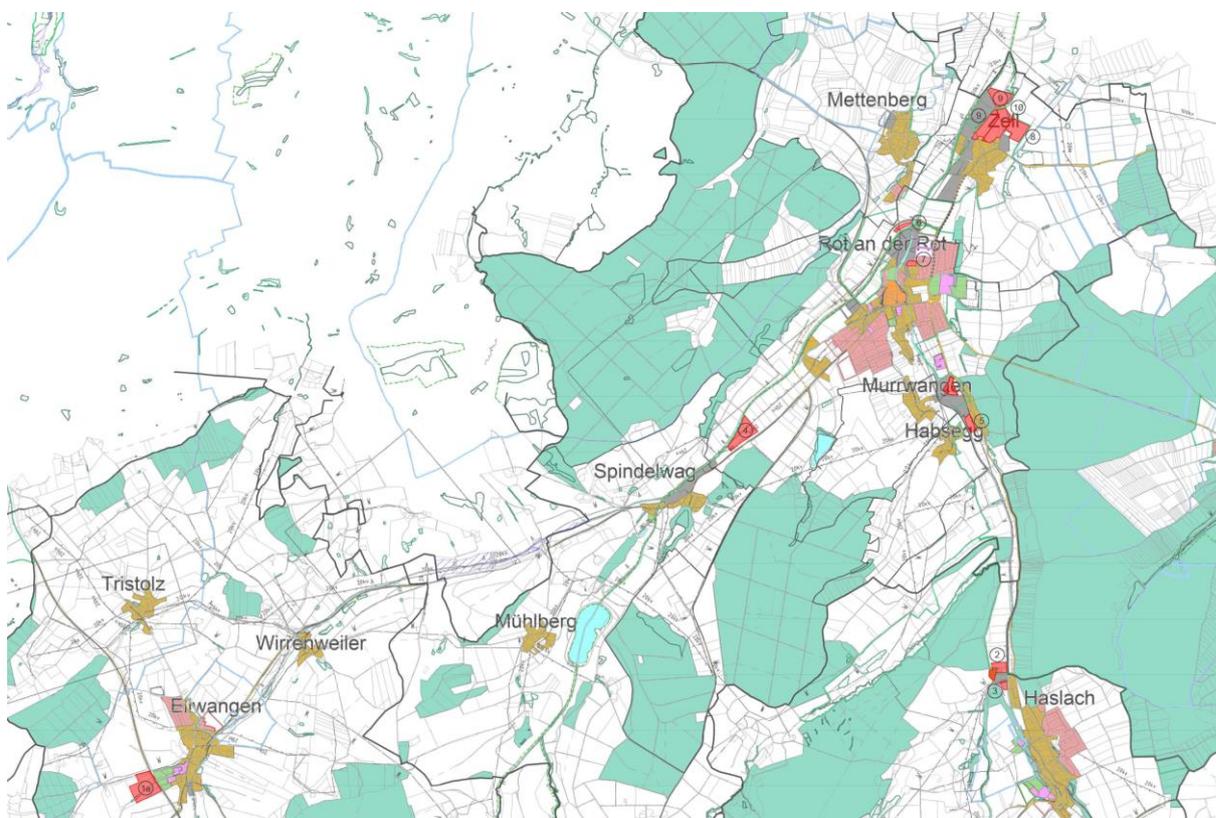


Gemeinde Rot an der Rot

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rot an der Rot / Tannheim

Entwurf | Stand: 24.07.2023



GEGENSTAND

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rot an der Rot / Tannheim
Entwurf | Stand: 24.07.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rot an der Rot
Klosterhof 14
88430 Rot an der Rot

Telefon: 08395 9405-0
Telefax: 08394 9405-30
E-Mail: rathaus@rot.de
Web: www.rot.de



Vertreten durch: Frau Bürgermeisterin Irene
Brauchle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)	5
2.2	Regionalplan der Planungsregion Donau-Iller	6
3	Gewerbeflächenbedarf	11
3.1	Grundlagen	11
3.2	Berücksichtigung vorhandener, nicht bebauter gewerblicher Bauflächen	11
3.3	Bedarfserhebung	13
3.4	Rechnerische Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs	14
4	Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung	16
4.1	Änderungsbereich 1a	16
4.2	Änderungsbereiche 2 und 3	17
4.3	Änderungsbereich 4	19
4.4	Änderungsbereich 5	21
4.5	Änderungsbereich 6	23
4.6	Änderungsbereich 7	26
4.7	Änderungsbereiche 8-10	27
5	Berichtigungen	29
6	Auswirkungen der Planung	29
7	Ausfertigung	30

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinden Rot an der Rot und Tannheim verfügen im Zusammenschluss zu der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rot an der Rot / Tannheim (VVG Rot an der Rot/Tannheim) über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (20.02.2014, letzte rechtswirksame 3. Änderung vom 19.07.2022). Aufgrund des hohen Bedarfs der ortsansässigen Firmen beabsichtigt die Gemeinde Rot an der Rot, den Flächennutzungsplan zu ändern¹.

Der Bedarf äußerte sich in der Tatsache, dass der Gemeindeverwaltung in den letzten 1-2 Jahren eine erhebliche Anzahl an konkreten Anfragen an gewerblichen Bauflächen gestellt wurden. Auf planerischer Ebene besteht allerdings nur geringer Spielraum diesen Bedarf durch bestehende, noch nicht bebaute gewerbliche Bauflächen decken zu können. Da die Gemeinde um die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen bemüht ist, sieht sie das Erfordernis, zunächst auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen zu schaffen.

Insgesamt handelt es sich um 10 Änderungsbereiche, welche zukünftig im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Der Gesamtumfang dieser gewerblichen Bauflächen in Planung beträgt ca. 23,10 ha (s. Kapitel 3). Übergeordnete Zielstellung der Gemeinde ist es zum einen, kleinräumige Erweiterungsflächen für ortsansässige Firmen zu schaffen (Flächen 2 bis 7), aber auch vorausschauend zu planen und die zukünftigen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte festzulegen. Als Standorte für die großflächigen Gewerbeschwerpunkte eignen sich dabei die Ortsteile Zell (Flächen 8 bis 10) im Norden des Gemeindegebietes als auch in kleinerem Maßstab die Fläche 1a im südwestlich gelegenen Ortsteil Ellwangen (vgl. nachfolgende Tabelle).²

Nr.	Ortsteil		ha
1a	Ellwangen		4,05
2	Haslach		1,77
3	Haslach		0,42
4	Spindelwag		3,50
5	Murrwangen		1,01
6	Hauptort		1,15
7	Hauptort		0,50
8	Zell		2,76
9	Zell		4,99
10	Zell		3,44
	gesamt		23,10

Abbildung 1: Übersicht über die gewerblichen Bauflächen in Planung

¹ Die Gemeinde Tannheim sieht aktuell keinen Anpassungsbedarf, weshalb sich die Änderungen ausschließlich auf das Gemeindegebiet von Rot an der Rot beschränken.

² Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die ursprüngliche Nummerierung der Flächen aus der frühzeitigen Beteiligung weitergeführt. Die zwischenzeitlich gestrichene Fläche 1b wird nicht mehr aufgeführt

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

2.2.1 Raum- kategorien

Die Gemeinde Rot an der Rot wird dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet (s. Auszug aus der Raumstrukturkarte).



2.4.3.2 Ländlicher Raum im enge- ren Sinne

(G) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

3.1 Siedlungsent- wicklung

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist 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.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

3.3 Wirtschaftsent- wicklung, Standortbedin- gungen

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind 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.

4.3.6.2 Wasserwirt- schaft

(G) In den Regionalplänen können weitere hochwassergefährdete Bereiche zur Vermeidung von Verschärfungen des Hochwasserabflusses und zur Minderung von Schadensrisiken als Vorbehaltsgebiete festgelegt werden. Dabei ist vor

allem die latente Gefährdung hinter und unterhalb von Hochwasserschutzanlagen (potenzielle Überflutungsbereiche) zu berücksichtigen. In diesen Gebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht zu; eine Siedlungstätigkeit soll grundsätzlich unterbleiben.

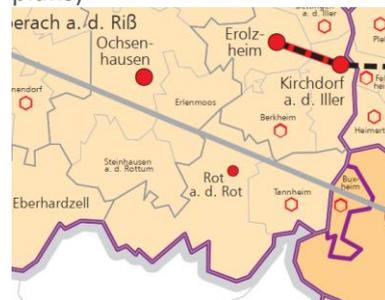
5.1 Freiraumverbund und Landschaftsentwicklung
5.1.3 (Z) In den Schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Landwirtschaft, für Waldfunktionen und Forstwirtschaft, für den Bodenschutz, für die Wasserwirtschaft und für die Erholung haben naturbezogene Nutzungen und die Erfüllung ökologischer Funktionen Vorrang vor anderen, vor allem baulichen Nutzungen.

5.3.2 Landwirtschaft, Forstwirtschaft
(Z) 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 unabwiesbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

2.2 Regionalplan der Planungsregion Donau-Iller (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

A II 2 Ländlicher Raum
G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

A IV 3 Kleinzentren
Einstufung der Gemeinde Rot an der Rot als Kleinzentrum im ländlichen Raum (s. nachfolgenden Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans)



B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege
G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

B I 2.1 Landwirtschaft
G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere

diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3
Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

B I 4
Wasservorkommen

Z (5) Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung in der Region Donau-Iller werden folgende genutzte und nutzungswürdige Grundwasservorkommen als Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

- VRG-WV Rot a. d. Rot-Mühlberg
- VRG-WV Rot a. d. Rot-Haslach

G (8) In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.

B I 5
Vorbeugender Hochwasserschutz

G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden.

G (4) Zur Sicherung von Überschwemmungsflächen, zur Schaffung neuer Retentionsräume sowie zur Aktivierung von Retentionsräumen im Zuge der Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung werden Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz in der Raumnutzungskarte festgelegt.

Dem vorbeugenden Hochwasserschutz kommt in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Sie sollen insbesondere von Bauflächen, Baugebieten und baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland oder von Auwald in eine andere Nutzungsart soll in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz vermieden werden.

- G (5) Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen Überschwemmungsbereichen, überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder Hochwasserentstehungsgebieten unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden.
- B I 6**
Erholung
- G (5) Gebiete mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kurerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen werden als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- Ochsenhausen und Umgebung
- G (6) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung ist den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sind in diesen Gebieten möglichst gering zu halten und ggf. zu reduzieren. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.
- B III 1**
Allgemeine
Siedlungsentwicklung
- G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Fazit:

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird das Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten und dabei innerörtliche Potentiale zu berücksichtigen insofern berücksichtigt/erfüllt, da keine anderweitigen innerörtlichen bzw. alternativen Flächen zur Verfügung stehen. Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen wird der Ländliche Raum in seiner Eigenständigkeit gestärkt. Auch werden durch die Planung frühzeitig Flächen für das Gewerbe offengehalten, um vorausschauend Bedarfe zu decken. Da es sich bei den Teilflächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes um gewerbliche Flächen mit direkter Anbindung und Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten und unterstützen die Ziele der Landesplanung.

Erholung

Die Flächen 2, 3, 4 und 5 befinden sich innerhalb eines zukünftigen Vorbehaltsgebiets für Erholung, wodurch den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen wird. Da keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen und diese im direkten Anschluss an die bestehenden Betriebe ausgewiesen werden müssen, wird die gewerbliche Nutzung als vorrangig bewertet. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden Belange der Umwelt und Lärmemissionen genauer behandelt und durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert.

Wasser

Mit Blick auf das Ziel sind zukünftige Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und zur Sicherung von Wasservorkommen grundsätzlich freizuhalten. Hiervon betroffen sind die Flächen 2 und 3 (Haslach), 4 (Spindelwag), 5 (Murrwangen), 6 (Hauptort), und 9 (Zell). Die Bedarfsuntersuchung in Kapitel 2 hat gezeigt, dass die Gemeinde dringend Erweiterungsflächen für die ortsansässigen Betriebe benötigt. Die genannten gewerblichen Bauflächen sieht die Gemeinde in Abwägung der konkurrierenden Flächenansprüche jedoch als erforderlich an. Zum einen als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe (Flächen 2, 4, 5, 6 und 9) zum anderen um anderen ortsansässigen Betrieben in Haslach, welche nach Flächen suchen, zumindest kleinräumig Flächen vor Ort anbieten zu können (Fläche 3). Die vielgestaltigen Beschränkungen im Gemeindegebiet wie unter anderem die bewegte Topografie, das großflächige Landschaftsschutzgebiet und die Bedarfe der bestehenden Betriebe auf Erweiterungsflächen im direkten Anschluss an den Bestand lassen keine konfliktfreien Alternativflächen zu.

Landwirtschaft

Es werden teilweise Acker- und Grünlandflächen mit guter Bodenqualität für die Landwirtschaft überplant. Da sich die Fläche 1a innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft befinden, wird in diesen Bereichen der Landwirtschaft besonderes Gewicht bei der Abwägung zugesprochen. Aus Gemeindesicht eignet sich die genannte Fläche aufgrund ihrer Größe und Zuschnitts, der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie der voraussichtlich geringen Immissionsproblematik und der grundsätzlichen Vereinbarkeit raumordnerischer Belange (trotz landwirtschaftlichen

Vorbehaltsgebiet) gut für eine gewerbliche Nutzung. Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass durch die Bebauung diese Fläche einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. In Abwägung aller zu berücksichtigender Belange zieht die Gemeinde jedoch die gewerbliche der landwirtschaftlichen Nutzung vor.

Aber auch durch die anderen Flächen werden der Landwirtschaft Flächen entzogen. Die geplanten Gewerbeflächen wurden bereits auf ein Minimum verkleinert, dennoch ist eine grundsätzlich eine Flächeninanspruchnahme notwendig. In Abwägung aller Belange sieht die Gemeinde jedoch die einzelnen Flächen erforderlich für eine gewerbliche Entwicklung an, weshalb dies in Kauf genommen wird.

Insgesamt entspricht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Baden-Württembergs und denen des Regionalplans Donau-Iller (Entwurf zur Gesamtfortschreibung), in dem – in Abwägung aller Belange – die der Gemeinde als geeignetsten erscheinenden Flächen für die dringend erforderlichen Erweiterungen und Ansiedlungen ortsansässiger Gewerbetreibenden als gewerbliche Bauflächen in Planung dargestellt werden. Falls keine Ausweisung entsprechend des Bedarfes mögliche wäre, muss mit Abwanderung der Betriebe und wirtschaftlichem Aderlass der Gemeinde gerechnet werden.

3 Gewerbeflächenbedarf

3.1 Grundlagen

Mit dem § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z1 des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Ferner hat das Wirtschaftsministerium zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ erstellt, welche 15.02.2017 fortgeschrieben wurden (im Folgenden „Hinweispapier 2017“ genannt). In ihm wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert.

Die Vorgabe eines sorgsamem Umgangs mit Flächenneuausweisungen bezieht sich auch auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Ein pauschaler Flächenansatz, der sich ähnlich wie bei den Wohnbauflächen berechnen lässt, ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Ansprüche nicht möglich. Der erforderliche Gewerbeflächenbedarf muss daher für jede Gemeinde bzw. für die Einzelflächen nachvollziehbar dargestellt und begründet werden.

Da der ca. 4.600 Einwohner zählenden Gemeinde Rot an der Rot im Regionalplan Donau-Iller die Funktion als Kleinzentrum zugewiesen ist, sind Flächenneuausweisungen insbesondere dann vorzusehen ist, wenn die in den Orten bereits ansässigen Firmen Erweiterungsbedarf haben.

3.2 Berücksichtigung vorhandener, nicht bebauter gewerblicher Bauflächen

Bei der Berechnung des Gewerbe-Flächenbedarfes ist zu prüfen, ob sich im jeweiligen Gemeindegebiet noch Bauflächenpotenziale befinden, die für eine städtebauliche Entwicklung genutzt werden können. Unter Bauflächenpotenzialen werden nicht überplante gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan, nicht bebaute Gewerbe- und Mischbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Altlastenflächen im Innenbereich verstanden. Diese sind herauszuarbeiten und in die Berechnung des Gewerbe-Flächenbedarfs einzustellen und entsprechend zu verrechnen (siehe 3.4).

Bezüglich der nicht bebauten Gewerbe- und Mischbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Altlastenflächen im Innenbereich wird auf die Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse zum Bebauungsplan Mönchsroth vom 01.08.2022 verwiesen. Hierin wurden für das gesamte Gemeindegebiet ungenutzte (Wohn- und) Mischgebietsflächen identifiziert. Da jedoch in der Bedarfsermittlung nur Betriebe berücksichtigt wurden, welche allein in gewerblichen Bauflächen zulässig sind, werden die ungenutzten Mischgebietsflächen nicht in

die Betrachtung bzw. Bilanzierung einbezogen. Unbebaute gewerbliche Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. Baulücken und Brachen, welche sich für eine gewerblichen Nutzung eignen würden, sind im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Prüfung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hat ergeben, dass im gesamten Gemeindegebiet von Rot an der Rot nur drei gewerbliche Bauflächen in Planung unbebaut sind. Die übrigen, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen sind bereits bebaut.

Eine der Flächen befindet sich am südwestlichen Rande des Hauptorts, zwischen dem Gewässer „Rot“ und dem „Kanalweg“ (s. nachfolgende Abbildung).

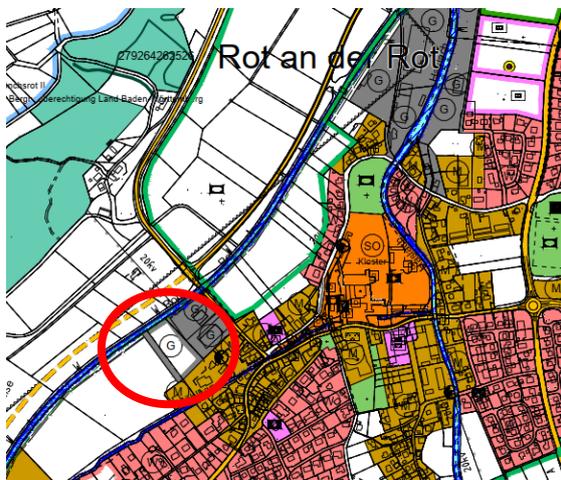


Abb.: 1: Lage der unbebauten gewerblichen Baufläche am Hauptort (Auszug aus dem rechtswirksamen FNP)

Diese ca. 0,88 ha große Fläche wird als Erweiterungsfläche für die benachbarten Palettenfabrik benötigt und steht insofern nicht als Fläche für Neuausweisungen zur Verfügung.

Die zweite im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in Planung befindet sich im Norden des Ortsteils Murrwangen (s. nachfolgende Abbildung).

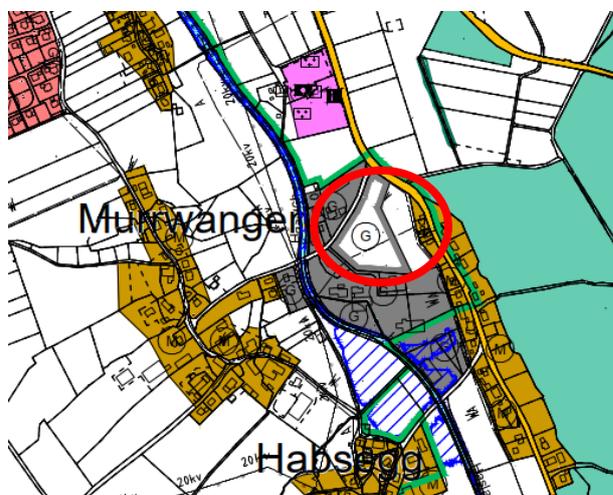


Abb.: 2: Lage der unbebauten gewerblichen Baufläche in Murrwangen (Auszug aus dem rechtswirksamen FNP)

Diese ca. 1,2 ha große Fläche wird, da eine Bebauung auch mittelfristig unwahrscheinlich ist, im Sinne einer Flächenkompensation herausgenommen.

Ein weiterer, im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellter Bereich befindet sich im Ortsteil Zell (s. nachfolgende Abbildung). Da sich diese ca. 0,36 ha große Fläche im Bereich der Änderungsfläche 8 befindet, kann diese Fläche ebenso subtrahiert werden.



Abb.: 3: Lage der unbebauten gewerblichen Baufläche in Zell (Auszug aus dem rechtswirksamen FNP)

3.3 Bedarfserhebung

Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs wird die Gewerbebefragung vom April 2023 der bestehenden produzierenden Gewerbebetriebe, des Handwerks und der Dienstleister zugrunde gelegt. Im Rahmen der Befragung sollten die bestehenden Gewerbebetriebe darstellen, wie sie ihre Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren sehen³. Gefragt wurde u.a. nach dem zusätzlichen Flächenbedarf sowie nach dem Bedarf an zusätzlichen Mitarbeitern. Der zusätzliche Flächenbedarf ist hier der wesentliche Indikator für die Berechnung des vorhandenen Gewerbebauflächenbedarfs.

Demzufolge besteht bei den Betrieben ein Flächenbedarf von ca. 18,56 ha. Neben diesen konkret benötigten Flächen der bereits etablierten Betriebe ist es weiterhin Ansinnen der Gemeinde, Flächen für neue Firmen vorzuhalten – wohlgerne für Neugründungen ortsansässiger Personen im Sinne der Funktion Rot an der Rot als Kleinzentrum und nicht, um Betriebe benachbarter Gemeinden anzusiedeln. Die in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung neu dargestellten gewerblichen Bauflächen in Planung sollen dem konkreten Bedarf der Bestandsfirmen vorbehalten sein, und nicht in kurzer Zeit durch zuwandernde Betriebe belegt werden. Um auch für Neugründungen oder nicht absehbaren Bedarf Flächenangebote zu ermöglichen, wird ein rechnerischer Aufschlag von 20% (3,71 ha) mit in den Gesamtbedarf für die nächsten 15 Jahre einkalkuliert. Die Gemeinde geht somit von einem gesamten Bedarf an gewerblichen Bauflächen von ca. 22,27 ha (18,56 ha + 3,71 ha) bis ins Jahr 2038 aus.

³ aus Datenschutzgründen kann die Bedarfstabelle nur den Behörden, nicht aber der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden

			ha
	Erhobener Bedarf		18,56
	20% Aufschlag		3,71
	gesamt		22,27

Abbildung 2: Übersicht über die Höhe des erhobenen Bedarfs, einschließlich Aufschlag

3.4 Rechnerische Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, geht die Gemeinde davon aus, dass für die mittelfristige gewerblichen Entwicklung bis ins Jahr 2038 ein Flächenbedarf von 22,27 ha besteht (der von den ortsansässigen Gewerbebetrieben zurückgemeldeten Bedarf (18,56 ha), einschließlich eines 20%-Aufschlags für Neugründungen (3,71 ha)).

Diesem Bedarf stehen die von der Gemeinde als geeignet erscheinende gewerblichen Bauflächen gegenüber. Insgesamt haben die angepassten Flächen, welche die Gemeinde im Zuge der 4. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Bauflächen darstellen möchte, einen Umfang von 23,10 ha.

Die Fläche 7 (ca. 0,5 ha) fließt dabei nicht mit in die Aufsummierung: Diese Fläche soll – im Übergang zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb – der Errichtung von Mitarbeiterwohnungen dienen. Aus diesem Grund wird die Fläche im Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich die Fläche zudem in Privatbesitz befindet und bereits in die konkrete betriebliche Entwicklungsplanung einbezogen ist, steht sie anderen Betrieben nicht mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund wird sie nicht berücksichtigt.

Nr.	Ortsteil	m ²	ha
1a	Ellwangen	40.483	4,05
2	Haslach	17.719	1,77
3	Haslach	4.191	0,42
4	Spindelwag	32.797	3,50
5	Murrwangen	10.105	1,01
6	Hauptort	5.204	1,15
8	Zell	27.649	2,76
9	Zell	49.896	4,99
10	Zell	41.647	3,44
	gesamt		23,10

Abbildung 3: Übersicht über die gewerblichen Bauflächen in Planung mit Flächengrößen

Dabei sind die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und in Kapitel 3.2 beschriebenen Flächen, in der Bilanzierung zu berücksichtigen:

Die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte, aber bisher unbebaute ca. 0,88 ha große Fläche wird als Erweiterungsfläche für die benachbarten Palettenfabrik benötigt und ist insofern den Potentialflächen hinzuzurechnen (23,10 ha + 0,88 ha = 23,98 ha).

Die ca. 1,2 ha große ebenfalls bereits im FNP dargestellte, aber unbebaute gewerbliche Baufläche in Murrwangen wird, da eine Bebauung auch mittelfristig unwahrscheinlich ist, im Sinne einer

Flächenkompensation herausgenommen und somit von den rechnerisch abgezogen. Somit ergibt sich eine Summe von 22,78 ha (23,98 ha - 1,2 ha).

Der im Flächennutzungsplan ca. 0,36 ha große, bereits als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellte Bereich im Ortsteil Zell, welcher sich im Bereich der Änderungsfläche 8 befindet, wird ebenso subtrahiert (22,78 ha - 0,36 ha = 22,42 ha).

	Ortsteil		ha
	Übertrag		23,10
	Hauptort		0,88
	Zwischensumme		23,98
	Murrwangen		1,2
	Zwischensumme		22,78
	Zell		0,36
	gesamt		22,42

Abbildung 4: Rechnerische Berücksichtigung bereits im FNP dargestellter gewerblicher Bauflächen

So stehen insgesamt betrachtet, dem Flächenbedarf von 22,27 ha rechnerisch Flächen in einem Umfang von 22,42 ha gegenüberstehen. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert genau auf dieser Flächenbilanz.

4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

4.1 Änderungsbereich 1a

4.1.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

Der 1. Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Ellwangen, an die Landesstraße L 265 angrenzend. Diese Fläche (ca. 4,05 ha) und wird aktuell als Intensivgrünland genutzt und soll einen Teil des Flächenbedarfs der ortsansässigen Gewerbebetriebe decken. Neben den Flächen im Ortsteil Zell ist dieser Bereich von der Gemeinde als großflächigere Gewerbeschwerpunkte vorgesehen.

Momentan erfolgt im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan keine Nutzungsdarstellung für den Bereich (s. nachfolgende Abbildung). Einzig der biotopkartierte Hohlweg (Biotop Nr. 180254260201) wird angrenzend dargestellt.



Abbildung 5: Änderungsbereich 1a, Ortsteil Ellwangen Bestand

4.1.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Der Änderungsbereich 1 wird in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Dabei wird zum Biotop ein 5,0m-Schutzabstand eingehalten. Auch wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung das 20 m-Anbauverbot zur Landesstraße berücksichtigt.

Der Standort eignet sich aufgrund seiner Größe und seines rechteckigen Zuschnitts, der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie der grundsätzlichen Vereinbarkeit raumordnerischer Belange gut für eine gewerbliche Nutzung. Dabei wird in Kauf genommen, dass die Fläche in Zukunft nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht, da im südwestlichen Gemeindegebiet keine vergleichbar gut nutzbare und zugeschnittene Alternativ-Fläche zur Verfügung steht.



Abbildung 6: Abbildung 5: Änderungsbereich 1a, Ortsteil Ellwangen, Planung

Im weiteren Planungsverlauf sind mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der rund 200 m entfernten Wohnbebauung zu prüfen.

Zudem wird die nördlich angrenzende Fläche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Überflutungsfäche (Überschwemmungsgebiet) dargestellt. In diesem Bereich traten bereits starke Überschwemmungen infolge von Starkregen auf. Das an die Fläche angrenzende Nebengewässer des Ellbachs liegt hier in verdolter Form vor und sollte gemäß Gewässerentwicklungsplan offengelegt und naturnah ausgebaut werden. Die Abgrenzung der Fläche erfolgte in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Ferner ist der Bereich gemäß der mittlerweile vorliegenden Starkregengefahrenkarte potenziell gefährdet. Der Bereich kann somit in Zukunft durch entsprechende Maßnahmen als Pufferbereich zum Schutze des Ortsteils Ellwangen dienen.

4.2 Änderungsbereiche 2 und 3

4.2.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

Die Änderungsbereiche 2 und 3 befinden sich beide im Norden des Ortsteils Haslach, angrenzend an das Gewässer „Haslach“. Der Änderungsbereich 2 (ca. 1,77 ha) liegt nördlich eines bestehenden, kleinen Gewerbegebietes. Ein Teilbereich dieser Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als bestehende, gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für die übrige, landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgt keine Flächendarstellung. Jedoch ist noch die alte Grenze des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottal (grüne Linie) eingetragen.

Die ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche 3 liegt etwas weiter südlich, zwischen dem „Neuhäuser Weg“ im Westen und der „Haslach“ im Osten, bei einem Umfang von ca. 0,42 ha. Aktuell erfolgt für die Fläche keine Darstellung im FNP.



Abbildung 7: Änderungsbereiche 2,3; Ortsteil Haslach, Bestand

4.2.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Beide Flächen werden in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Ferner wird die neue Umgrenzung der zwischenzeitlich novellierten Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller-Rottal“ übernommen (s. Abbildung).

Dabei wird in Kauf genommen, dass die Flächen in Zukunft nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, da die Gemeinde diese Fläche wichtige Erweiterung des bestehenden Gebietes für kleinere Gewerbebetriebe ansieht.

Die Ausweisung von Fläche 2 als gewerbliche Baufläche ist möglich, da in der Novellierung der Landschaftsschutzgebietsverordnung 2020 der betreffende Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wurde. Die Fläche dient als kompakte, kleinräumige Erweiterungsfläche eines angrenzenden Gewerbebetriebes und ist über bereits bestehende Straßen erschlossen. In der Änderungsdarstellung wurde bereits auf die Einhaltung des gesetzlich erforderlichen 5,0 m-Gewässerrandabstandes zur „Haslach“ (gem. § 29 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) sowie zum westlich gelegenen Wald auf der Flurstücksnummer 702 (30 m-Abstand gem. § 4 Abs. 3 LBO) geachtet. Zum östlich gelegenen Wald (Flurstücksnummer 1181, Gemarkung Tannheim) ist der Abstand ohnehin groß genug. Im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist die potentielle Betroffenheit eines Bibervorkommens zu beachten. Ferner ist zu prüfen, ob der Ausbauzustand des Brückenbauwerks über die „Haslach“ für den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet geeignet ist.

Weil aufgrund der Anbindung an das bestehende Betriebsgelände kein alternativer Standort infrage kommt, wird in Abwägung der Schaffung einer gewerblichen Erweiterungsmöglichkeit der Vorzug zu dem Vorbehaltsgebiete für Erholung sowie für Hochwasserschutz gegeben.



Abbildung 8: Änderungsbereiche 2,3; Ortsteil Haslach, Planung

Fläche 3 ist als Angebot für Gewerbetreibende vornehmlich des Ortsteils Haslach vorgesehen. Zwar eignet sich die Fläche aufgrund ihres Zuschnittes (unter anderem aufgrund eines ebenfalls einzuhaltenen 30 m-Abstandes zu den westlichen angrenzenden Waldflächen) nur für eine sehr kleinräumige gewerbliche Baufläche. Auch liegt laut Hochwassergefahrenkarte eine potentielle Gefährdung im Falle eines extremen Hochwasserereignis (HQextrem) vor. Zudem ist der östliche Teil gemäß der jüngst erstellten Starkregengefahrenkarte bei seltenen Starkregenereignissen von 5 cm hohen Überflutungen betroffen.

Da jedoch auch im Ortsteil Haslach eine Angebotsfläche für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden soll und kein geeigneter, alternativer Standort vorhanden ist, welcher zumindest mittelfristig realisiert werden könnte, werden in Abwägung aller Belange diese Nachteile in Kauf genommen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind hinsichtlich des HQextrems sowie des Starkregenrisikos entsprechende Maßnahmen zu prüfen. Ferner ist die immissionsschutzrechtliche Situation, insbesondere hinsichtlich der Wohnbebauung im östlich angrenzenden Mischgebiet, sowie die Einhaltung des 5,0 m-Gewässerrandes zu beachten.

4.3 Änderungsbereich 4

4.3.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

In Spindelwag, nördlich der Landesstraße L 300, liegt der Änderungsbereich 4, welcher für das angrenzende Palettenwerk als Erweiterungsfläche (Umfang ca. 3,28 ha) vorgesehen ist. Nordwestlich grenzt das Gewässer Rot an den Geltungsbereich, südlich verläuft die L300.

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgt im momentan rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Flächendarstellung.



Abbildung 9: Änderungsbereich 4; Spindelwag, Bestand

4.3.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Der Änderungsbereich 4 wird in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Dabei wird bereits auf FNP-Ebene das 20 m-Anbauverbot zur Landesstraße sowie der einzuhaltende 5,0 m-Abstand zum Gewässerrand der „Rot“ berücksichtigt.

Der zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb im Süden und der Fläche 4 gelegene Bereich wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zukünftig als Fläche zum Hochwasserschutz (Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen) dargestellt. Dieser Bereich wäre aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Bestandsbetrieb die geeignetere Erweiterungsfläche. Jedoch wurde er zwischenzeitlich amtlicherseits als Überschwemmungsgebiet bei einem HQ100 festgesetzt, weswegen die Ausweisung neuer Bauflächen gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unzulässig ist.

Ein großer Teil der aus diesem Grund nach Nordwesten verschobenen Fläche 4 ist laut Hochwassergefahrenkarte im Falle eines extremen Hochwasserereignis (HQextrem) sowie laut Starkregengefahrenkarte bei seltenen Starkregenereignissen mit einer Überflutungstiefe bis zu 5cm betroffen. Trotz dieser Betroffenheit wird dieser Standort als potentielle Erweiterungsfläche weiterverfolgt und entsprechend als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt, weil keine alternative, geeignete Fläche für die erforderliche Betriebserweiterung vorhanden ist. Zwingende Maßgabe für den Betrieb ist eine möglichst kurze und effiziente Anbindung an den Bestandsbetrieb. Die Flächen südlich der Landesstraße kommen nicht in Frage, weil ihr schmaler Zuschnitt in Kombination mit einem einzuhaltenden 30 m-Waldabstand eine sinnvolle Nutzung unmöglich macht (Fl.-Nrn.: 334/6, 334/12). Einzig die Fläche mit der Fl.-Nr.: 58 wäre auch unter Berücksichtigung des Waldabstandes von Größe und Zuschnitt geeignet, jedoch steht diese Fläche nicht zur Verfügung. Die Flächen nördlich des Betriebes (Fl.-Nrn.: 113, 114, 118, 333/1-3) kämen prinzipiell in Frage, sind jedoch auch bei einem HQextrem gefährdet, so dass hierdurch keine Verbesserung erreicht wäre. Hinzu kommt, dass das bestehende

Brückenbauwerk vermutlich ertüchtigt werden müsste, um den gewerblichen Verkehr aufnehmen zu können.



Abbildung 10: Änderungsbereich 4; Spindelweg, Planung

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurden potentielle Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie geprüft (Vorprüfung der Verträglichkeit für das FFH-Gebiet 7825-311 "Rot, Bellamoner Rottum und Dürnach", LARS consult, Stand: 04.07.2023). Nach den Ergebnissen kommen weder unmittelbar angrenzend an die Änderungsbereiche noch im weiteren Umfeld Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. In den Teilflächen des FFH-Gebietes, die an die Änderungsgebiete angrenzen, wurde im Rahmen der Managementplanerstellung der Biber und die Groppe nachgewiesen. Darüber hinaus sind der Bitterling und die Gelbbauchunke nicht auszuschließen. Bei Ausführung bzw. Umsetzung der, in der FFH-Vorprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des FFH-Gebietes durch die geplanten Flächenänderung zu erwarten.

Ferner sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren hinsichtlich des HQextrems und des Starkregenrisikos entsprechende Maßnahmen (u. a. hochwasserangepasste Bauweise) zu prüfen.

Der Entzug der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird als vertretbar erachtet, da die Gemeinde diese Fläche für die Sicherung des bestehenden Betriebes als erforderlich ansieht.

4.4 Änderungsbereich 5

4.4.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

Der etwa 60 m östlich vom Ortsteil Habsegg liegende Änderungsbereich 5 umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und soll ebenfalls als Erweiterungsfläche für einen angrenzenden Betrieb dienen. Im Norden

grenzen gewerbliche uns im Osten gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung an. Westlich befindet sich das Gewässer Haslach. Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgt keine Flächendarstellung im momentan rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Jedoch befindet sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottals (grüne Linie).

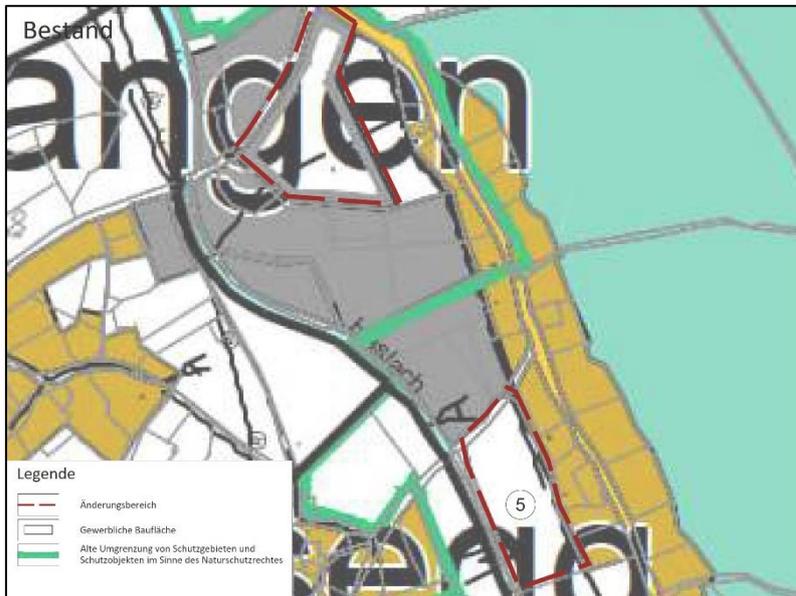


Abbildung 11: Änderungsbereich 5, Murrwangen, Bestand

4.4.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Der Änderungsbereich 5 wird in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt (s. nachfolgende Abbildung) und dabei der einzuhaltende 5,0 m-Abstand zum Gewässerrand „Haslach“ berücksichtigt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“ befindet sowie ferner in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist. Trotzdem hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diese Flächen in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung im Flächennutzungsplan darzustellen, weil es sich für den angrenzenden Betrieb (Baufirma) um eine existenziell wichtige Erweiterungsfläche handelt, die zudem nur als Lagerfläche dienen wird und keine Gebäude hinzukommen. Andere geeignete Flächen stehen zudem in Murrwangen nicht zur Verfügung. So steht die weiter nördlich im FNP bereits als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellte Fläche einer Bebauung auch mittelfristig nicht zur Verfügung. Deshalb wird diese Fläche auch als Kompensationsfläche im Zuge der 4. FNP-Änderung aus dem Flächennutzungsplan gestrichen (s. Kapitel 3).

Weiter ist der Änderungsbereich landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet. Dabei wird in Kauf genommen, dass die Fläche in Zukunft nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht, da die Gemeinde diese Fläche als erforderlich ansieht, um dem bestehenden Gewerbebetrieb vor Ort eine Zukunftsperspektive zu ermöglichen.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte ist die Fläche innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ100 und ein großer Bereich ist HQextrem betroffen. Zudem ist laut Starkregen Gefahrenkarte bei seltenen Starkregenereignissen eine temporäre Überflutung mit einer Überflutungstiefe bis zu 5cm möglich. Trotz dieser Betroffenheit wird dieser Standort als Erweiterungsfläche als geeignet betrachtet, aufgrund des Zuschnitts und des weitgehend ebenen Untergrundes. Vor allem aber aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Bestandsbetrieb. Da hier im Wesentlichen Lagerflächen benötigt werden, kommt es zu keiner Errichtung baulicher Anlagen. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sind hinsichtlich des HQextrems (u. a. hochwasserangepasste Bauweise) und des Starkregenrisikos entsprechende Maßnahmen zu prüfen. Zusätzlich ist die immissionsschutzrechtliche Situation, insbesondere hinsichtlich der Wohnbebauung im östlich angrenzenden Mischgebiet zu beachten.



Abbildung 12: Änderungsbereich 5, Murrwangen, Planung; im Norden: Herausnahme der momentan als gewerblichen Baufläche in Planung dargestellten Fläche (Kompensationsfläche)

4.5 Änderungsbereich 6

4.5.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

Der Änderungsbereich 6 befindet sich etwa 550 m nördlich der Ortsmitte Rot an der Rot und dient dem angrenzenden Holzwerk als Erweiterungsfläche. Die zwischen dem Gewässer „Rot“ und der Landesstraße L 300 gelegene Fläche umfasst ca. 1,15 ha. Im momentan rechtswirksamen Flächennutzungsplan findet keine Flächendarstellung statt. Jedoch ist die alte Grenze des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottal (grüne Linie) östlich bzw. südöstlich eingetragen. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland, Gehölzflächen).



Abbildung 13: Änderungsbereiche 6 und 7, Hauptort, Bestand

4.5.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Der Änderungsbereich 6 wird in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Auch hier wird bereits auf FNP-Ebene das 20 m-Anbauverbot zur Landesstraße sowie der einzuhaltende 5,0 m-Abstand zum Gewässerrand der „Rot“ berücksichtigt. Ferner wird ausreichender Abstand zu dem südlich angrenzenden geschützten Biotop (Feldgehölze) gehalten. Zudem wird die neue Umgrenzung der zwischenzeitlich novellierten Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller-Rottal“ übernommen (s. Abbildung).

Gemäß der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller liegt der Bereich innerhalb eines geplanten Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz und eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Aufgrund des Zuschnitts und der Beschattung, handelt es sich bei der Fläche jedoch um eher schlecht zu bewirtschaftende Flächen. Zudem liegt der Bereich innerhalb der geschützten Umgebung eines Kulturdenkmals (ehemaligen Prämonstratenser-Reichs-Abtei Rot). Nach Abwägung aller Alternativen ist die Fläche, aufgrund der Anbindung an den bestehenden Gewerbebetrieb als Erweiterungsfläche für diesen am Besten geeignet.

Laut Hochwassergefahrenkarte ist die Fläche 6 im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) betroffen. Zudem ist laut Starkregengefahrenkarte bei seltenen Starkregenereignissen eine temporäre Überflutung mit einer Überflutungstiefe bis zu 5cm möglich. Trotz dieser Betroffenheit wird dieser Standort als potentielle Erweiterungsfläche weiterverfolgt und entsprechend als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt, weil keine alternative, geeignete Fläche vor ist. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sind hinsichtlich des HQextrems und des Starkregenrisikos entsprechende Maßnahmen zu prüfen.

Ebenso auf Bebauungsplan-Ebene ist der Umgang mit den beiden biotopgeschützten Feldgehölzen in dem Bereich zu klären: Eine Beanspruchung der Flächen ist nur dann möglich, wenn ein gleichartiger Ausgleich der biotopgeschützten Flächen erfolgt.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurden potentielle Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie geprüft (Vorprüfung der Verträglichkeit für das FFH-Gebiet 7825-311 "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach", LARS consult, Stand: 04.07.2023). Nach den Ergebnissen kommen weder unmittelbar angrenzend an die Änderungsbereiche noch im weiteren Umfeld Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. In den Teilflächen des FFH-Gebietes, die an die Änderungsgebiete angrenzen, wurde im Rahmen der Managementplanerstellung der Biber und die Groppe nachgewiesen. Darüber hinaus sind der Bitterling und die Gelbbauchunke nicht auszuschließen. Bei Ausführung bzw. Umsetzung der, in der FFH-Vorprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des FFH-Gebietes durch die geplanten Flächenänderung zu erwarten.

Die Zuwegung zum Änderungsbereich 6 soll vom bestehenden Holzwerk über die Rot durch den Ausbau der bestehenden Brücke erfolgen. Damit wird auf einer kurzen Strecke das FFH-Gebiet gequert. Um erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter des FFH-Gebietes sicher auszuschließen, sind Voruntersuchungen auf eine Besiedelung des Bibers und der Gelbbauchunke notwendig und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. In Abhängigkeit von der konkreten Planung und Festlegung der Frequentierung und Nutzung der zukünftigen Brücke, könnten gegebenenfalls vorbeugend Leiteinrichtungen für bodengebundene Organismen, u.a. Biber und Amphibien, sowie Überflughilfen für Fledermäuse notwendig werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen. Unter Beachtung der, in der FFH-Vorprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen, die gegebenenfalls in Abhängigkeit der konkreten Planungen im Rahmen der Bebauungsplanung noch weiter zu detaillieren sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des FFH-Gebietes zu erwarten.

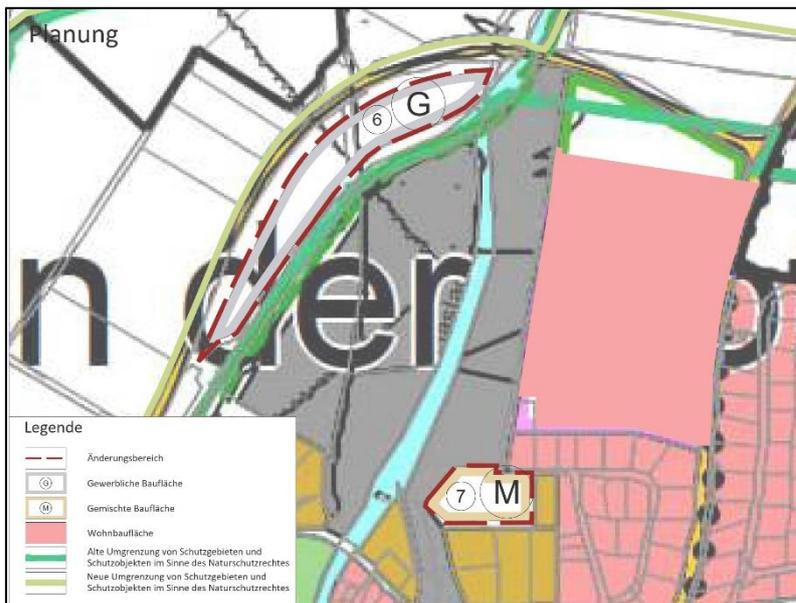


Abbildung 14: Änderungsbereiche 6 und 7, Hauptort, Planung

4.6 Änderungsbereich 7

4.6.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

Änderungsbereich 7 befindet sich im Hauptort Rot an der Rot, etwa 250 m nördlich der Ortsmitte. Für die etwa 0,5 ha große Fläche findet im derzeit gültigen Flächennutzungsplan keine Nutzungsdarstellung statt (s. Abbildung 13). Im Norden und Westen grenzen gewerbliche Bauflächen, im Osten und Süden grenzen gemischte Bauflächen an. Zudem befindet sich im Nordosten Wohnbauflächen. Momentan wird der Änderungsbereich 7 landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland, Gehölzflächen).

4.6.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Der Änderungsbereich 7 wird in Zukunft als gemischte Bauflächen (MI) in Planung dargestellt (s. Abbildung 14). Diese dienen als Flächen zur Erweiterung eines angrenzenden Gewerbebetriebs.

Aufgrund der Nähe zur ehemaligen Prämonstratenser Reichsabtei Rot (geschützte Umgebung) würde eine hohe Bebauung zu Beeinträchtigungen führen. Dies ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ferner wird auf ein, außer Betrieb genommenes Fernmeldekabel verwiesen, welches durch die Fläche verläuft. Im weiteren Planungsverlauf sind zudem mögliche immissionschutzrechtliche Konflikte mit der umgebenden Bebauung zu prüfen.

4.7 Änderungsbereiche 8-10

4.7.1 Lage, Größe und aktuelle Darstellung

Im nördlichsten Ortsteil Zell befinden sich die Änderungsbereiche 8-10. Die Flächen liegen im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und Wohnbebauung. Bereich 10 grenzt im Westen an die Rot. Die Ost-/Nord- bzw. Westgrenze von Änderungsbereich 9 grenzt neben der Rot auch an den Triebwerkkanal an. Änderungsbereich 8 grenzt zudem an gewerbliche Bauflächen in Planung an. Im momentan rechtswirksamen Flächennutzungsplan findet keine Nutzungszuweisung der Flächen statt. Weiter wird ein Naturschutzgebiet dargestellt (s. Abbildung).

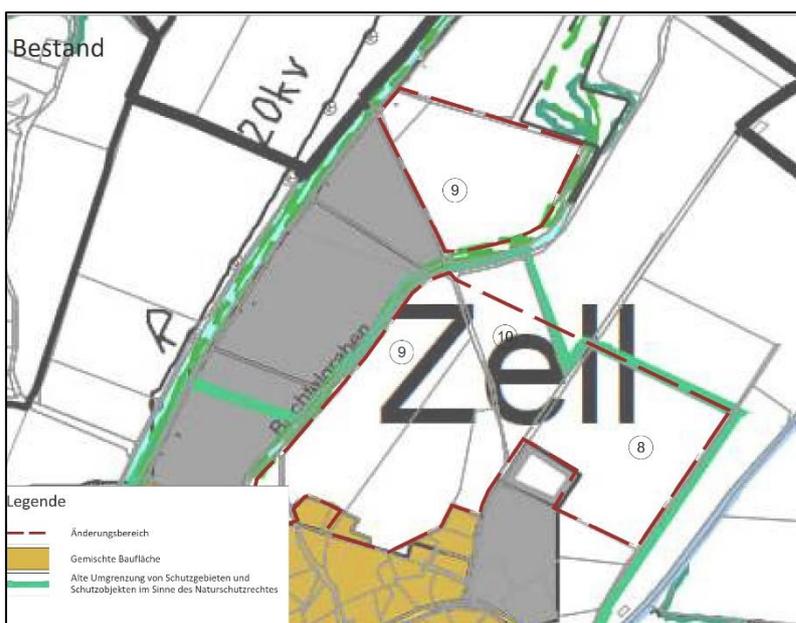


Abbildung 15: Änderungsbereiche 8-10, Ortsteil Zell, Bestand

4.7.2 Änderungsdarstellung, Standorteignung

Alle drei Änderungsbereiche (8, 9, 10) werden in Zukunft als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Ferner wird die neue Umgrenzung der zwischenzeitlich novellierten Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller-Rottal“ übernommen (s. Abbildung).

Die Bereiche sind zum einen als Erweiterungsflächen für eine angrenzende Palettenfabrik (Fläche 9, ca. 4,99 ha) vorgesehen und sollen zum anderen den im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben, welche Flächenbedarf rückgemeldet haben, zur Verfügung gestellt werden (Fläche 8, ca. 2,76 ha; Fläche 10, ca. 4,16 ha). An diesem Standort sieht die Gemeinde die Möglichkeit (neben der Fläche 1a im Ortsteil Ellwangen) den wichtigsten Standort für gewerbliche Bebauung als Angebotsfläche zur Deckung des Bedarfs der im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen. Aus diesem Grund – und mangels alternativer geeigneter Flächen in vergleichbarem Umfang – hält die Gemeinde die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für erforderlich.

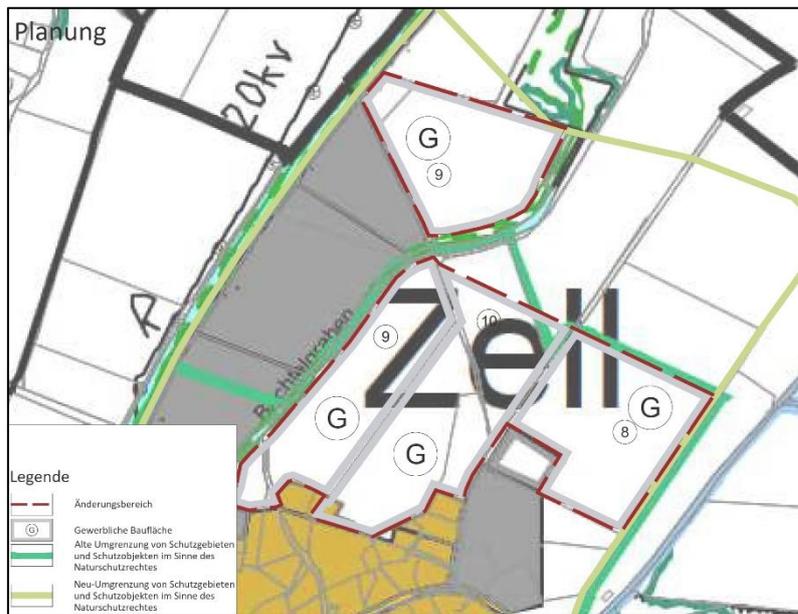


Abbildung 16: Änderungsbereiche 8-10, Ortsteil Zell, Bestand

Für den Änderungsbereich 8 liegt laut der Hochwassergefahrenkarte eine potentielle Gefährdung im Falle eines extremen Hochwasserereignis (HQextrem) vor. Der Bereich 9 der Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise im geschützten Bereich bei HQ100 und innerhalb des HQextrem. Zudem handelt es sich bei diesem und den Bereich 10 um Flächen mit hohem Grundwasserstand. Ferner können alle Bereiche laut Starkregen Gefahrenkarte bei seltenem Starkregen ca. 5 cm überflutet werden. Ein Teilbereich der Fläche 9 nördlich der Fa. Lämmle ist darüber hinaus bei außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenereignissen über 5cm Überflutungstiefe betroffen.

Die Flächen (8, 9, 10) eignen sich aufgrund des Zuschnittes und ihrer Größe, des Anschlusses an bestehende Gewerbeflächen sowie der grundsätzlichen Vereinbarkeit mit raumordnerischen und anderen fachlichen Belangen in Zusammenhang mit den Flächen 9 und 10 gut für eine gewerbliche Nutzung. Ferner kommt hinzu, dass im Gemeindegebiet keine alternativen Flächen vorhanden sind, um den laut Bedarfsermittlung notwendigen Flächenumfang vorhalten zu können. Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass durch die Bebauung diese Flächen einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. In Abwägung aller zu berücksichtigender Belange zieht die Gemeinde jedoch die gewerbliche der landwirtschaftlichen Nutzung, sowie dem vorbeugenden Hochwasserschutz vor, da die Gemeinde diese Flächen für den Fortbestand und die Entwicklung ihrer Gewerbetreibenden als zwingend erforderlich ansieht. Bei der Abwägung aller Belange werden dadurch entstehende Nachteile in Kauf genommen. Beim Hinblick auf die Erschließung ist eine Sammel-Erschließung der drei Flächen denkbar oder einzeln von der Ortsverbindungsstraße Rot-Eichenberg möglich. Diesbezüglich befindet sich die Gemeinde noch in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der südlich befindlichen Wohnbebauung zu prüfen. Ferner ist für Fläche 9 und 10 die Einhaltung des 5,0 m-Gewässerrandes zur Rot und dem Triebwerkkanal zu beachten. Außerdem sind im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren hinsichtlich des HQextrem und HQ100 bzw. des Starkregenrisikos entsprechende Maßnahmen zu prüfen.

Berichtigungen

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung für die Flächen 9 und 10 wurden potentielle Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie geprüft (Vorprüfung der Verträglichkeit für das FFH-Gebiet 7825-311 "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach", LARS consult, Stand: 04.07.2023). Nach den Ergebnissen kommen weder unmittelbar angrenzend an die Änderungsbereiche noch im weiteren Umfeld Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. In den Teilflächen des FFH-Gebietes, die an die Änderungsgebiete angrenzen, wurde im Rahmen der Managementplanerstellung der Biber und die Groppe nachgewiesen. Darüber hinaus sind der Bitterling und die Gelbbauchunke nicht auszuschließen. Bei Ausführung bzw. Umsetzung der, in der FFH-Vorprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des FFH-Gebietes durch die geplanten Flächenänderung zu erwarten.

5 Berichtigungen

Ferner werden die Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Mönchsroth“ und „Schildäcker 2“ (beide Hauptort) sowie „Berg IV“ im Ortsteil Ellwangen im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell angepasst und künftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt (s. nachfolgende Abbildungen).

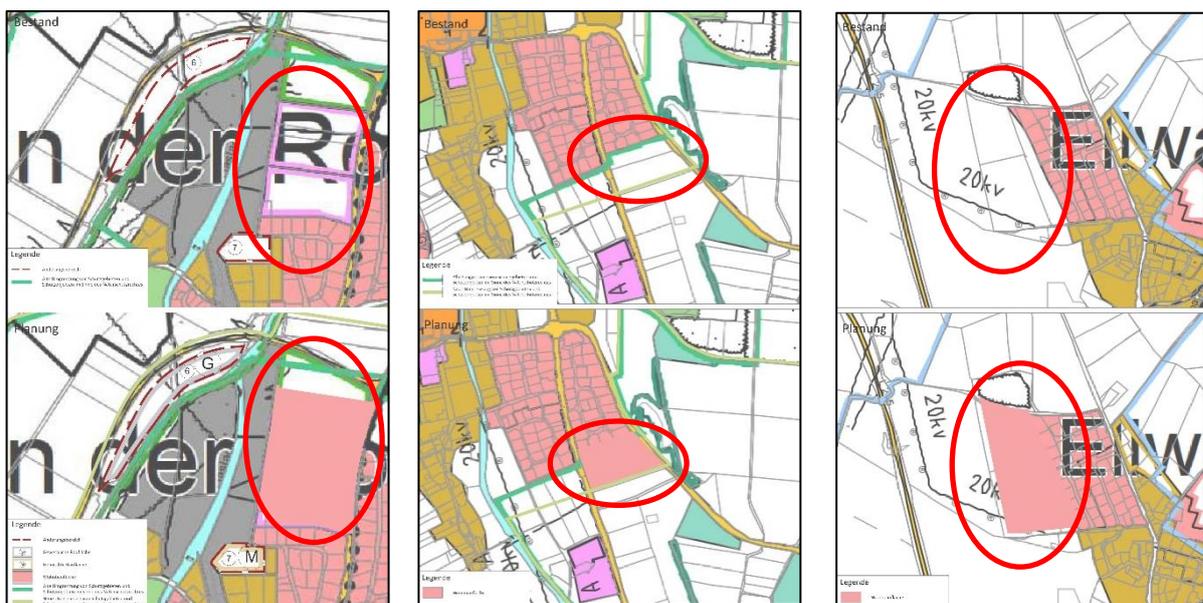


Abbildung 17: Berichtigung im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Mönchsroth" (links), "Schildäcker 2" (Mitte) und "Berg IV" (rechts)

6 Auswirkungen der Planung

Die grundsätzlichen potentiellen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in einer gesonderten Ausarbeitung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in einem Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Ausfertigung

7 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Beschluss der Verbandversammlung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rot an der Rot / Tannheim vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Rot an der Rot, den



.....

Irene Brauchle
Bürgermeisterin

Gemeinde Tannheim, den



.....

Thomas Wonhas
Bürgermeister