könnten sich nicht im Gemeindegebiet ansiedeln, da aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Dauer eines neuen Bebauungsplanverfahrens nicht vor 2019 mit dem Bau begonnen werden könnte.

4.5. Fazit

Bereits in den 90-er Jahren wurde beim Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lachfeld II“ die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen vorgesehen und bei den Ausweisungen entsprechend berücksichtigt. Es gibt keinerlei kommunale Planungsabsicht für eine neue Gewerbeansiedlung an anderer Stelle. Auch von Seiten der Gewerbetreibenden besteht kein Interesse an einem neuen Gebiet. Betriebe, die bauen, wollen „sichtbar“ sein. Sie werden in einem zusammenhängenden, belebten Gewerbegebiet besser wahrgenommen. Aus diesem Grund bestehen von Handwerkern und Firmen Anfragen für dieses Gebiet.

Die Erschließung des Gewerbegebietes „Lachfeld II“ sowie jede Firmenansiedlung und –erweiterung wurden vom Land mit ELR-Mitteln gefördert, um diesen Standort zu entwickeln und zu stärken. Diese gewollte und positive Entwicklung sollte deshalb an dieser Stelle auch fortgesetzt werden.

Dabei ist auch zu beachten, dass von der Gemeinde Stödtlen große Entfernungen zu großen Arbeitgebern in der Region bestehen. Auch im Hinblick auf die Umweltbelange muss positiv bewertet werden, dass Mitarbeiter nicht täglich 60-80 km (Hin- und Rückfahrt) nach Aalen oder Oberkochen fahren müssen. Durch die bisherige Entwicklung des Gewerbegebietes gelang (entgegen dem Trend) die Verdopplung der Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Stödtlen seit 1997.