



Verwaltungs
Verband
Langenau

Alb-Donau-Kreis

Flächennutzungsplan

20. Fortschreibung

Begründung

Langenau, 23.11.2016

I. Vorbemerkungen

Der Verwaltungsverband Langenau hat seit seiner Gründung erstmals im Jahr 1977 einen Flächennutzungsplan festgestellt. Dieser wurde letztmals mit einer 9. Fortschreibung insgesamt überarbeitet. Diese 9. Fortschreibung wurde von der Verbandsversammlung am 22.10.1996, zusammen mit einem Landschaftsplan, festgestellt.

Die Genehmigung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis erfolgte am 21.02.1997. Diese Fortschreibung umfasste das gesamte Verbandsgebiet. Hierfür wurde der vom Planungsbüro Schreiner gleichzeitig ausgearbeitete Landschaftsplan eingearbeitet.

In der Zwischenzeit wurden folgende weitere Fortschreibungen des Flächennutzungsplans vorgenommen:

10. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 15.12.1998 - Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 19.01.1999

11. Fortschreibung des Flächennutzungsplans - Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 14.12.1999 - Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 25.01.2000

12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2000 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 08. Januar 2001

13. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2001 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 08.01.2002

14. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 18.12.2003 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 18.03.2004

15. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 09.11.2005 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 06.02.2006

16. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung am 09.11.2006 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 21.02.2007

17. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung am 13.11.2008 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 19.03.2009

18. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung am 22.11.2011 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 29.02.2012

19. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung am 26.11.2013 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 03.02.2014

Im Städtebaurecht ist die Bedeutung des Flächennutzungsplanes durch die Neufassung des Baugesetzbuches vom 22.08.1997 (BGBl. S. 2141) gestärkt worden; vor allem im Hinblick auf den Wegfall der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen, sofern diese

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Deshalb sind bei einem Änderungsbedarf Fortschreibungen des Flächennutzungsplans empfehlenswert.

Grundsatz der baulichen Entwicklung – Innenbereich vor Außenbereich

Mit der 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 22.10.1996 wurde das gesamte Verbandsgebiet in die Planung einbezogen und die Ausweisung von Bauflächen entsprechend den städtebaulichen Grundsätzen zur Bedarfsermittlung vorgenommen. Diese ergibt sich aus der Entwicklungskonzeption (Seite 6 des Erläuterungsberichts vom 22.10.1996).

Wohnbauflächen

Die Ausweisung im Jahr 1996 ergab 131,75 ha; hiervon noch nicht mit Bebauungsplänen beplant 21,44 ha. Zusätzlich sind aus den bereits in Bebauungsplänen geplanten Gebieten in verschiedenen Gemeinden noch unbebaute Grundstücke vorhanden.

Somit ergibt sich derzeit verbandsweit punktuell gesehen ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Änderungen von Bauflächen sind teilweise im Rahmen eines Austauschs erforderlich, da aus verschiedenen anderen Planungsgründen die derzeitige Ausweisung nicht umsetzbar ist.

Gewerbliche Bauflächen

Nach dem Stand der 19. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind 29,5 ha zur Zeit noch nicht mit Bebauungsplänen beplant. Diese Flächen befinden sich weitgehend in Langenau.

Im Rahmen der Eigenentwicklung, die in der Entwicklungskonzeption für die Umlandgemeinden vorgesehen ist, ergeben sich dringend Flächenausweisungen. Hierfür sind in der Regel ganz konkrete Bedarfsnachweise vorhanden.

Grundsätzlich wird sowohl bei Veränderungen der Wohnflächenausweisung wie auch bei der Neuausweisung von Gewerbebauflächen jedes Mal geprüft, ob eine Innenentwicklung möglich und umsetzbar ist.

II. Ziel und Zweck der Planerganzung

a) Allgemeines

Durch die 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden für das gesamte Verbandsgebiet die notwendigen Bauflächen im Rahmen des Planungszeitraums bis zum Jahr 2010 soweit wie möglich ausgewiesen. Dabei wurden vor allem für die Wohnbauflächen die Ziele der Raumplanung beachtet.

Ergänzungsbedarf besteht für die 20. Fortschreibung aus folgenden Gründen:

- Austausch von Gewerbegebietsflächen
- Austausch und Ausweisung von Wohnbauflächen

Wie bisher wird der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben, damit die grundsätzliche städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan festgehalten wird.

Allgemeiner Hinweis:

Die Plangebiete liegen im Wasserschutzgebiet Donauried-Hurbe. Die Regelungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg vom 31.10.1967 (GBL S. 259), 14.08.1972 (GBL S. 573) ergänzt durch Rechtsverordnung vom 02.06.2015 (GBL Nr. 8 vom 08.05.2015) sind zu beachten.

b) Plangebiete

1. Gemarkung Asselfingen

Wohngebiet „Bergäcker“

Erweiterung um rd. 0,8 ha als Wohngebiet. Flächentausch vom Wohngebiet „Tiefer Weg“ 0,8 ha (siehe Lageplan Nr. 1 vom 13.04.2016).

Die Gemeinde Asselfingen hat letztmals im Jahre 2001 ein Baugebiet im Außenbereich erschlossen, das im FNP als Wohnbaugebiet ausgewiesen war. In den letzten 15 Jahren hat die Gemeinde verstärkt die Innenentwicklung forciert (z.B. Baugebiet „Badwiese / Hirschstrae“, „Burgele I“, „Burgele II“).

Dabei konnte eine ehemalige große Gewerbehalle, die sog. „Hackelhalle“ erworben werden, die sich in unmittelbarer Nahе zu einer Wohnbebauung befand und schon seit vielen Jahren nicht mehr gewerblich genutzt wurde. Durch eine Bebauungsplanänderung konnte dieses Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet bzw. in ein Mischgebiet umgewidmet und der Wohnbebauung zugeführt werden. Insgesamt sind dadurch 8 Bauplätze entstanden.

Parallel dazu hat die Gemeinde Asselfingen vor einigen Jahren ein landwirtschaftlich nicht mehr genutztes Anwesen in der Hirschstrae erworben. Inzwischen konnten auf dieser Fläche 5 Wohnhäuser errichtet werden.

Darer hinaus hat die Gemeinde Asselfingen auch mit Hilfe des ELR-Programms eine stattliche Anzahl von Bauvorhaben innerhalb des Ortskerns begleitet bzw. unterstützt. Die im Jahre 2005 erstmals erstellte Ortsentwicklungskonzeption wird seit dieser Zeit jährlich durch die Gemeinde Asselfingen in Zusammenarbeit mit dem Büro Künster aus Reutlingen fortgeschrieben bzw. ergänzt.

Ergänzend dazu konnte die Gemeinde speziell in den älteren Baugebieten aus den 1970er Jahren (südlicher Ortsrand II, Im Burgele) Bauplätze, die bisher seit über 40 Jahren im Privatbesitz waren, an Bauwillige vermitteln. Dadurch konnten einige größere Baulücken geschlossen werden.

Aufgrund dieser vielfältigen Maßnahmen konnten in der Gemeinde Asselfingen rund 50 Wohnbauvorhaben umgesetzt werden, ohne dass Flächen im Außenbereich benötigt wurden.

Mittlerweile sind die innerörtlichen Potentiale weitestgehend ausgeschöpft. Unabhängig davon, wird die Gemeinde Asselfingen aber auch künftig die Innenentwicklung im Blickfeld behalten und wo Möglichkeiten sich bieten, diese auch erschließen.

Vor diesem Hintergrund ist aber nun eine Neuausweisung eines Baugebietes und die damit einhergehende Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wurde auf Asselfinger Gemeindegebiet im Bereich der Wohnbebauung vor über 20 Jahren letztmals erweitert. Somit ist aus heutiger Sicht eine Anpassung aus verschiedenen Aspekten überaus sinnvoll.

Während vor rund 20 Jahren ausschließlich eine möglichst günstige Erschließung im Vordergrund stand, sind heute weitere, früher kaum berücksichtigte Gesichtspunkte von Bedeutung.

Die Gemeinde Asselfingen hat sich seit den 1970er Jahren konstant in südlicher Richtung entwickelt. Dies hatte zur Folge, dass sich die Wohnbebauung immer mehr vom Ortskern entfernt hat. Durch die jetzt angedachte Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese Fehlentwicklung zumindest ansatzweise korrigiert werden. Entsprechend dem städtebaulichen Grundsatz, wonach sich eine Gemeinde spiralförmig um den Ortskern entwickeln sollte. Deshalb plant die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche „Tiefer Weg“ um 0,8 ha zu reduzieren und im Zuge eines Flächentausches an die Fläche „Bergäcker“ anzuschließen. Durch diese Verschiebung bzw. durch die Arrondierung des bisherigen Baugebiets ergeben sich weitere städtebauliche und ökologische Vorteile:

1. Durch die Nähe des Baugebietes zur gemeindlichen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Sportgelände, aber auch zur Ortsmitte mit Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten, kann ein Großteil dieser Einrichtungen fußläufig erreicht werden.
2. Dies bedeutet, dass diese Variante gegenüber der ursprünglichen Ausweisung deutliche ökologische Vorteile bietet und das Baugebiet auch für Familien ohne ein Zweitfahrzeug deutlich attraktiver wird. Speziell vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit im Kontext zum Thema Klimaschutz, halten wir diesen Aspekt für wichtig.
3. Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, in diesem Fall an die L 1170, bei dem neu beantragten Gebiet über den Friedhofsweg und Heimstraße wesentlich kürzer als bei der ursprünglich vorgesehenen Fläche. Dadurch kann die innerörtliche Verkehrsbelastung erheblich reduziert werden.
4. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes können weitere sinnvolle und wichtige Infrastrukturmaßnahmen verbunden werden. Mit dem Bau einer Wasserleitung von der Anbindung der Mehrzweckhalle zum Wasserturm, kann ein Ringschluss der Wasserversorgung vorgenommen werden. Dadurch wird zum einen die Versorgungssicherheit für alle südlich gelegenen Baugebiete erhöht und zum anderen kann durch diesen Ringschluss einer Verkeimung durch sog. stehendes Wasser in Sticleitungen vorgebeugt werden.
5. Obwohl noch keine naturschutzfachliche Prüfung dieses Gebietes stattgefunden hat, kann davon ausgegangen werden, dass sich dieses Gebiet aus ökologischen Gesichtspunkten für eine Bebauung besser eignet, als die bisher ausgewiesene Fläche. Vor dem Hintergrund der ausschließlichen Ackernutzung sind artenschutzfachliche Probleme nicht zu erwarten und somit kann der Eingriff in den Naturhaushalt auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund dieser Maßnahme kann die derzeitig stark angestiegene Nachfrage nach Wohnbauplätzen auch zukünftig ausreichend gedeckt werden. Auf der ausgewiesenen Fläche sollen zukünftig Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde plant nun die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche „Tiefer Weg“ um 0,8 ha zu reduzieren und im Zuge eines Flächentausches an die Fläche „Bergäcker“ anzuschließen.

Der Grund hierfür liegt darin, dass die ausgewiesene Fläche „Tiefer Weg“ relativ weit entfernt von der Infrastruktur liegt. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Asselfingen entschlossen, den Flächentausch vorzunehmen, um die zukünftige Entwicklung näher an der Infrastruktur anzudocken.

Den Flächentausch jetzt vorzunehmen macht Sinn, damit die Planung für das Wohngebiet „Bergäcker“ darauf ausgerichtet werden kann. Weiterhin sind für die Erstellung des Wohngebiets „Bergäcker“ verschiedene Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese können aufgrund des Flächentausches und damit der Festlegung auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Asselfingen entsprechend ausgelegt werden.

Mit der zusätzlichen Ausweisung der Fläche ist auch die Gemeinde Asselfingen in den kommenden Jahren in der Lage, Wohnbauplätze für junge Familien bereitzustellen. Dies ist dringend notwendig, um die Gemeinde weiterhin zu entwickeln und die vorhandene Infrastruktur auszulasten.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Bühlweg“.

Strom- und Gasversorgung

Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies AG erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Überprüfung des allgemeinen Kanalisationsplans wird durchgeführt.

2. Gemarkung Breitingen

Wohngebiet „Mühläcker“

Erweiterung um rd. 0,1 ha als Wohngebiet.
(siehe Lageplan Nr. 2 vom 13.04.2016/26.09.2016)

Bei der 19. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinde Breitingen die Wohnbaufläche „Mühläcker“ mit rd. 1 ha ausgewiesen.

Mittlerweile wurde für diese Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde von Seiten des Landratsamt Alb-Donau Fachdienst Ländlicher Raum, Kreisentwicklung eine Stellungnahme hierzu abgegeben.

In der Stellungnahme wurde bemängelt, dass der Bebauungsplan größtenteils aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Der nördlichste Teilbereich (Höhe Flst. 78/21 und 78/7) ist nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus diesem Grund wird angeregt, diese Fläche (rd. 0,1 ha) im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche mit aufzunehmen (siehe beiliegendes Schreiben). Die Fläche teilt sich auf in 690 m² Wohnbaufläche und 360 m² Grünfläche/Wall/Fußweg.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Wohngebiet Mühlacker“.

Strom- und Gasversorgung

Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies AG erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Überprüfung des allgemeinen Kanalisationsplans wird durchgeführt.

3. Gemarkung Holzkirch

Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“

Flächentausch im Gewerbegebiet „Hinter den Gärten)

(siehe Lageplan Nr. 3 vom 13.04.2016/26.09.2016)

Bei der 19. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das vorhandene Gewerbegebiet der Gemeinde Holzkirch „Hinter den Gärten“ um ca. 1 ha in nordöstlicher Richtung erweitert.

Die damalige Erweiterung des Gewerbegebiets wurde aufgrund eines örtlichen Bedarfs ausgewiesen. Mittlerweile haben verschiedene Gewerbetreibende ihr Interesse am Kauf eines Grundstücks geäußert.

Auf der westlichen Seite des bestehenden Gewerbegebiets, direkt an der K 7303, befindet sich das Grundstück FlSt. 66/0. Vor der 19. Fortschreibung hat die Gemeinde Holzkirch versucht, dieses Grundstück zu kaufen bzw. eine Zusage des Eigentümers zu erhalten, dass er dieses Grundstück als Gewerbefläche zur Verfügung stellt. Dieses Ansinnen der Gemeinde wurde vom Eigentümer abgelehnt. Er machte damals deutlich, dass dieses Grundstücks auch mittelfristig nicht zum Verkauf steht. Aus diesem Grund entschied sich die Gemeinde Holzkirch, das Gewerbegebiet auf der östlichen Seite auszuweisen.

Die Einbeziehung des Grundstücks FlSt. 66/0 in das Gewerbegebiet ist aus städtebaulicher Sicht ideal und würde die gesamte Gewerbefläche abrunden. Aufgrund eines Eigentümerwechsels besteht nun für die Gemeinde Holzkirch die Möglichkeit, dieses Grundstück zu erwerben.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Holzkirch entschlossen, auf Basis eines Flächentauschs, das Grundstück FlSt 66/0 in die Erweiterung des Gewerbegebiets „Hinter den Gärten“ einzubeziehen.

Um diese Einbeziehung kompensieren zu können, wurde die im FNP ausgewiesene Erweiterungsfläche (FLSt. 68/0) um rd. 2600 m² am nördlichen Teil reduziert und für die Einbeziehung der Erweiterungsfläche FlSt. 66 verwendet.

Die Maßnahme ist aus städtebaulicher Sicht sehr sinnvoll. Damit wird eine hervorragende Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen. Dies entspricht auch dem Grundsatz der Regionalplanung, wonach neu auszuweisende Flächen an der bestehenden Bebauung zu arrondieren sind.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bisherige Erschließungsstraße „Heuweg“.

Strom- und Gasversorgung

Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies AG erfolgen.

Abwasser - und Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Überprüfung des allgemeinen Kanalisationsplans wird durchgeführt.

Luftverkehr

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass Bauwerke über 50 m Höhe nicht zulässig sind.

4. Gemarkung Öllingen

Wohngebiet „Schwarzäcker“

Erweiterung um rd. 0,25 ha als Wohngebiet. Flächentausch vom Wohngebiet „Siedlungsstraße“ 0,25 ha. Neuausweisung von 0,54 ha als Wohngebiet, (siehe Lageplan Nr. 4 vom 13.04.2016).

Die Gemeinde Öllingen, mit ihren knapp 600 Einwohnern, ist stark ländlich geprägt. In der Gemeinde gibt es noch eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben. Aus diesem Grund sind vorhandene Innenflächen, deren Potential zur Wohnbebauung herangezogen werden, aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Immissionsradien nicht für die Wohnbebauung geeignet. Selbst bei einer teilweisen Ausweisung der Flächenpotentiale als Dorfgebiet sind die vorhandenen Immissionsradien zu hoch.

Derzeit versucht die Gemeinde eine ehemalige Hofstelle zu erwerben, die in zentraler Lage - in unmittelbarer Nähe zum Rathaus - zum Verkauf steht. Die vorgenommenen Immissionsberechnungen haben ergeben, dass eine Wohnbebauung in diesem Bereich nicht möglich ist.

Deshalb hat sich die Gemeinde Öllingen dazu entschieden, eine im Flächennutzungsplan im Bereich des Wohngebiets Siedlungsstraße ausgewiesene Wohnbaufläche mit rd. 0,25 ha zu bebauen. Diese Fläche wird schon seit vielen Jahren dort geführt, ist aber bis zum heutigen Tag noch nicht bebaut worden. Bisher lehnte der Eigentümer dieser Flächen einen Verkauf ab. Mittlerweile ist der Eigentümer verstorben. Die Gemeinde hat darauf vertraut, dass mit einem Eigentümerwechsel auf die Kinder sich die Situation ändert. Die Nachfrage von Herrn BM Göggelmann mit den Erben hat aber deutlich gemacht, dass auch für diese ein Verkauf oder eine spätere Bebauung mittelfristig nicht in Frage kommt.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Öllingen dazu entschieden, die o.g. Fläche (FSt. 1388/0, 1388/1) mit rd. 0,25 ha nördlich der Flurstücke 1386/5 – 1386/3 aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und im Rahmen eines Flächentauschs diese am Wohngebiet „Schwarzäcker“ anzudocken.

Eine Arrondierung der Fläche im Bereich Schwarzenäcker/Steinweg am südlichen Ortsrand und südlich der Siedlungsstraße scheidet aufgrund der im „Pilgersteig“ vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und der damit zusammenhängenden Immissionsradien aus. Ebenso scheidet eine Flächenarrondierung im Bereich „Kirchleswiesen“ aus, da auch hier die Eigentümer der vorhandenen Flächen eine entsprechende Anfrage der Gemeinde Öllingen zum Verkauf bzw. zur Bebauung dieser Flächen abgelehnt haben. Weitere Arrondierungsflächen sind nicht vorhanden.

Durch die Arrondierung und Anbindung der Fläche an das Wohngebiet Schwarzäcker könnte auf Höhe der Erschließungsstraße Eichenweg durch den Flächentausch von diesen 0,25 ha rd. vier Wohnbauplätze entstehen. Die Erschließung könnte über die Weiterführung des Eichenwegs erfolgen.

Bei einer gemeinsamen Besprechung am 21.04.2016 mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Landratsamt Alb-Donau wurde vereinbart, dass die dadurch geschaffene Arrondierung nur Sinn macht, wenn entlang dieser Achse Richtung Norden die zukünftig Wohnbau - Entwicklungsachse der Gemeinde Öllingen geführt wird. Damit diese Maßnahme auch Sinn macht, sollte über eine weitere Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Verlängerung und entlang der geplanten Wohnbauentwicklungsachse entschieden werden. Die neu auszuweisende Fläche wurde von Seiten der Verwaltung entsprechend der Plausibilitätskriterien berechnet. Aufgrund dieser Berechnung steht der Gemeinde Öllingen bis 2030 eine Wohnbaufläche von 0,79 ha zu. Abzüglich der vorhandenen Fläche von 0,25 ha ergibt sich eine zusätzliche Fläche von 0,54 ha.

Die Gesamtfläche von 0,79 ha wurde an das Wohngebiet Schwarzäcker angedockt (siehe Lageplan vom 13.04.2016 – rote Fläche).

Weiterhin wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Öllingen beschlossen, dass der zukünftige Wohnbau - Entwicklungsachse nördlich Richtung Steinweg / Kirchleswiesen - weitergeführt werden soll (siehe Lageplan vom 13.04.2016 – blaue Fläche).

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Eichenweg“.

Strom- und Gasversorgung

Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies AG erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Überprüfung des allgemeinen Kanalisationsplans wird durchgeführt.

5. Gemarkung Stadt Langenau

Berichtigung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Olga-/Moltkestraße“ (siehe Lageplan Nr.: 5 vom 13.04.2016).

Der auf dem Grundstück Angertorstraße 15 bestehende Nahversorgungsfachmarkt wurde am 25.11.1987 bzw. am 10.03.1989 baurechtlich genehmigt. Mit einer Verkaufsfläche von 970 m² stellte er einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar. Mit dem am 06.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan Olga-/Moltkestraße sollte der vorhandene Mischcharakter des Geltungsbereichs festgeschrieben und Störfaktoren für das Wohnen ausgeschlossen werden. Da eine Erweiterung dieses Marktes zu diesem Zeitpunkt nicht angedacht war, wurde auch keine Regelung für einen erweiterten Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Die am 17.12.2014 erteilte Baugenehmigung für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1414 qm beinhaltet deshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan, die auch erteilt wurde, da im Mischgebiet großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist. Diese Baugenehmigung bzw. die von ihr eingeschlossene Befreiung ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums Tübingen rechtswidrig. Zur planrechtlichen Absicherung des erweiterten Marktes bzw. der erteilten Baugenehmigung vom 17.12.2014 war deshalb die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Bebauungsplanänderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Nahversorgungsfachmarkt auf dem Grundstücks Angertorstraße 15 geschaffen. Sie dient ferner der Erhaltung eines zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung.

Aus dem bisherigen Mischgebiet wurde deshalb teilweise ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich dieses Sondergebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitverfahren hat das Regierungspräsidium Tübingen mitgeteilt, dass raumordnungsrechtlich keine Bedenken bestehen an der Ausweisung eines Sondergebiets.

6. Gemarkung Setzingen/Ballendorf

Änderung des Schutzbereichs für die Verteidigungsanlage Setzingen (siehe Lageplan Nr.6 vom 13.04.2016).

Mit Anordnung vom 17. Februar 1977 wurde ein Gebiet in den Gemeinden Setzingen und Ballendorf, Alb-Donau-Kreis sowie der Stadt Herbrechtingen und der Gemeinde Gerstetten, Landkreis Heidenheim, Land Baden-Württemberg, zum Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Setzingen erklärt, der zuletzt mit Anordnung vom 14. März 2007 aufrechterhalten worden ist.

Diese Anordnung wird wegen Änderung der Schutzbereichsgrenze aufgrund § 2 Abs. 5 des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) vom 7. Dezember 1956 (BGBl I, S. 899 mit sofortiger Wirkung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr aufgehoben und durch die nachfolgende Anordnung ersetzt.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) vom 7. Dezember 1956 (BGBl I, S. 899), wird ein Gebiet in den Gemeinden Setzingen und Ballendorf, Alb-Donau-Kreis, sowie in der Stadt Herbrechtingen und der Gemeinde Gerstetten, Landkreis Heidenheim, Land Baden-Württemberg zum Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Setzingen erklärt.

Das zum Schutzbereich erklärte Gebiet ist im beiliegenden Plan des Schutzbereichs für die Verteidigungsanlage Setzingen (Schutzbereichsplan) vom 18. Dezember 2013 grün umrandet.

Von Seiten des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde keine Begründung genannt aus welchen Gründen der Schutzradius geändert wird.

c) Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet, ist in einem besonderen Teil der Begründung beigeheftet.

Die geplanten Bauflächen entsprechen den Grundsätzen der generellen Flächennutzungsplanung nach der 9. Fortschreibung. Es wird auch mit diesen Planergänzungen dem Landschaftsplan in den grundsätzlichen Aussagen entsprochen.

Langenau, 23.11.2016

Anlagen:

Lagepläne Nr. 1 - 7 vom
13.04.2016

Lagepläne Nr. 1 - 6 vom
26.09.2016

Hermann Schmid
Geschäftsführer