

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

19. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gewerbliche Baufläche Rosenloh“
Stadt Weilheim an der Teck

Begründung

**Entwurfssfassung zur Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

19. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gewerbliche Baufläche Rosenloh“ Stadt Weilheim an der Teck

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Verfahren	2
3	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
3.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
3.2	Ziele und Zweck der Planung.....	5
3.3	Gewerbeflächenbedarf	6
3.3.1	Lokaler Gewerbeflächenbedarf - Betriebsbefragung	6
3.3.2	Flächeninanspruchnahme und Flächenpotenziale	8
3.3.3	Regional bedeutsame Unternehmensansiedlungen	11
3.3.4	Zusammenschau.....	13
4	Ausgangssituation	14
4.1	Räumliche Lage	14
4.2	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	14
4.3	Schutzgebiete	14
4.4	Landwirtschaft.....	14
4.5	Erschließung	19
4.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
4.6.1	Regionalplanung	19
4.6.2	Flächennutzungsplanung.....	24
4.6.3	Standortalternativen	25
5	Planinhalt.....	40
6	Umweltbericht	42

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S3634)

zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1808)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Auslegung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck vom 18.05.2017

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung in Weilheim an der Teck/Holzmaden/Ohmden vom 02.06.2022

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung in Bissingen an der Teck vom 09.06.2022

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung in Neidlingen vom 09.06.2022

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck vom 18.05.2017

Frühzeitige Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 13.06.2022 bis 15.07.2022

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Weilheim an der Teck/Holzmaden/Ohmden vom 02.06.2022

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Bissingen an der Teck vom 09.06.2022

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Neidlingen vom 09.06.2022

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

19. Änderung des Flächennutzungsplans – Gewerbliche Baufläche „Rosenloh“ - Entwurfsfassung

Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck	vom	dd.mm.yyyy
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	dd.mm.yyyy
	bis	
Bekanntmachung der Beteiligung in Weilheim an der Teck/Holzmaden/Ohmden	vom	dd.mm.yyyy
Bekanntmachung der Beteiligung in Bissingen an der Teck	vom	dd.mm.yyyy
Bekanntmachung der Beteiligung in Neidlingen	vom	dd.mm.yyyy
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck	vom	dd.mm.yyyy
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Weilheim an der Teck/Holzmaden/Ohmden	vom	dd.mm.yyyy
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Bissingen an der Teck	vom	dd.mm.yyyy
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Neidlingen	vom	dd.mm.yyyy

3 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Anlass und Erforderlichkeit

Unter anderem aufgrund der positiven Entwicklung der ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe – seit 2005 ist die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten in Weilheim an der Teck um rund 1.000 von 2.800 auf rund 3.800 angestiegen – ist seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken festzustellen, die gegenwärtig nicht bedient werden kann.

Um den Flächenbedarf der ansässigen Unternehmen in Erfahrung zu bringen, erhielten im Jahr 2016 alle ortsansässigen Betriebe einen Fragebogen zu ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung. In einer zweiten Stufe wurde der konkrete Flächenbedarf abgefragt, bei dem Angaben zu den geplanten Betriebsvergrößerungen zu machen waren. Insgesamt hatten zu diesem Zeitpunkt sechs Firmen aus Weilheim an der Teck einen Flächenbedarf von zusammen rund 6 bis 7 Hektar Nettofläche angemeldet. Daraus ergab sich ein lokaler Flächenbedarf von rund 8 bis 9 Hektar Bruttofläche (inkl. Erschließungsflächen, Grünflächen etc.).

Insgesamt haben sich in den Jahren 2020 bis 2022 rund 32 Unternehmen mit einem Gesamtflächenbedarf über 47 Hektar (Nettofläche) bei der Stadt Weilheim an der Teck gemeldet. Davon stammen 20 Unternehmen aus Weilheim an der Teck, die einen Flächenbedarf von rund 10 Hektar Nettofläche angemeldet haben. Aktuell dürfte der Bruttoflächenbedarf von Unternehmen, die bereits in Weilheim an der Teck ansässig sind, inkl. Erschließungsflächen, Grünflächen etc. bei rund 13 Hektar liegen.

Aufgrund der nachgewiesenen Flächenbedarfe und fehlender Flächen für Betriebserweiterungen/Betriebsverlagerungen oder Betriebsgründungen hat der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck am 15.11.2016 die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche beschlossen.

Diesem Ziel ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck mit dem Einleitungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans am 18.5.2017 gefolgt. Um einen ausreichenden Handlungsspielraum im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung mit der geplanten Ortsumfahrung zu erhalten, wurde für das Änderungsverfahren eine Fläche von rund 30 ha festgelegt. Im Rahmen der „Frühzeitigen Beteiligung“ nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sollte die gesamte Fläche als Änderungsbereich dargestellt werden. Im weiteren Verfahren sollte – so der damalige Ansatz - anhand der Grundstücksverfügbarkeit, der konkreten räumlichen Erforderlichkeit von Erweiterungsflächen sowie der Erkenntnisse aus den Umweltuntersuchungen der erste Realisierungsabschnitt herausgearbeitet werden.

Mittlerweile ist regionsweit eine deutliche gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen für regionalbedeutende, großflächige Gewerbestandorte festzustellen. Vor allem die Automobilindustrie und ihre Zulieferer befinden sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. In diesem Kontext sucht die Firma cellcentric GmbH & Co KG – ein Gemeinschaftsunternehmen der Daimler Truck AG und der Volvo Group - einen neuen Standort für Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Herstellung von Brennstoffzellentechnik und interessiert sich für den im Änderungsverfahren vorgesehenen Bereich nördlich der L1200. Der Flächenbedarf der Firma cellcentric GmbH & Co KG liegt bei rund 15 Hektar.

Das Gebiet soll nun insgesamt planungsrechtlich gesichert werden, so dass aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Gesamtkonzept umgesetzt werden kann:

- Flächen für Eigenentwicklung
- Flächen für Transformation der Wirtschaft (regional bedeutsames Unternehmen)
- Teilumfahrung Nord

Das Gebiet soll über eine nördliche Umfahrung an die L 1200 und an die L 1214 (Zeller Straße) angebunden werden. Mit der Umfahrung am Rande des geplanten Gewerbegebietes kann das Verkehrsaufkommen auf bestehenden Straßen teilweise reduziert werden.

Da die Stadt Weilheim an der Teck gemäß Regionalplan der Region Stuttgart vom 12.11.2010 als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ dargestellt ist, wird zur Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG erforderlich.

3.2 Ziele und Zweck der Planung

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der VVG Weilheim an der Teck mit dem Zieljahr 2000 wurde 1993 genehmigt. Die Gemeinde Weilheim hat seither im Rahmen der Eigenentwicklung eine ressourcenschonende und flächensparende Siedlungspolitik betrieben. Die Flächenreserven im Flächennutzungsplan sind mittlerweile ausgeschöpft.

In Weilheim an der Teck stehen gegenwärtig keine geeigneten gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung von Betrieben oder Betriebsneugründungen zur Verfügung. Die Gewerbebestände „Au“, „Stockach“, „Schlucht“ und „Tobelwasen“ sind bis auf Restflächen, die als Erweiterungsflächen dienen oder als Lagerflächen genutzt werden, bereits bebaut. Im Gebiet „Schlucht“ verfügt die Stadt über ein Gewerbegrundstück, das allerdings möglicherweise für die Verlagerung der Feuerwehr erforderlich ist. Durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll der nachgewiesene zusätzliche Bedarf ansässiger Firmen und die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG abgedeckt werden.

Mit der Planung werden damit folgende Zielsetzungen angestrebt:

- Sicherung und Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen
- Schaffung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG und deren Verbleib/Standortsicherung in der Region Stuttgart

Das vorgesehene Gebiet ist bislang nicht als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird. Zur möglichen Entwicklung des Gebiets liegt ein städtebauliches Konzept, ein Erschließungskonzept und der Vorentwurf des Bebauungsplanes vor.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept



Quelle: KE, ohne Maßstab

3.3 Gewerbeflächenbedarf

3.3.1 Lokaler Gewerbeflächenbedarf - Betriebsbefragung

Da bereits Mitte des letzten Jahrzehnts nur noch wenige Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung standen, hat die Stadt Weilheim an der Teck im Zuge eines Strategischen Entwicklungskonzepts eine zweistufige Bedarfsabfrage bei den örtlichen Unternehmen durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden Anfang 2016 rund 870 Betriebe in Weilheim an der Teck mit einem Fragebogen angeschrieben. Neben Angaben zum Unternehmen wurden die Betriebe gebeten, insbesondere zu ihrer Standortentwicklung und möglichen Flächenbedarfen Angaben zu machen. Darüber hinaus wurde zur möglichen Beschäftigtenentwicklung und zum Zeitpunkt einer möglichen Veränderung gefragt. Insgesamt haben 25 Unternehmen Flächenbedarfe angemeldet. Um den Flächenbedarf zu konkretisieren und einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen, wurden diese Unternehmen in einem zweiten Schritt im September 2016 erneut angeschrieben.

Dabei wurden folgende Themen abgefragt:

- Beschreibung des bestehenden Betriebs und der Betriebsorganisation
- Beschreibung des Anlasses der geplanten Erweiterung
- Beschreibung des notwendigen Erweiterungsbedarfs
- Beschreibung der künftigen Nutzung
- Zeitliche Vorstellung der Betriebserweiterung

Von den angeschriebenen 25 Betrieben haben 13 Unternehmen Aussagen zur Weiterentwicklung ihres Unternehmens getroffen. Insgesamt 6 Unternehmen haben einen Erweiterungsbedarf, der an ihrem jetzigen Standort nicht abgedeckt werden kann.

Insgesamt haben die ansässigen Unternehmen im Jahr 2016 einen mittel- bis langfristigen Bedarf von rund 6,2 Hektar bis 6,8 Hektar Grundstücksfläche (Nettobaufläche) angemeldet (siehe Tabelle 1). Daraus ergab sich ein Bruttobauflächenbedarf von **rund 8 bis 9 Hektar**. Bei dieser Momentaufnahme aus dem Jahr 2016 ist der Bedarf durch Neugründungen nicht enthalten ist.

Tabelle 1: Flächenbedarfe örtlicher Unternehmen (Betriebsbefragung 2016)

	Branche	Flächenbedarf von in qm	Flächenbedarf bis in qm	Realisierungszeitraum
1	Bauunternehmung	10.000	15.000	
2	Logistik	40.000	40.000	5 – 10 Jahre (15.000 qm?)
3	Spedition	7.000	7.000	3 – 5 Jahre
4	Zimmerei	2.000	2.000	5 – 10 Jahre
5	Metallbearbeitung	2.500	3.000	
6	Bauunternehmung	800	1.000	2 – 5 Jahre
Summe		62.300	68.000	

Quelle: Stadt Weilheim unter Teck, Stand Okt. 2016

Die aktuelle Situation sieht so aus, dass sich in den letzten zwei Jahren 32 Unternehmen mit einem Gesamtflächenbedarf über 47 Hektar (Nettofläche) bei der Stadt Weilheim an der Teck gemeldet haben. Davon stammen 20 Unternehmen aus Weilheim an der Teck, die einen Flächenbedarf von rund 10 Hektar Nettofläche angemeldet haben (siehe Tabelle 2). Aktuell dürfte somit der Bruttoflächenbedarf inkl. Erschließungsflächen, Grünflächen etc. bei **rund 13 Hektar** liegen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die bisherigen Flächen der Unternehmen nicht in einem nennenswerten Umfang frei werden, da es sich bei dem angezeigten Flächenbedarf hauptsächlich um neue Standorte bzw. Standorte für zusätzliche Betriebszweige handelt.

Tabelle 2: Aktuelle Anfragen (2020 – 2022)

	Datum der Anfrage	Flächenbedarf in qm
Unternehmensanfragen aus Weilheim an der Teck		
1	24.11.2020	500
2	21.08.2020	1.000
3	11.08.2020	4.000
4	23.07.2020	1.500
5	19.06.2020	1.200
6	23.06.2021	2.000
7	07.07.2021	1.000
8	14.10.2021	5.000
9	28.10.2021	1.000
10	16.11.2021	6.000
11	31.01.2022	4.000
12	28.01.2022	1.000
13	11.02.2022	2.500
14	24.02.2022	2.000
15	30.03.2022	1.000
16	05.04.2022	1.500
17	08.04.2022	2.000
18		40.000
19		7.000
20		15.000
Summe		99.200

Quelle: Stadt Weilheim an der Teck

3.3.2 Flächeninanspruchnahme und Flächenpotenziale

Abbildung 1 sowie Tabelle 3 zeigen die Gewerbeflächen für die Stadt Weilheim an der Teck und die vorhandenen Flächenpotenziale. Gegenwärtig stehen für die Ansiedlung von Unternehmen lediglich ein kommunales Grundstück im Gewerbegebiet „Schlucht“ und ein privates Grundstück an der Kirchheimer Straße/Holzmadener Straße (Gewerbegebiet Stockach I) zur Verfügung. Das städtische Grundstück im Gebiet "Schlucht" wird für kommunale Zwecke vorgehalten. Eine Nachverdichtung ist unter anderem aus baurechtlichen Gründen nur in begrenztem Ausmaß möglich.

Im Flächennutzungsplan sind keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen, die entwickelt werden können, da das geplante Gewerbegebiet „Erweiterung Tobelwasen“ (östliche Erweiterung des Gebietes „Tobelwasen“) von der Genehmigung ausgenommen wurde.

Tabelle 3: Gewerbeflächen und Flächenpotenziale

Gebietsbezeichnung	Rechtskraft	Größe in ha (brutto)*	Flächenpotenzial	Branchenstruktur/wichtige Betriebe
Alte Kirchheimer Straße	25.06.1982	0,9	-	Kanalreinigung, Stuckateur, Brennholz
Au I	24.09.1982	6,6	-	Bauunternehmen
Au II	30.06.1994	4,3	-	Logistik
Au II - Erweiterung	26.09.2013	2,2	-	Paketdienst
Au IV	17.04.2014	3,7	-	Landschaftsbau, Metallverarbeitung
Au V	16.07.2015	10,9	-	Produktion, Logistik
Schlucht I	17.11.1969		-	Verpackungstechnik, Busunternehmen, Trampolinherstellung
Schlucht I (1. Änderung/Erw.)	16.12.1993	6,5	1,4	Trampolinherstellung
Stockach I	19.09.2002	2,7	0,1	Einzelhandel, Autohaus, Spedition
Stockach II	26.02.2009		-	Firma Kächele
Stockach II 1. Änderung	23.02.2012	2,5	-	Firma Kächele
Tobelwasen	24.03.1964		-	Metallverarbeitung, Metallveredlung
Tobelwasen 1. Änderung	20.02.1965		-	Handwerksbetriebe
Tobelwasen 2. Änderung	17.07.1975	18,7	-	Handwerksbetriebe
Zwischen den Wegen I	14.12.1989	7,1	-	Gartengeräte, Landmaschinen, Reinigung / Entsorgung, Tiefbau, Rohrleitungsbau
Zwischen den Wegen II	19.12.1997	9,5	-	Spedition
Zwischen den Wege II 1. Änderung	05.07.2018		-	Erdbau
Zwischen den Wegen III	24.06.2011	1,9	-	Busunternehmen, Bäckerei, Handwerksbetriebe
Flächenpotenzial			1,5	

* Die Größenangaben beziehen sich auf die Abgrenzung der Bebauungspläne und beinhalten u.a. auch Versorgungsflächen (bspw. im Gebiet „Zwischen den Wegen“), die Flächen weichen deshalb von der kartographischen Darstellung in Abbildung 2 ab

Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Entwicklung der Gewerbeflächen seit den 1960er Jahren.

Tabelle 4: Flächeninanspruchnahme

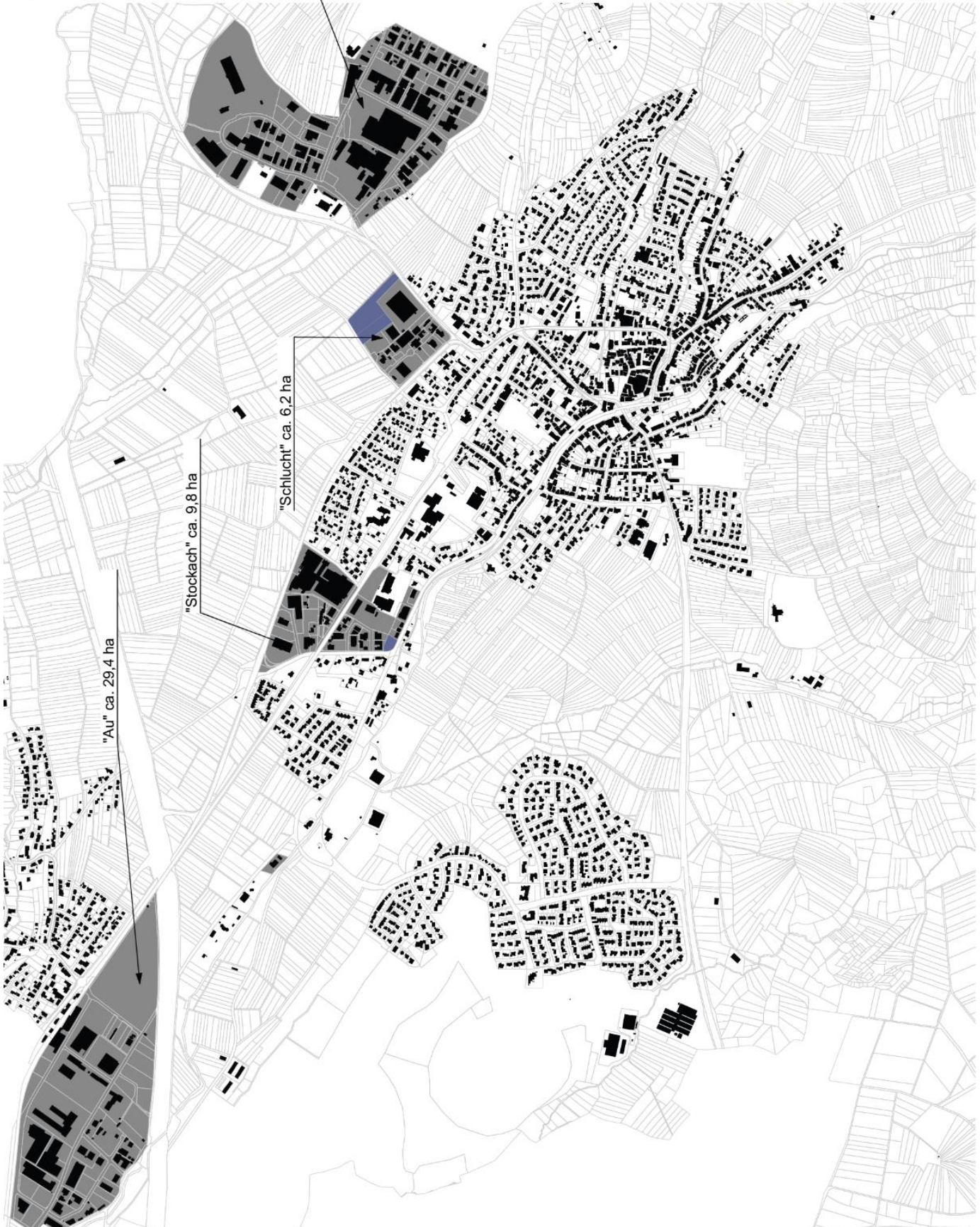
Bebauungsplan	Rechtskraft	Fläche in ha (Bruttofläche)
1960 - 1980		
Tobelwasen	24.03.1964	
Tobelwasen 1. Änderung	20.02.1965	
Schlucht I	17.11.1969	
Tobelwasen 2. Änderung	17.07.1975	18,7
Summe		18,7
ha/Jahr		0,94
1981 - 2000		
Alte Kirchheimer Straße	25.06.1982	0,9
Au I	24.09.1982	6,6
Zwischen den Wegen I	14.12.1989	7,1
Au II	30.06.1994	4,3
Schlucht I (1. Änderung u. Erweiterung)	16.12.1993	6,5
Zwischen den Wegen II	19.12.1997	9,5
Summe		34,9
ha/Jahr		1,74
2001 - 2020		
Stockach I	19.09.2002	2,7
Stockach II	26.02.2009	
Zwischen den Wegen III	24.06.2011	1,9
Au II - Erweiterung	26.09.2013	2,2
Stockach II 1. Änderung	23.02.2012	2,5
Au IV	17.04.2014	3,7
Au V	16.07.2015	10,9
Zwischen den Wegen II 1. Änderung	05.07.2018	
Summe		23,9
ha/Jahr		1,20
1960 - 2020		77,5
ha/Jahr		1,29

Quelle: Stadt Weilheim an der Teck, Berechnungen KE

Insgesamt wurden in Weilheim an der Teck rund 80 ha Gewerbefläche seit Mitte der 1960er Jahre bis zum Jahr 2020 erschlossen. Diese Entwicklung fand seinen Niederschlag in der Beschäftigtenentwicklung. So ist die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten seit 2000 um rund 450 angewachsen. Dabei handelt es sich zu weiten Teilen um Arbeitsplätze im produzierenden Sektor. Aufgrund der weiterhin positiven Beschäftigtenentwicklung und der zunehmenden Flächenbedarfe gewerblicher Unternehmen kann unterstellt werden, dass dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Bei einer Fortschreibung dieses Trends errechnet sich bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf über **rund 20 Hektar** Bruttofläche.

Entwicklung gewerbliche Bauflächen "Rosenloh"

Stadt Weilheim an der Teck



"Zwischen den Wegen"
und "Tobelwasen"
ca. 35,9 ha

"Schlucht" ca. 6,2 ha

"Stockach" ca. 9,8 ha

"Au" ca. 29,4 ha

- Gewerbegebiete Bestand
- Gewerbegebiete Planung
- freie Flächen

Potenzialflächen Gewerbe



Stuttgart
28.03.2022

Stoll / Hoh / Kneip

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Prinzessine-Strasse 31
70174 Stuttgart

3.3.3 Regional bedeutsame Unternehmensansiedlungen

Der Transformationsprozess der Wirtschaft erfordert in der Region Stuttgart in den kommenden Jahren neben dem Umbau der vorhandenen Gewerbeareale auch die Ausweisung neuer Gewerbestandorte für Betriebe mit großflächigen Anforderungen. In der Studie „Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017 – Analyse und Entwicklungstrends“ hat die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart festgestellt, dass die jährliche Gewerbeflächennachfrage in der Region Stuttgart zwischen 2012 und 2016 bei rund 157 ha lag. Davon konnte rund ein Drittel des Bedarfs in Bestandsgebieten gedeckt werden. In einer mittelfristigen Nachfrageprojektion geht die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Region Stuttgart von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rund 110 ha Gewerbeflächen pro Jahr in der Region Stuttgart aus. Es wurde festgestellt, dass dieser Bedarf aufgrund der wenigen Gewerbeflächenpotenziale in der Region Stuttgart mittel- bis langfristig nicht abgedeckt werden kann.

Darüber hinaus wurde konstatiert, dass die Digitalisierung und der Trend zu Elektromobilität zu weiteren Flächenbedarfen führen wird, da diese neuen Technologien nur sehr eingeschränkt auf aktuell genutzten Bestandsflächen realisiert werden können. Ein stark zunehmender Flächenbedarf wird des Weiteren bei Logistikflächen und bei Flächen für Forschung und Entwicklung unterstellt. Unter Beachtung dieser Entwicklungen dürfte der aus der Fortschreibung zwischen 2012 und 2016 ermittelte Flächenbedarf von 110 Hektar pro Jahr eher die Untergrenze der tatsächlichen Nachfrage widerspiegeln.

Diese Prognosen haben sich mittlerweile als richtig erwiesen. Da die Automobilindustrie in der Region Stuttgart in besonderem Maße von diesen Veränderungen betroffen ist, suchen Automobilhersteller und Zulieferer seit einigen Jahren verstärkt nach Standorten zur Realisierung großflächiger Ansiedlungen (so z.B. die Firma Porsche in Schwieberdingen und Sachsenheim). Die Flächenansprüche der Logistikbranche können bereits seit vielen Jahren in der Region nicht mehr befriedigt werden, so dass diese auf benachbarte Regionen ausweichen (z.B. Logistikzentrum von Amazon in Pforzheim).

Aufgrund dieser Entwicklungen gab es in den vergangenen Jahren vermehrt Anfragen der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart für eine Großansiedlung im Raum Weilheim an der Teck. Zunächst bezog sich die Nachfrage insbesondere auf großflächige Logistikflächen.

Seit Ende 2020 hat die cellcentric GmbH & Co KG Interesse am Standort Weilheim an der Teck bekundet. Die cellcentric ist mit je 50% Anteilen ein Gemeinschaftsunternehmen der Daimler Truck AG und der Volvo Group. Die beiden großen LKW-Hersteller bündeln mit dieser strategischen Entscheidung ihre Kräfte bei der Entwicklung und Vermarktung des Brennstoffzellenantriebs für schwere Nutzfahrzeuge und für stationäre Anwendungen. Um die 2015 in Paris vereinbarten Klimaschutzziele zu erreichen, ist die Dekarbonisierung des Straßen-Güterverkehrs zwingend erforderlich. Aufgrund der hohen Anforderungen in Bezug auf Reichweite, notwendige Energiemenge und Betankungsdauer ist insbesondere im Schwerlastverkehr der Brennstoffzellenantrieb eine Schlüsseltechnologie.

Die cellcentric GmbH & Co KG mit derzeit mehr als 300 Mitarbeitern am Hauptstandort in Kirchheim/Teck Nabern verfügt (durch Vorgänger-Gesellschaften) über mehr als 20-jährige Kompetenz in der Entwicklung von Brennstoffzellensystemen. Zuletzt wurden hier die Brennstoffzellensysteme für die Kleinserie des Mercedes-Benz GLC-FCCELL, entwickelt. Mit Gründung der cellcentric GmbH

& Co KG wurden auch die Kompetenzen im Bereich Produktion und Produktionsprozess-Entwicklung aus dem Daimler Konzern in diese Gesellschaft eingebracht.

Ziel der cellcentric ist es, ein weltweit führender Hersteller von Brennstoffzellsystemen zu werden. In wenigen Jahren möchte das Unternehmen die ersten Systeme an die Kunden Daimler und Volvo ausliefern, die diese dann in Brennstoffzellen-LKWs im Kundeneinsatz erproben. Eine Serienproduktion ist für die zweite Hälfte des Jahrzehnts vorgesehen. Hierzu wird ein neuer Stammsitz für die Firma geplant. Für die Umsetzung dieses Vorhabens benötigt die cellcentric GmbH & Co KG ein rund 15 ha großes Grundstück, welches alle Unternehmensfunktionen wie Entwicklung, Produktion und Verwaltung an einem Standort in der Nähe des bisher alleinigen Firmensitzes in Kirchheim/Teck Nabern beinhalten soll. Hinzu kommen Flächen für Unternehmen und Einrichtungen, die aufgrund der sich ergebenden Synergien im Umfeld der cellcentric GmbH & Co KG ansiedeln werden. Dazu gehören beispielsweise Flächen, die für die Wasserstoffgewinnung und eine Wasserstofftankstelle benötigt werden.

Eine Erweiterung des Unternehmens am bestehenden Standort in Nabern kommt nicht in Betracht. Im Norden grenzen Wohnbebauung und ein Vogelschutzgebiet an; im Westen schließt eine Regionale Grünzäsur eine bauliche Entwicklung aus. Somit kann am bisherigen Standort der erforderliche Flächenbedarf nicht bereitgestellt werden.

Mittlerweile hat sich die Firma cellcentric GmbH & Co KG zum Standort „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck bekannt. Voraussetzung für eine Ansiedlung ist u.a., dass die baurechtlichen Grundlagen geschaffen und die Flächen erworben werden können.

Alle Arbeitsplätze sollen dabei von Nabern an den neuen Standort verlagert werden. Die Firma cellcentric GmbH & Co KG geht davon aus, dass mittelfristig rund 800 Arbeitsplätze am Standort „Rosenloh“ bereitgestellt werden.

In Weilheim könnte eine der größten Brennstoffzellenfirmen Europas entstehen: Das Technologie-Unternehmen cellcentric will am Albrand bauen und dort die Standorte Nabern, Esslingen und Untertürkheim zusammenziehen.

3.3.4 Zusammenschau

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bedarfsberechnungen und die vorgesehenen Flächenausweisungen in einer Zusammenschau.

Tabelle 5: Flächenbedarf und vorgesehene Ausweisungen

	Fläche in ha (Bruttofläche)
Flächenbedarf	
Lokaler Bedarf (laut aktuellen Anfragen)	13,0
Flächenbedarf cellcentric GmbH & Co KG	15,4
Flächenbedarf Wasserstoffproduktion und Wasserstofftankstelle	1,0
Summe	29,4
Ausweisungen gewerbliche Bauflächen <i>(siehe Kapitel 5, ohne Grünfläche/Streuobstwiese und nördliche Umfahrung)</i>	29,4

Quelle: Berechnungen KE

4 Ausgangssituation

4.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet „Rosenloh“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Weilheim an der Teck und besitzt eine Größe von rund 33,6 Hektar, wobei die im Süden angrenzende L 1200 mit rund 1,2 ha nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist. Das Plangebiet wird in Richtung Norden durch die geplante Teilortsumfahrung, im Osten durch die L 1214 und die Straße „Am Wasserrain“, im Süden durch die vorhandene Bebauung sowie die L 1200 und im Westen durch den Kreisverkehr „Holzmadener Straße“ begrenzt. Der Standort in Weilheim ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

4.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der weit überwiegende Teil der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Baumschulflächen genutzt. Ein kleinerer Teil wird als Grünlandfläche genutzt, welche teilweise mit Obstbäumen bestanden ist. Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befindet sich ein Pferdestall mit Scheune. Südlich des Pferdestalls erstrecken sich große, zusammenhängende Grünlandflächen, welche als Pferdeweiden genutzt werden.

4.3 Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Nordöstlich, außerhalb der geplanten Baufläche, wurde das geschützte Offenland-Biotop „Sumpfschilf-Ried nördlich Weilheim an der Teck“ (Biotop-Nr. 173231160006) kartiert. Es handelt sich um ein im Bereich eines Zuflusses zum Seebach in einer leichten Mulde gelegenes, schmales Sumpfschilf-Ried.

An die Streuobstwiese mit alten Bäumen im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes grenzt (ebenfalls außerhalb des Plangebietes) das Vogelschutzgebiet „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ an.

Von Relevanz ist insbesondere die Streuobstwiese im nordöstlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes. Nach § 33a (1) NatSchG sind Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 qm umfassen, zu erhalten. Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nach § 33a (2) NatSchG nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Umwandlungen sind nach § 33a (2) NatSchG auszugleichen.

4.4 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe

In Weilheim an der Teck gab es im Jahr 2020 noch 5 Vollerwerbsbetriebe und 28 Nebenerwerbsbetriebe (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft in den letzten 20 Jahren von 950 ha auf 782 ha zurückgegangen. Mittlerweile dominiert die Grünlandnutzung mit einem Anteil von rund

55%. Neben der ackerbaulichen Nutzung und der Grünlandnutzung werden größere Flächen durch Baumschulbetriebe bewirtschaftet, während der im 19. Jahrhundert noch bedeutende Weinbau heute keine Rolle mehr spielt.

Am Rand des Gebiets befindet sich ein Pferdestall mit Scheune. Darüber hinaus sind keine weiteren landwirtschaftlichen Anlagen innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebiets vorhanden.

Tabelle 6: Landwirtschaftliche Betriebe in Weilheim an der Teck

	1999	2010	2020
Betriebe insgesamt	54	38	39
darunter in der Rechtsform Einzelunternehmen	48	36	33
davon			
Haupterwerbsbetriebe	13	11	5
Nebenerwerbsbetriebe	35	25	28

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Mit den hauptsächlich betroffenen Landwirten und Baumschulen wurden mehrere intensive Gespräche geführt. Im Rahmen der Eigentümergespräche wurden auch die Pachtverhältnisse/Bewirtschaftungsverhältnisse abgefragt und es wurden verschiedene Alternativen diskutiert (Tauschflächen, Standortalternativen, Ausgleichszahlungen etc.). Es besteht eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der hauptsächlich betroffenen Bewirtschafter (die allesamt auch Flächen im Gebiet besitzen) und die Stadt Weilheim an der Teck ist bemüht, mit den Eigentümern und Bewirtschaftern/Pächtern einvernehmliche Lösungen zu erzielen.

Eine Existenzgefährdung von Betrieben ist nicht zu erkennen, da überwiegend Nebenerwerbslandwirte betroffen sind.

Nutzung

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 7: Nutzungen

Nutzung	Fläche in ha
Ackerflächen	15,70
Baumschule	5,40
Grünland (Fettwiese + Intensivgrünland)	5,20
sonstige Sonderkultur	0,15
Streuobstwiesen	3,70
sonstiges	3,45
	33,6

Quelle: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Flächenbilanzkarte

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Standorts Rosenloh ergibt sich aus der Bodenart, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten sowie der Hangneigung der Grundstücke, die in der Flächenbilanzkarte bewertet werden. Dabei wird zwischen landbauwürdigen Vorrangflächen der Stufen I und II, landbauproblematischen Grenzflächen und nicht landbauwürdigen Untergrenzflächen differenziert.

Das Gebiet Rosenloh besteht überwiegend aus landbauwürdigen Vorrangflächen Stufe II mit mittleren Böden.

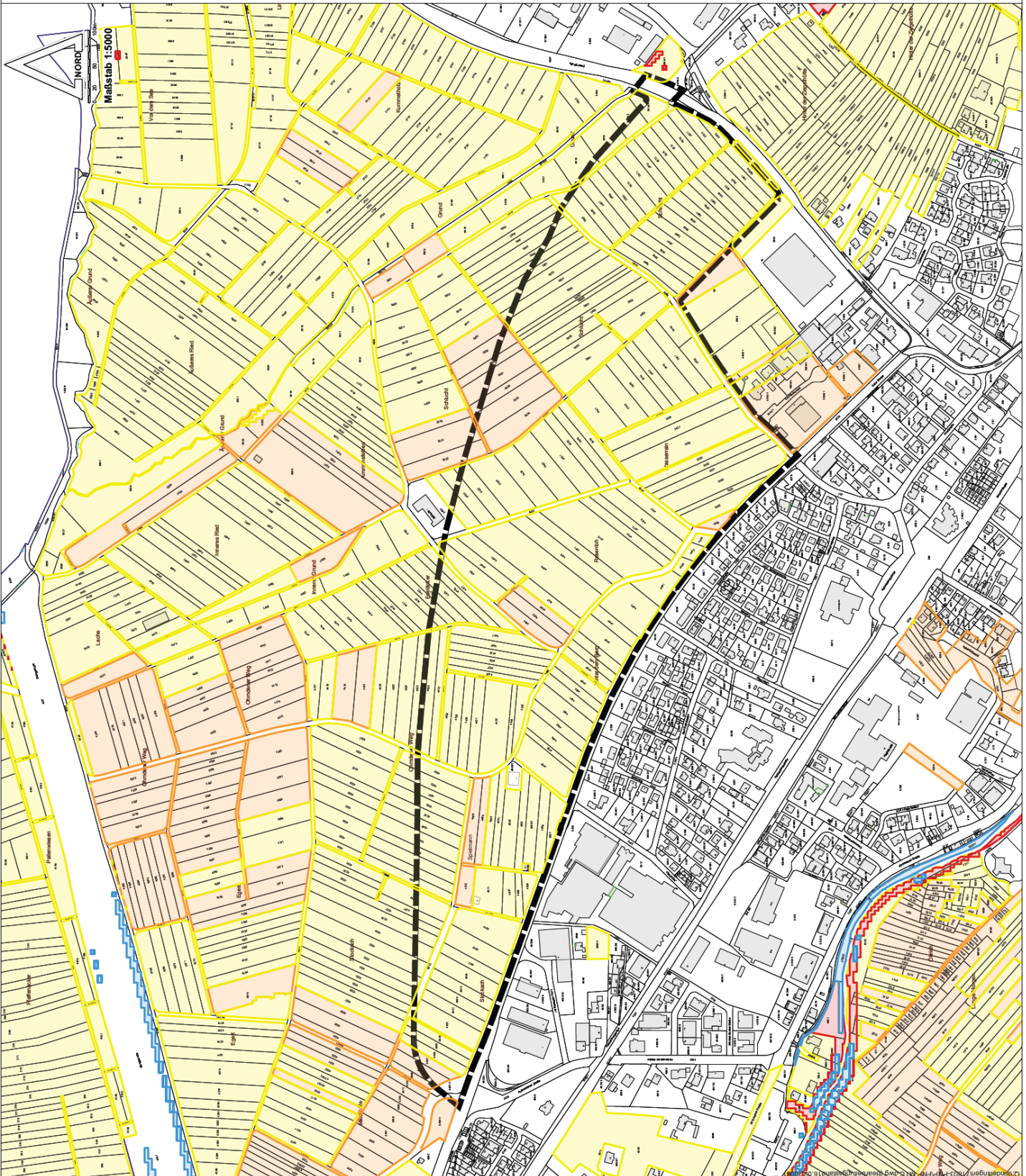
Wirtschaftsfunktionenkarte

Für die landwirtschaftliche Bedeutung spielen außer der Ertragsfähigkeit die Bewirtschaftungsmöglichkeiten und agrarstrukturelle Faktoren (z.B. das Wegenetz oder die Größe der Bewirtschaftungseinheiten) eine Rolle, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte berücksichtigt werden, die landwirtschaftliche Vorrangfluren der Stufen I und II von landwirtschaftlichen Grenz- und Untergrenzfluren abgrenzt.

Das Gebiet Rosenloh wird als landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe II mit überwiegend landbauwürdigen Flächen mittlerer Ertragsfähigkeit mit einer geringen Hangneigung, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig sind, eingestuft.

Biologische Landwirtschaft

Als der biologischen Landwirtschaft dienende Flächen sind nur einzelne Flurstücke mit einer Fläche von unter 2 ha bekannt.



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

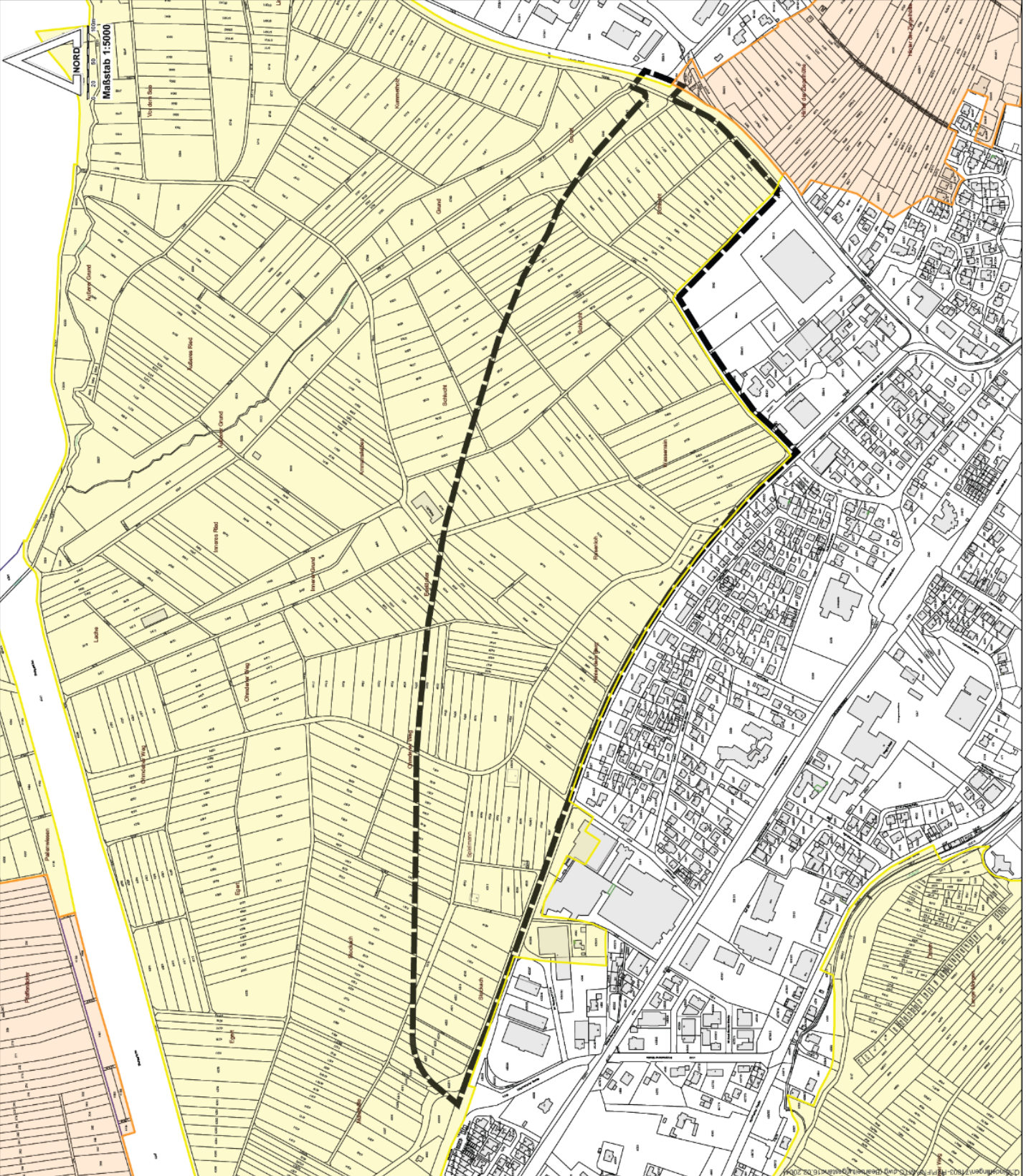
19. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Rosenloh"




Überlagerung mit Flächenbilanzkarte

LEL - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851, 9-1/19
 Bearbeitung:



LBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 30.11.2022
 Heilbronner Straße 28
 70191 Stuttgart, stt.
 Telefon 0711 / 6454-0
 Telefax 0711 / 6454-100



-  Geltungsbereich der Änderung
-  Grenzflur
-  Vorrangflur Stufe II

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck
19. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Rosenloh"

Überlagerung mit Wirtschaftsfunktionskarte

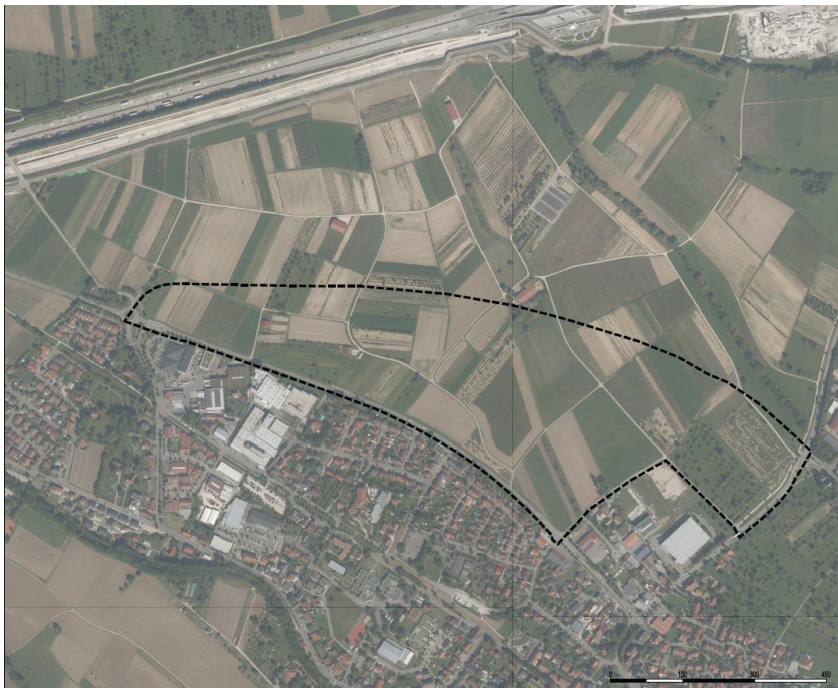
LEL - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-11/19
 Bearbeitung:
KE
 LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 30.11.2022
 Hellbronner Straße 28
 70191 Stuttgart
 Telefon 0711 / 6454-0
 Telefax 0711 / 6454-100

4.5 Erschließung

Der Standort ist mit der Autobahnausfahrt Aichelberg an die Bundesautobahn A 8 und somit an das überregionale und internationale Straßennetz angebunden. Die Erschließung an das regionale Straßennetz erfolgt über die L 1200, die von Wernau (Neckar) über Kirchheim unter Teck und Weilheim an der Teck nach Neidlingen und weiter nach Wiesensteig führt und der L 1214 (Zeller Straße), dem direkten Zubringer zur Bundesautobahn A 8.

Innerhalb der Fläche ist das Gebiet mit landwirtschaftlichen Wegen durchzogen, wobei einige Hauptwege vollständig versiegelt sind, während die Nebenwege aber meist als Schotter- oder Graswege angelegt sind.

Abbildung 5: Luftbild

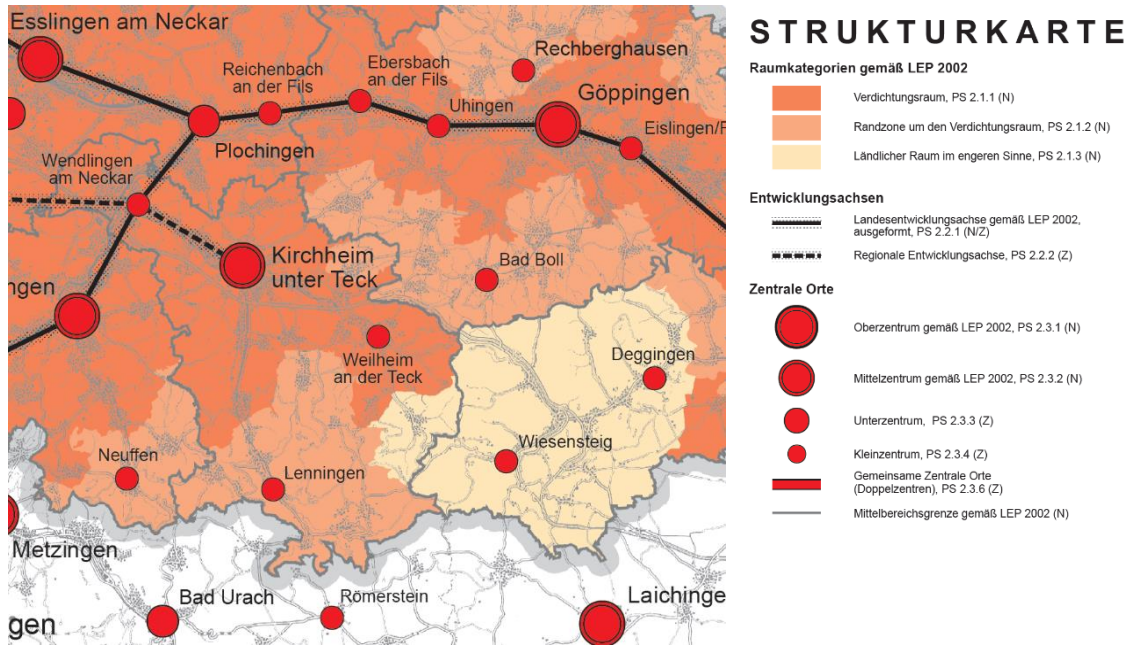


4.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.6.1 Regionalplanung

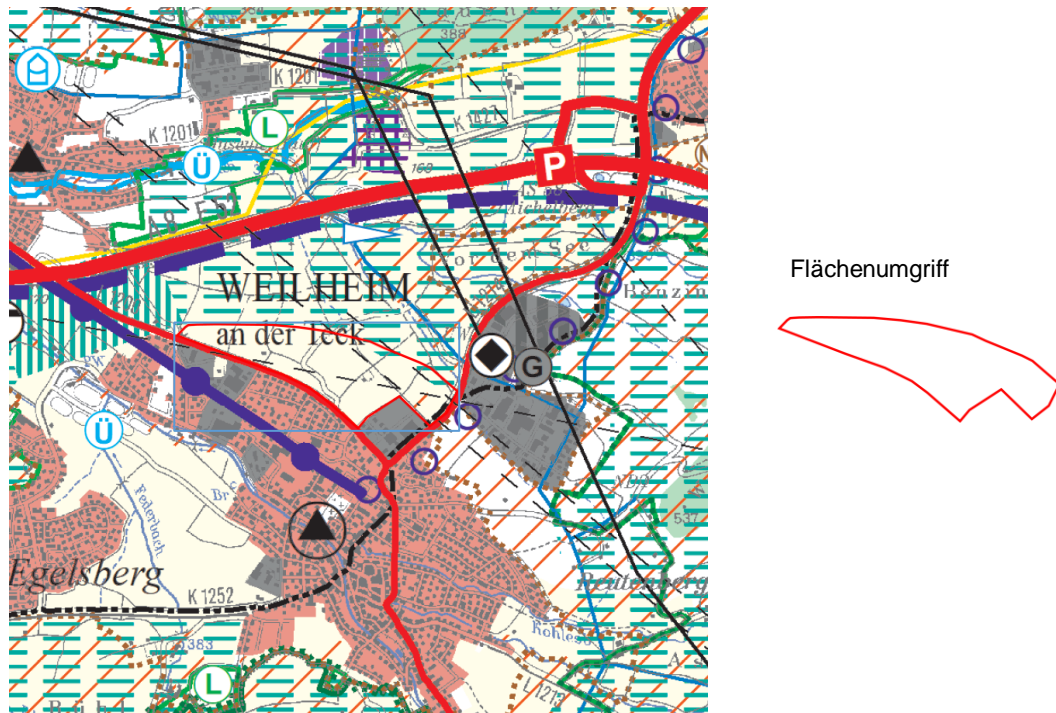
Im Regionalplan für die Region Stuttgart ist Weilheim an der Teck als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt an keiner Landesentwicklungsachse oder regionalen Entwicklungsachse. Die Stadt Weilheim an der Teck zählt zum Mittelbereich des Mittelzentrums Kirchheim unter Teck und wird dem Verdichtungsraum zugerechnet.

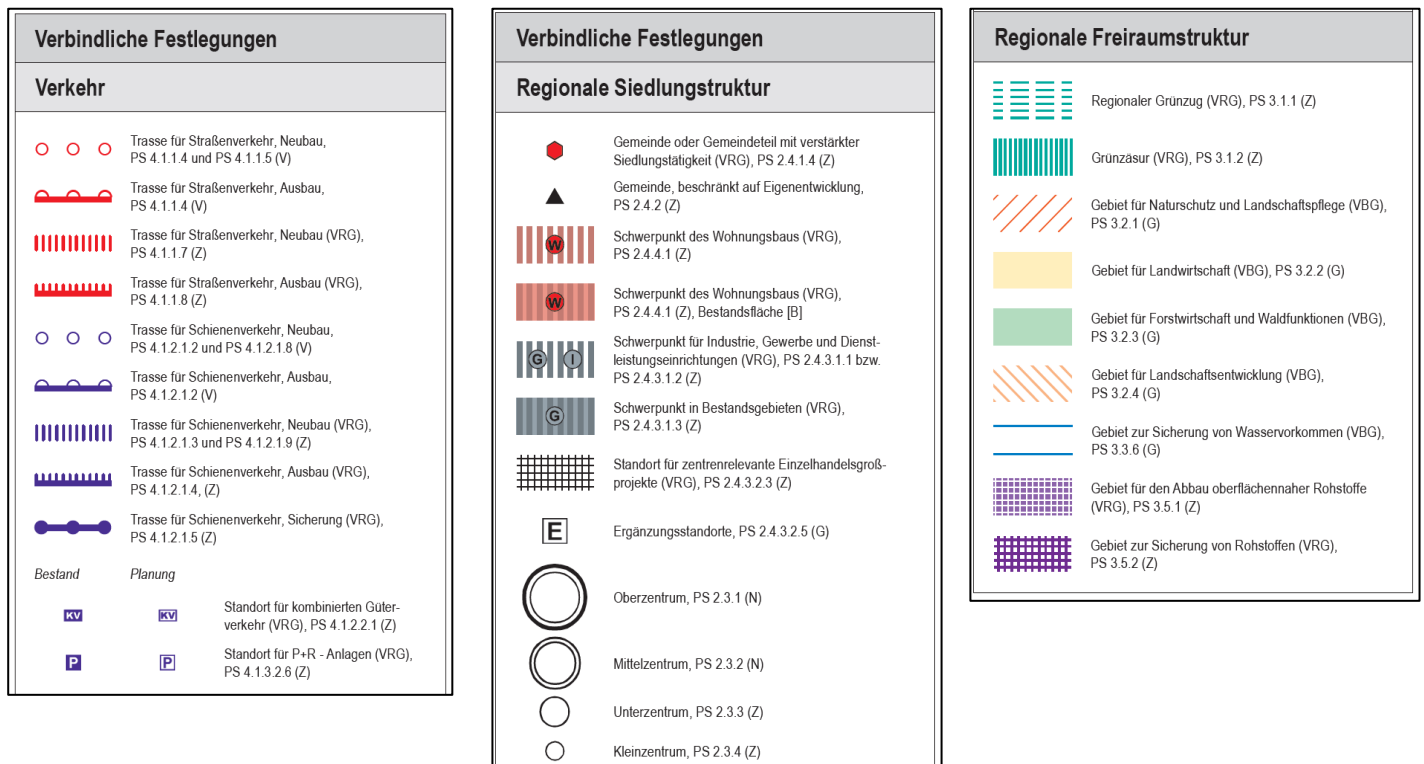
Abbildung 6: Lage in der Region



Quelle: Verband Region Stuttgart, Regionalplan 2009

Abbildung 7: Raumnutzungskarte





Quelle: Verband Region Stuttgart, Regionalplan 2009, Raumnutzungskarte

Gemeinde mit Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplan)

Die Stadt Weilheim an der Teck ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt. Nach Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplan in Verbindung mit Plansatz 3.1.5 (Z) Landesentwicklungsplan ist damit der Bauflächenbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem inneren Bedarf heraus zu begründen.

Die vorgesehene Entwicklung widerspricht damit den Zielen des Regionalplans.

Gleichzeitig hat die Stadt Weilheim an der Teck die Funktion als Regionaler Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (Plansatz 2.4.3.1.6 (Z)).

Die Entwicklung für die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG geht über den örtlichen Bedarf von Weilheim an der Teck hinaus. Gleichwohl liegen für die Deckung dieses Bedarfs beachtliche Gründe vor. In der Region Stuttgart besteht ein erheblicher Nachfrageüberhang insbesondere hinsichtlich größerer Flächeneinheiten zur Deckung des Bedarfs von Betrieben, die innerhalb der Region Stuttgart ihren Standort ausbauen bzw. sichern wollen. Zur Deckung dieses Nachfrage-segments kommen auch Regionale Gewerbeschwerpunkte in Betracht.

Die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dienen insbesondere der Unterbringung des steigenden Flächenbedarfs, der aus dem Einsatz moderner Produktionstechniken resultiert. Deren Festlegung im Regionalplan erfolgte an geeigneten Standorten. Kriterien waren unter anderem die Inanspruchnahme weniger empfindlicher Landschaftsräume, eine Zuordnung zum Schienennahverkehr, leistungsfähige Straßenverkehrsverbindungen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete.

Ziel der Schwerpunkte ist es, mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Ausweislich der Begründung wird den Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Bestandsgebieten über den Bestand hinaus eine Entwicklung zugestanden.

Bei Festlegung des Schwerpunkts "Weilheim-Nordost" hatte dieser noch ein Entwicklungspotenzial von etwa 3 ha (vgl. Tabelle S. 91 Regionalplan). Dieses ist zwischenzeitlich aufgebraucht.

Im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung ist dieser Schwerpunkt nicht nach Westen erweitert worden. Um die Siedlungsstruktur so kompakt wie möglich zu halten und um gezielt den Freiraumzusammenhang zwischen der Autobahn westlich der L 1214 zu erhalten, wurde dieser im Westen, Norden und Osten durch einen Regionalen Grünzug langfristig gesichert. Stattdessen wurde der Bereich nördlich der L 1200 für eine potentielle Siedlungsentwicklung freigehalten.

Die Entwicklung der geplanten Gewerbefläche „Rosenloh“ kann somit als funktionale Weiterentwicklung des bestehenden regionalen Gewerbeschwerpunkts "Weilheim-Nordost" betrachtet werden, die sich ganz überwiegend im Rahmen der oben aufgeführten regionalplanerischen Festlegungskriterien bewegt. Die vorgesehene Fläche liegt in einem schon durch die Autobahn und gewerbliche Nutzungen in gewissem Umfang vorbelasteten, weniger empfindlichen Landschaftsraum. Sie knüpft am vorhandenen Siedlungsbestand an, sodass ein kompakter Siedlungskörper gesichert ist und wahrt die wesentlichen Freiraumvernetzungsstrukturen. Leistungsfähige Straßenverkehrsverbindungen sind vorhanden bzw. erreichbar. Eine Schienenanbindung besteht zwar nicht mehr, die frühere Trasse ist jedoch über PS 4.1.2.1.5 (Z) gesichert und könnte gegebenenfalls aktiviert werden. Aktuell wird eine Machbarkeitsstudie zu den Möglichkeiten des Schienenausbaus in den Landkreisen Esslingen und Göppingen erstellt. Nach einem Beschluss des Regionalverbands soll eine Expressbuslinie von Esslingen nach Göppingen über Weilheim an der Teck in Kürze eingerichtet werden.

Bei der Entwicklung des geplanten Gebiets „Rosenloh“ handelt es sich sowohl im Hinblick auf die Beschränkung der Stadt auf die Eigenentwicklung als auch auf die Funktion als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen um einen atypischen Fall, da:

- am Standort „Zwischen den Wegen“/„Tobelwasen“ keine Flächen für Betriebserweiterungen oder Betriebsansiedlungen zur Verfügung stehen,
- es mit der Firma cellcentric GmbH & Co KG ein konkretes Ansiedlungsinteresse mit einem Flächenbedarf von rund 15 ha gibt,
- der bisherige Standort der Firma cellcentric GmbH & Co KG unmittelbar benachbart zum Standort „Rosenloh“ innerhalb des Mittelbereichs Kirchheim unter Teck liegt,
- dieser Flächenbedarf weder am Standort Nabern, noch in der Raumschaft abgedeckt werden kann.

Die Entwicklung des Standortes „Rosenloh“ entspricht in mehrfacher Hinsicht den Grundsätzen der Regionalplanung (Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 1.3 Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region).

Hinzu kommt, dass der Standort in der Bürgerschaft von Weilheim an der Teck einen großen Rückhalt besitzt. In einem Bürgerentscheid am 24. April 2022 haben rund 70 Prozent der Bürgerinnen und Bürger für das Gewerbegebiet mit meiner Brennstoffzellenfabrik gestimmt.

1.3	Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region
1.3.1 (G) Entwicklung zur Innovations- und Mobilitätsregion	<p>(1) Die vorhandene Stärke der Region als Wissenschafts-, Entwicklungs- und Produktionsschwerpunkt für den Fahrzeugbau und die Verkehrstechnik ist weiterzuentwickeln. Damit verbunden ist der Ausbau im Bereich des Maschinenbaus, der Elektronik und Nachrichtentechnik sowie der Medien, der Informations- und Kommunikationstechniken. Anknüpfend daran sollen in den Bereichen Luft- und Raumfahrt sowie Logistik neue Cluster und Beschäftigungsmöglichkeiten entwickelt werden. Möglichkeiten zur Bildung zusätzlicher Cluster sind zu identifizieren und zu nutzen.</p> <p>(2) Bei der räumlichen Planung sind Erprobungs-, Demonstrations- und Anwendungsmöglichkeiten innovativer Verkehrs- und Kommunikationstechniken zu verbessern. Die Nutzung besonders Ressourcen schonender und umweltverträglicher Entwicklungen ist in allen Anwendungsgebieten räumlicher Planung, insbesondere durch Änderung des „Modal-Split“ zugunsten des ÖPNV mit Schwerpunkt auf dem schienengebundenen Verkehr, zu fördern.</p>
1.3.2 (G) Arbeitsplätze in Schwerpunkten und Bestandsflächen sichern und entwickeln	<p>Beschäftigungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung für die Sicherung der Standortattraktivität. Dazu sind vielseitige Arbeitsplätze möglichst wohnungsnah zu erhalten und im Sinne einer Angebotsplanung weiter zu entwickeln. Die benötigten und geeigneten Flächen sollen in erster Linie im Siedlungsbestand erhalten, gegebenenfalls erneut genutzt und verbessert werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Betriebe ist ein ausreichendes Angebot an Flächen vorzuhalten oder in qualifizierten Schwerpunkten konzentriert auszuweisen.</p>
1.3.3 (G) Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen auf spezifische Gegebenheiten abstimmen	<p>Die Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen soll besonders qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten und qualifizierte Dienstleistungen für einen größeren Raum ermöglichen. Für das produzierende Gewerbe und die Logistik sind bei Neuausweisungen und Umstrukturierungen vorrangig Flächen mit wenigen Einschränkungen in der Nutzung unter Berücksichtigung etwaiger Nutzungskonflikte zu benachbarten Wohnnutzungen auszuweisen. Standorte für Dienstleistungsbetriebe sind vorrangig im Bestand auszuweisen.</p>

Hinzu kommt, dass der Standort in der Bürgerschaft von Weilheim an der Teck einen großen Rückhalt besitzt. In einem Bürgerentscheid am 24. April 2022 haben rund 70 Prozent der Bürgerinnen und Bürger für das Gewerbegebiet mit meiner Brennstoffzellenfabrik gestimmt.

Gebiet für die Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2 (G) Regionalplan)

Der Standort ist in der Raumnutzungskarte als „Gebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Wie in Kapitel 3.3 dargestellt, gibt es in Weilheim an der Teck durch bereits ansässige Unternehmen und die geplante Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG einen nachgewiesenen gewerblichen Flächenbedarf. Im Kapitel 4.6.3 werden unterschiedliche Standortalternativen unter städtebaulichen Aspekten und unter Umweltgesichtspunkten überprüft. Die möglichen Standortalternativen sind in der Raumnutzungskarte ebenfalls als „Gebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Standortanalyse macht deutlich, dass der vorgesehene Standort „Rosenloh“ mit Abstand am besten abschneidet.

Wie in Kapitel 4.4 dargelegt, besteht eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bewirtschafter. Die Stadt Weilheim an der Teck ist bemüht, mit den Eigentümern und Bewirtschaftern/Pächtern einvernehmliche Lösungen zu erzielen. Eine Existenzgefährdung von Betrieben besteht nicht, da überwiegend Nebenerwerbslandwirte betroffen sind.

Regionaler Grünzug (Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan)

Im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets ist ein Regionaler Grünzug (Regionaler Grünzug 53 (Schlierbach, Hattenhofen, Zell u. A., Aichelberg bis Bad Boll). Nach der Begründung des PS 3.1.1. erfolgt die parzellenscharfe Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung oder der Fachplanung. Ein Zielkonflikt mit dem Regionalen Grünzug ist nicht gegeben, da sich nur eine minimale Überschneidung im nördlichen Bereich ergibt, die im Rahmen der Konkretisierung durch die Planung bleibt (Ausformung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung).

Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1 (G) Regionalplan)

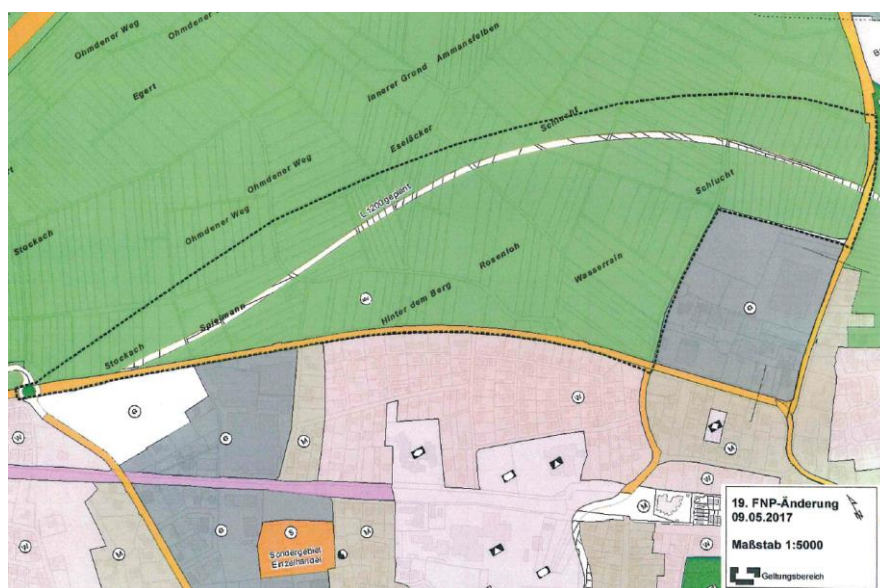
Die Streuobstwiese im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ im Regionalplan dargestellt. Durch die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege werden die in der Region Stuttgart besonders bedeutsamen Flächen zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt verdeutlicht. Den Vorbehaltsgebieten kommt laut Regionalplan (außerhalb von Grünzügen und Grünzäsuren) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu.

Bei der dargestellten Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese, die von einer Bebauung ausgenommen werden soll. Im Flächennutzungsplan wird die Streuobstwiese als Grünfläche gewidmet.

4.6.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck, genehmigt durch Erlass des Landratsamts Esslingen am 15.07.1993 in Verbindung mit der Widerspruchsentscheidung vom 13.10.1993, veröffentlicht am 09.12.1993 / 10.12.1993, ist das geplante Gewerbegebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Über das Plangebiet verläuft die vorgesehene nördliche Ortsumfahrung von Weilheim an der Teck.

Abbildung 8: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.5.2017



Quelle: Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 18.5.2017 (ohne Maßstab)

4.6.3 Standortalternativen

Für die Bewertung der Standortalternativen wurden insgesamt fünf Kriterienblöcke und folgende Einzelkriterien zur grundsätzlichen Beurteilung herangezogen.

1. Planungsrecht und Restriktionen

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Archäologische Kulturdenkmale

2. Städtebauliche Bewertung

- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild
- Nutzungskonflikte

3. Erschließung

- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung /Flexibilität

4. Verfügbarkeit / Akzeptanz

- Flurstücke
- zu erwartende Akzeptanz

5. Umweltbelange

- Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund
- Artenschutz
- Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

Für die Kriterienblöcke wurde eine Gesamtbewertung mit folgender Differenzierung vorgenommen:

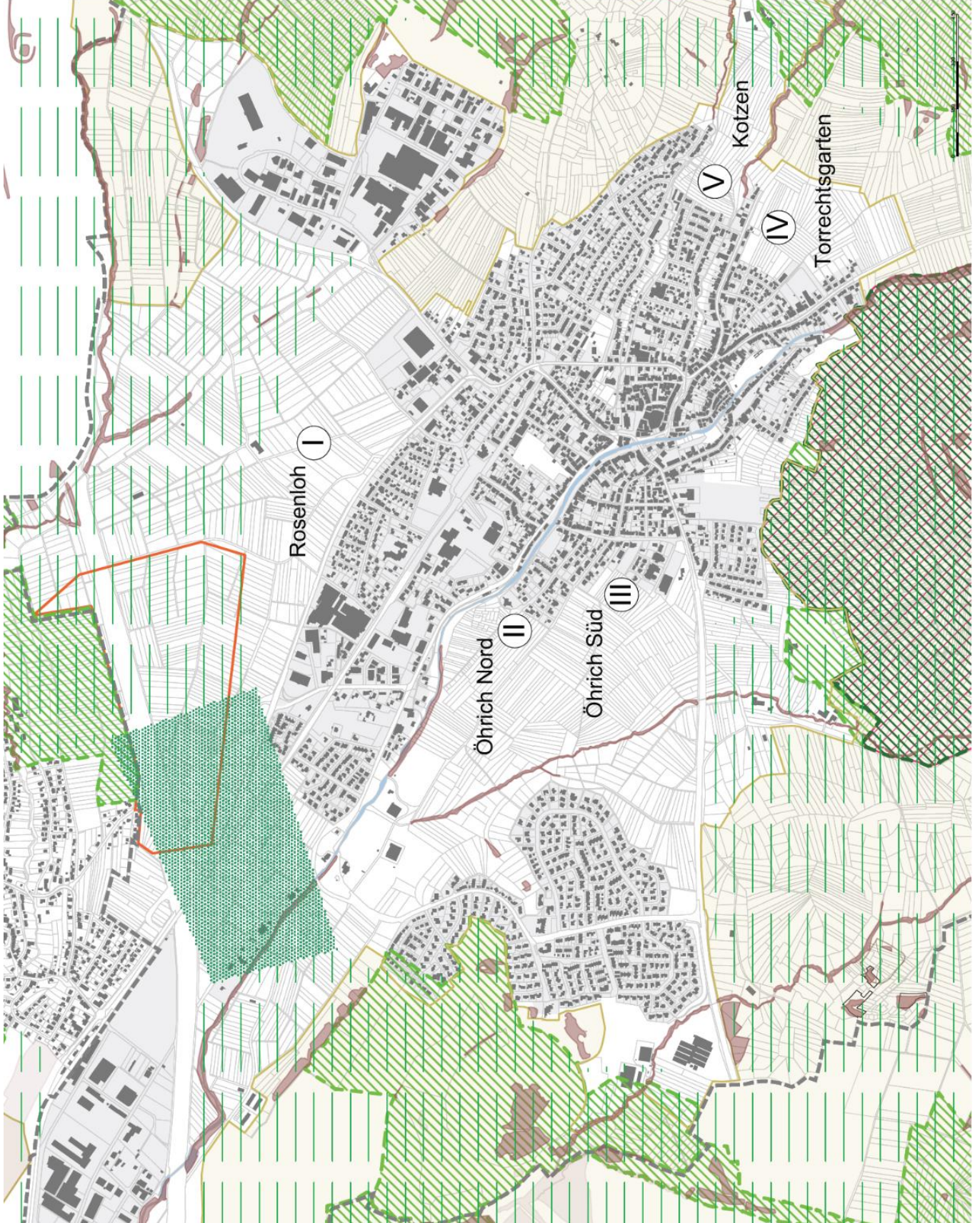
- +2** ohne Beeinträchtigung, Vorteile sind vorhanden
- 0** neutral ohne besondere Auffälligkeiten
- 2** eine Beeinträchtigung ist gegeben, Nachteile sind vorhanden

Hinsichtlich der Umweltbelange (Kriterienblock 5) entstehen durch eine bauliche Inanspruchnahme keine positiven Auswirkungen, weshalb zwischen geringen (0), mittleren (-1) und hohen (- 2) Beeinträchtigungen mit Zwischenstufen unterschieden wurde. Die Bewertung der Umweltbelange der Alternativflächen beruht unter anderem auf einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung potenzieller Gewerbe- / Wohnflächen, die im Jahr 2018 von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH durchgeführt wurde.

Bei besonderen Auswirkungen oder bei unterschiedlich zu bewertenden Bereichen innerhalb einzelner Suchflächen wurden maximal zwei Bewertungen für einen Kriterienblock vorgenommen.

Entwicklung gewerbliche Bauflächen "Rosenloh"

Stadt Weilheim an der Teck



- ① Geprüfte Alternativflächen
- Grünzäsur
- Regionaler Grünzug
- Keltische Siedlung
- FFH Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Landesschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotope

Restriktionen



Standort:
11.11.2021

Scale / Maß / Escala

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elaas-Strasse 31
70174 Stuttgart



Die Kriterienblöcke Planungsrecht und Restriktionen, Städtebauliche Bewertung, Erschließung und Verfügbarkeit / Akzeptanz sind in einer Gesamtbetrachtung dargestellt.

4.6.3.1 Städtebauliche Belange

Die Bewertung der Einzelkriterien bezüglich der Kriterienblöcke zum Städtebau ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 8: Bewertung der Standorte unter städtebaulichen Aspekten

	Rosenloh	Öhrich Nord	Öhrich Süd	Torrechtsgarten	Kotzen
Planungsrecht und Restriktionen					
Regionalplan	0	2	2	2	2
Flächennutzungsplan	0	0	0	0	0
Schutzgebiete	2	2	2	2	2
Archäologische Kulturdenkmale	2	2	2	2	2
Summe	4	6	6	6	6
Städtebauliche Bewertung					
Lage und Ausrichtung	2	-2	-2	-2	-2
Topographie	2	2	2	2	2
Ortsbild	2	0	0	-2	-2
Nutzungskonflikte	2	0	0	-2	-2
Summe	8	0	0	-4	-4
Erschließung					
Äußere Erschließung	2	-2	-2	-2	-2
Innere Erschließung /Flexibilität	2	0	0	-2	-2
Summe	4	-2	-2	-4	-4
Verfügbarkeit / Flächengröße					
Flächengröße	2	0	0	-2	-2
Flurstücke	0	-2	-2	-2	-2
zu erwartende Akzeptanz	0	-2	-2	-2	-2
Summe	2	-4	-4	-6	-6
Gesamtbewertung	18	0	0	- 8	- 8

Quelle: KE

Die Tabelle macht deutlich, dass der Standort „Rosenloh“ unter Beachtung der angeführten Kriterien weitaus am besten abschneidet. Unter anderem aufgrund der möglichen Flächengröße und der schwierigen Erschließung sind die Standort „Torrechtsgarten“ und „Kotzen“ für eine gewerbliche Nutzung auszuschließen.

4.6.3.2 Umweltbelange

Rosenloh

Bestand

Die Fläche liegt auf einer nach Nordwesten abfallenden Verebnung, in die sich eine Mulde als Verlängerung eines Zufluss des Seebachs einschneidet. Der geologische Untergrund besteht aus Löß und Lößlehm. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich auf der Vereb-

19. Änderung des Flächennutzungsplans – Gewerbliche Baufläche „Rosenloh“ - Entwurfsfassung

nung Böden der Bodengesellschaften Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde, in der Mulde tiefes Gley-Kolluvium gebildet. Es handelt sich überwiegend um Acker- und Baumschulflächen sowie um Grünland in Form von Fettwiesen, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind, Intensivgrünland, eine Magerwiese am nördlichen Ortsrand und einen größeren zusammenhängenden Streuobstbestand im Südosten.

Pflanzen und Tiere

Die dominierenden Acker- und Baumschulflächen sowie Intensivgrünlandflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die daneben vorkommenden Fettwiesen haben eine mittlere Bedeutung, die Magerwiese und die Streuobstflächen haben eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen, im Bereich der Magerwiese und der Obstwiesen zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Streuobstwiesen im Westen bilden isolierte Kernflächen mit umgebenden Kernräumen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Der Streuobstbestand im Osten ist Teil des Biotopverbunds mittlerer Standorte um die Gewerbegebiete „Zwischen den Wegen“ und „Tobelwasen“, der durch eine Bebauung geschwächt würde.

Ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen können dafür genutzt werden, um den Biotopverbund um die Gewerbegebiete im Osten, entlang des Tobelwasengrabens im Nordosten und entlang der Autobahn zu verbessern.

Artenschutz

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Gebiet (2018) wurden im Plangebiet und der daran angrenzenden Landschaft durch Felderfassungen insgesamt 19 Brutvogelarten, darunter Feldlerchen und verschiedene Höhlenbrüter, sowie zwei Fledermausarten festgestellt. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§§ 44f BNatSchG).

Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen und Streuobstschutz

Im Osten grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ an, weshalb überprüft werden müsste, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Gebietes führen kann.

Magere Flachlandmähwiesen als FFH-Lebensraumtyp sind bei der Kartierung durch den Landkreis Esslingen in dem Bereich nicht erfasst worden.

Der Streuobstbestand im Südosten ist weit über 1.500 m² groß und müsste daher nach § 33a NatSchG bei einer Inanspruchnahme gleichartig ersetzt werden. Darüber hinaus gibt es einzelne lückige Streuobstbestände, bei denen die flächenmäßige Einstufung unklar ist.

Boden

Der Boden hat folgende Bedeutung:

Bodentyp	Standort für naturnahe Vegetation	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbeurteilung
Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde	nicht relevant	mittel bis hoch (2,5)	gering bis mittel (1,5)	hoch bis sehr hoch (3,5)	mittel bis hoch (2,5)
tiefes Gley-Kolluvium	nicht relevant	hoch bis sehr hoch (3,5)	hoch (3)	hoch (3)	hoch (3,17)

Insgesamt hat der Boden in dem Gebiet damit im Bereich der Verebnung eine mittlere bis hohe, im Bereich der Mulde eine hohe Bedeutung

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend mittleren bis hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient und im Westen bodeninversionsgefährdet ist. Als nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima, die im Bereich der Bodeninversionsgefährdung gemindert ist.

Die Lufthygiene im Gebiet wird durch Schadstoffemissionen des Verkehrs auf der Zeller Straße / L 1214 belastet.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die dominierenden Acker- und Baumschulflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die daneben vorkommenden Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung, die Streuobstflächen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu insgesamt mittleren Beeinträchtigungen führen.

Kriterien	Bewertung	Bemerkungen
Derzeitige Nutzung		Überwiegend Acker- und Baumschulflächen sowie Grünland in Form von Fettwiesen, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind, Intensivgrünland, eine Magerwiese und ein größerer zusammenhängender Streuobstbestand
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	- 0,5	Magerwiese und Streuobstwiesen mit hoher Bedeutung Streuobstbestand im Osten wichtig für den Biotopverbund
Artenschutz	- 2	3 Feldlerchenreviere sind durch die Anlage von Feldlerchenfenstern und Brachflächen auszugleichen
Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz	- 2	Natura-2000-Vorprüfung, mind. 2,4 ha Streuobstbestand sind gleichartig zu ersetzen
Boden	- 1,5	hohe Bedeutung im Bereich der Mulde
Wasser	0	Löß und Lößlehm mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Klima / Luft	- 1	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	- 1	Streuobstwiesen mit hoher Bedeutung
Summe	- 8	mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Bodens, mittlere Beeinträchtigung des Lokalklimas und des Landschaftsbildes, hoher Aufwand für Artenschutz und Streuobstausgleich, Natura-2000-Vorprüfung

Öhrich Nord

Bestand

Die Fläche liegt im Lindachtal zwischen Lindach und Federnbach mit einem Gefälle von 1 – 2 % nach Nordwesten. Der geologische Untergrund besteht aus jungen Talfüllungen. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich im Norden Böden der Bodengesellschaften kalkhaltiger brauner Auenböden, im Südwesten entlang dem Federnbach Kolluvium und im Südosten Parabraunerde gebildet. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen sowie im Nordosten um Baumschul-, Gartenbau-, Gütle- und Kleingartenflächen, im Süden und im Westen am Federnbach um Grünlandflächen. Die angrenzenden Gehölze an der Lindach und am Federnbach sind als Biotope nach § 33 NatSchG geschützt.

Pflanzen und Tiere

Die dominierenden Ackerflächen sowie Baumschul-, Gartenbau-, Gütle- und Kleingartenflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die daneben vorkommenden Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche hat im landesweiten Fachplan Biotopverbund keine Bedeutung.

Artenschutz

Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für potentielle Gewerbe- / Wohnflächen (2018) besteht im Plangebiet vor allem Habitatpotential für gebüsch-, gehölz- und bodenbrütende Vögel, zu denen auch Feldlerchen und Schafstelzen zählen. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und

19. Änderung des Flächennutzungsplans – Gewerbliche Baufläche „Rosenloh“ - Entwurfsfassung

deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§§ 44f BNatSchG).

Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen und Streuobstschutz

Natura-2000-Gebiete werden nicht direkt berührt.

Magere Flachlandmähwiesen als FFH-Lebensraumtyp sind bei der Kartierung durch den Landkreis Esslingen in dem Bereich nicht erfasst worden.

Die Obstbäume im Bereich der Gütle könnten als Streuobstbestand betrachtet werden, der nach § 33a NatSchG bei einer Inanspruchnahme gleichartig ersetzt werden müsste, da er über 1.500 m² groß ist.

Boden

Der Boden hat folgende Bedeutung:

Bodentyp	Standort für naturnahe Vegetation	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung
kalkhaltiger brauner Auenboden	nicht relevant	mittel (2)	gering bis mittel (1,5)	hoch bis sehr hoch (3,5)	mittel (2,33)
Kolluvium	nicht relevant	mittel bis hoch (2,5)	mittel bis hoch (2,5)	hoch (3)	hoch (2,67)
Parabraunerde	nicht relevant	hoch (3)	mittel bis hoch (2,5)	sehr hoch (4)	hoch (3,17)

Insgesamt hat der Boden in dem Gebiet damit eine mittlere bis hohe Bedeutung

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren bis hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über den jungen Talfüllungen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet sowie im Norden als Kaltluftsammelgebiet dient und im Osten bodeninversionsgefährdet ist. Der Kaltluftabfluss dem Talverlauf folgend in Richtung Nordwesten nach Holzmaden und Kirchheim wird durch die Böschungen entlang der Autobahn und der Schnellbahntrasse behindert. Als eingeschränkt siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima, die im Bereich der Bodeninversionsgefährdung gemindert ist.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die dominierenden Acker-, Gartenbau- und Kleingartenflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die daneben vorkommenden Grünland- und Gütleflächen haben eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Kriterien	Bewertung	Bemerkungen
Derzeitige Nutzung		Überwiegend Ackerflächen sowie Gartenbau-, Gütle-, Kleingarten- und Grünlandflächen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	- 0,5	Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Artenschutz	- 2	ggf. sind Reviere von Bodenbrütern wie Feldlerche oder Schafstelze durch die Anlage von Feldlerchenfenstern und Brachflächen auszugleichen
Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz	?	Obstbäume der Gütle bilden evtl. einen Streuobstbestand, der gleichartig zu ersetzen ist
Boden	- 1,5	mittlere bis hohe Bedeutung
Wasser	-2	junge Talfüllungen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Klima / Luft	- 1	eingeschränkt siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	- 0,5	Grünland- und Gütleflächen mit mittlerer Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Summe	- 7,5	hohe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, hoher Aufwand für Artenschutz und evtl. Streuobstausgleich

Öhrich Süd

Bestand

Die Fläche liegt im Lindachtal zwischen dem Ortsrand und dem Federnbach mit einem Gefälle von 1 – 2 % nach Nordwesten. Der geologische Untergrund besteht aus jungen Talfüllungen. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich überwiegend Böden der Bodengesellschaft Parabraunerde, entlang dem Federnbach Kolluvium gebildet. Es handelt sich überwiegend um Acker- und Grünlandflächen sowie einzelne Baumschulflächen. Die angrenzenden Gehölze am Federnbach sind als Biotope nach § 33 NatSchG geschützt.

Pflanzen und Tiere

Die Acker- und Baumschulflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche hat im landesweiten Fachplan Biotopverbund keine Bedeutung.

Artenschutz

Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für potentielle Gewerbe- / Wohnflächen (2018) besteht im Plangebiet vor allem Habitatpotential für gehölz-, gebäude- und bodenbrütende Vögel, zu denen auch Feldlerchen und Schafstelzen zählen. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§§ 44f BNatSchG).

Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen und Streuobstschutz

Natura-2000-Gebiete werden nicht direkt berührt.

Magere Flachlandmähwiesen als FFH-Lebensraumtyp sind bei der Kartierung durch den Landkreis Esslingen in dem Bereich nicht erfasst worden.

Streuobstbestände über 1.500 m² sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

Boden

Der Boden hat folgende Bedeutung:

Bodentyp	Standort für naturnahe Vegetation	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung
Parabraunerde	nicht relevant	hoch (3)	mittel bis hoch (2,5)	sehr hoch (4)	hoch (3,17)
Kolluvium	nicht relevant	mittel bis hoch (2,5)	mittel bis hoch (2,5)	hoch (3)	hoch (2,67)

Insgesamt hat der Boden in dem Gebiet damit eine hohe Bedeutung

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über den jungen Talfüllungen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient. Der Kaltluftabfluss dem Talverlauf folgend in Richtung Nordwesten nach Holzmaden und Kirchheim wird durch die Böschungen entlang der Autobahn und der Schnellbahntrasse behindert. Als eingeschränkt siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Kriterien	Bewertung	Bemerkungen
Derzeitige Nutzung		Überwiegend Acker- und Grünlandflächen sowie einzelne Baumschulflächen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	-0,5	Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Artenschutz	- 2	ggf. sind Reviere von Bodenbrütern wie Feldlerche oder Schafstelze durch die Anlage von Feldlerchenfenstern und Brachflächen auszugleichen
Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz	0	nicht betroffen
Boden	- 2	hohe Bedeutung
Wasser	- 2	junge Talfüllungen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Klima / Luft	- 1	eingeschränkt siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	- 0,5	Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Summe	- 8,0	hohe Beeinträchtigung des Bodens und der Grundwasserneubildung, hoher Aufwand für Artenschutz

Torrechtsgarten

Bestand

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand zwischen Kohlesbach und Schmiedbach mit einem Gefälle von ca. 2 % nach Westen. Der geologische Untergrund besteht aus jungen Talfüllungen. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich überwiegend Böden der Bodengesellschaft Pararendzina sowie entlang den Bächen und im Westen Kolluvium und Kolluvium über Braunerde gebildet. Es handelt sich überwiegend um Acker- und Baumschulflächen sowie um Grünlandflächen, Kleingärten und Obstwiesen in unterschiedlicher Qualität. Die Oberläufe der angrenzenden Bäche sind als Biotope nach § 33 NatSchG geschützt.

Pflanzen und Tiere

Die Acker-, Baumschul- und Kleingartenflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung und die Obstwiesen eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche wird im Nordosten von einem 1000 m-Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte des landesweiten Fachplans Biotopverbund tangiert.

Artenschutz

Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für potentielle Gewerbe- / Wohnflächen (2018) besteht im Plangebiet vor allem Habitatpotential für hecken-, gehölz-, höhlen-, frei-, gebäude- und bodenbrütende Vögel, zu denen auch Feldlerchen und Schafstelzen zählen, sowie für Fledermäuse. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§§ 44f BNatSchG). Habitatpotential für weitere geschützte Artengruppen bieten die angrenzenden Gewässer.

Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen und Streuobstschutz

Im Norden und Süden grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ an, weshalb überprüft werden müsste, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Gebietes führen kann.

Magere Flachlandmähwiesen als FFH-Lebensraumtyp sind bei der Kartierung durch den Landkreis Esslingen in dem Bereich nicht erfasst worden.

Die Obstwiesen könnten als Streuobstbestände betrachtet werden, die nach § 33a NatSchG bei einer Inanspruchnahme gleichartig ersetzt werden müsste, da sie größtenteils über 1.500 m² groß sind.

Boden

Der Boden hat folgende Bedeutung:

Bodentyp	Standort für naturnahe Vegetation	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbeurteilung
Pararendzina	nicht relevant	mittel (2)	mittel (2)	sehr hoch (4)	hoch (2,67)
Kolluvium	nicht relevant	mittel bis hoch (2,5)	mittel (2)	hoch (3)	mittel bis hoch (2,5)

Insgesamt hat der Boden in dem Gebiet damit eine hohe Bedeutung

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über den jungen Talfüllungen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktions und Kaltluftsammlgebiet dient. Die Kaltluft fließt nach Nordwesten wo sie dem Temperatenausgleich von Weilheim dient. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima.

19. Änderung des Flächennutzungsplans – Gewerbliche Baufläche „Rosenloh“ - Entwurfsfassung

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die Acker-, Baumschul- und Kleingartenflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung und die Obstwiesen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Kriterien	Bewertung	Bemerkungen
Derzeitige Nutzung		Überwiegend Acker- und Baumschulflächen sowie Grünlandflächen, Kleingärten und Obstwiesen in unterschiedlicher Qualität.
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	- 0,5	Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung, Obstwiesen mit mittlerer bis hoher Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Artenschutz	- 2	ggf. sind Reviere von Bodenbrütern wie Feldlerche oder Schafstelze durch die Anlage von Feldlerchenfenstern und Brachflächen auszugleichen
Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz	- 2	Natura-2000-Vorprüfung, Streuobstbestände > 1.500 m² sind gleichartig auszugleichen
Boden	- 2	hohe Bedeutung
Wasser	- 2	junge Talfüllungen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Klima / Luft	- 2	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	- 0,5	Grünland- und Baumschulflächen mit mittlerer Bedeutung, Obstwiesen mit hoher Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Summe	- 11	hohe Beeinträchtigung des Bodens, der Grundwasserneubildung und des Lokalklimas, hoher Aufwand für Artenschutz und Streuobstausgleich, Natura-2000-Vorprüfung

Kotzen

Bestand

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand zwischen der L 1200 und der L 1213 mit einem Gefälle von ca. 2 % nach Westen. Der geologische Untergrund besteht aus jungen Talfüllungen. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich überwiegend Böden der Bodengesellschaft Parabraunerde und im Osten Pararendzina gebildet. Es handelt sich überwiegend um Acker- und Grünlandflächen sowie am Ortsrand um Baumschulflächen und Kleingärten.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen, Baumschulflächen und Kleingärten haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu durchschnittlich geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

In der Fläche bildet eine Streuobstwiese im Westen eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte, von der sich ein 1000 m-Suchraum nach Südosten erstreckt. Außerdem wird die Fläche im Süden von einem 1000 m-Suchraum für den Biotopverbund feuchter Standorte überquert.

Artenschutz

Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für potentielle Gewerbe- / Wohnflächen (2018) besteht im Plangebiet vor allem Habitatpotential für hecken-, höhlen-, frei-, gebäude- und bodenbrütende Vögel, zu denen auch Feldlerchen und Schafstelzen zählen, sowie für Fledermäuse. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§§ 44f BNatSchG).

Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen und Streuobstschutz

Im Südosten und Westen grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ an, weshalb überprüft werden müsste, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Gebietes führen kann.

Magere Flachlandmähwiesen als FFH-Lebensraumtyp sind bei der Kartierung durch den Landkreis Esslingen in dem Bereich nicht erfasst worden.

Streuobstbestände über 1.500 m² sind voraussichtlich nicht betroffen.

Boden

Der Boden hat folgende Bedeutung:

Bodentyp	Standort für naturnahe Vegetation	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung
Parabraunerde	nicht relevant	hoch (3)	mittel bis hoch (2,5)	sehr hoch (4)	hoch (3,17)
Pararendzina	nicht relevant	mittel (2)	mittel (2)	sehr hoch (4)	hoch (2,67)

Insgesamt hat der Boden in dem Gebiet damit eine hohe Bedeutung

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über den jungen Talfüllungen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktions und Kaltluftammelgebiet dient. Die Kaltluft fließt nach Nordwesten wo sie dem Temperatenausgleich von Weilheim dient. Im Süden ist ein Bereich mit Bodeninversionsgefährdung abgegrenzt. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima, die im Bereich der Bodeninversionsgefährdung gemindert wird.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren bis hohen Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Grünlandflächen, Baumschulflächen und Kleingärten haben eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Gesamtbewertung

Kriterien	Bewertung	Bemerkungen
Derzeitige Nutzung		Acker- und Grünlandflächen sowie am Ortsrand Baumschulflächen und Kleingärten.
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	-0,5	Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Artenschutz	-2	ggf. sind Reviere von Bodenbrütern wie Feldlerche oder Schafstelze durch die Anlage von Feldlerchenfenstern und Brachflächen auszugleichen
Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz	-2	Natura-2000-Vorprüfung
Boden	-2	hohe Bedeutung
Wasser	-2	junge Talfüllungen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Klima / Luft	-1,5	Zum Teil siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	-0,5	Grünlandflächen, Baumschulflächen und Kleingärten mit mittlerer Bedeutung, ansonsten geringe Bedeutung
Summe	-10,5	hohe Beeinträchtigung des Bodens und der Grundwasserneubildung, hoher Aufwand für Artenschutz, Natura-2000-Vorprüfung

4.6.3.3 Zusammenfassung

Tabelle 4 zeigt eine Zusammenfassung der Kriterienblöcke. Auf eine Gewichtung der Einzelkriterien und der Kriterienblöcke wurde dabei verzichtet.

Tabelle 9: Gesamtbewertung

Kriterienblöcke	Gebiete				
	Rosenloh	Öhrich Nord	Öhrich Süd	Torrechts-garten	Kotzen
1. Planungsrecht und Restriktionen	4	6	6	6	6
2. Städtebauliche Bewertung	8	0	0	-4	-4
3. Erschließung	4	-2	-2	-4	-4
4. Verfügbarkeit / Flächengröße	2	-4	-4	-6	-6
5. Umweltbelange	-8	-7,5	-8	-11	-10,5
Summe	10	-7,5	-8	-19	-18,5

Quelle: KE

Die Zusammenschau macht deutlich, dass der Standort „Rosenloh“ mit Abstand die höchste Punktzahl erhält. Auch die Betrachtung der Umweltbelange lässt erkennen, dass die Entwicklung des Gebiets „Rosenloh“ mit den geringsten Umweltauswirkungen verbunden ist.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten sowie des Biotop- und Landschaftsschutzes, der Siedlungsstruktur und der Erschließungsmöglichkeiten kommen die Standorte „Öhrich Nord“ und „Öhrich Süd“ lediglich für kleinflächige Siedlungserweiterungen angrenzend an den vorhandenen Siedlungskörper in Frage. Gewerbliche Nutzungen sind dort aus Erschließungsgründen und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen. Die Standorte „Torrechtsgarten“ und „Kotzen“ kommen aufgrund der kleinen Flächengrößen (max. rund 12 bzw. 6 ha) und der problematischen Erschließung für gewerbliche Nutzungen nicht in Frage.

Für die gewerbliche Entwicklung eignen sich ausschließlich die Flächen nördlich der L 1200. Für eine gewerbliche Entwicklung spricht insbesondere die mögliche verkehrliche Erschließung, da der Standort ortsdurchfahrtsfrei an die Autobahn A 8 mit der Autobahnausfahrt Aichelberg an das überregionale Straßennetz angebunden werden kann.

Die Vor- und Nachteile einer Entwicklung des Gebiets „Rosenloh“ stellen sich wie folgt dar:

Vorteile:

- sehr gute verkehrliche Anbindung
- Möglichkeit der verkehrlichen Entlastung am Knotenpunkt der L 1200 / L 1214 - "Aralkreuzung", da Verkehr von der BAB 8 Richtung in Gewerbegebiet „Au“ (und zurück) die Umfahrung nutzen wird
- durch eine nördliche Umfahrung entlang des geplanten Gewerbebestandes werden innerörtliche Straßen entlastet
- topographische Gegebenheiten
- relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt (siehe Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung)
- geringe Vorbelastungen

Nachteile:

- Verlust von Landwirtschaftsflächen
- Flächenversiegelung

5 Planinhalt

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche „Rosenloh“ soll der örtliche Bedarf der Unternehmen in Weilheim an der Teck für Betriebserweiterung und Neugründungen abgedeckt werden. Darüber hinaus soll die Ausweisung des Gewerbegebiets der Ansiedlung Firma cellcentric GmbH & Co KG dienen. Insgesamt ist für den Eigenbedarf und die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG eine Fläche von ca. 29,4 Hektar erforderlich.

Wie im Kapitel 4.5.3 dargestellt, ist der Standort „Rosenloh“ der einzige unter städtebaulichen und landschaftlichen Aspekten mögliche Standort für eine gewerbliche Entwicklung mit einer Flächen-größe von rund 30 Hektar. Der neue städtebauliche Ansatz nördlich der L 1200 ist nur mit dem Bau einer Umgehungsstraße sinnvoll entwickelbar. Die Umgehungsstraße umfährt im Norden das Ge-biet und verringert somit die innerörtlichen Verkehre. Insbesondere der hochbelastete Kreuzungs-bereich Zeller Straße (L 1214) – L 1200 mit heute rund 16.000 KFZ/24 Stunden erfährt eine Entlas-tung.

Die Fläche wird im zukünftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Streuobstwiesen im östlichen Teil des Gebiets sollen erhalten bleiben und werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die städtebauliche Konzeption sieht folgende Nutzungen vor.

Die Flächeninanspruchnahme stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 10: Flächeninanspruchnahme FNP - Änderung (Bruttofläche)

Nutzung	Fläche in Hektar
Gewerbliche Baufläche lokaler Bedarf	12,1
Gewerbliche Baufläche cellcentric GmbH & Co KG	15,4
Wasserstofftankstelle und Wasserstoffproduktion (ca. 1 ha) + Ergänzungsfläche	1,9
Grünfläche (inklusive Feldweg)	2,5
Äußere Erschließung (nördliche Umfahrung)	1,7
Gesamtfläche (ohne Bestand L 1200 mit rund 1,2 ha)	33,6

6 Umweltbericht

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor

- die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 27.04.2017,
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Gebiet „Rosenloh“ vom 30.01.2018
- sowie der Entwurf des Umweltberichts vom 11.04.2018.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts geht über den Planbereich des FNP und BPlans hinaus und umfasst eine Fläche von rund 46 Hektar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine umfassende Fortschreibung und Plausibilisierung des Umweltberichts.

Im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung werden die Unterlagen um Aussagen zu den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 33a NatSchG zur Erhaltung von Streuobstbeständen, ergänzt.