Verwaltungs
Verband
Langenau

Alb-Donau-Kreis

Flächennutzungsplan

21. Fortschreibung

Vorentwurf zur

Begründung

Langenau, 19.12.2017/09.04.2018/04.10.2018

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

20. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung am 24.05.2017 – Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 28.08.2017.

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 20,8 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 20. 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 Planergänzung

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 21. 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-Hürbe. 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

Erweiterung Gewerbegebiet „Öllinger Weg"
Erweiterung gesamt 1,24 ha.
(siehe Lageplan Nr. 1 vom 23.11.2017)

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Asselfingen ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets Öllinger Weg zwingend erforderlich. Es bestehen mehrere Anfragen und insgesamt bereits eine konkrete Bewerbung eines örtlich ansässigen Unternehmens, das seine Produktion im Gewerbegebiet betreibt und zwingend eine Erweiterung benötigt.
Hierbei handelt es sich um einen Hersteller von Filteranlagen. Dieser benötigt zur Erweiterung der Eigenfertigung sowie für zusätzliche Parkflächen dringend zusätzliche Flächen von ca. 4000 m². Mit der Erweiterung werden mittelfristig zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Die in der 19. Fortschreibung des FNP ausgewiesene Gewerbefläche ist mittlerweile vollumfänglich verkauft.
Die gute konjunkturelle Situation und die damit verbundene Nachfrage nach Gewerbeflächen führt dazu, dass mittlerweile immer wieder Anfragen an die Gemeinde gerichtet werden. Diese Situation bietet für die Gemeinde Asselfingen die Chance, kleine und mittlere Unternehmen und damit verbunden zusätzliche Arbeitsplätze am Ort anzusiedeln. Die Gewerbefläche soll aber auch ortsansässigen Betrieben die Umsiedelung in ein Gewerbegebiet ermöglichen, um dadurch weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu erhalten.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche schließt in westlicher Richtung an die mit der 19. Fortschreibung ausgewiesene Fläche an und bildet somit eine Arrondierung

zum bestehenden Gewerbegebiet. Die Erschließung ist mit der vorhandenen Erschließungsstraße gesichert.

Verkehrserschließung
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Öllinger Weg".

Strom- und Gasversorgung
Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
Eine Überprüfung des allgemeinen Kanalisationsplans wird durchgeführt. Im Rahmen der Umsetzung der Erweiterungsfläche, die im Jahr 2013 ausgewiesen worden ist, wurde die Regenwasserbehandlung mit Regenwasserbecken und Sedimentationsanlage bereits auf eine Erweiterung des Gewerbegebiets ausgelegt.

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

2. Gemarkung Ballendorf

Wohnbaufläche „Hinter den Gärten"
Verschiebung einer Fläche von 0,187 ha
(Siehe Lageplan Nr. 2 vom 23.11.2017)

Die Gemeinde Ballendorf plant am südöstlichen Ortsrand direkt an der K 7309 ein Wohnbaugebiet.

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Immissionsradien wurde lediglich der östliche Teil der im FNP enthaltenen Fläche mit einem Bebauungsplan überplant. Hierbei wurde eine Fläche im südöstlichen Bereich mit rd. 1870 m² mit einbezogen.
Da diese Fläche nicht im FNP ausgewiesen ist, muss diese durch einen Flächentausch an anderer Stelle kompensiert werden.

Deshalb wird eine gleich große Fläche auf der südwestlichen Seite aus dem FNP herausgenommen und dem Wohngebiet im südöstlichen Teil zugeschlagen.

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung erfolgt über das geplante Wohngebiet „Hinter den Gärten"

Strom- und Gasversorgung
Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies AG erfolgen.

3. Gemarkung Ballendorf

Erweiterung Gewerbegebiet „Beim Kaisersbaum"
Erweiterung gesamt 1,67 ha
(siehe Lageplan Nr. 3 vom 23.11.2017/09.04.2018)

Am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ballendorf produziert die Firma AWG Einrichtungsgegenstände für Feuerwehrfahrzeuge. Dort sind rd. 150 Mitarbeiter

beschäftigt, seit die Firma den Gesamtbetrieb von Giengen/Brenz nach Ballendorf verlagert hat.
Um die Verkehrsbelastung für die Gemeinde Ballendorf zu reduzieren, wurde 2014 eine Erschließungsstraße am östlichen Ortsrand in dieses Gebiet gebaut. Im Zuge dieser Maßnahme hat die Gemeinde Ballendorf am nordöstlichen Ortsrand in unmittelbarer Nähe zur AWG ein Gewerbegebiet mit 1 ha Fläche ausgewiesen. Dort sollten ortsansässigen Betrieben Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden.
Ursprünglich war geplant, die Fläche Zug um Zug zu verkaufen. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde die gesamte Fläche innerhalb von 2 Jahren an verschiedene ortsansässige Firmen verkauft. Die gesamte Fläche ist mittlerweile zum großen Teil schon bebaut.

Die gute konjunkturelle Lage und die damit verbundenen hohen Auftragseingänge führen dazu, dass die Fa. ERWEMA, die vor ca. 2 Jahren ihren Betrieb in dieses Gewerbegebiet verlagert hat, mittlerweile schon wieder einen dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen angekündigt hat. Weiterhin liegen verschiedene Anfragen von Firmen vor, die zwingend Gewerbeflächen suchen. Dies hat die Gemeinde Ballendorf dazu bewegt, das bestehende Gewerbegebiet nach Norden hin um 1 ha zu erweitern. Damit soll zunächst der dringende Bedarf innerhalb der Gemeinde gedeckt und Betrieben, die derzeit im Ortskern angesiedelt sind, Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Durch die Ausweisung einer Gewerbefläche an diesem Standort könnten die Gewerbebetriebe der Gemeinde Ballendorf dort konzentriert werden.

Die ausgewiesene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Gewerbefläche an und entspricht somit der Forderung des Landesentwicklungsplans, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Mit der vorhandenen Erschließungsstraße kann die zusätzliche Fläche erschlossen und verkehrlich angebunden werden.

Die an das bestehende Gewerbegebiet nordwestlich angrenzende Fläche (0,67 ha) befindet sich im Eigentum der Fa. AWG und steht dieser als Erweiterungsfläche zur Verfügung. Diese Fläche ist bisher im FNP nicht als Gewerbefläche ausgewiesen. Auf Anregung des LRA Alb-Donau-Kreis (FD Landwirtschaft) sollte diese Fläche im Zug der FNP Fortschreibung als Gewerbefläche mit ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit von der Fa. AWG als Parkplatz genutzt. Durch das Einbeziehen dieser Fläche wird die neu ausgewiesene Fläche am Bestand sinnvoll arrondiert.

Das geplante Gebiet liegt nicht im Schutzradius des Munitionsdepots Setzingen.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets im Bereich „Beim Kaisersbaum" möchte die Gemeinde Ballendorf dem örtlichen Gewerbe die Möglichkeit bieten, sich durch Verlagerung seiner Betriebe neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und die Innenentwicklung der Gemeinde weiter voranzutreiben. Mit dieser Ausweisung können Gewerbebetriebe aus Ballendorf in diesem Bereich konzentriert und zukünftig weiterentwickelt werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, dass mittel- und langfristig Arbeitsplätze am Ort entstehen.

Verkehrserschließung
Die Erschließung erfolgt über die K 7309.

Strom- und Gasversorgung
Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung muss im Rahmen des allgemeinen Kanalisationsplans noch untersucht werden.

Luftverkehr
Im Bebauungsplan sind Bauwerke über 50 m Höhe auszuschließen.

4. Gemarkung Bernstadt

Erweiterung Gewerbegebiet „Herdgasse"
Erweiterung gesamt 0,8 ha
(siehe Lageplan Nr. 4 vom 23.11.2017/30.05.2018)

Die Fa. Gläser hat im Jahr 2016 eine Produktionsstätte in Bernstadt erstellt. Damit wurden Teile der Produktion von Blaustein nach Bernstadt verlagert. Durch den Umzug sind in Bernstadt ca. 10 neue Arbeitsplätze entstanden.
Die gute konjunkturelle Lage und die damit verbundenen hohen Auftragseingänge haben diese Maßnahme damals notwendig gemacht. Der Standort soll nach den Plänen der Fa. Gläser auch weiter ausgebaut werden. Dadurch ist mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu rechnen.

Mittlerweile hat die Fa. Gläser bei der Gemeinde Bernstadt beantragt, dass die angrenzende nördliche Fläche (FISt. Nr. 336) in den Flächennutzungsplan als zusätzliche Gewerbefläche aufgenommen wird, da ein zwingender Erweiterungsbedarf der vorhandenen Kapazitäten erforderlich wird (entsprechendes Schreiben der Fa. Gläser liegt vor). Die Fläche soll für eine zeitnahe Bebauung bzw. für eine betriebliche Erweiterung herangezogen werden. Durch diese Erweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze am Standort geschaffen.

Weitere noch freie Flächen im Gewerbegebiet Herdgasse wurden von der Gemeinde Bernstadt in die Überlegungen zur Erweiterung der Fa. Gläser mit einbezogen. Die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer haben ergeben, dass auf absehbare Zeit keine Möglichkeit besteht auf diese Flächen einen Zugriff zu erhalten. Für die Erweiterung der Fa. Gläser waren diese Flächen ohnehin nicht geeignet, da der räumliche Zusammenhang fehlt.

Die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes durch Ausweisung des Flst. 336 wurde bereits im Vorfeld mit dem Fachbereich Naturschutz des Landratsamt Alb-Donau (Gespräch LRA Naturschutz am 29.09.2016/19.12.2017) besprochen. Hierbei wurde von Seiten des Naturschutzes die Möglichkeit einer Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes genannt. Hierzu ist ein entsprechender Antrag und dessen Prüfung durch den Naturschutz notwendig. Das Verfahren wurde von Seiten des Verwaltungsverbandes angestoßen. Allerdings ist ein Feststellungsbeschluss des FNP erst dann möglich wenn die Teilauflösung des o.g. Landschaftsschutzgebietes genehmigt wurde. Die Prüfung des Sachverhalts wird parallel zum FNP Verfahren durchgeführt.

Verkehrserschließung
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße.

Stromversorgung
Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies erfolgen.

Gasversorgung
Eine Versorgung wird über die Gasversorgung Langenau erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung muss im Rahmen des allgemeinen Kanalisationsplans noch untersucht werden.

Luftverkehr
Im Bebauungsplan sind Bauwerke über 50 m Höhe auszuschließen.

5. Gemarkung Holzkirch

Neuausweisung Misch/Dorfgebiet „Hinter den Gärten"
Neuausweisung gesamt 1,7 ha
(siehe Lageplan Nr. 5 vom 23.11.2017/01.10.2018)

Die Gemeinde Holzkirch plant am südöstlichen Ortsrand die Ausweisung eines Dorfgebiets mit rd. 1,7 ha. Mit der Ausweisung dieses Gebiets soll der südliche und östliche Gemeindebereich eine Abrundung erfahren. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Plangebiets durch landwirtschaftliche Immissionen aus der näheren Umgebung um das Plangebiet, wird dieses als Dorfgebiet ausgewiesen. Dadurch wird auch gewährleistet, dass der westliche Bereich des Plangebiets entsprechend dem Bestand weiter entwickelt wird.
Mit der Ausweisung dieses Gebiets und der späteren Aufstellung eines Bebauungsplans soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Landwirtschaft und Wohnen entgegengewirkt werden. Außerdem soll damit im östlichen Teil die Interessen zwischen Bereitstellung von Bauland und der Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft ausgeglichen werden.
Es ist auch geplant, die bebaute Ortsrandlage in den zukünftigen Bebauungsplan mit einzubeziehen. Mit der Ausweisung dieser Fläche geht auch ein Verzicht der weiteren Außenentwicklung der Gemeinde einher.

Die Gemeinde Holzkirch hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Es handelt sich um eine prosperierende Kommune, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu Ulm auch in Zukunft die Möglichkeit hat, kontinuierlich zu wachsen. Aufgrund der Erschließung des Gewerbegebiets Ulmer Norden durch die Stadt Ulm, entstehen in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Holzkirch eine große Anzahl von Arbeitsplätzen. Durch die gute Anbindung der Gemeinde an den Ulmer Norden kann dieser mit dem Pkw in rd. 10 Minuten erreicht werden. Aus diesem Grund wird die Gemeinde für Familien und Erwerbstätige, die im Ulmer Norden arbeiten, als Wohnort sehr attraktiv werden.

Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Ulm, einer gemeindlichen Kindertageseinrichtung in Breitingen und einem Grundschulstandort in unmittelbarer Nähe (Weidenstetten), wird Holzkirch auch weiterhin eine sehr attraktive Wohngemeinde mit Entwicklungspotential sein. Der Zuzug von jungen Familien ist für die Kommune sehr wichtig, damit die vorhandene Infrastruktur auch weiterhin sinnvoll ausgelastet werden kann und der Ort zukunftsfähig bleibt. Deshalb ist die Bereitstellung von Bauland für die künftige Entwicklung der Gemeinde unverzichtbar.

Nachdem im vorhandenen Wohngebiet keine Bauplätze mehr zum Verkauf stehen, hat sich die Gemeinde Holzkirch dazu entschlossen, die unmittelbar an das

bestehende Dorfgebiet angrenzende Grünfläche „Hinter den Gärten" als Erweiterung mit einer Fläche von ca. 1,7 ha auszuweisen.
Aufgrund der geltenden Plausibilitätsprüfung würde der Gemeinde Holzkirch eine Fläche von rd. 0,7 ha zustehen. Da ein nicht unerheblicher Teil der ausgewiesenen Fläche von landwirtschaftlichen Immissionen überlagert ist, ist eine Bebauung der davon betroffenen Flächen nicht möglich. Die Immissionen werden überwiegend von noch aktiven Landwirten verursacht. Nach Überprüfung der Flächen ist lediglich eine Bebauung von rd. 0,7 ha möglich. Die restlich ausgewiesenen Flächen werden als Ausgleichsflächen und/oder für die Regenbewirtschaftung herangezogen. Dadurch wird der gesamte bebaubare Bereich stark reduziert und deutlich kleiner ausfallen, als die ausgewiesene Bruttofläche von ca. 1,7 ha (gesamter Bebauungsplan 3 ha).
Da ein nicht unerheblicher Teil der Immissionen durch Betriebe im Außenbereich verursacht wird kann aufgrund geltender Rechtsprechung ein Mittelwert zwischen Richtwert Außenbereich (25%) und Richtwert Dorfgebiet (15%) gebildet werden. Dadurch ergibt sich ein Mittelwert von 20% der im Bereich der 0,7 ha eine Bebauung erlaubt.
Im Hinblick auf die noch nicht abschließend vorliegenden naturschutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen und abwassertechnische Erkenntnisse, wird die gesamte Fläche (Bebauungsplan 3 ha) als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die gesamte Fläche wird am Bestand arrondiert. Somit wird auch den Forderungen der Regionalplanung Rechnung getragen.

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße Raiffeisenstraße.

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 sind Bauwerke über 50 m Höhe auszuschließen

6. Gemarkung Stadt Langenau

Wohnbaufläche „Breiter Weg III/Beim St. Jakobsweg" –
Verschiebung von 2 Flächen von 0,76 ha und 0,28 ha gesamt 1,04 ha
(Siehe Lageplan Nr. 6 vom 23.11.2017/09.04.2018/23.07.2018)

Die Stadt Langenau hat in den vergangenen Jahren aufgrund der großen Nachfrage die Wohnbebauung im Bereich „Breiter Weg/Hutlade" vorangetrieben. Durch die derzeit weiter sehr stabile Nachfrage nach Wohnbauflächen in Langenau, sollen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung weitere Flächen ausgewiesen werden.
Aus diesem Grund wird im Rahmen eines Flächentauschs die Fläche „Breiter Weg III/Beim St. Jakobsweg" um 1,04 ha erweitert.

Als Kompensationsfläche werden 0,76 ha Wohnbaufläche im Bereich Galgenberg/Pfannenstiel und 0,28 ha Breiter Weg/Steingruben aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Ursprünglich war geplant, dass im Bereich Galgenberg/Pfannenstiel eine Wohnbaufläche von 3,5 ha herausgenommen wird und die Wohnbaufläche „Breiter Weg III/Beim St. Jakobsweg" um diese Fläche erweitert wird.

Im Rahmen des Vorverfahrens zum Flächennutzungsplanverfahrens haben drei angrenzende Landwirte Einwendungen gegen die Umsetzung der o.g. Maßnahme erhoben, da sie die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten ihrer landwirtschaftlichen Anwesen gefährdet sahen.

Der Gemeinderat der Stadt Langenau hat in seiner Sitzung am 23.03.2018 beschlossen, die Flst. 1770 und 1771 aus dem ursprünglichen Entwurf des Flächennutzungsplans, der eine Ausweisung und Verschiebung vorsah, herauszunehmen. Weiterhin wurde beschlossen, dass im Bereich der westlichen Bestandsbebauung zukünftig ein Zwischenwert von 15% Geruchsstundenbelastung festzulegen ist.
Damit wird die weitere Entwicklungsmöglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen weiterhin gewährleistet.

Verkehrserschließung
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Erschließungsstraßen Breiter Weg.

Stromversorgung
Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies erfolgen.

Gasversorgung
Eine Versorgung wird über die Gasversorgung Langenau erfolgen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
Eine Überprüfung des allgemeinen Kanalisationsplanes wird durchgeführt.

Luftverkehr
Im Bebauungsplan ist festzulegen, dass Bauwerke über 50 m Höhe nicht zulässig sind

7. Gemarkung Albeck - Stadt Langenau

Neuausweisung Sonderfläche „Recyclinganlage Albeck"
Neuausweisung einer Fläche von 3,7 ha
(Siehe Lageplan Nr. 7 vom 23.11.2017)

Wird aufgrund von Verzögerungen beim behördlichen Verfahren aus der 21. FNP – Fortschreibung herausgenommen.

8. Gemarkung Neenstetten

Erweiterung Gewerbegebiet „Schrankenweg"
Erweiterung gesamt 1,0 ha.
(siehe Lageplan Nr. 8 vom 23.11.2017)

Die Gemeinde Neenstetten hat am südlichen Ortsrand das Gewerbegebiet „Schrankenweg" entwickelt. Dieses wurde dort geschaffen, um ortsansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mittlerweile sind sämtliche Flächen verkauft. Auf einer Restfläche wird die Gemeinde Neenstetten ein Feuerwehrhaus mit angeschlossenem Baubetriebshof errichten. Die Maßnahme wird in 2018 umgesetzt.

Aufgrund der guten konjunkturellen Lage und der damit verbundenen hohen Auftragseingänge, liegen mittlerweile Anfragen von verschiedenen Firmen vor, die Flächen zur Gewerbeansiedelung suchen. Weiterhin haben zwei Firmen, die auf Flächen im bisherigen Gewerbegebiet angesiedelt sind, Anfragen nach weiteren Entwicklungsmöglichkeiten an die Gemeinde gestellt.

Deshalb hat sich die Gemeinde Neenstetten entschlossen, im Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche in südlicher Richtung an die vorhandene Fläche auszuweisen. Damit wird eine Arrondierung zum bestehenden Gewerbegebiet geschaffen.
Im Zuge des Neubaus Bauhof/Feuerwehr wird auf der südlichen Seite des bestehenden Gewerbegebiets eine Erschließungsstraße gebaut. Über diese soll auch die Erschließung der neu ausgewiesenen Fläche erfolgen.

Die Ausweisung der Erweiterungsfläche bietet für die Gemeinde Neenstetten die Chance, weiterhin Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für örtliches Gewerbe zu schaffen und damit verbunden zusätzliche Arbeitsplätze am Ort anzusiedeln.

Bei der Ausweisung der Erweiterungsfläche wurde auch die Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebiets in die Überlegungen mit einbezogen, da sich durch deren Ausweisung eine gute Arrondierung am Bestand ergeben hätte.
Allerdings hat die Überprüfung dieser Fläche ergeben, dass aufgrund der Topografie und der damit verbundenen Nachteile (gesamtes Abwasser müsste in den Kanal gepumpt werden) des Standorts eine Ausweisung nicht weiter verfolgt werden sollte.

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße

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 sind Bauwerke über 50 m Höhe auszuschließen

9. **Gemarkung Rammingen**

Erweiterung Gewerbegebiet „Breite“
Erweiterung gesamt 1,0 ha.
(siehe Lageplan Nr. 9 vom 23.11.2017)

Das Gewerbegebiet „Breite“ in Rammingen wurde in den vergangenen Jahren Zug um Zug entwickelt und örtliches Gewerbe dort angesiedelt. Es liegt südlich an der L 1170. Das bestehende Gewerbegebiet soll mit einer weiteren Fläche um rund 1 ha erweitert werden.
Auf dem überwiegenden Teil des vorhandenen Gewerbegebiets betreibt die Fa. Henle eine Produktionsstätte. Diese plant eine Erweiterung des bestehenden Betriebs.
Die Ausweisung der Gewerbefläche ist für die Firma Henle, die von einer sehr guten Auftragssituation profitiert, enorm wichtig. Wie schon in den vergangenen Jahren hat sich die Firma als Hersteller von Baggerschaufeln kontinuierlich weiterentwickelt und gehört in diesem Bereich zu den führenden Anbietern.

Die gute konjunkturelle Lage und die damit verbundenen hohen Auftragseingänge führen dazu, dass eine Weiterentwicklung und damit verbunden eine Erweiterung der Produktion unumgänglich geworden ist. Deshalb ist eine zügige Bebauung der Fläche zwingend erforderlich. Es ist geplant, unmittelbar nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren abzuschließen. Mit der Bebauung der ausgewiesenen Fläche soll nach den Vorstellungen der Fa. Henle, wenn möglich, noch im Jahr 2018 begonnen werden.
Bis zum heutigen Zeitpunkt sind in diesem Bereich rd. 60 Arbeitsplätze geschaffen worden. Auf der ausgewiesenen Fläche ist die Erweiterung der Produktion geplant. Dabei wird auch die Anzahl der Mitarbeiter Zug um Zug erhöht. Nach Aussage der Firmenleitung wird durch diese Maßnahme die Zahl der Arbeitsplätze in den kommenden Jahren auf rund 90 ansteigen.
Am derzeitigen Standort „Breite“ wird ebenfalls noch im Jahr 2018 auf der Südseite und damit im bestehenden Flächennutzungsplan (Mischgebiet) ein 3-stöckiges Bürogebäude erstellt werden, um die Verwaltung des Unternehmens dort zu konzentrieren. Die derzeit ausgewiesene noch nicht bebaute Mischfläche südlich des bestehenden Baugebiets steht als Gewerbefläche nicht zur Verfügung. Die geplante Betriebserweiterung nach Westen mit metallver- und bearbeitenden Tätigkeiten stellt zudem keinen Betrieb dar, der als nicht „wesentlich störend“ in einem Mischgebiet zulässig wäre. Dieses Gebiet wurde speziell als Mischgebiet ausgewiesen, um einen Puffer zu den südlich und östlich anschließenden Wohngebieten zu schaffen. Das Gewerbegebiet Pfifferlingsweg ist mittlerweile vollkommen mit örtlichem Gewerbe bebaut.

Das geforderte Anbauverbot von 20 m an die Landesstraße wird eingehalten.

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bisherige Erschließungsstraße. Nach Aussage der Unternehmensleitung reicht diese Straße derzeit aus.

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 festzulegen, dass Bauwerke über 50 m Höhe nicht zulässig sind

10. Gemarkung Öllingen

Erweiterung Mischgebiet Ortsrand
Erweiterung gesamt rd. 0,2 ha.
(siehe Lageplan Nr. 10 vom 23.11.2017)

In der Gemeinde Öllingen ist die Fa. Frisch Spritzmatic GmbH ansässig. Die Firma entwickelt und stellt Backautomaten für Bäckereien her. Der Firmensitz mit Produktion ist am östlichen Ortsrand direkt an der Kreisstraße K 7306 angesiedelt.
Der Standort ist historisch gewachsen. Die Fa. Frisch hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt und hat aus diesem Grund verschiedene Weiterentwicklungen bzw. Erweiterungen des Produktionsstandorts vorgenommen. Mittlerweile hat die Firma keine baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten mehr. Diese wären aber dringend erforderlich, da aufgrund der guten konjunkturellen Lage eine gute Auftragslage vorherrscht und damit eine Erweiterung der Produktionsstätte unumgänglich ist.

Aus diesem Grund möchte sich die Fa. Frisch in östlicher Richtung erweitern. Deshalb ist es notwendig die direkt angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet im Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Die Fa. Frisch hätte die Möglichkeit, diese Grundstücke (FlSt. 94/3 und 95/0) käuflich zu erwerben.
Eine Erweiterung in südlicher Richtung ist aufgrund der topografischen Bedingungen nicht möglich. Weiterhin hat der Eigentümer der südlich angrenzenden Fläche auf dieser einen privilegierte landwirtschaftliche Halle errichtet. Deshalb ist der Kauf dieses Grundstücks durch die Fa. Frisch Spritzmatic GmbH in absehbarer Zeit nicht möglich.

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die K 7306

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 sind Bauwerke über 50 m Höhe auszuschließen

Langenau, 04.10.2018

Anlagen:
Lagepläne Nr.
1 – 10 vom
23.11.2017/09.04.2018/23.07.2018/
01.10.2018

Hermann Schmid
Geschäftsführer