



Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans

VERWALTUNGSVERBAND LANGENAU

FNP 2035

IMPRESSUM



FNP 2035 – Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Langenau

*im Auftrag des Verwaltungsverbands Langenau
Geschäftsführer Hermann Schmid*

Verwaltungsverband Langenau

Verbandsbauamt
Kufotenstraße 19
89129 Langenau
Tel. 07345-9640-0
www.verwaltungsverband-langenau.de

Fachliche Begleitung FNP 2035
Bauamt
Sachgebiet Stadtplanung
Sachgebietsleiter Steven Flechtner

*Bearbeitung
Flächennutzungsplan 2035*

*Bearbeitung Umweltbericht und
Landschaftsplan 2035*

Reschl Stadtentwicklung

GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
Tel. 0711 220041-0
www.reschl-stadtentwicklung.de
info@reschl-stadtentwicklung.de
Projektbearbeitung
Roland Köhler
Jan Lülff
Laura Kleemann

G+H Ingenieurteam

GmbH
Heidenheimer Straße 3
89537 Giengen a. d. Brenz
Tel. 07322 90490-00
www.gh-ingenieurteam.de
info@gh-ingenieurteam.de
Projektbearbeitung
Thomas Puschmann
Kerstin Schnalzger

Stuttgart, 31.03.2022

VORWORT

Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverband Langenau

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverband hat am 31.03.2022 beschlossen, die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Planentwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Langenau erlangte bereits im Jahr 1977 Rechtswirksamkeit und hat auf Grund sich wandelnder Rahmenbedingungen mittlerweile eine Vielzahl an Änderungsverfahren durchlaufen. Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der 22. Änderung. Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Planungsdaten sowie die Ziele der Stadtentwicklung sind inzwischen veraltet beziehungsweise überholt.

Daher hat der Verwaltungsverband am 5. Dezember 2019 den Auftrag zur Generalfortschreibung des Plans erteilt. Der neue Flächennutzungsplan soll einerseits den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen, andererseits Antworten geben auf veränderte Ansprüche, die insbesondere aus den demografischen Veränderungen und dem wirtschaftlichen Strukturwandel resultieren. Die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans soll als Entwicklungsstrategie für den gesamten Planungsraum den zukünftigen Herausforderungen und der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Flächeninanspruchnahme begegnen.

Die Erforderlichkeit zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aber nicht nur aus der planerischen Notwendigkeit. Seit mehreren Jahren machen das Regierungspräsidium Tübingen und das Landratsamt Alb-Donau-Kreis darauf aufmerksam, dass zwingend eine Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans zu erfolgen hat. § 1 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass für Gemeinden bezüglich der Bauleitplanung eine Planungspflicht besteht, soweit eine Planung „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“ ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB muss der Flächennutzungsplan dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung planerisch vorbereiten und steuern. Da der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan diesem Erfordernis nicht mehr vollumfänglich genügt, ist eine Generalfortschreibung notwendig.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan wird der Verwaltungsverband Langenau die Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung für den Zeitraum von über einem Jahrzehnt erhalten: Als Planungshorizont für den neuen Flächennutzungsplan wird das Jahr 2035 gewählt.

Die Verbandskommunen werden im Rahmen der Bürgerbeteiligung frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darlegen. Sie geben damit der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange, berät und beschließt die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung. Im weiteren Verfahren werden die Bürger erneut beteiligt, vor allem im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber aber keine unmittelbare Rechtswirkung. Baurecht wird erst durch den Bebauungsplan geschaffen, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Der Entwurf der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans wird **vom 19.04.2022 bis einschließlich 17.07.2022** beim **Verwaltungsverband Langenau, Kuffenstraße 19, Flur Baurechtsamt, 89129 Langenau** von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstagnachmittags von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf kann ebenfalls im Internet unter **www.verwaltungsverband-langenau.de** > Ämter und Service > Verbandsbauamt > Bebauungspläne (öffentliche Auslegung), eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Verwaltungsverband Langenau abgegeben werden.

Zusätzlich wird die Möglichkeit gegeben am 31.05.2022 und am 01.06.2022 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr aufkommende Fragestellungen zu beantworten. Hierfür wird gebeten unter der Nummer 07345 9640-511/-512 einen Termin zu vereinbaren.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht innerhalb dieser Frist abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

31.03.2022

gez.
Daniel Salemi
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Allgemeine Art der baulichen Nutzung § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Planung Bestand

		Wohnbauflächen
		gemischte Bauflächen
		gewerbliche Bauflächen
		Sonderbaufläche, Zweckbestimmung:
		Gartenhausgebiet
		Biogasanlage
		Großflächiger Einzelhandel
		Reitplatz
		Straßenmeisterei
		Windenergie
		Militärisch genutzte Fläche
		PV-Freiflächenanlage
		Landwirtschaft

2. Ausstattung des Stadtgebiets § 5 (2) Nr. 2 BauGB

		Flächen für den Gemeinbedarf
		Öffentliche Verwaltung
		Schule
		Feuerwehr
		Kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Post

3. Überörtlicher Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

§ 5 (2) Nr. 3 BauGB

		Hauptverkehrsstraßen und sonstige klassifizierte Straßen
		Bohnanlagen

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 5 (2) Nr. 4 BauGB

		Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
		Umspannwerk
		Wasserversorgung
		Kläranlage
		Elektrizität
		Kompostieranlage/Recyclinghof
		Biogasanlage
		Wasserleitung
		Elektrische Leitung
		Gasleitung

5. Grünflächen § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Planung Bestand

		Grünflächen
		Kleingärten
		Friedhof
		Spielplatz
		Sportplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 5 (2) Nr. 7 BauGB

		Flächen für die Wasserwirtschaft
		Regenüberlaufbecken
		Regenrückhaltebecken

7. Landwirtschaft und Wald § 5 (2) Nr. 9 BauGB

		Flächen für die Landwirtschaft
		Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich
		Flächen für die Forstwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 1a (3) BauGB, § 5 (2) Nr. 10 BauGB und § 5 (2a) BauGB

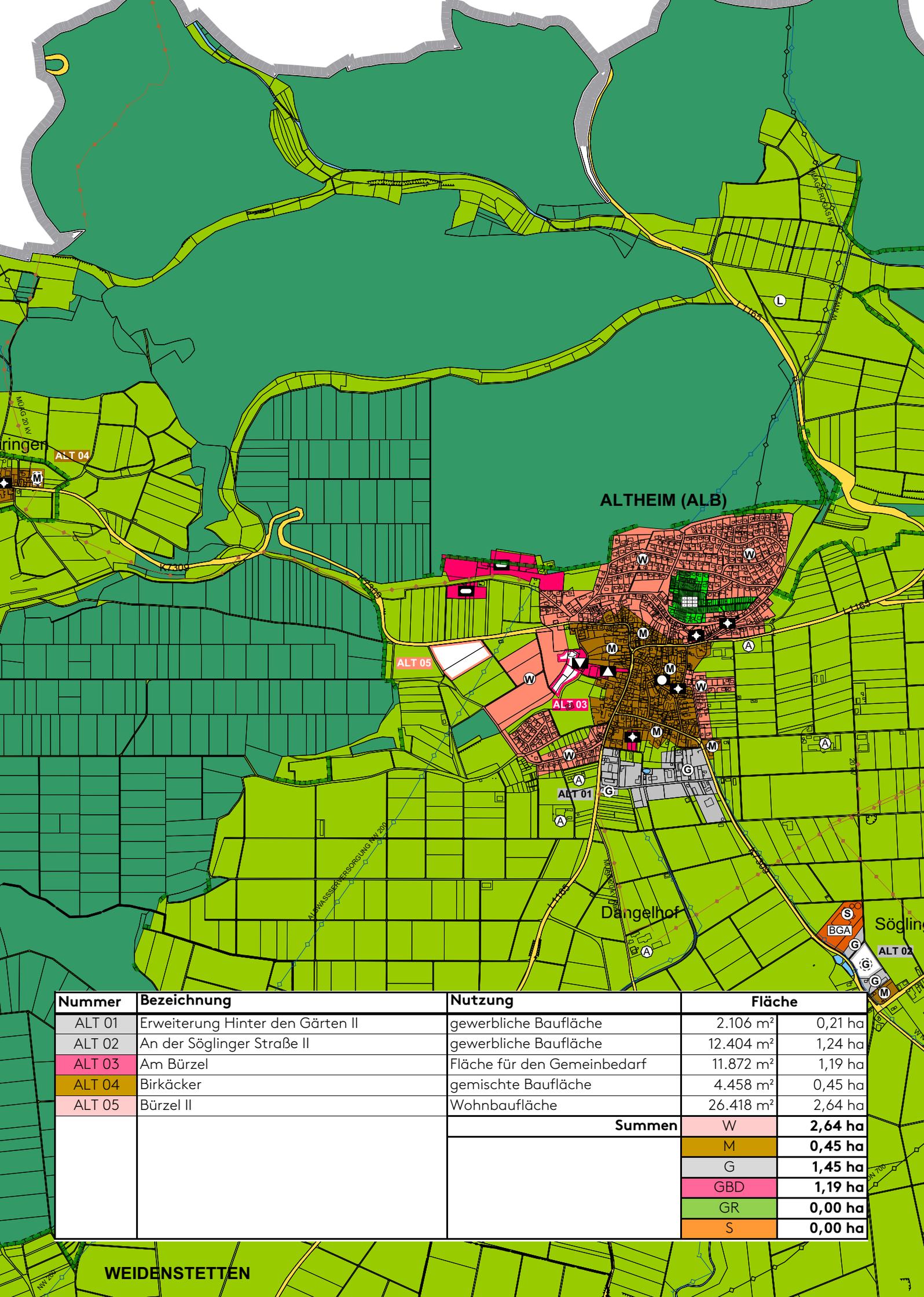
		Suchfläche für Kompensationsmaßnahmen
--	--	---------------------------------------

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

		Gebiet für den Abbau und zur Sicherung von Rohstoffen
		Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
		Grenze Ortsdurchfahrt

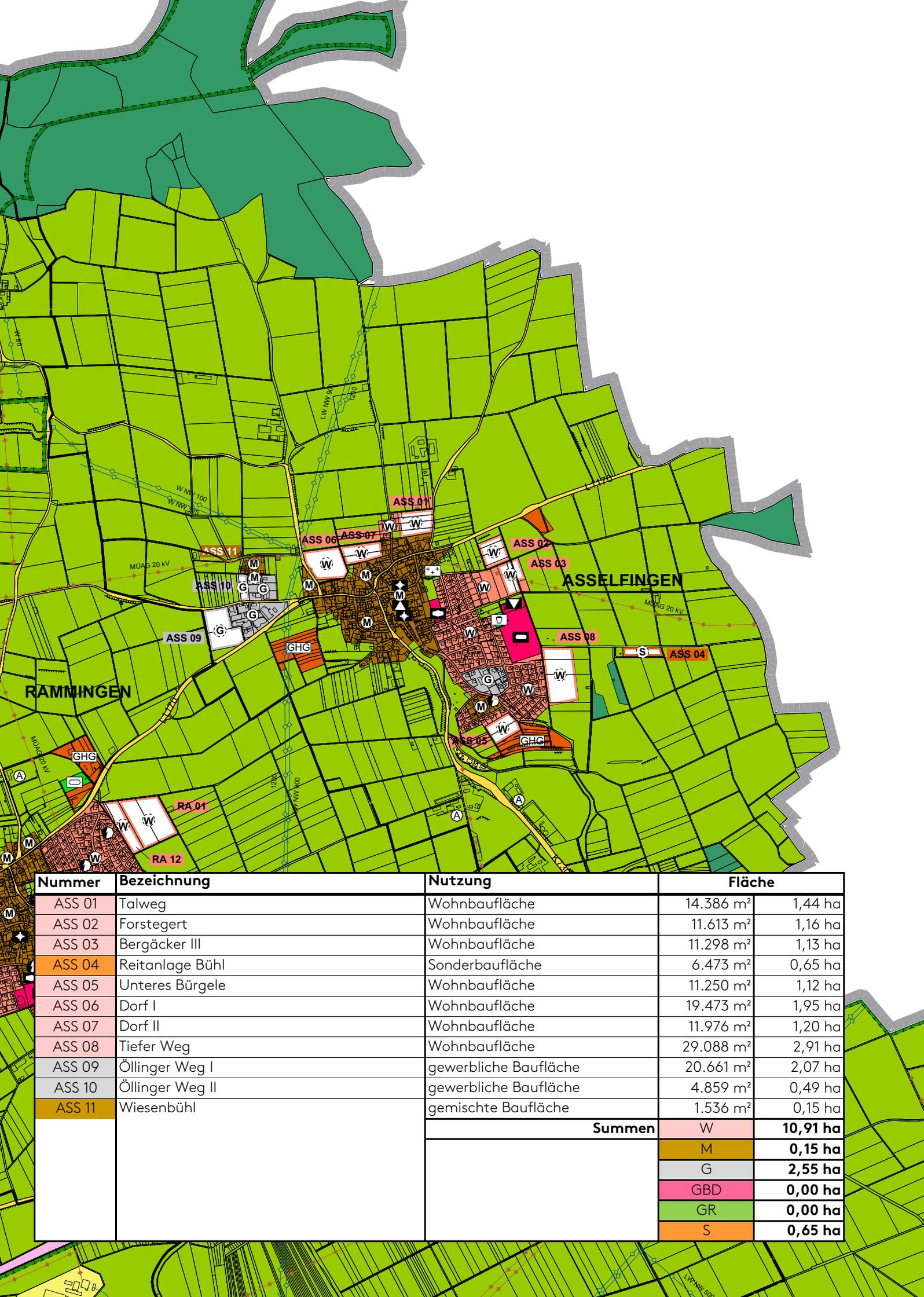
Sonstige Darstellungen

		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Gemeindegrenze
		Flurstücke (ALKIS, Stand 26.03.2020)
		Gebäude (ALKIS, Stand 26.03.2020)



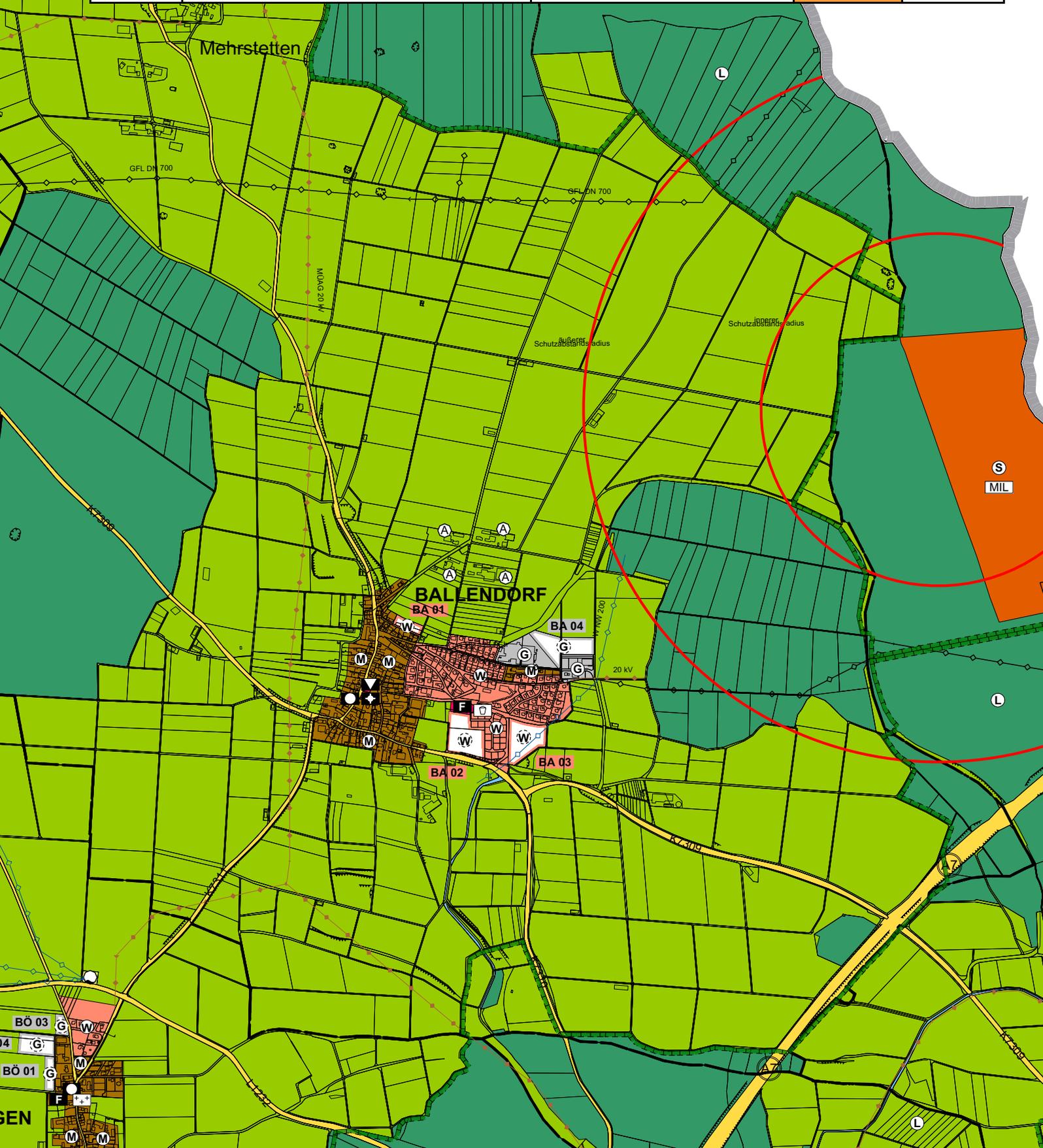
Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
ALT 01	Erweiterung Hinter den Gärten II	gewerbliche Baufläche	2.106 m ²	0,21 ha
ALT 02	An der Söglinger Straße II	gewerbliche Baufläche	12.404 m ²	1,24 ha
ALT 03	Am Bürzel	Fläche für den Gemeinbedarf	11.872 m ²	1,19 ha
ALT 04	Birkäcker	gemischte Baufläche	4.458 m ²	0,45 ha
ALT 05	Bürzel II	Wohnbaufläche	26.418 m ²	2,64 ha
Summen			W	2,64 ha
			M	0,45 ha
			G	1,45 ha
			GBD	1,19 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha

WEIDENSTETTEN

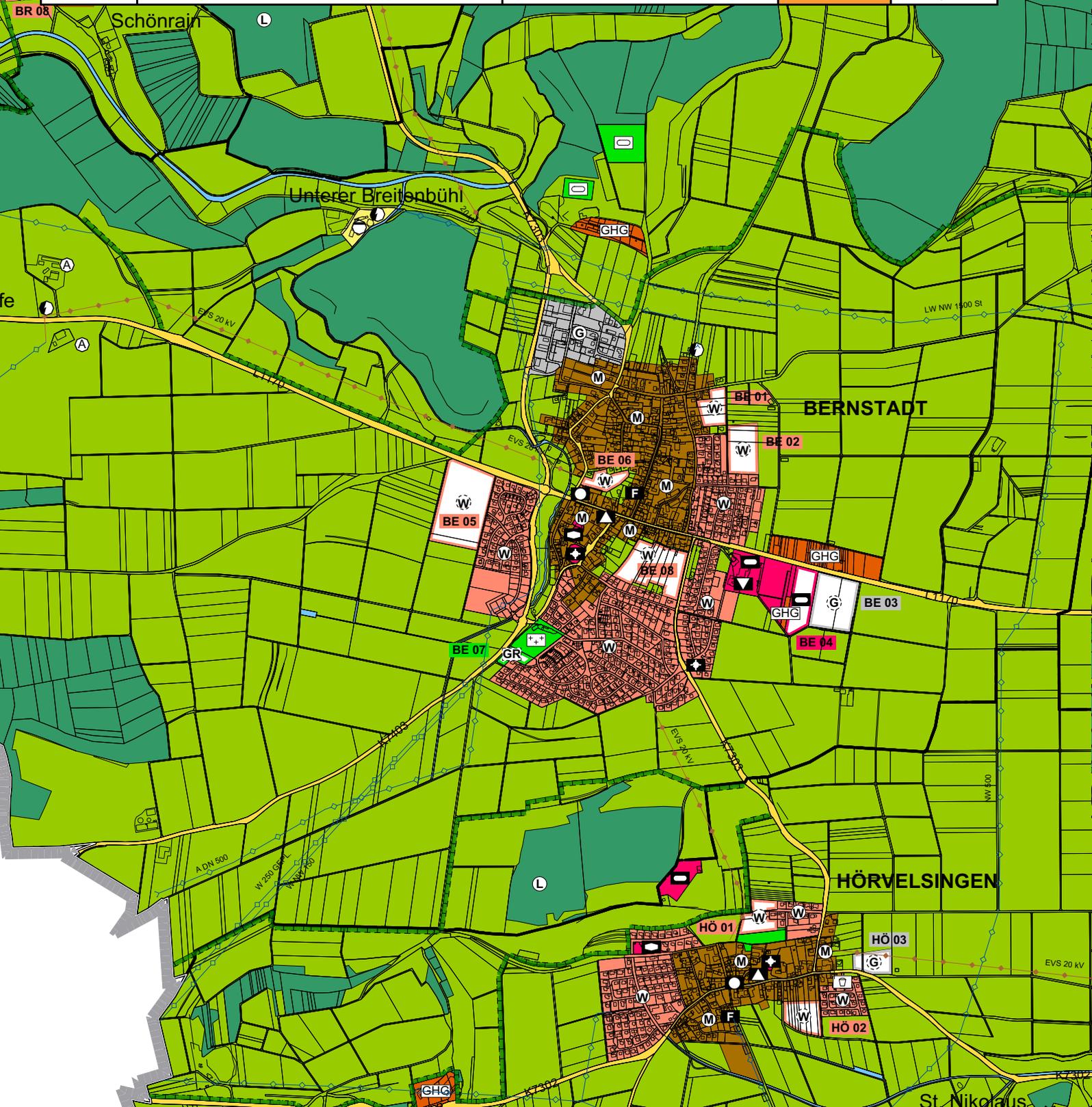


Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
ASS 01	Talweg	Wohnbaufläche	14.386 m ²	1,44 ha
ASS 02	Forstegert	Wohnbaufläche	11.613 m ²	1,16 ha
ASS 03	Bergäcker III	Wohnbaufläche	11.298 m ²	1,13 ha
ASS 04	Reitanlage Bühl	Sonderbaufläche	6.473 m ²	0,65 ha
ASS 05	Unteres Bürgele	Wohnbaufläche	11.250 m ²	1,12 ha
ASS 06	Dorf I	Wohnbaufläche	19.473 m ²	1,95 ha
ASS 07	Dorf II	Wohnbaufläche	11.976 m ²	1,20 ha
ASS 08	Tiefer Weg	Wohnbaufläche	29.088 m ²	2,91 ha
ASS 09	Öllinger Weg I	gewerbliche Baufläche	20.661 m ²	2,07 ha
ASS 10	Öllinger Weg II	gewerbliche Baufläche	4.859 m ²	0,49 ha
ASS 11	Wiesenbühl	gemischte Baufläche	1.536 m ²	0,15 ha
Summen			W	10,91 ha
			M	0,15 ha
			G	2,55 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,65 ha

Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
BA 01	Kellerberg	Wohnbaufläche	4.410 m ²	0,44 ha
BA 02	Hinter den Gärten	Wohnbaufläche	19.150 m ²	1,91 ha
BA 03	Eulenäcker	Wohnbaufläche	16.975 m ²	1,70 ha
BA 04	Triebweg/Lange Äcker	gewerbliche Baufläche	16.846 m ²	1,68 ha
			Summen	
			W	4,05 ha
			M	0,00 ha
			G	1,68 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha



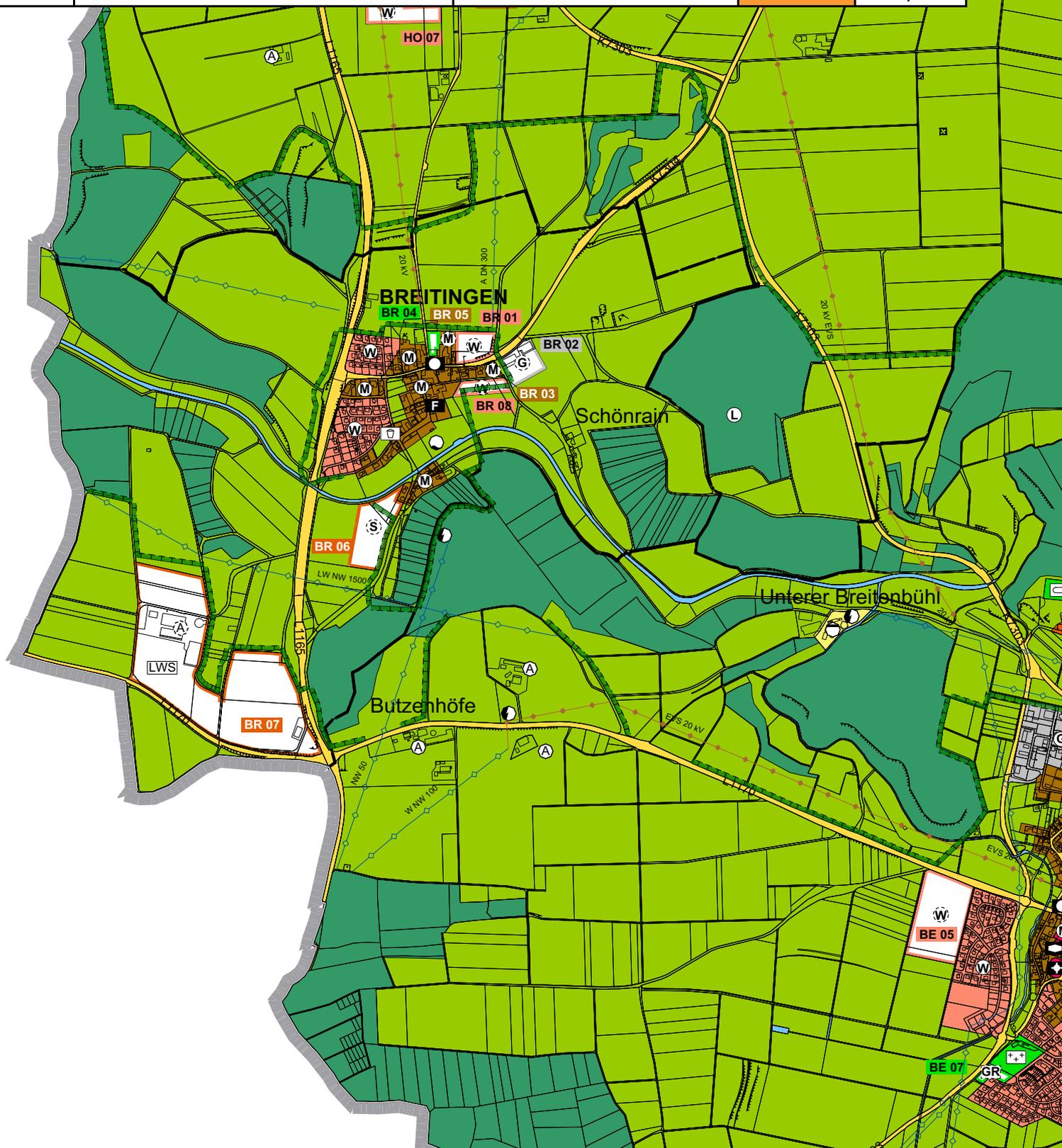
Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
BE 01	Dörrgrubgasse	Wohnbaufläche	11.586 m ²	1,16 ha
BE 02	Hinter den Gäßlen	Wohnbaufläche	18.681 m ²	1,87 ha
BE 03	Zwischen den Krautgärten	gewerbliche Baufläche	28.218 m ²	2,82 ha
BE 04	Sportanlagen Riedwiesen	Fläche für den Gemeinbedarf	17.935 m ²	1,79 ha
BE 05	Erweiterung Baugebiet Lange Wiese	Wohnbaufläche	50.464 m ²	5,05 ha
BE 06	Schloßgarten	Wohnbaufläche	8.043 m ²	0,80 ha
BE 07	Friedhof	Grünfläche	4.764 m ²	0,48 ha
BE 08	Hinter dem Dorf	Wohnbaufläche	32.083 m ²	3,21 ha
Summen			W	12,09 ha
			M	0,00 ha
			G	2,82 ha
			GBD	1,79 ha
			GR	0,48 ha
			S	0,00 ha





Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
BÖ 01	Neenstetter Weg	gewerbliche Baufläche	4.980 m ²	0,50 ha
BÖ 02	Gemauerter Hof	gewerbliche Baufläche	22.613 m ²	2,26 ha
BÖ 03	Alzheimer Weg	gewerbliche Baufläche	3.453 m ²	0,35 ha
BÖ 04	Blockäcker	gewerbliche Baufläche	10.503 m ²	1,05 ha
		Summen	W	0,00 ha
			M	0,00 ha
			G	4,15 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha

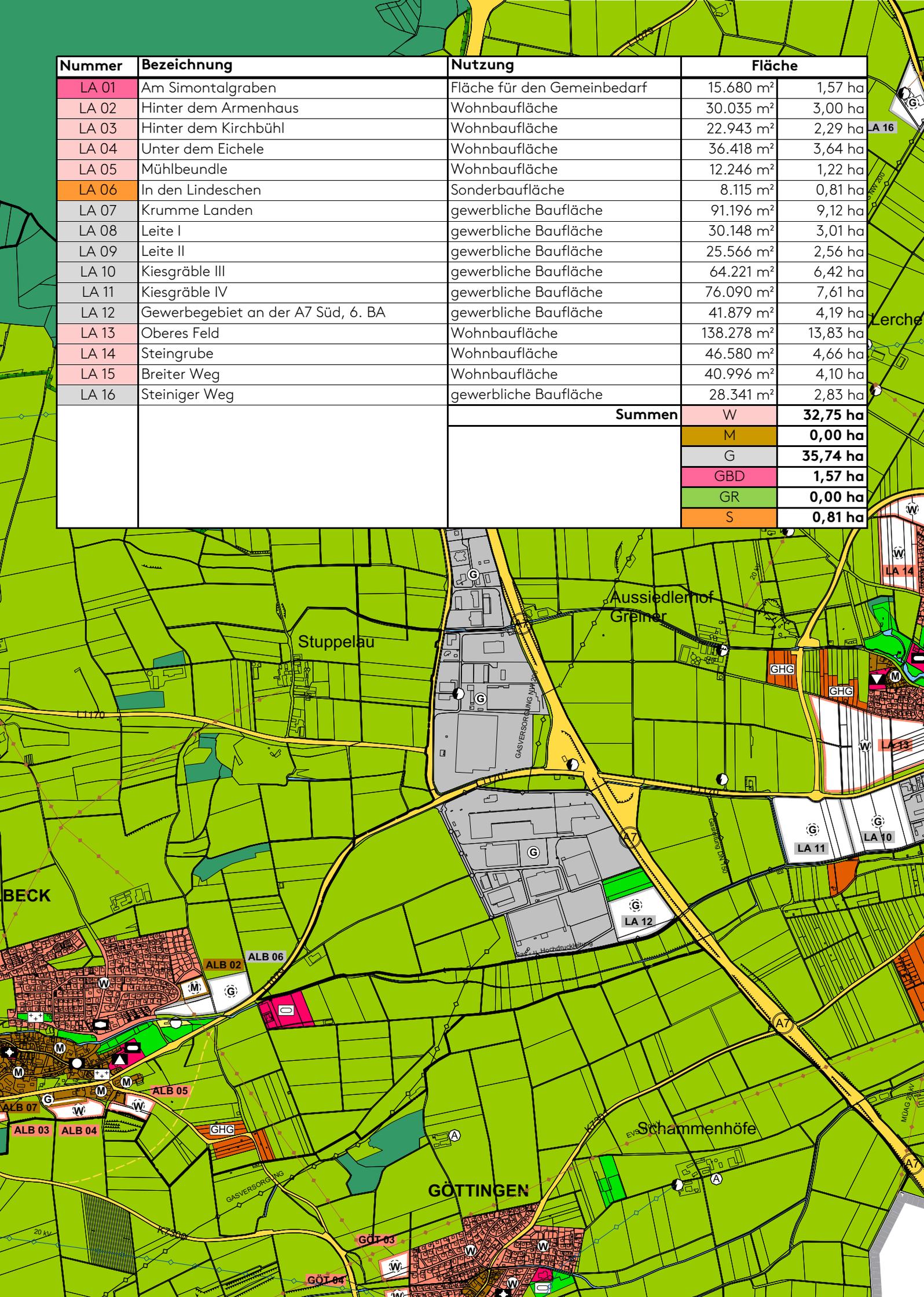
Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
BR 01	Höfentälesweg	Wohnbaufläche	13.121 m ²	1,31 ha
BR 02	Am Schönraimer Berg	gewerbliche Baufläche	14.980 m ²	1,50 ha
BR 03	Flurstück 14	gemischte Baufläche	1.947 m ²	0,19 ha
BR 04	Holzkircher Straße, Hinter dem Rathaus	Grünfläche	3.260 m ²	0,33 ha
BR 05	Neenstetter Straße	gemischte Baufläche	2.802 m ²	0,28 ha
BR 06	Am Butzen	Sonderbaufläche Ferienhaus	30.441 m ²	3,04 ha
BR 07	Burgholz	Sonderbaufl. Landwirtschaft	205.317 m ²	20,53 ha
BR 08	Schönraimer Weg	Wohnbaufläche	8.997 m ²	0,90 ha
		Summen	W	2,21 ha
			M	0,47 ha
			G	1,50 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,33 ha
			S	23,58 ha

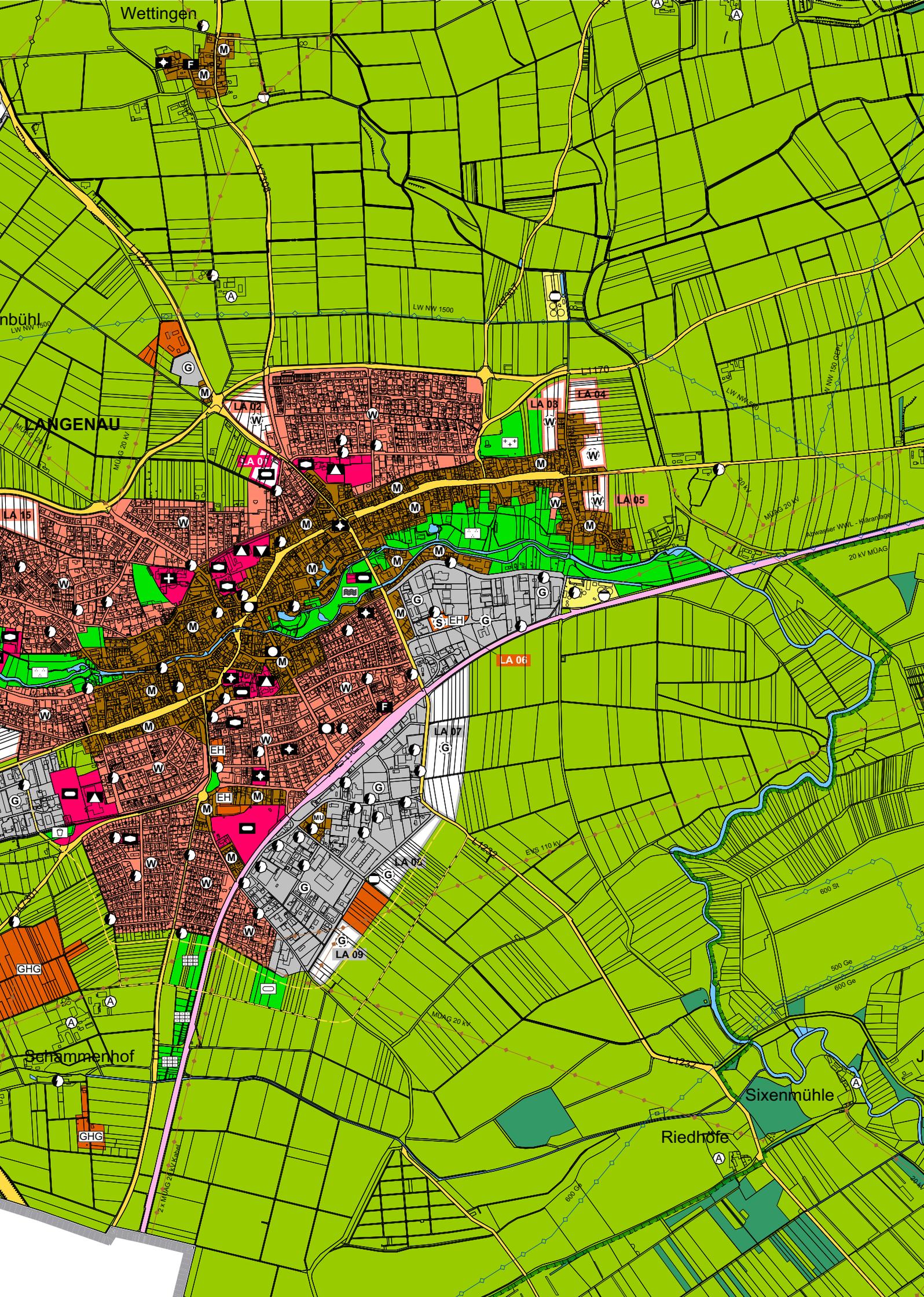




Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
HO 01	Heerstraße	Wohnbaufläche	4.654 m ²	0,47 ha
HO 02	Hinter den Gärten IV	gewerbliche Baufläche	15.250 m ²	1,53 ha
HO 03	Raiffeisenstraße	Wohnbaufläche	16.767 m ²	1,68 ha
HO 04	Kirchsteig	Wohnbaufläche	18.571 m ²	1,86 ha
HO 05	Sonderbaufläche Windenergieanlage	Sonderbaufläche	455.989 m ²	45,60 ha
HO 06	Hinter den Gärten III	gewerbliche Baufläche	6.766 m ²	0,68 ha
HO 07	Badsteig	Wohnbaufläche	18.415 m ²	1,84 ha
		Summen	W	5,84 ha
			M	0,00 ha
			G	2,20 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	45,60 ha

Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
LA 01	Am Simontalgraben	Fläche für den Gemeinbedarf	15.680 m ²	1,57 ha
LA 02	Hinter dem Armenhaus	Wohnbaufläche	30.035 m ²	3,00 ha
LA 03	Hinter dem Kirchbühl	Wohnbaufläche	22.943 m ²	2,29 ha
LA 04	Unter dem Eichele	Wohnbaufläche	36.418 m ²	3,64 ha
LA 05	Mühlbeundle	Wohnbaufläche	12.246 m ²	1,22 ha
LA 06	In den Lindeschen	Sonderbaufläche	8.115 m ²	0,81 ha
LA 07	Krumme Landen	gewerbliche Baufläche	91.196 m ²	9,12 ha
LA 08	Leite I	gewerbliche Baufläche	30.148 m ²	3,01 ha
LA 09	Leite II	gewerbliche Baufläche	25.566 m ²	2,56 ha
LA 10	Kiesgräble III	gewerbliche Baufläche	64.221 m ²	6,42 ha
LA 11	Kiesgräble IV	gewerbliche Baufläche	76.090 m ²	7,61 ha
LA 12	Gewerbegebiet an der A7 Süd, 6. BA	gewerbliche Baufläche	41.879 m ²	4,19 ha
LA 13	Oberes Feld	Wohnbaufläche	138.278 m ²	13,83 ha
LA 14	Steingrube	Wohnbaufläche	46.580 m ²	4,66 ha
LA 15	Breiter Weg	Wohnbaufläche	40.996 m ²	4,10 ha
LA 16	Steiniger Weg	gewerbliche Baufläche	28.341 m ²	2,83 ha
Summen			W	32,75 ha
			M	0,00 ha
			G	35,74 ha
			GBD	1,57 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,81 ha





Wettingen

nbühl
LW NW 1500

LANGENAU

LA 15

LA 02

LA 08

LA 04

LA 05

LA 06

LA 09

GHG

Schammenhof

GHG

ENS 110 KV

MUAG 20 KV

2 x MUAG 20 KV Central

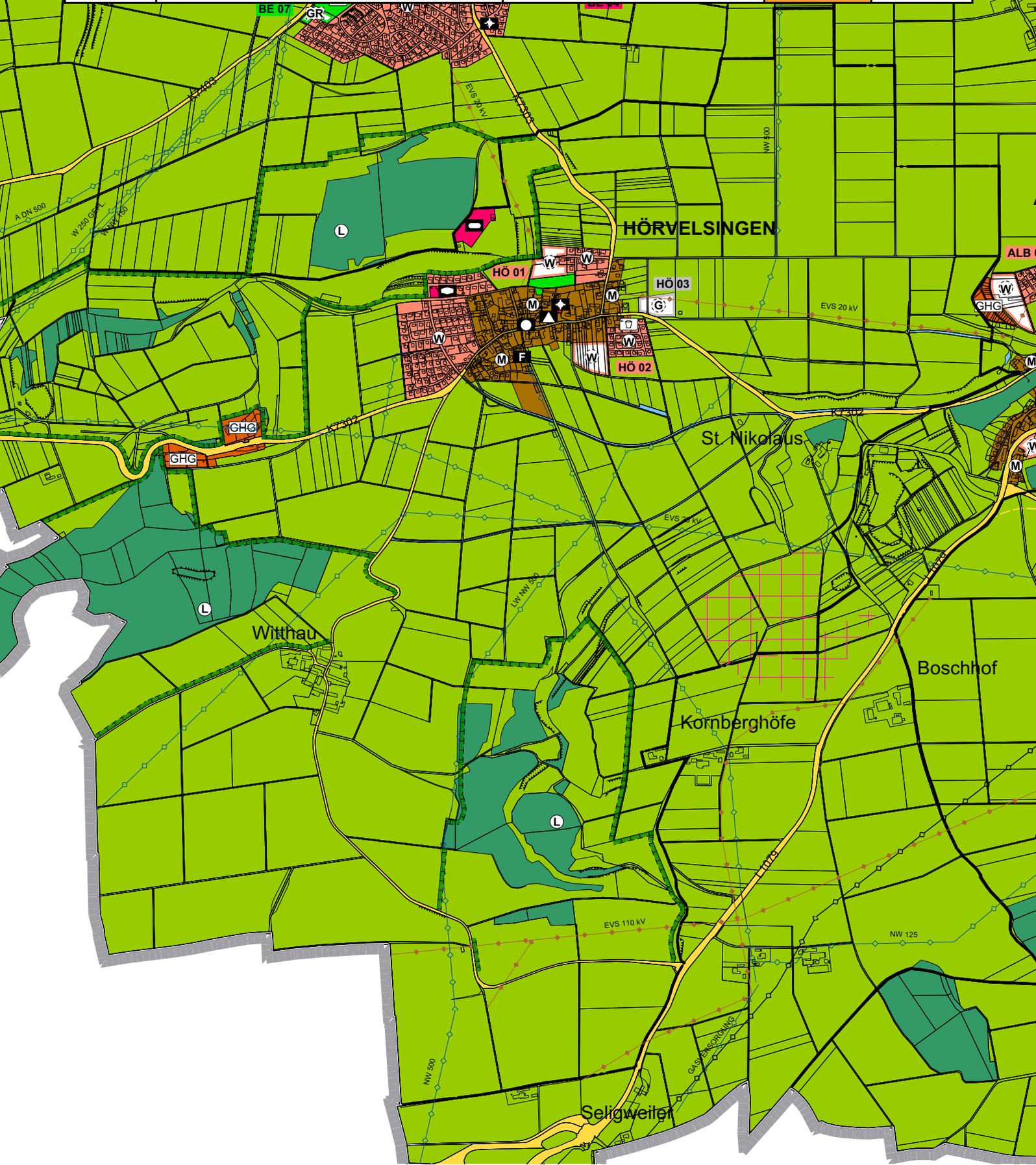
Sixenmühle

Riedhöfe

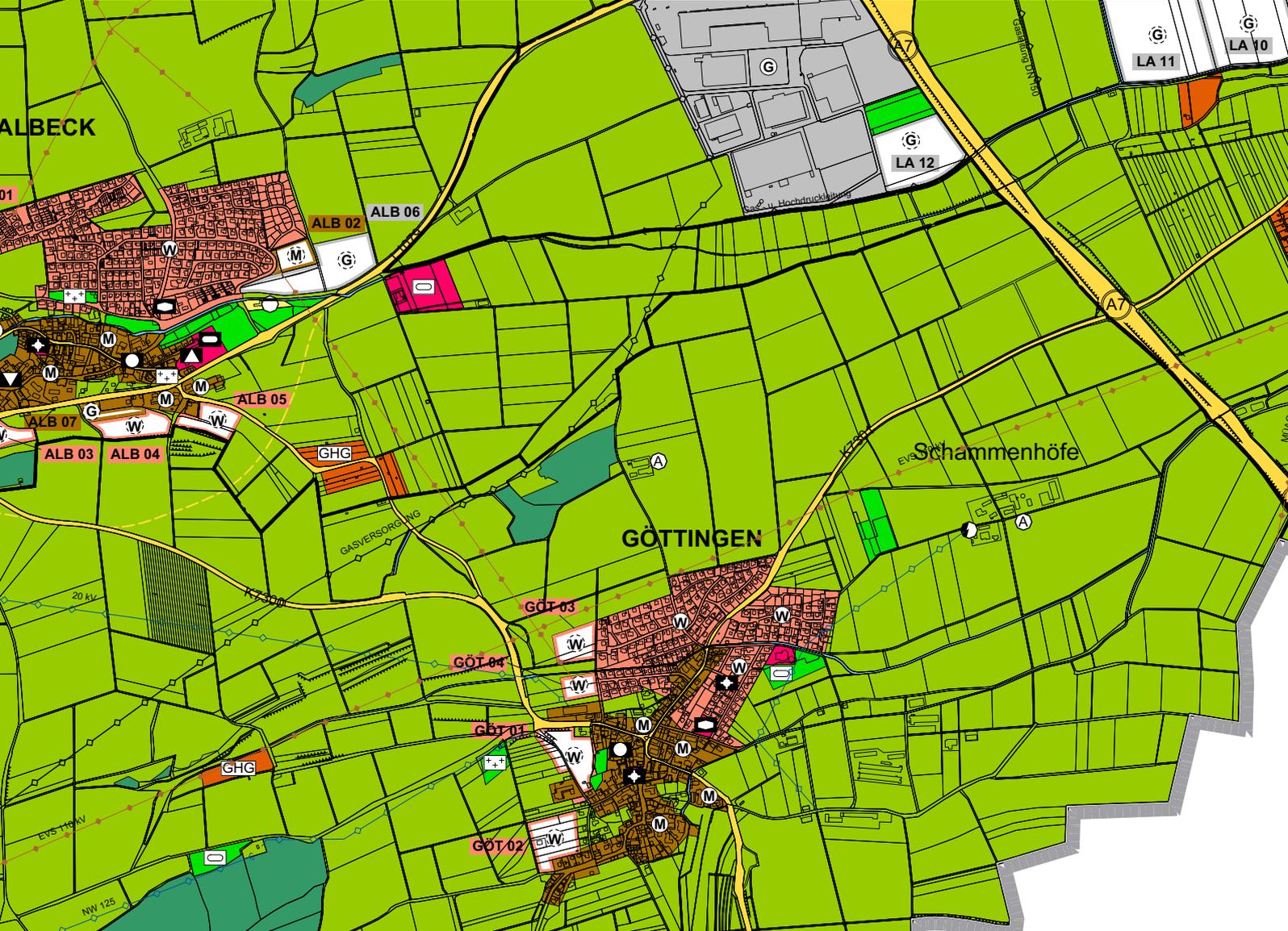
600 St

600 Ge

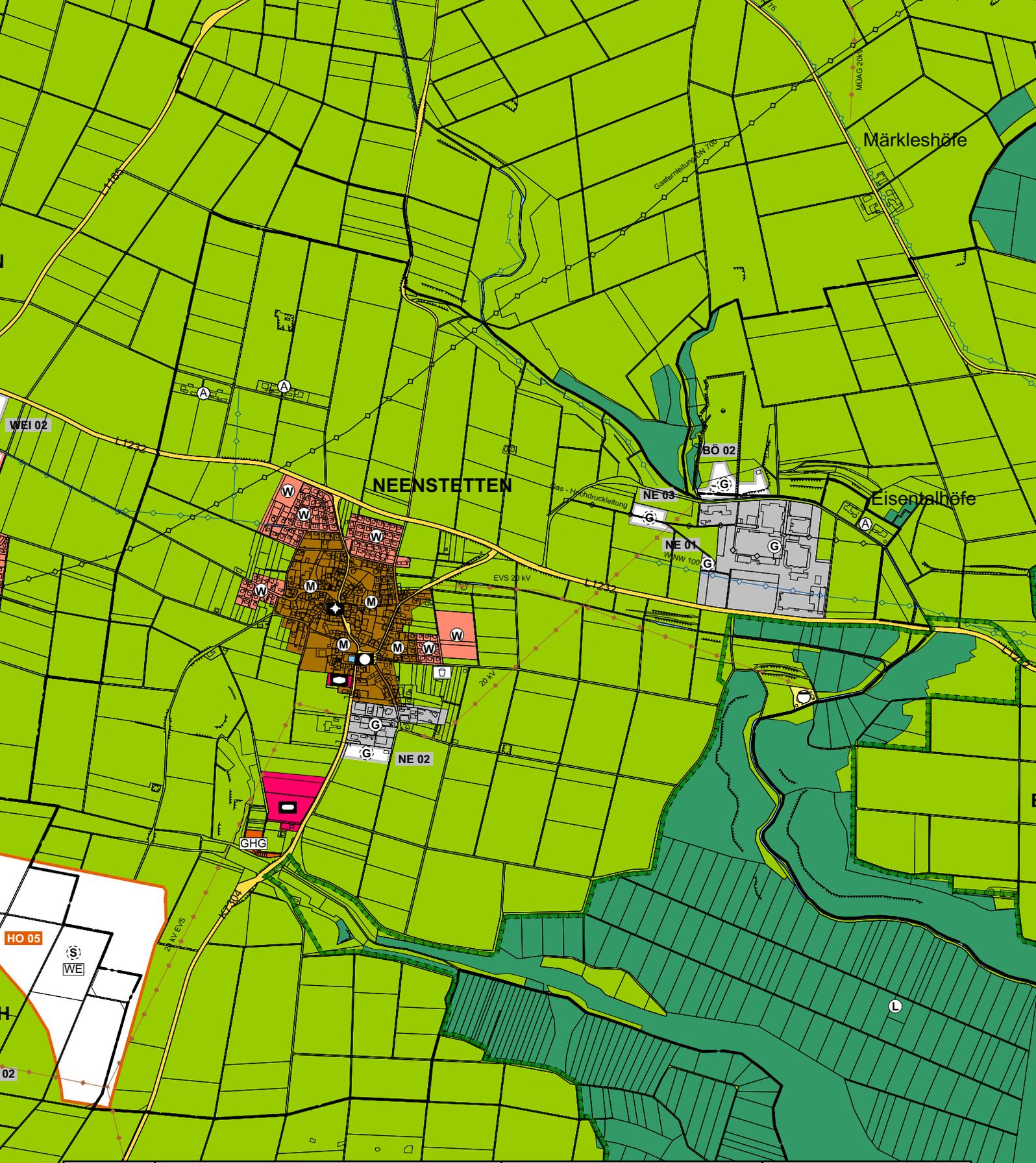
Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
HÖ 01	Untere Halde	Wohnbaufläche	12.067 m ²	1,21 ha
HÖ 02	Beim Dorf Ost	Wohnbaufläche	14.250 m ²	1,43 ha
HÖ 03	Oberer Esch	gewerbliche Baufläche	10.367 m ²	1,04 ha
		Summen	W	2,63 ha
			M	0,00 ha
			G	1,04 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha



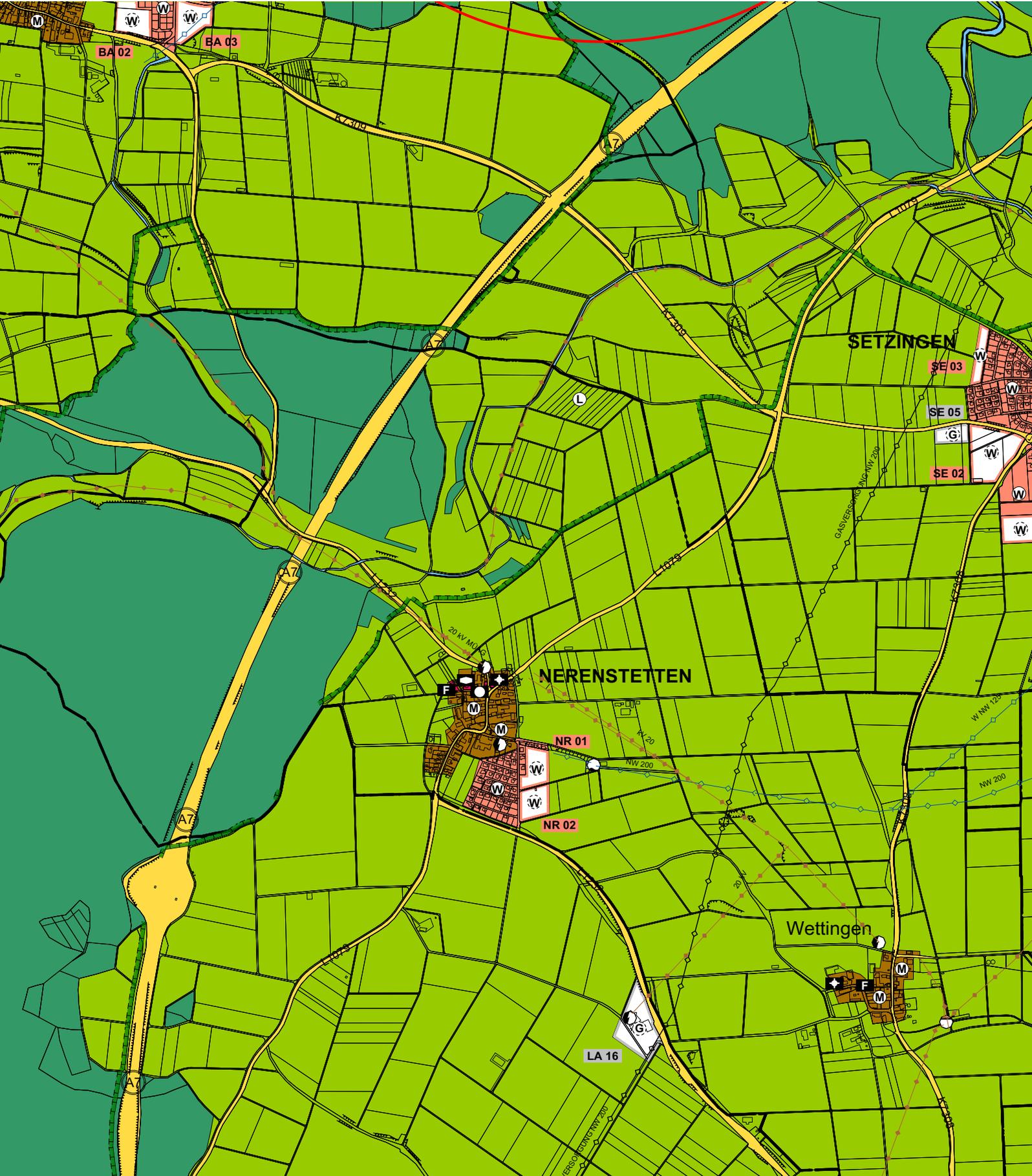
Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
ALB 01	Hintere Halde	Wohnbaufläche	19.046 m ²	1,90 ha
ALB 02	Seniorenwohnen/Raiba	gemischte Baufläche	9.566 m ²	0,96 ha
ALB 03	Hägle	Wohnbaufläche	9.180 m ²	0,92 ha
ALB 04	Hinter dem Hägle	Wohnbaufläche	14.218 m ²	1,42 ha
ALB 05	Bol	Wohnbaufläche	13.124 m ²	1,31 ha
ALB 06	Am Flötzbach	gewerbliche Baufläche	34.512 m ²	3,45 ha
ALB 07	Laserprint	gemischte Baufläche	6.629 m ²	0,66 ha
Summen			W	5,56 ha
			M	1,62 ha
			G	3,45 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha



Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
GÖT 01	Postweg	Wohnbaufläche	21.708 m ²	2,17 ha
GÖT 02	Lutzenwiese	Wohnbaufläche	19.298 m ²	1,93 ha
GÖT 03	Adelesbäumele	Wohnbaufläche	12.200 m ²	1,22 ha
GÖT 04	Wiesental	Wohnbaufläche	7.179 m ²	0,72 ha
Summen			W	6,04 ha
			M	0,00 ha
			G	0,00 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha



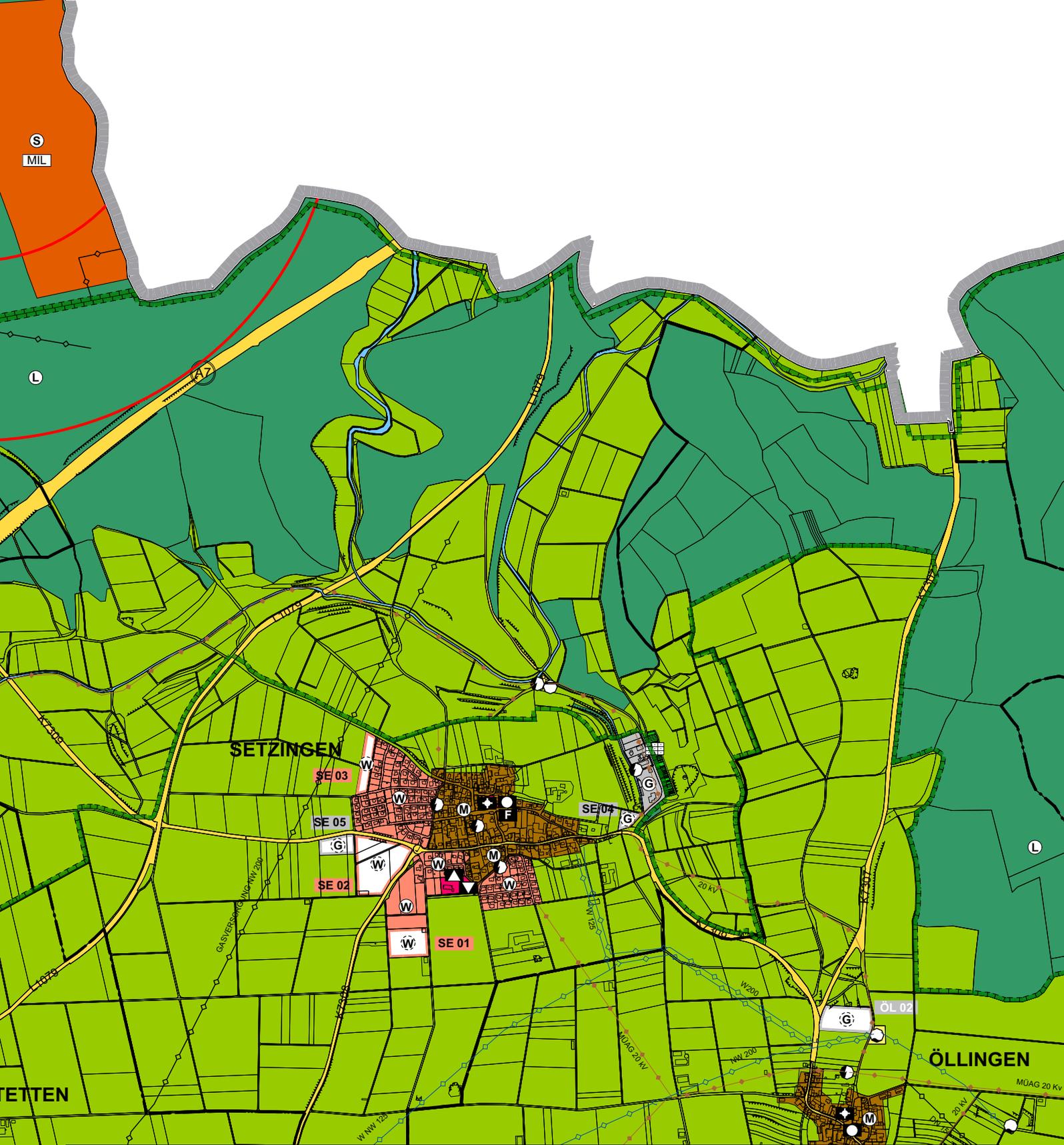
Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
NE 01	Eisental 2. BA	gewerbliche Baufläche	2.918 m ²	0,29 ha
NE 02	Langenauer Weg/Ulmer Straße II	gewerbliche Baufläche	10.241 m ²	1,02 ha
NE 03	Klingenäcker-Mannhalde	Sonderbaufläche	11.168 m ²	1,12 ha
Summen			W	0,00 ha
			M	0,00 ha
			G	2,43 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha



Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
NR 01	Bei der Ostergrube I	Wohnbaufläche	13.462 m ²	1,35 ha
NR 02	Bei der Ostergrube II	Wohnbaufläche	13.166 m ²	1,32 ha
		Summen	W	2,66 ha
			M	0,00 ha
			G	0,00 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha

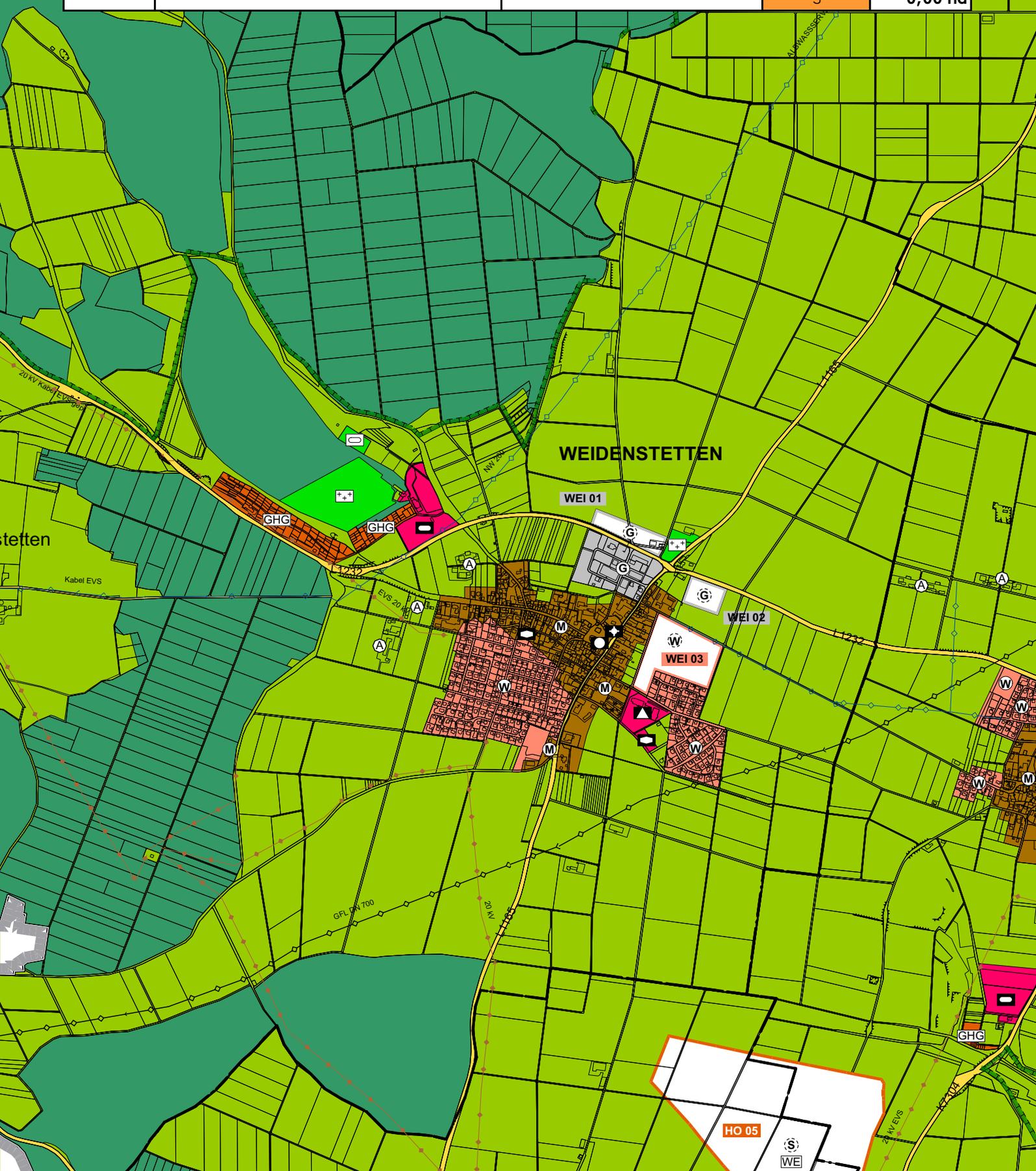


Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
RA 01	Berglesäcker II	Wohnbaufläche	31.498 m ²	3,15 ha
RA 02	Am Bahnhof	gemischte Baufläche	28.803 m ²	2,88 ha
RA 03	Hinter dem Dorf, Zinkenbreite	Wohnbaufläche	108.339 m ²	10,83 ha
RA 04	Breite II	gewerbliche Baufläche	9.469 m ²	0,95 ha
RA 05	Pfifferlingsweg III	gewerbliche Baufläche	10.535 m ²	1,05 ha
RA 06	Pfifferlingsweg II	gewerbliche Baufläche	11.679 m ²	1,17 ha
RA 07	Am Bahnhof I	gewerbliche Baufläche	7.263 m ²	0,73 ha
RA 08	Am Bahnhof II	gewerbliche Baufläche	12.179 m ²	1,22 ha
RA 09	Auf dem Jörgenberg	gemischte Baufläche	5.203 m ²	0,52 ha
RA 10	Klausenbauers Dorfäcker	gemischte Baufläche	16.211 m ²	1,62 ha
RA 11	Pfifferlingsweg I	gewerbliche Baufläche	13.477 m ²	1,35 ha
RA 12	Berglesäcker	Wohnbaufläche	13.676 m ²	1,37 ha
		Summen	W	15,35 ha
			M	5,02 ha
			G	6,46 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha



Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
SE 01	Breite	Wohnbaufläche	15.016 m ²	1,50 ha
SE 02	Nerenstetter Steig	Wohnbaufläche	31.962 m ²	3,20 ha
SE 03	Mittelsteig	Wohnbaufläche	9.224 m ²	0,92 ha
SE 04	Spitzwiesen	gewerbliche Baufläche	3.787 m ²	0,38 ha
SE 05	Lange Straße	gewerbliche Baufläche	8.551 m ²	0,86 ha
		Summen	W	5,62 ha
			M	0,00 ha
			G	1,23 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha

Nummer	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	
WEI 01	Gewerbegebiet 2 Nord	gewerbliche Baufläche	13.515 m ²	1,35 ha
WEI 02	Ulmer Straße	gewerbliche Baufläche	14.878 m ²	1,49 ha
WEI 03	Gernäcker Nord III	Wohnbaufläche	57.681 m ²	5,77 ha
Summen			W	5,77 ha
			M	0,00 ha
			G	2,84 ha
			GBD	0,00 ha
			GR	0,00 ha
			S	0,00 ha





**Verwaltungs
Verband
Langenau**

Alb-Donau-Kreis

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung