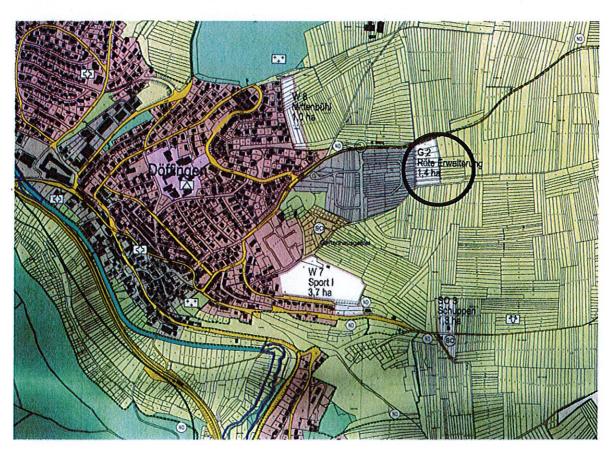
# 1. Änderung

## "2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte" in Grafenau

FESTSTELLUNG VOM 20.09.2017





Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger Freier Stadtplaner

 mquadrat kommunikative Stadtentwicklung

 Badstraße 44
 T 0 71 64 .147 18 - 0

 73087 Bad Boll
 F 0 71 64 .147 18 - 18



#### **VERFAHRENSVERMERKE**

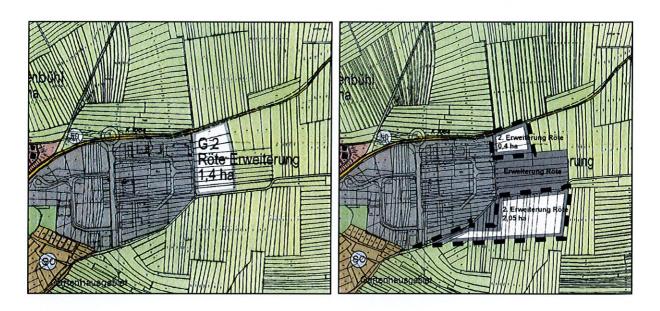
1.	Aufstellungsbeschluss:	18.06.2015
2.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	12.05.2016
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 17.05.2016
		bis zum 17.06.2016
4.	Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.02.2017
5.	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:	08.06.2017
6.	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	07.06.2017
7.	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 19.06.2017
		bis zum 19.07.2017
8.	Feststellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans:	20.09.2017
9.	Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Böblingen:	02.M.2017
10.	Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans	07.12.2017
11.	Öffentliche Bekanntmachung und Wirksamwerden der Änderung	25.01.20AP

Aidlingen, den 25.69. 2017

2/9

Verbandsvorsitzender Ekkehard Fauth

## 1. ÄNDERUNG (2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte in Grafenau-Döffingen)



**Bestand FNP** 

**Planung FNP** 

## FLÄCHENÜBERSICHT

Flächenkategorie	Bestand (in ha)	Planung (in ha)	Differenz (in ha)
Fläche für Landwirtschaft	2,45	0,00	- 2,45
Gewerbliche Baufläche	0	2,45	+ 2,45
GESAMT	2,45	2,45	0

1. ÄNDERUNG (2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte in Grafenau-Döffingen)

#### Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

#### 1. Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Grafenau ist nach wie vor ein großer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Hintergrund sind die Erweiterungsabsichten ortsansässiger Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Röte (Firmen Alzner Automotive und BLS Lasertechnology). Die Eigentümer der beiden expandierenden Firmen haben der Gemeinde Grafenau den jeweiligen dringenden Bedarf einer Erweiterung angekündigt.

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der betriebsinternen Logistik nur im direkten Anschluss an die bestehenden Grundstücke nach Osten möglich. Dort befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen und teilweise bereits im Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Röte" enthaltene Gewerbeflächen. Diese Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ein Teil der Fläche ist zwar im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 (rechtskräftig seit 01.06.2006) bereits als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt, allerdings wurde diese im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Röte" nach Osten und Süden verlagert.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht außer den Flächen innerhalb des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Röte" keine ausreichenden Entwicklungsflächen für Gewerbe vor. Daher ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen erforderlich.

Das vorliegende Erweiterungsgebiet für Gewerbe soll eine Größe von ca 2,45 Hektar haben und den Bedarf der beiden o.g. Firmen in direkter Nachbarschaft und weiterer örtlicher Betriebe abdecken. Der Gemeinderat Grafenau hat bereits am 15.10.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans "2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte" beschlossen (mittlerweile aufgeteilt in die Bebauungspläne "2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte" und "3. Erweiterung Gewerebgebiet Röte"). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Fläche für Gewerbe dargestellt. Aufgrund der geplanten anderen Nutzung sowie der Überschreitung des Flächenkontingentes wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Aidlingen/Grafenau gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne "2. Erweiterung Gewerbegbiet Röte" und "3. Erweiterung Gewerbegebiet Röte" aufgestellt.

#### 2. Bedarfsbegründung

Die Erweiterung für die **Firma Alzner Automotive** wurde bereits im Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Röte" teilweise berücksichtigt und abgedeckt. Allerdings besteht über den damaligen Bedarf hinaus weiterer dringender Bedarf der Erweiterung, der über die planungsrechtlich abgedeckten Flächen hinausgeht.

Die Firma Alzner Automotive als Betrieb für die Automobilzulieferung im Metallfertigungs- und Batteriefertigungsbereich hat sich im Jahr 2007 auf einer Fläche von 0,7 ha Fläche angesiedelt. In den letzten 10 Jahren hat sich die Betriebsfläche auf mittlerweile 2,04 ha erweitert. Von den ursprünglich 10 Mitarbeitern sind es mittlerweile 170 Mitarbeiter, wodurch die Firma der größte gewerbliche Betrieb in der Gemeinde Grafenau ist. Das starke Wachstum kann auch daran abgelesen werden, dass seit der Betriebsverlagerung aus dem heutigen Sanierungsgebiet "Neue Mitte" heraus im Jahr 2007 mittlerweile die 5. Betriebserweiterung realisiert und für die 6. Erweiterung bereits das Baugesuch eingereicht wurde und Maschinen z.T. schon im Herbst 2017 geliefert werden. Weitere Bauvorhaben wurden der Gemeinde bereits angekündigt, um die Voraussetzungen zu schaffen wettbewerbsfähig zu bleiben, die Kaufvertragsverhandlungen laufen bereits.

Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Röte" sieht eine große zusammenhängende Gewerbefläche zwischen den verlängerten Erschließungsstraßen vor. Dieser Bereich steht der Gemeinde jedoch nicht komplett zur Verfügung und kann somit nur einen Teil des Flächenbedarfs der Firma Alzner Automotive decken. Daher ist eine zusätzliche Erweiterung im Süden erforderlich. Diese Fläche kann den kurzfristigen weiteren Bedarf der Firma decken. Trotzdem muss auch die bisherige rasante Entwicklung der Firma berücksichtigt werden. Daher sind im vorliegenden Verfahren des Flächennutzungsplans weitere Entwicklung in Richtung Osten vorgesehen. Damit trägt die Gemeinde Grafenau vorausschauend dem zukünftigen Bedarf der örtlichen Firma Alzner Automotive Rechnung.

Die Erweiterung der **Firma BLS Lasertechnology** kann ebenfalls nur nach Osten erfolgen. Flächen im Bestand stehen für die Firma nicht zur Verfügung. Die Fläche nördlich der verlängerten Mercedesstraße wäre komplett für die Entwicklung der Firma BLS erforderlich und vorgesehen. Die geplante Flächenausweisung berücksichtigt die bestehenden Grundstücksverhältnisse. Die im nächsten Bauabschnitt nicht von der Firma BLS benötigte Restfläche wird durch eine private Zuteilung einer Spielhalle vollständig ausgeschöpft.

Der Gemeinde Grafenau liegen aus dem Bestandsgebiet heraus Erweiterungswünsche dreier weiterer Betriebe (Holzbaufirma, Motorenmesstechnik, Rohbau) vor. Der angemeldete Flächenbedarf liegt bei ca. 0,7 ha. Noch komplett unberücksichtigt, da zu wenig konkret, bleiben bei dieser Betrachtung zahlreiche Anfragen von Bürgern der Gemeinde, die Wohnort und Betriebsstätte zusammen führen wollen, Neugründungen beabsichtigen oder ihre Betriebsstätte insgesamt hierher verlagern wollen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Betriebe, die innerorts angesiedelt sind und einer geplanten Sanierung und Wohnentwicklung im Innenbereich weichen müssen (künftiges Sanierungsgebiet Ulrichstein).

#### 1. ÄNDERUNG (2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte in Grafenau-Döffingen)

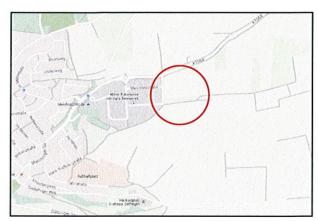
Die im jetzigen Flächennutzungsplanverfahren ausgewiesene Fläche für Gewerbe, wird den Bedarf der nächsten Jahre bei weitem nicht decken können. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde Grafenau aber dringend benötigt, um eine Verlagerung dieser zahlreichen Betriebe in den ländlichen Raum, weit entfernt von den Zentren Böblingen und Sindelfingen, zumindest teilweise abwenden zu können. Gelingt dies nicht, verlängern sich die Anfahrstrecken der Zulieferbetriebe und kommt auf die Ortsdurchfahrten Dätzingen und Döffingen der Gemeinde Grafenau eine massive Mehrbelastung durch LKW-Verkehr zu.

Bilanziert man die 1.-3. Erweiterung des Gewerbegebiets Röte nach Osten, stehen der Gemeinde brutto 3,62 ha (100 %) Gewerbeflächen zur Verfügung. Tatsächlich bebaubar sind nach Abzug von öffentl. Straßenflächen, Retentionsflächen und öffentlichen Pflanzflächen, lediglich 2,57 ha (70,9 %) von denen wiederum knapp 5 % als private Pflanzgebote für eine tatsächliche Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Somit verbleibt eine tatsächlich nutzbare und überbaubare Baufläche von 2,39 ha, entspricht 66 %.

Auch nach intensiven Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern konnten private Zuteilungen mit 0,62 ha (entspricht 17 %) nicht abgewiesen werden. Damit verbleiben für die Gemeinde mit 1,95 ha, knapp 54 % verfügbare Fläche. Von diesen sind durch zwei Bestandsbetriebe 0,6 ha bereits verplant und die Baugesuche eingereicht bzw. kurz vor Einreichung. Somit verbleiben derzeit noch 1,27 ha (35,1 %) als verfügbare Fläche.

## 3. Lage des Vorhabens / Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Döffingen, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Röte. Die Fläche umfasst ca. 2,45 Hektar.

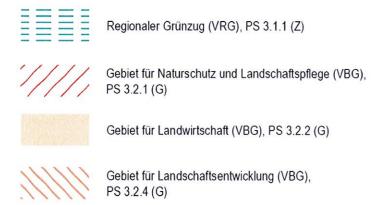


#### 4. Raumordnung

Im Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebiets für Landwirtschaft. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, ein Regionaler Grünzug und ein Gebiet für Landschaftsentwicklung.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Verbands Region Stuttgart



#### 5. Bestehender Flächennutzungsplan GVV Aidlingen / Grafenau von 2020

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Aidlingen / Grafenau stammt aus dem Jahr 2006 (rechtskräftig seit 01.06.2006) und stellt für das dargestellte Gebiet Gewerbeflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan hat den Planungshorizont des Jahres 2020.

Da es für eine Gesamtfortschreibung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine ausreichende Erfordernis gibt, die gewerbliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Grafenau jedoch weiterhin erhalten werden soll, hat die Verbandsversammlung am 18. Juni 2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan punktuell zu ändern.

#### 6. Änderung des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Grafenau besteht derzeit konkrete Nachfrage an zusätzlichen Gewerbeflächen. Diese werden für die Erweiterung bestehender Unternehmen benötigt (siehe Nr. 1). Da das Gebiet direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt und die Erschließung über die vorhandene Ringerschließung des bestehenden Gewerbegebietes gesichert ist, möchte die Gemeinde die Fläche einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stellen.

Um das Vorhaben zu realisieren und die Bebauungspläne "2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte" und "3. Erweiterung Gewerbegebiet Röte" zur Rechtskraft bringen zu können, soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan im bezeichneten Geltungsbereich geändert und die dargestellte Fläche als Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Die 2,45 ha des Plangebietes betreffen eine Fläche für Landwirtschaft, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umgewandelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

#### 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden rund 2,45 ha Fläche für Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Das geplante Vorhaben hat im Wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie auf relevante Habitatstrukturen.

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer verdichteten, baulichen Nutzung des Plangebeietes und dadurch zu einer zusätzlichen Versiegelung der Freiflächen. Die genauen umweltbezogenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens detailliert dargestellt und geprüft. Im Umweltbericht werden die tatsächlichen Eingriffe des Vorhabens bilanziert und erforderliche Vermeidungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen definiert.

1. ÄNDERUNG (2. Erweiterung Gewerbegebiet Röte in Grafenau-Döffingen)

#### 8. Alternativen

Die geplante Nutzung passt sich der angrenzenden Nutzung des Gewerbegebietes an und stellt eine Arrondierung des bestehenden Gewerbes dar. Durch die vorhandene Erschließung und die Lage eignet sich die Fläche für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Auf diese Weise kann dem örtlichen Bedarf an Gewerbebauplätzen Rechnung gertragen werden. Durch den räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Gewerbegebiet und den geringfügigen Eingriff in Natur- und Landschaft, kommt für die Gemeinde kein alternativer Standort in Frage.

#### 9. Umweltbelange und Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen und die Umweltgüter Boden und Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Umweltberichten zur Flächennutzungsplanänderung erläutert. Zusätzlich zur Umweltprüfung wurde im Jahr 2012 eine Tierökologische Untersuchung durchgeführt, um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden.