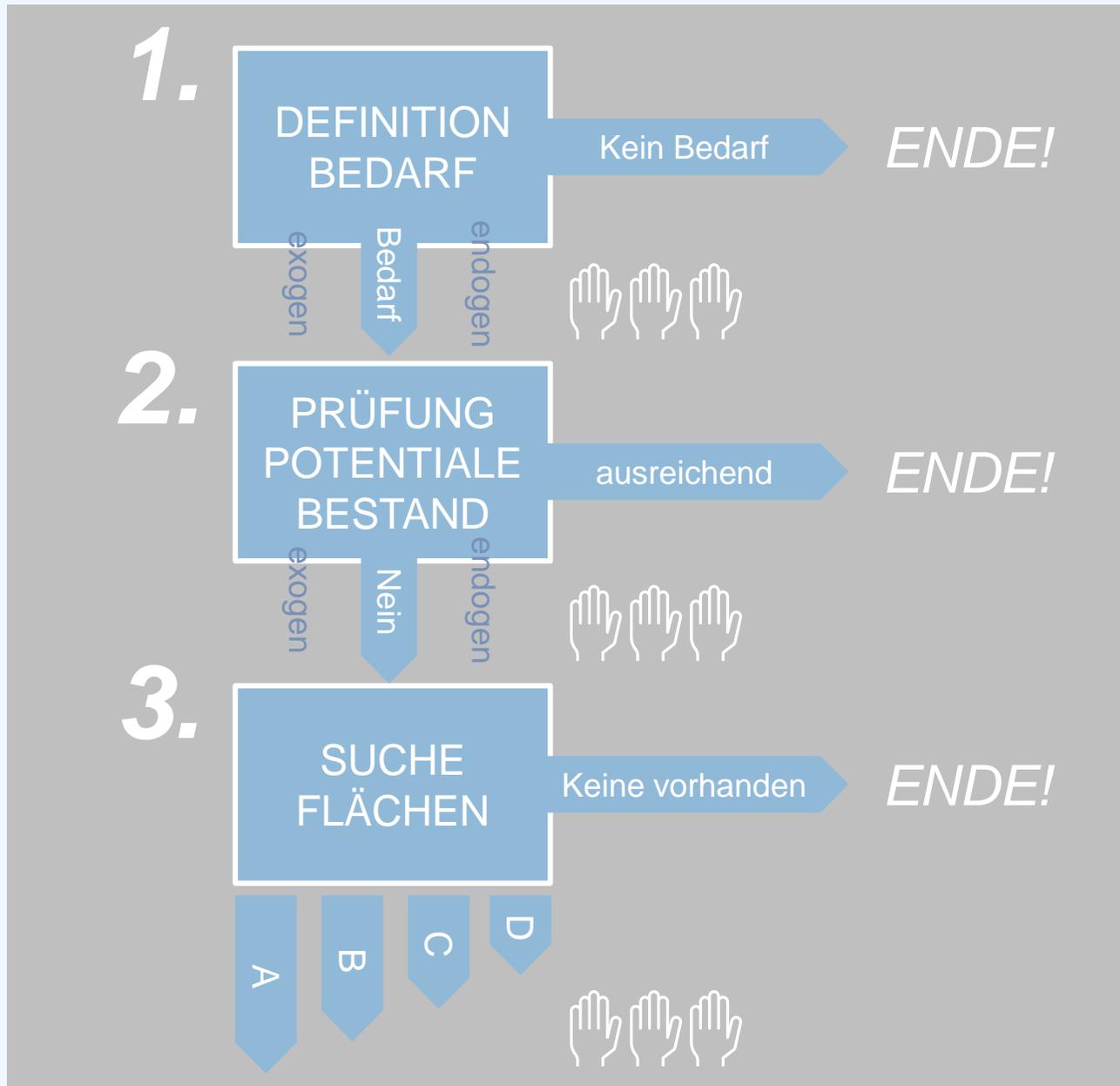


Stadt Süßen

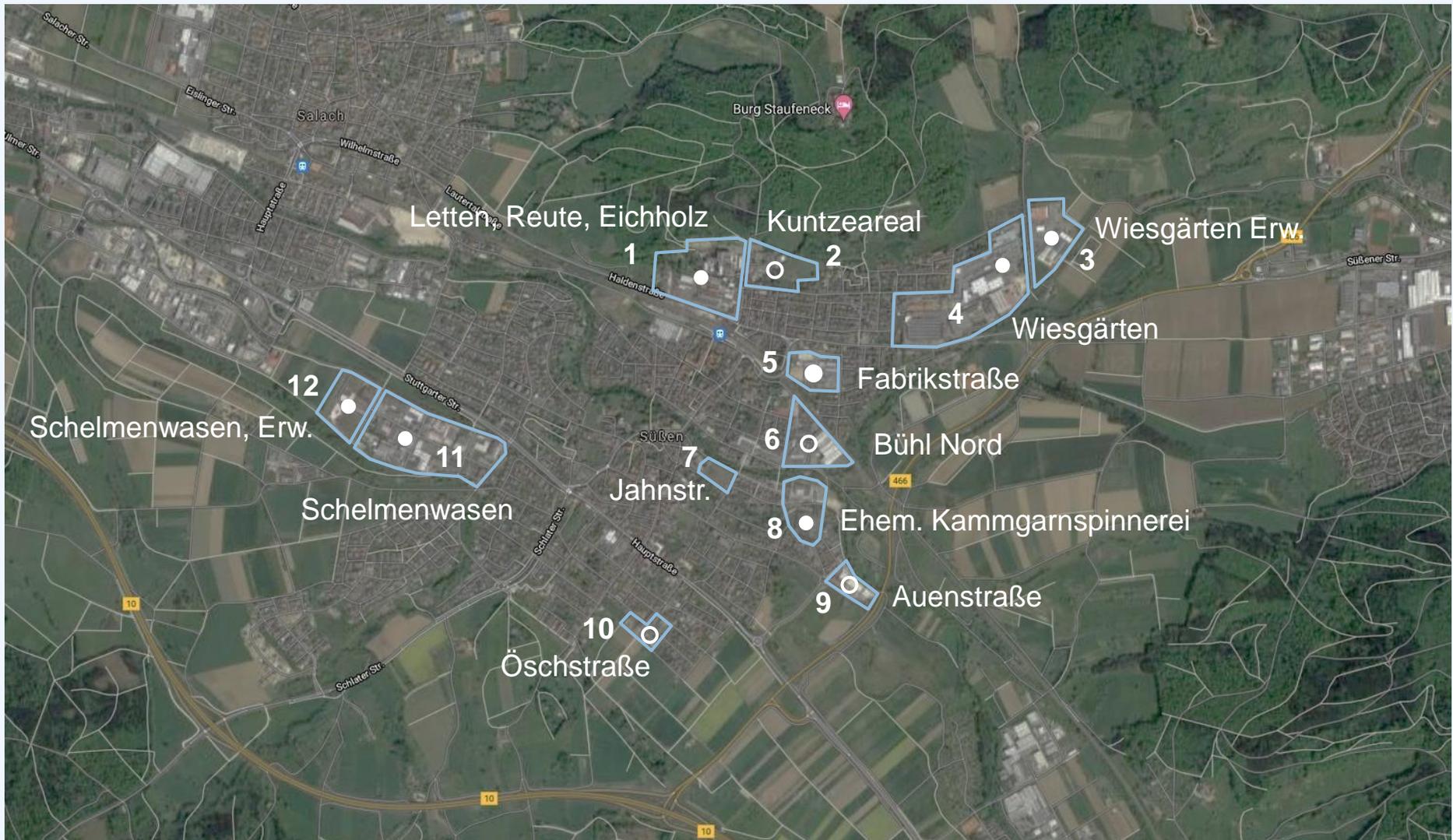
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung





Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Nahezu vollständig aufgesiedelt und baulich ausgenutzt. Unbebaute Teile Nord durch Wald nicht nutzbar. Teile mit Wohnhaus bebaut und als Ausstellungsfläche genutzt.

→ Geringes Innenentwicklungspotential

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Teilweise Brachfläche (ca. 1,7 ha) landwirtschaftliche Nutzung. Teilweise untergenutzt (Wohnmobilstellplatz, Parkplatz).

→ Innenentwicklungspotential aber: schwierige Gemengelage (Wohnen, KiGa, Landwirtschaft), wenig leistungsfähige/konfliktträchtige Verkehrsanbindung, Altlastenverdachtsfläche, Topographie im Norden, angrenzende Biotopstrukturen.

● Bebauungsplan vorhanden

○ Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Weitgehend aufgesiedelt. 1 Baulücke privat (ca. 0,5 ha). Grüngutplatz ev. Potential Gewerbe (ca. 6.000 m²)

→ geringes Baupotential vorhanden

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Nahezu vollständig aufgesiedelt und weitgehend baulich ausgenutzt. Größere Parkplatz- und Lagerflächen als mögliche Potentiale. 1 Baulücke (ca. 1.200 m²)

→ wenig Nachverdichtungspotential

● Bebauungsplan vorhanden

○ Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Vollständig aufgesiedelt und baulich ausgenutzt.

→ wenig bis kein Innenentwicklungspotential

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Vollständig aufgesiedelt und baulich ausgenutzt

→ Kein Innenentwicklungspotential

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Als Sportanlagen genutzt. Teilweise untergenutzt (nordöstlicher Bereich).

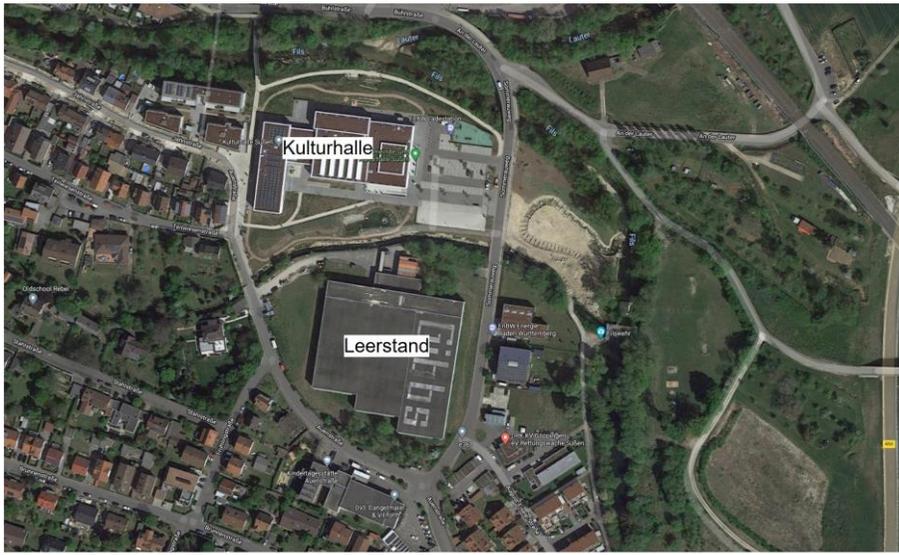
- Innenentwicklungspotential aber: schwierige Gemengelage (Wohnen), wenig leistungsfähige/konfliktträchtige Verkehrsanbindung
- nur für konfliktarmes Gewerbe/Dienstleistung

● Bebauungsplan vorhanden

○ Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



Vollständig aufgesiedelt und baulich ausgenutzt.

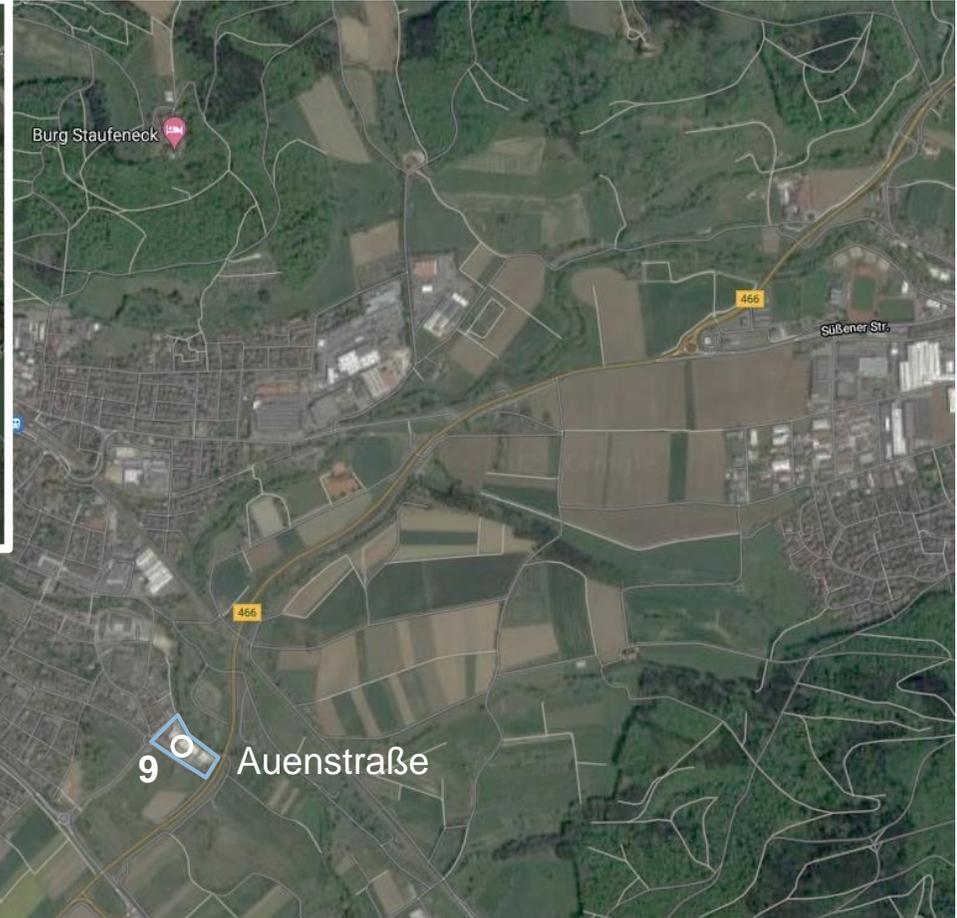
→ Kein Innenentwicklungspotential, jedoch Nachnutzungsmöglichkeit

● Bebauungsplan vorhanden

○ Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



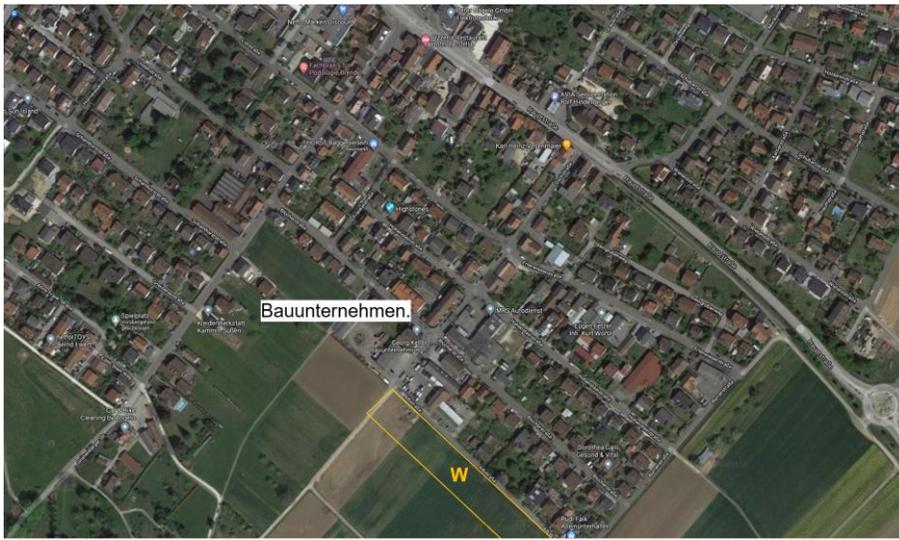
Vollständig aufgesiedelt und baulich ausgenutzt

→ Kein Innenentwicklungspotential

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Bestandspotentiale



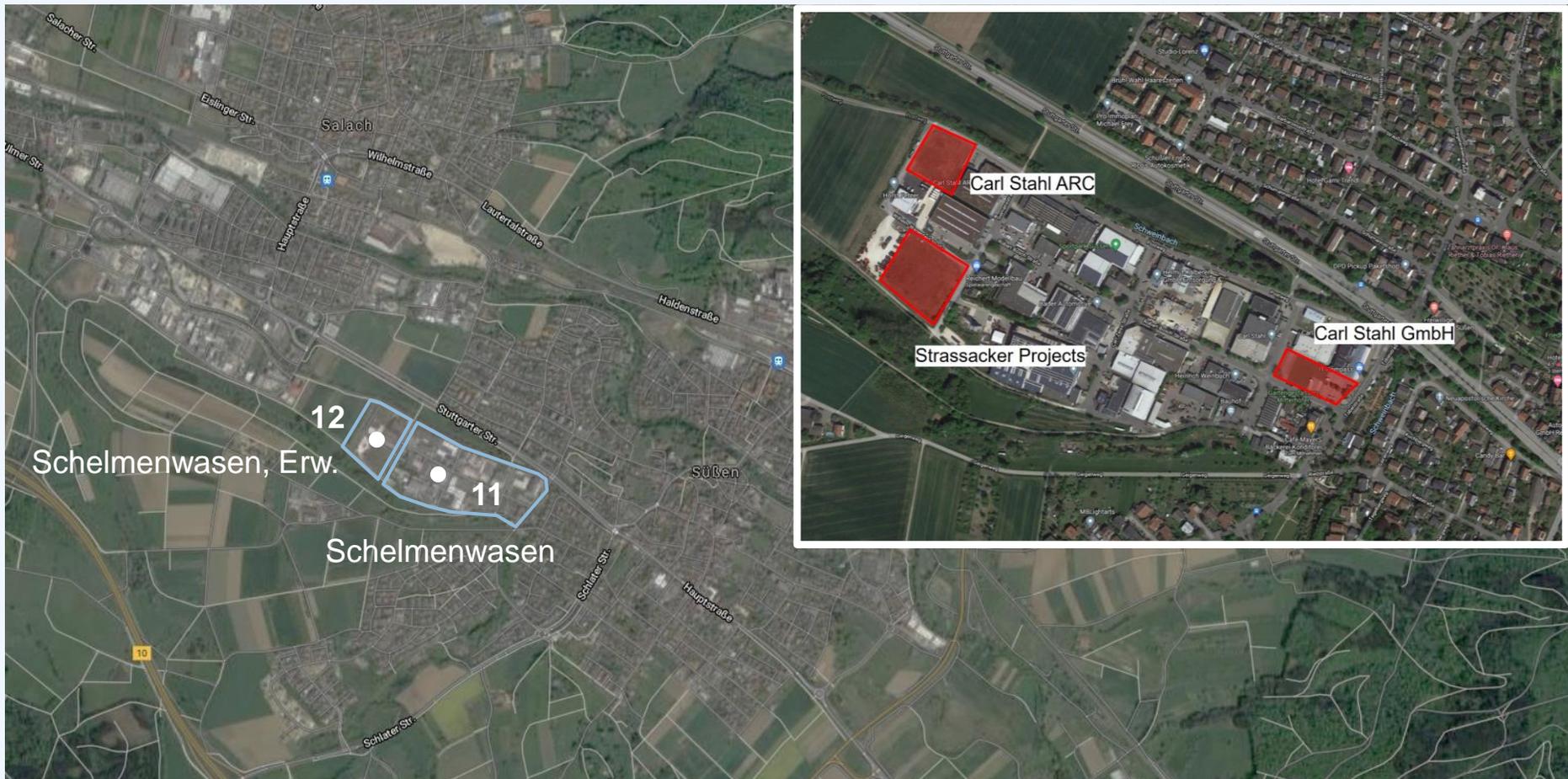
Vollständig aufgesiedelt und baulich ausgenutzt, teilweise untergenutzt

→ Kein bzw. geringes Innenentwicklungspotential, Konflikte

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

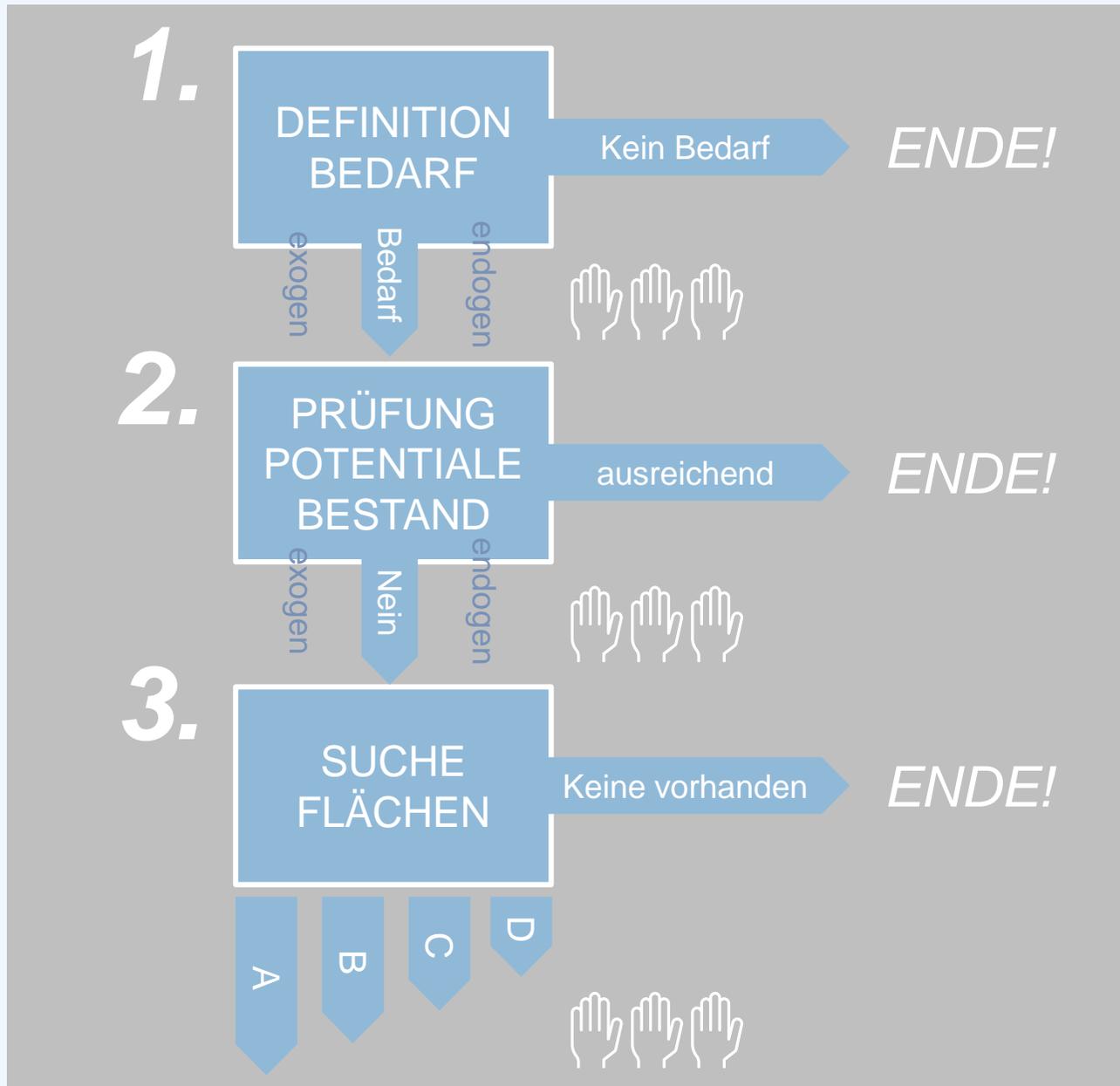
Bestandspotentiale



Nahezu aufgesiedelt. Ungenutzte oder untergenutzte Flächen = Vorhalteflächen für bestehende Betriebe.

→ wenig Innenentwicklungspotential; jedoch Rückübertragung möglich

- Bebauungsplan vorhanden
- Kein Bebauungsplan vorhanden

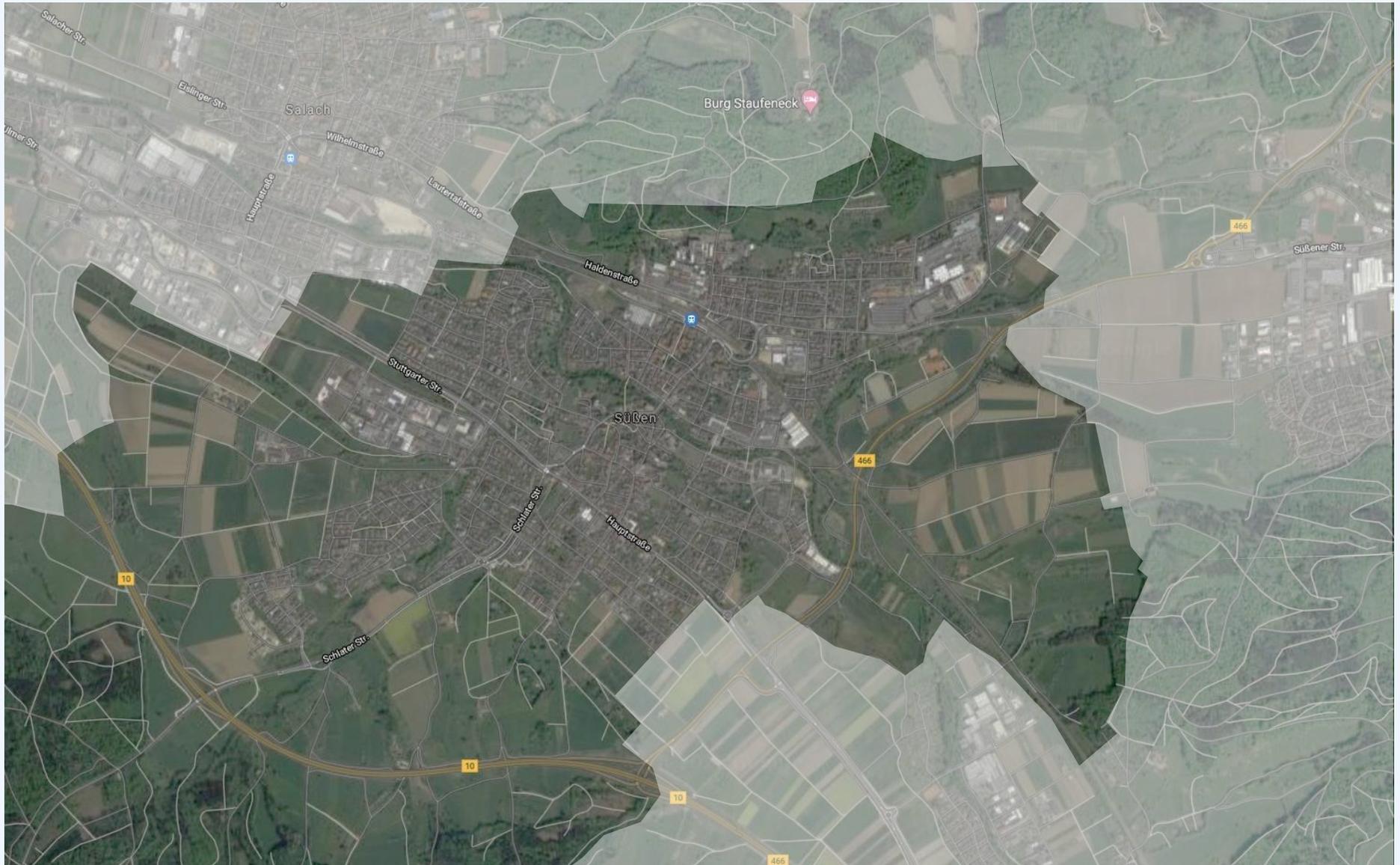


- 1.1. **Planungshierarchie**
- 1.2. **Erschließung**
- 1.3. **Emissionen, Immissionen**
- 1.4. **Grundstücksstruktur**
- 1.6. **Einbindung**
- 1.7. **Sonstiges**

- 2.1. **Schutzgebiete, Schutzobjekte**
- 2.2. **Tiere, Pflanzen, Lebensräume**
- 2.3. **Boden**
- 2.4. **Wasser**
- 2.5. **Klima, Luft**
- 2.6. **Landschaftsbild**
- 2.7. **Kulturgüter**
- 2.8. **Mensch, Erholung**
- 2.9. **Umweltbericht zum FNP**

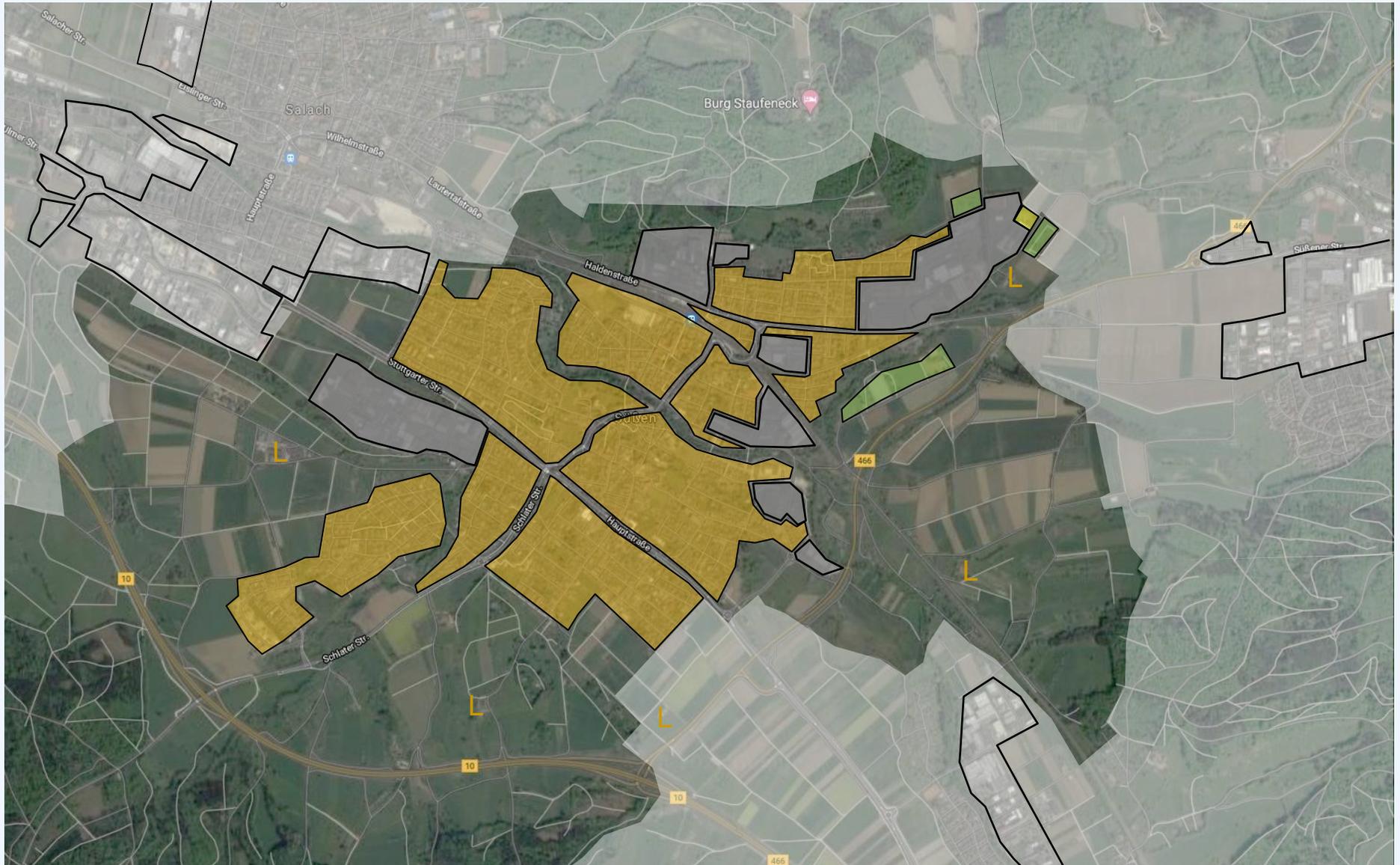
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Gemarkung



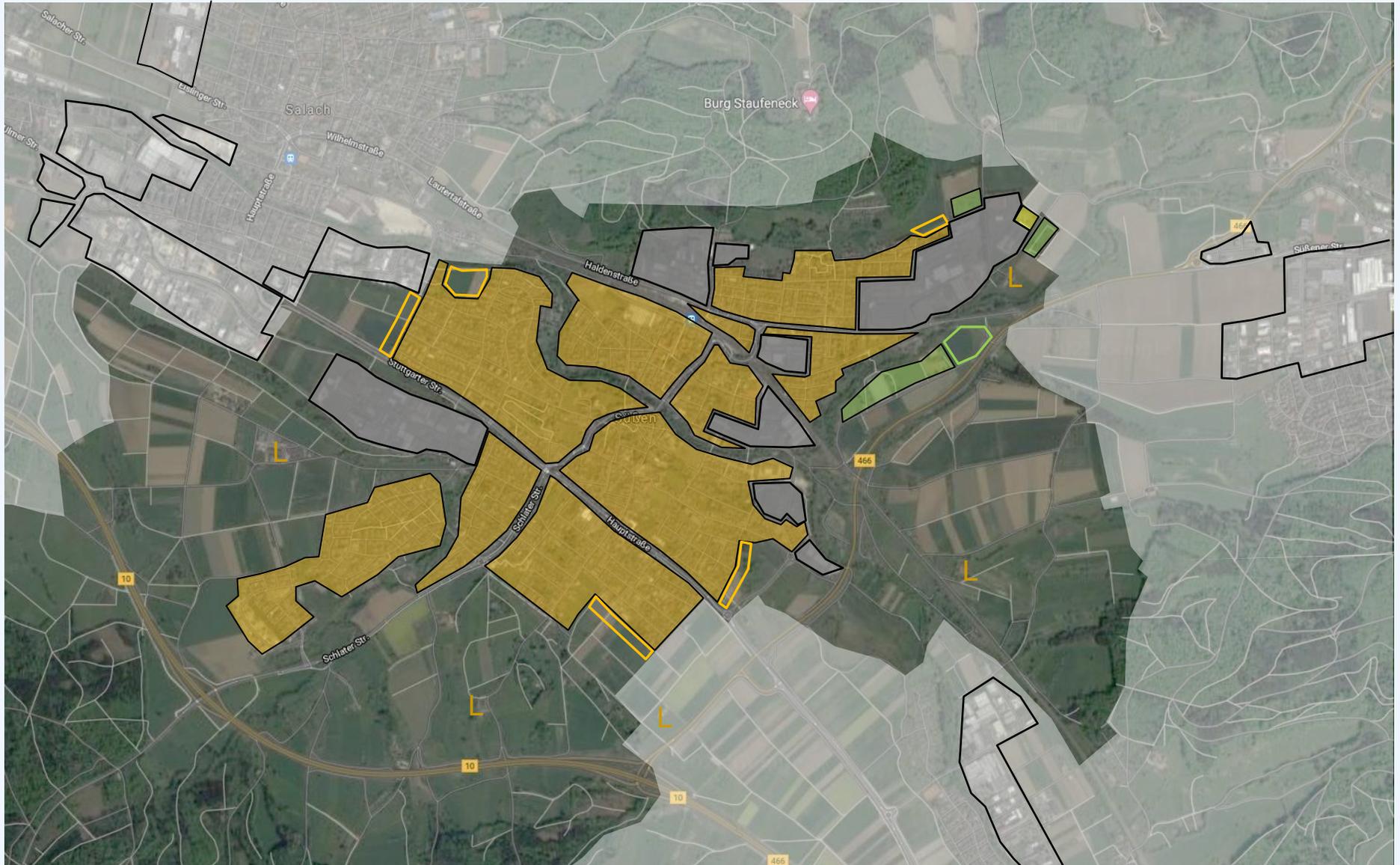
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Siedlungsbestand



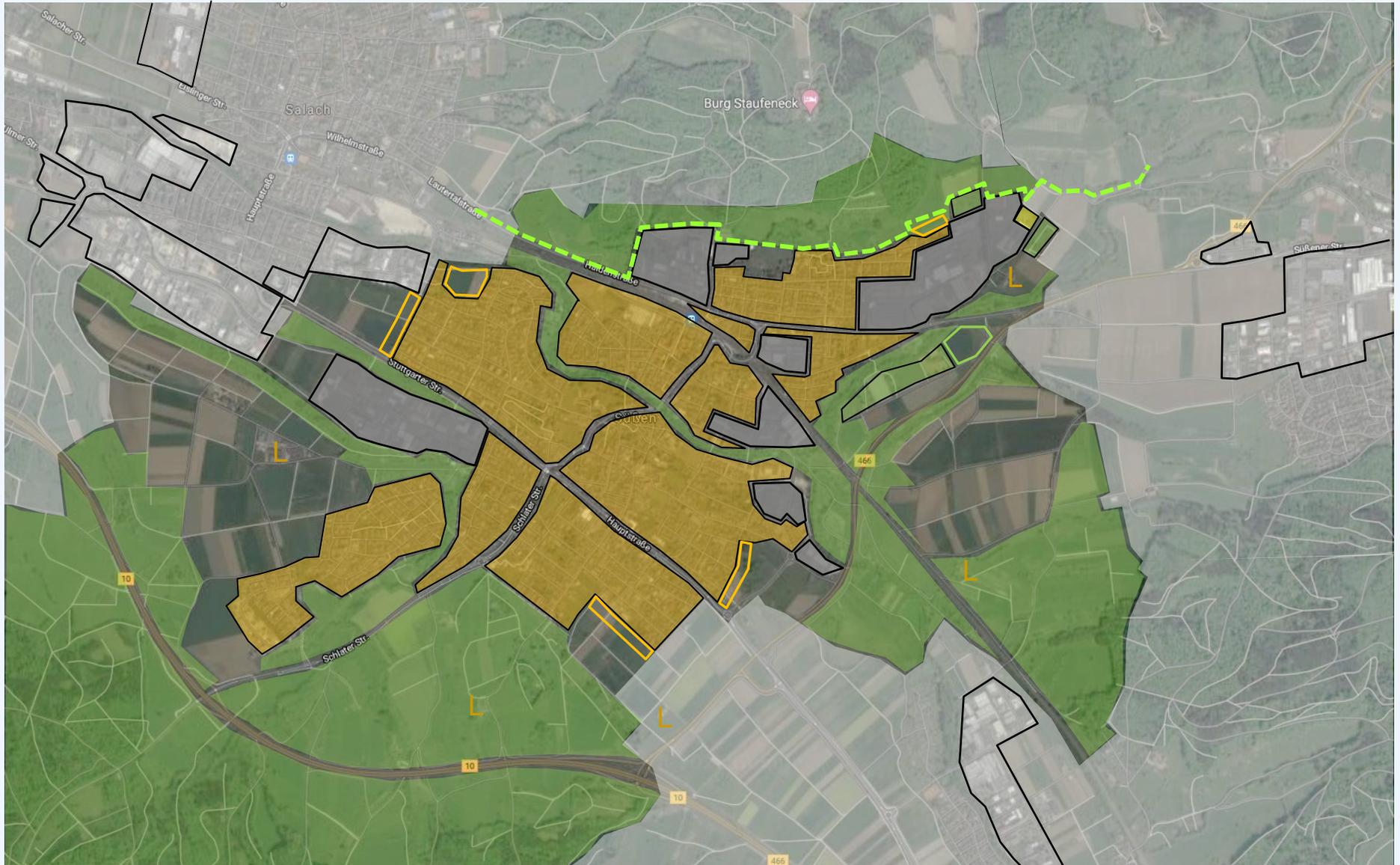
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Erweiterungsflächen FNP



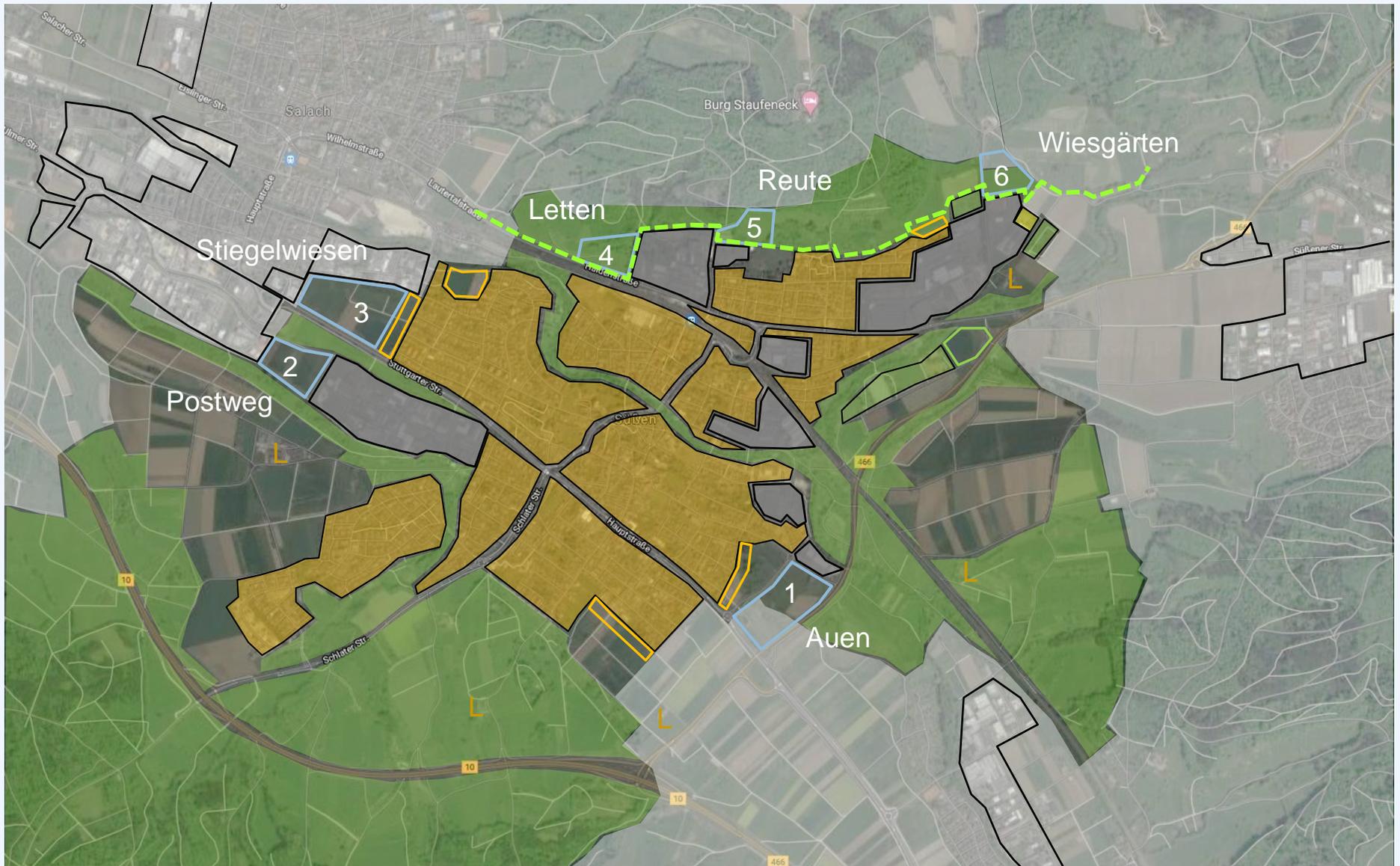
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Zusammenhängende Grünräume



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



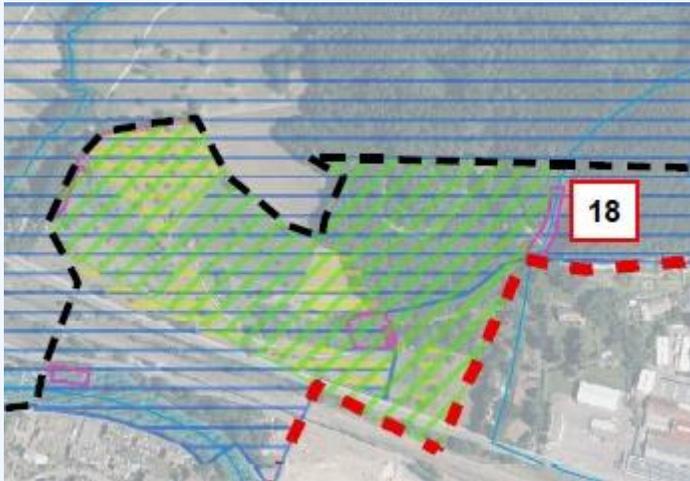
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen Nord



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Letten (Alternativfläche 4)





Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Grünzäsur
-  FFH-Mähwiesen
-  Wasserschutzgebiet
-  Gesetzlich geschützte Wald- und Offenlandbiotope (§ 30a LWaldG/ § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW)

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- Lage im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II
- Lage in der Grünzäsur.



Geringes Flächenpotential, durch Gewässerabstand, Waldabstand und Straßenabstand weiter eingeschränkt.

Hohes landschaftliches und naturräumliches Potential.

Lage in Regionaler Grünzäsur (Z).

Beeinträchtigung von FFH-Mähwiesen und Streuobstbeständen.

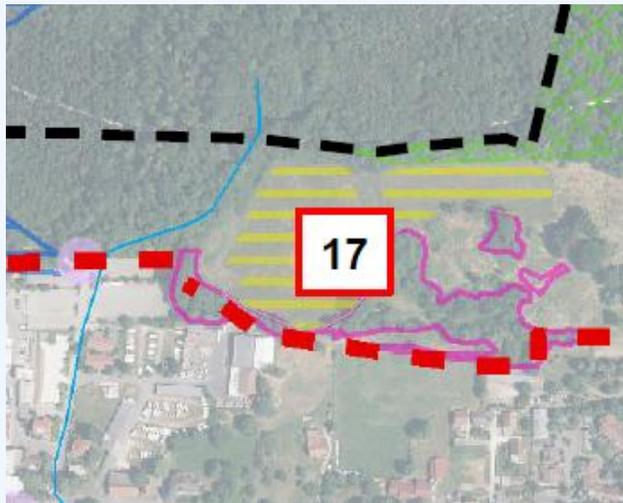
Erschwerte Erschließbarkeit z.B. durch topographische Gegebenheiten.

→ Auf eine weitere vergleichende Betrachtung wird verzichtet.

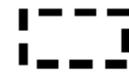
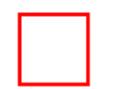


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Reute (Alternativfläche 5)





Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Regionaler Grünzug
-  FFH-Mähwiesen
-  Gesetzlich geschützte Wald- und Offenlandbiotope (§ 30a LWaldG/ § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW)

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- der Biotopausstattung
- des zu erwartenden Artenvorkommens
- der topographischen Lage

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Reutte: Beurteilung



Flächenpotential, durch Gewässerabstand, Waldabstand und Biotopstrukturen eingeschränkt.

Hohes landschaftliches und naturräumliches Potential.

Beeinträchtigung von FFH-Mähwiesen, Heckenstrukturen und Waldrandflächen.

Erschwerte Erschließbarkeit z.B. durch topographische Gegebenheiten.

→ Auf eine weitere vergleichende Betrachtung wird verzichtet.



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Wiesgärten (Alternativfläche 6)





Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Regionaler Grünzug
-  Grünzäsur
-  Gesetzlich geschützte Wald- und Offenlandbiotope (§ 30a LWaldG/ § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW)

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

→ der Lage im Regionalen Grünzug

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Wiesgärten: Beurteilung



Flächenpotential durch Gewässerabstand und Biotopstrukturen eingeschränkt.

Hohes landschaftliches und naturräumliches Potential.

Erschwerte Erschließbarkeit durch geringe Wegbreite zwischen Gewässer und bestehendem Gewerbebetrieb (< 5m) und bestehenden Grüngutplatz am Ende der Wendeanlage eingeschränkt.

Nur teilweise auf Gemarkung Süßen.

→ **Auf eine weitere vergleichende Betrachtung wird verzichtet.**



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Resultat Flächen-Prüfung Nord

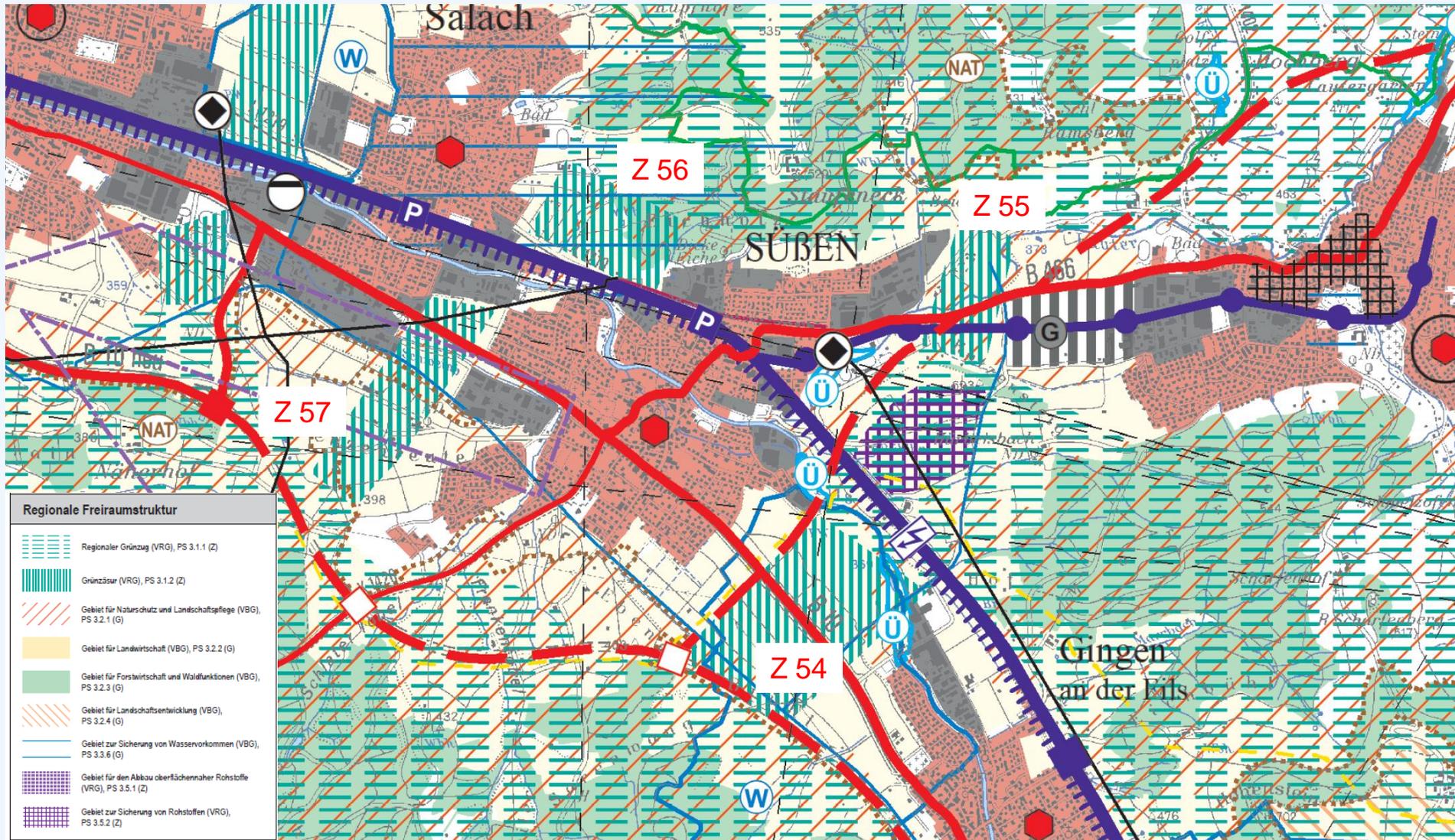


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen Süd

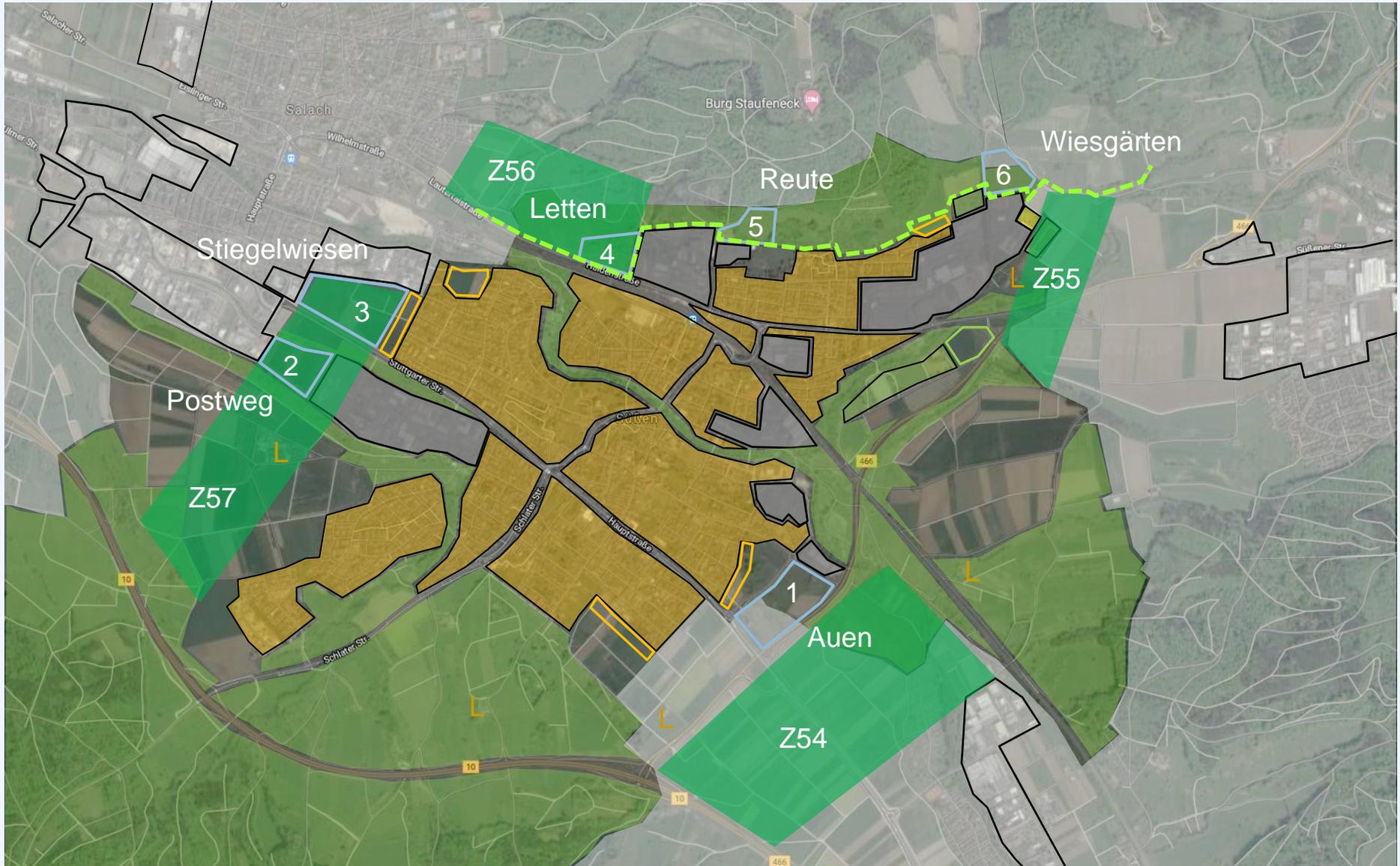


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung RNK Regionalplan VRS

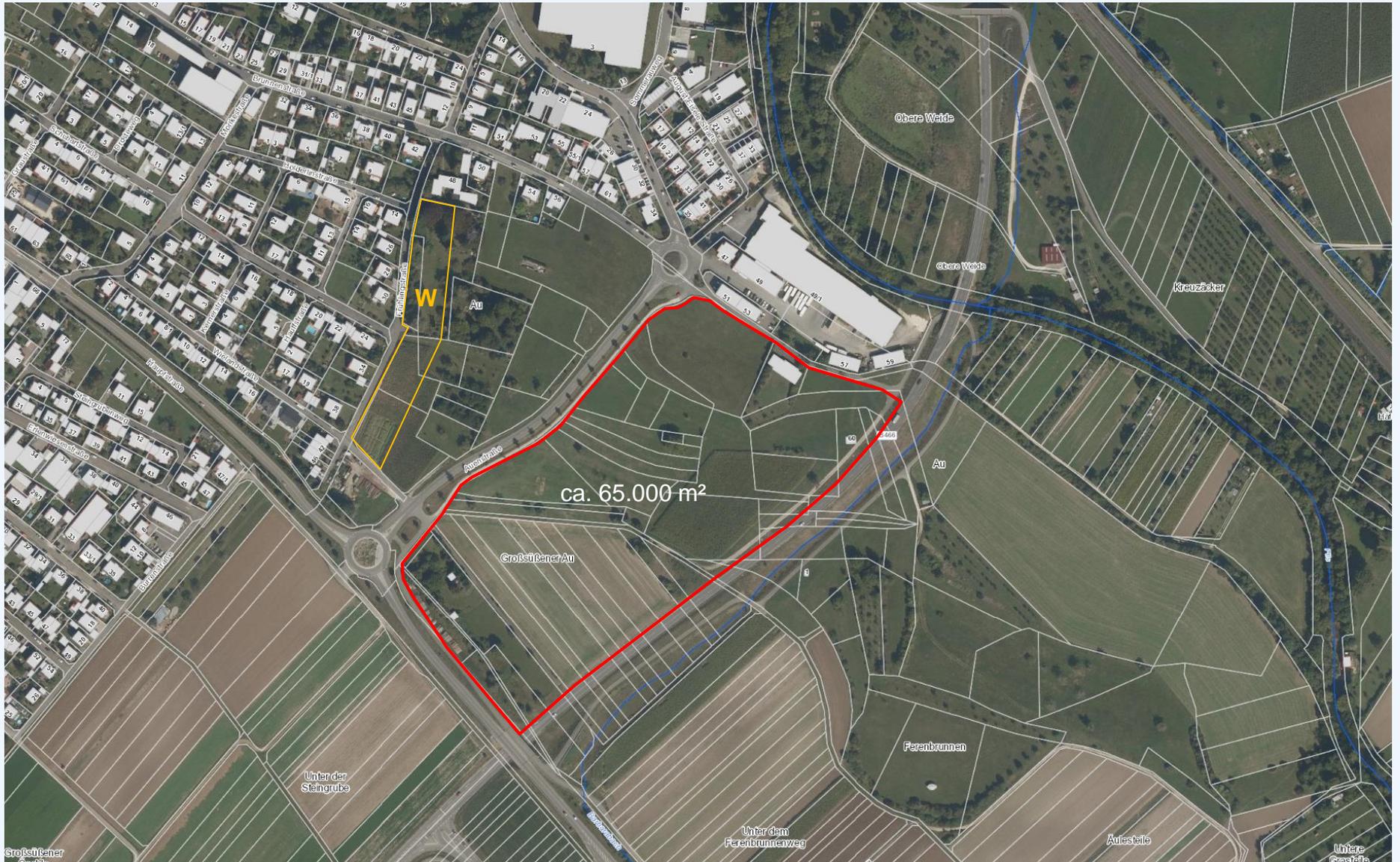


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen mit Grünzäsuren



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Auen (Alternativfläche 1)





Siedlungsrandanalyse:

-  Gewerbliche Baufläche
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet
-  Erweiterungsflächen
-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet

- Entwicklung als gewerbliche Baufläche aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet
- Belange des Artenschutzes im Vorfeld prüfen
- archäologische Verdachtsfläche prüfen für bauvorgreifende Maßnahmen
- Eingriff in FFH-Mähwiese gleichartig kompensieren



Zusammenfassung Auen (Fläche 1):

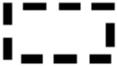
- Naturräumlich wertige Ausstattung (Hecken, Baumstrukturen, FFH-Mähwiese, usw.)
 - Eventuelle Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung
-
- Erschließbar
 - Randstraße bereits enthalten, evtl. geringere weitere Straßenerschließung notwendig
 - Planungshoheit Süßen und Gingen/Fils
 - Anthropogene Vorbelastung vorhanden (umgebende Straßen, angrenzendes Gewerbegebiet, Freizeitnutzung)
 - Landwirtschaftlich wenig wertige Fläche
- **Umsetzung möglich, keine Konflikte mit übergeordneten Planungszielen!**

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Postweg (Alternativfläche 2)





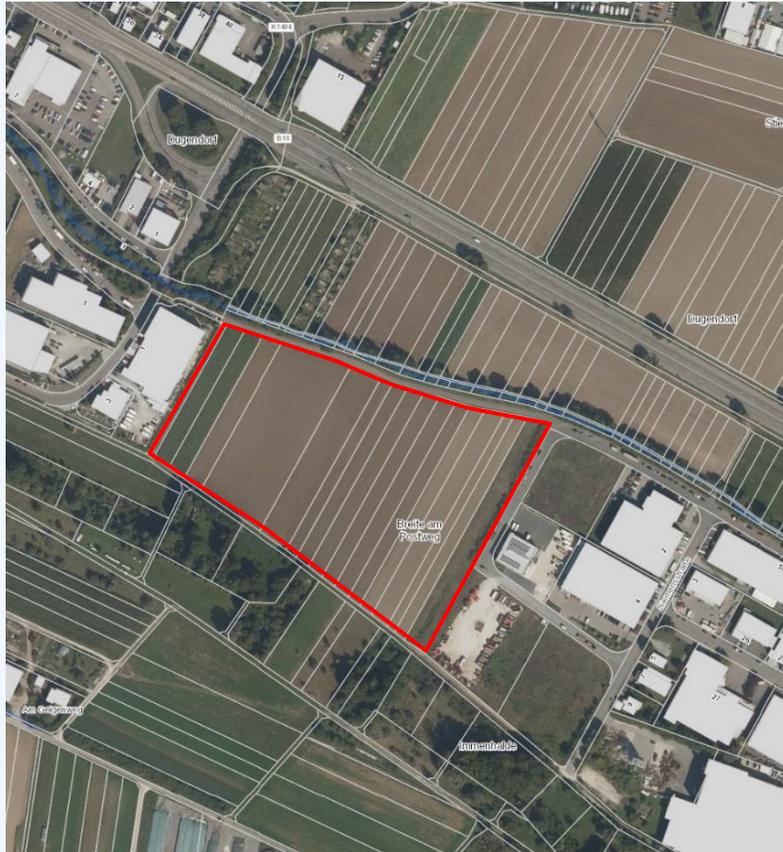
Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Grünzäsur

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- Lage im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II
- Lage in der Grünzäsur.



Zusammenfassung Postweg (Fläche 2):

- Landwirtschaftlich hochwertige Fläche
- Angrenzend hochwertige Landschaftselemente (Hangbereiche, Schweinbach)
- Konflikte mit übergeordneten Planungszielen

-
- Erschließbar, auch abschnittsweise
 - Randstraße bereits enthalten, evtl. keine weitere Straßenerschließung notwendig
 - Gemarkung Stadt Süßen
 - Naturräumlich wenig wertige Ausstattung
 - Anthropogene Vorbelastung vorhanden (angrenzendes Gewerbegebiet)

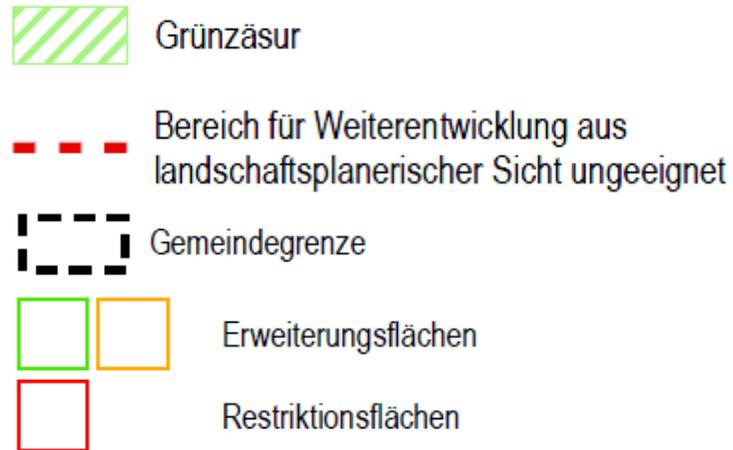
- **Lage in Regionaler Grünzäsur, Befreiung von Zielen der Raumordnung erforderlich**
- **Umsetzung fraglich!**

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Stiegelwiesen (Alternativfläche 3)





Siedlungsrandanalyse:



Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- Lage im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II
- Lage in der Grünzäsur.



Zusammenfassung Stiegelwiesen (Fläche 3):

- Landwirtschaftlich hochwertige Fläche
- Anbindepunkt Landesstraße erforderlich
- Konfliktprüfung Leitung erforderlich
- Konflikte mit übergeordneten Planungszielen
- Eventuelle Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung und geplanter Wohnbebauung, durch erforderliche Abstände ev. nicht gesamtes Flächenpotential nutzbar

-
- Erschließbar, auch abschnittsweise
 - Gemarkung Stadt Sülzen
 - Naturräumlich wenig wertige Ausstattung
 - Anthropogene Vorbelastung vorhanden (angrenzendes Gewerbegebiet, angrenzende Straßen)

- Lage in Regionaler Grünstäur, Befreiung von Zielen der Raumordnung erforderlich
- Umsetzung fraglich!

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Resultat Flächenprüfung



**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.**

