

TOP 3: 7. Änderung des Regionalplans „Gewerbegebiet Im Riegel“, Neresheim, Vorberatung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss empfiehlt der Verbandsversammlung, den Entwurf zur 7. Änderung des Regionalplans 2010, bestehend aus der Änderung der Plansätze PS 2.5.3 (Z) und 2.5.4 (Z) und der Darstellung in der Raumnutzungskarte zu den Plansätzen 3.2.1 (Z) und 3.2.2.1 (G), zu beschließen und die Anhörung der Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 12 LPlIG einzuleiten.

Anlagen

- 1** Plansätze (Entwurf der Änderung)
- 2** Raumnutzungskarte (Entwurf der Änderung)
- 3** Begründung
 - A** Begründung zur Regionalplanänderung auf dem Gebiet der Stadt Neresheim „Im Riegel – Nord“
 - B** Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung
 - C** Umweltbericht
- 4** Antrag zur Änderung des Regionalplans

Sachverhalt

Mit der Vorlage kommt die Verwaltung dem Auftrag der Verbandsversammlung vom 13.07.2018 (DS 07 VV-2018) nach, einen Anhörungsentwurf für die gewerbliche Entwicklung in Neresheim vorzulegen.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim aus dem Jahr 2000 festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind fast vollständig bebaut. Die verbleibenden unbebauten Flächen sind überwiegend für bestehende Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsflächen ortsansässiger Betriebe in privates Eigentum übergegangen.

Als bedeutendste der gewerblichen Bauflächen ist das Gebiet „Im Riegel“ im Hauptort hervorzuheben. Dieser Bereich ist im Regionalplan als regionalbedeutsamer Standort für gewerbliche Entwicklung im Umfang von ca. 30 ha (PS 3.2.4 (Z)) festgesetzt. Das Gebiet „Im Riegel“ umfasst ca. 34 ha, die alle bebaut bzw. für bestehende Betriebe zur Erweiterung vorgesehen sind. Damit sind die Kapazitäten der Siedlungsgebiete für Gewerbe in Neresheim erschöpft.

Angesichts der weiterhin großen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Neresheim hat die Stadt für eine Erweiterung des Gewerbegebiets in nördlicher Richtung jenseits der Landesstraße L 1084 die Änderung

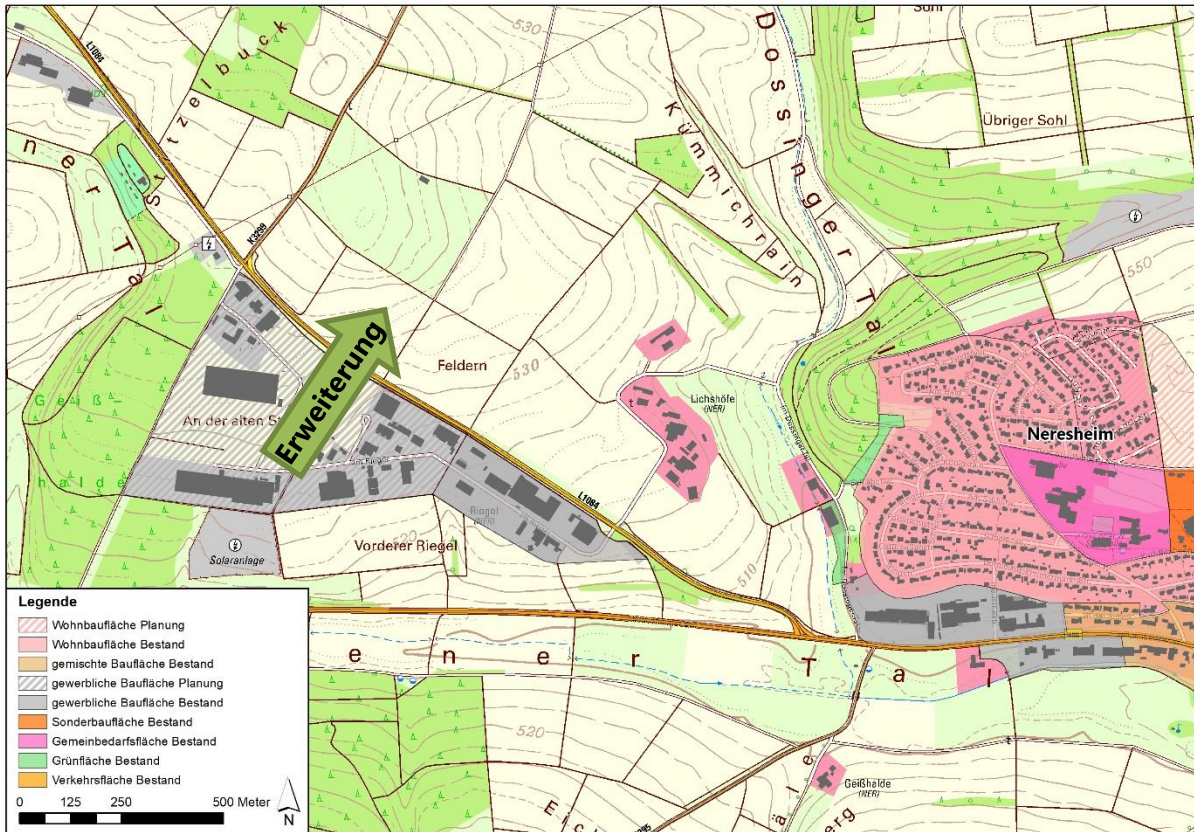


Abb. 1: Darstellung des Gewerbegebiets „Im Riegel“ im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim. (Daten – und Kartengrundlage: LGL 2016: DTK10; Geoportal Raumordnung BW 2017: AROK).

des Flächennutzungsplans über einen Flächenumfang von insgesamt ca. 14 ha ins Auge gefasst. Von der geplanten Erweiterungsfläche sind 12 ha für gewerbliche Nutzung sowie weitere 2,5 ha für Erschließung umfasst.

Durch die geplante Gewerbeflächenenerweiterung treten jedoch Zielkonflikte mit den im Regionalplan festgelegten Zielen Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (PS 3.2.1 (Z)) und Schwerpunkte für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.5.4 (Z)) sowie mit den Plansätzen 3.1.9 (Z) und 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplans auf. Darüber hinaus ist der Grundsatz des Regionalplans Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (3.2.2.1 (G)) betroffen.

Der Schutzbedürftige Bereich für die Erholung steht einer Gewerbeflächenentwicklung entgegen:

3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

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 Bodendenkmäle) 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.

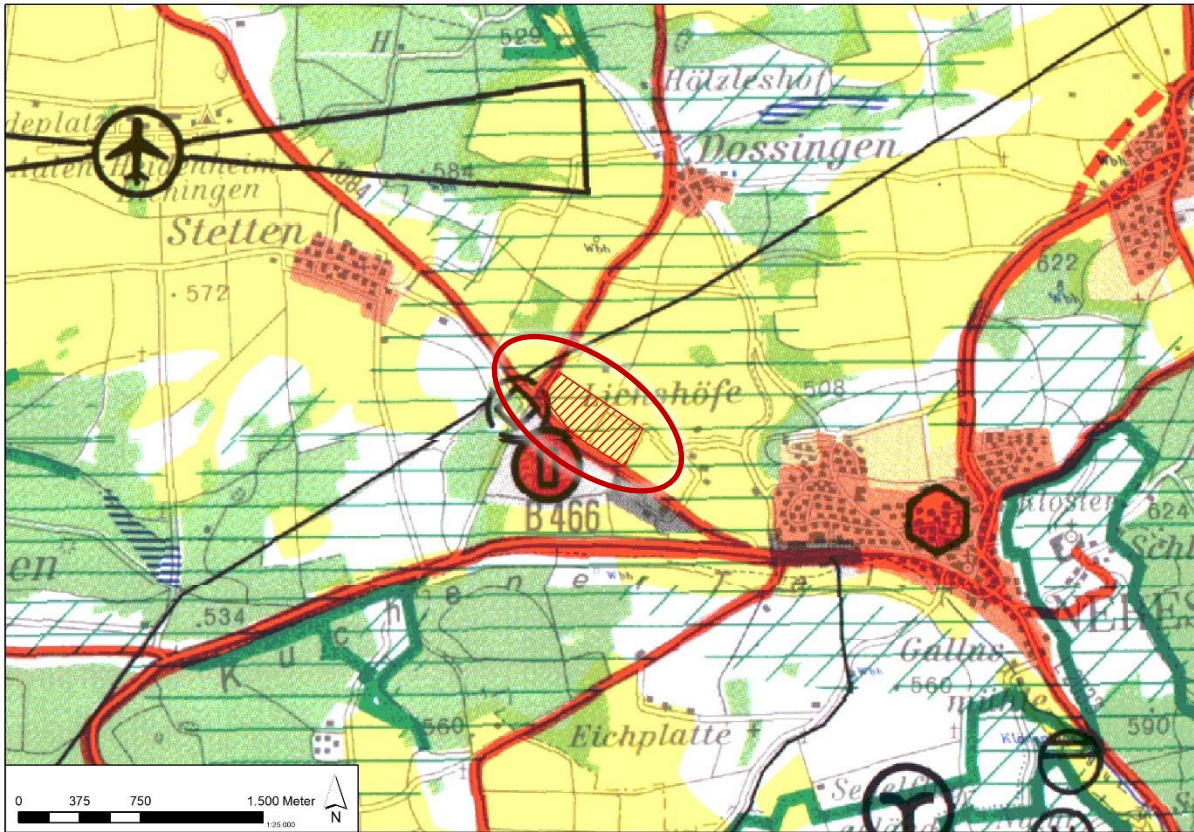


Abb. 2: Darstellung der geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets „Im Riegel“ in der Raumnutzungskarte. (Daten- und Kartengrundlage: Regionalplan 2010)

Da die geplante Erweiterung einen erheblichen Eingriff in den Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung bedeutet, der die Grundzüge der Planung betrifft, ist für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens im Umfang von 14,5 ha eine Regionalplanänderung erforderlich.

Gemäß Plansatz 2.5.4 (Z) ist das Gewerbegebiet „Im Riegel“ als „regional bedeutsamer Standort“ festgelegt, welcher bis zu 30 ha Gewerbefläche vorsieht. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets von 34 ha auf 48,5 ha (inklusive Erschließungsfläche) macht eine Änderung der Festlegung für das Gewerbegebiet in einen „regional bedeutsamen Schwerpunkt“ (PS 2.5.3) erforderlich (siehe Anlage 1).

Darüber hinaus ist durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz betroffen.

3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz

Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als 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 der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte der Landwirtschaftsverwaltung in der Gänze in der Vorrangflur 2. Diese Flächen sind im regionalen Vergleich hochwertige Böden. Weiterhin sind nach Plansatz 3.2.2.2 (G) im Regionalplan „Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen“ bei neuen Siedlungsflächen zu bevorzugen. Im Rahmen der Regionalplanänderung soll die Festlegung als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz in der Raumnutzungskarte zurückgenommen werden.

Darüber hinaus ist in Bezug auf die umfangreichen unterirdischen Karstwasservorkommen des Härtsfeldes als bedeutendes Wasserreservoirs Plansatz 3.2.5.1 des Regionalplans zu beachten:

3.2.5.1 (Z) *Schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft*

Die ober- und unterirdischen Wasservorkommen der Region sind als bedeutendes Naturgut und zur Sicherung der Trinkwasserversorgung der Region und weiter Teile der Regionen Stuttgart und Franken in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten und zu schützen.

Die Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans werden von der Regionalplanänderung nicht umfasst. Dazu ist ein separates Zielabweichungsverfahren erforderlich, welches im Zuge der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden soll.

Zusammenfassung der regionalplanerischen Bewertung

Der Teilraum im Bereich von Neresheim hat durch das Kloster und die dadurch entstehende prägende Wirkung auf die umgebende Landschaft eine große überregionale Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung der Bevölkerung. Die geplante zusätzliche Gewerbefläche befindet sich in der sich auf der L1084 öffnenden Sichtachse in Richtung des Klosters Neresheim, welcher allerdings keine historische Bedeutung zugewiesen wird. Darüber hinaus wirkt bereits die bestehende Gewerbefläche vorbelastend. Diese bestehenden Belastungen durch die Gewerbeflächen werden nur moderat verstärkt.

Die vorgesehene Regionalplanänderung ist erforderlich, um der Stadt Neresheim dringend benötigte gewerbliche Bauflächen zu ermöglichen. Es liegen konkrete Anfragen von Unternehmen vor, denen es derzeit an innerörtlichen Erweiterungsmöglichkeiten fehlt. Nach Angaben der Stadt Neresheim sind bestehende innerörtliche gewerbliche Siedlungsflächenpotenziale schon berücksichtigt. Alle Alternativen (s. Anlage 3.B) befinden sich auf ebenso geeigneten landwirtschaftlichen Flächen (jeweils Vorrangflur II), sind aber von der Lage her ungünstiger bzw. würden zu einer eher kleinteiligen Siedlungsentwicklung führen. Der Konzentration der gewerblichen Entwicklung im Westen der Stadt Neresheim scheint als der sinnvollsten Lösung, um der erheblichen Nachfrage nachzukommen und gleichzeitig Belastungen für die Bevölkerung zu vermindern.

Bezüglich potenzieller negativer Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Klima und biologische Vielfalt sind zwar kleine, aber keine erheblichen Auswirkungen vom geplanten Gewerbegebiet „Im Riegel – Nord“ zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets mit Restriktionen zu rechnen. Die notwendigen Vorgaben und wasserrechtlichen Auflagen für die Gewerbenutzung sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären.

Eine nennenswerte Steigerung oder Verlagerung der Verkehrsströme wird, anders als bei den anderen geprüften Alternativstandorten, nicht erwartet und liegt innerhalb der Belastbarkeit der Verkehrswege. Das Gewerbegebiet ist über die B466 und die L1084 an den überregionalen Verkehr angeschlossen.

Angesichts der großen Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen, fehlenden innerörtlichen Potenzialen, ungünstigerer Bewertung von Alternativflächen, relativ geringen negativen Auswirkungen des Ausbaus von „Im Riegel – Nord“ und der Zielsetzung, zerstreute kleinflächige gewerbliche Flächen zu vermeiden, ist aus der Sicht des Regionalverbands Ostwürttemberg eine Regionalplanänderung vertretbar. Voraussetzung für eine Regionalplanänderung ist allerdings, dass die vorgesehenen Eingriffe im Umfang von 14,5 ha durch das Ökokonto der Stadt Neresheim ausgeglichen werden.