



Verwaltungs  
Verband  
Langenau

Alb-Donau-Kreis

# Flächennutzungsplan

## 19. Fortschreibung

### Begründung

Langenau, 11.09.2013

## **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

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 38,3 ha. Zusätzlich sind aus den bereits in Bebauungsplänen geplanten Gebieten in verschiedenen Gemeinden noch unbebaute Grundstücke vorhanden.

Somit ergibt sich derzeit verbandsweit gesehen nur 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 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind 36,6 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 19. Fortschreibung aus folgenden Gründen:

- Ausweisung weiterer 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) ergänzt durch Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBL S. 573) sind zu beachten. Eine Neufassung der Rechtsverordnung ist derzeit in Vorbereitung.

## b) Plangebiete

### 1. Gemarkung Asselfingen

#### Gewerbegebiet „Öllinger Weg“

Erweiterung gesamt 1,2 ha.

Erweiterung 1,0 ha als GE, Erweiterung 0,2 ha als Mischgebiet  
(siehe Lageplan Nr. 1 vom 10.01.2013/02.09.2013)

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Asselfingen ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets Öllinger Weg zwingend erforderlich. Es bestehen mehrere Anfragen und insgesamt bereits drei konkrete Bewerbungen von örtlichen Gewerbetreibenden die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen. Dabei handelt es sich zum einen um einen Elektrobetrieb der u.a. eine E-Bike-Servicestation plant und bei dem bereits ein bewilligter ELR Förderantrag vorliegt, sowie um einen Landschafts- und Gartenbaubetrieb mit Baubetreuung und um einen Futtermittel-Einzelhandel.

Die derzeit im FNP noch ausgewiesene freie Gewerbegebietsfläche an der Westseite des bestehenden Gewerbegebiets ist als Entwicklungsfläche für die an dieses Gebiet direkt angrenzende Firma BaSyTec vorgesehen.

Die Firma BaSyTec hat aufgrund ihrer sehr innovativen Produktpalette (Batterietestsysteme, Entwicklung von Energiespeichermodule) und der seit der Betriebseröffnung sehr stark zunehmenden Auftragslage angekündigt, sich auch in den kommenden Jahren weiter entwickeln zu müssen. Die Firma plant, noch in diesem Jahr auf dem bestehenden Betriebsgrundstück zu erweitern.

Seit der Firmensitzverlagerung nach Asselfingen im Jahre 2010 ist die Zahl der Arbeitsplätze von 6 Vollzeitarbeitsplätzen auf über 25 gestiegen und auch mittel- und langfristig ist von einem weiteren Wachstum der Firma auszugehen. Die Firma BaSyTec hat darauf hingewiesen, dass eine sinnvolle Betriebserweiterung in jedem Fall an das bestehende Firmengrundstück erfolgen muss, da keine getrennten Betriebsteile vorhanden sind und alle Einheiten auf dieselbe Betriebsinfrastruktur wie Lager und zentrale Werkstätten zugreifen müssen.

Vor diesem Hintergrund muss die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche westlich des Betriebsgeländes für die Fa. BaSyTec mittelfristig als Erweiterungsfläche reserviert werden.

Die südwestlich an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche wurde in die Überlegungen einer Neuausweisung nicht einbezogen, da derzeit für die Gemeinde keine Möglichkeit besteht diese Fläche zu erwerben. Weiterhin ist daran gedacht, diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt als Entwicklungsfläche der Firma Büchel oder BaSyTec zur Verfügung zu stellen. Mit einer Ausweisung und Bebauung der Fläche durch die vorgesehenen Kleinbetriebe würde die mittel- und langfristige Entwicklung dieser beiden Firmen, die eine nicht unerhebliche Zahl an Arbeitsplätzen in Asselfingen anbieten, massiv leiden. Zudem ist eine Erschließung dieser Flächen mit immensen Erschließungskosten (Ausbau der Straße Öllinger Weg, ca. 400 m neuer Kanal etc.) verbunden.

Die im jetzigen Fortschreibungsverfahren für den Flächennutzungsplan beantragte Erweiterung des Gewerbegebietes war bereits zu einem früheren Zeitpunkt im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen, konnten aber aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse nicht umgesetzt werden. Inzwischen konnte die Gemeinde Asselfingen, aufgrund eines Sterbefalls die Flächen von den Erben erwerben. Damit besteht auch die Möglichkeit, die durch Bebauungsplan ausgewiesene Siedlung Wiesenbühl/Lerchenweg erstmals verkehrstechnisch befriedigend zu erschließen. Außerdem kann durch diese Gewerbegebietsausweisung das Ortsbild

und die Siedlungsstruktur durch eine sinnvolle Bebauung abgerundet und die bestehende Infrastruktur im Gewerbegebiet Öllinger Weg (Kanal, Verkehrswege) noch besser ausgelastet werden.

Da die im Flächennutzungsplan bisher ausgewiesene Gewerbefläche westlich des bestehenden Gewerbegebiets derzeit nicht benötigt wird, soll diese als Kompensationsfläche für die neu ausgewiesene Fläche „Öllinger Weg“ herangezogen werden.

#### Verkehrerschließung

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.

#### Luftverkehr

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

#### Mischgebiet „Öllinger Weg“

Erweiterung um 0,2 ha als MI-Gebiet

(siehe Lageplan Nr. 1 vom 10.01.2013/02.09.2013)

Innerhalb der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets „Öllinger Weg“ wird im nordwestlichen Bereich ein MI-Gebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung dieses Gebiets soll das nördlich angrenzende MD-Gebiet vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Auf Anregung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis wird derzeit geprüft, ob dieses Gebiet auch als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden kann. Dazu müssen die Ergebnisse der Immissionuntersuchungen, die von der Gemeinde Asselfingen beauftragt wurden, abgewartet werden.

#### Verkehrerschließung

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.

#### Luftverkehr

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

## **2. Gemarkung Ballendorf**

### Neuausweisung Gewerbegebiet „Beim Kaisersbaum“

Neuausweisung eines Gewerbegebiets von 1,0 ha  
(siehe Lageplan Nr. 2 vom 10.01.2013/02.09.2013)

Am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ballendorf befindet sich die Firma AWG. Sie ist ein führender Hersteller von Zubehör und Einrichtungsgegenständen für Feuerwehrfahrzeuge. Die Firma AWG, die ihren Hauptsitz bisher in Gien- gen/Brenz hatte, wird bis Mitte 2013 ihren gesamten Betrieb nach Ballendorf ver- legen um ihn dort zu konzentrieren. Am Standort Ballendorf sind Erweiterungsflä- chen vorhanden. Mit der Umsiedlung werden ca. 100 weitere Arbeitsplätze in Bal- lendorf entstehen. Die verkehrliche Anbindung der Firma AWG erfolgt derzeit über das bestehende Wohngebiet „Auf dem Berg III“. Unter dem Eindruck, dass durch die Erweiterung der Firma AWG die Verkehrsbelastung in diesem Wohngebiet zu- nehmen wird, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Ballendorf entschlossen, am östlichen Ortsrand eine Erschließungsstraße für die Firma AWG zu bauen. Um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, soll die Straßenführung über- wiegend auf bestehenden Wirtschaftswegen erfolgen, die zu diesem Zweck aus- gebaut werden.

Aus dieser Überlegung heraus wurde auch die Idee geboren, direkt an diese Straße im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ballendorf und in unmittelbarer Nä- he zur K 7309 ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das geplante Gebiet liegt im Schutzzradius des Munitionsdepots Setzingen. Aus diesem Grund ist die Wehrver- waltung (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) frühzeitig von diesem Vorhaben unterrichtet worden und wird zu- sätzlich im Rahmen der Anhörung gehört. Die Wehrverwaltung hat mit Schreiben vom 01.07.2013 darauf hingewiesen, dass im Schutzbereich ein voll flächenbezo- gener Schallpegel von 70dB/m<sup>2</sup> für die Beurteilungszeiten nach TA-Lärm tags und nachts ausgewiesen ist, von dem zurzeit nicht abgewichen werden kann.

Neben der Fläche der AWG gibt es bisher keine weiteren Gewerbeflächen in Bal- lendorf. Deshalb ist daran gedacht, diese neu ausgewiesene Gewerbefläche klei- nen und mittleren Firmen und Betrieben zur Verfügung zu stellen. Damit soll zu- erst der 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 Gewerbebe- triebe der Gemeinde Ballendorf dort konzentriert werden. Bisher liegen vier Anfra- gen mit einem Flächenbedarf von rd. 0,8 ha vor. Dabei handelt es sich um einen Betrieb, der neue und gebrauchte Hubbühnen vertreibt, eine ortsansässige Schreinerei, die für Herstellung von Türen und Fenstern eine Halle benötigt, einen ortsansässigen Getränkehandel, der eine Erweiterungsfläche benötigt, sowie eine Firma, die Textildruck und Fahrzeugbeschriftungen macht.

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. Die neu zu bauende Erschließungsstraße zur AWG soll in diesem Zuge durch das Gewerbegebiet ge- führt werden. Damit könnte diese Fläche verkehrlich angebunden und der Flä- chenverbrauch für die Erschließungsstraße reduziert werden.

Die an das bestehende Gewerbegebiet nordöstlich angrenzende Fläche hätte sich zur Arrondierung vermutlich besser geeignet. Da diese Fläche aber der Fa. AWG gehört und diese die gesamte Fläche langfristig als Erweiterungsfläche sieht, hät- te eine Ausweisung und Bebauung der Fläche, mit örtlichem Gewerbe, die Erwei-

terungsmöglichkeiten der AWG langfristig erheblich eingeschränkt. Aus diesem Grund musste darauf verzichtet werden.

Im westlichen Bereich der ausgewiesenen Fläche grenzt diese an ein Mischgebiet sowie an ein Wohngebiet an. Um diesen angrenzenden Bereich vor Lärmimmissionen zu schützen ist daran gedacht, im Bebauungsplanverfahren diesen Teil der Gewerbefläche, mit einer eingeschränkten Nutzung (Bsp. Eingeschränktes Gewerbegebiet) auszuweisen.

Mit der Neuausweisung 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.

#### Verkehrerschließung

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.



### **3. Gemarkung Bernstadt**

#### Wohngebiet „Leimgrube“

Neuausweisung um 1,6 ha als Wohngebiet  
(siehe Lageplan Nr. 3 vom 10.01.2013/23.05.2013)

Die ausgewiesene Fläche Leimgrube wurde im Gemeindeentwicklungskonzept 2008 der Gemeinde Bernstadt als Maßnahmengbiet Nr. 2 ausgewiesen. Schon damals sollte dieses Gebiet, das bis an den Ortskern (Kirche) heranreicht, nach dem Willen der Gemeinde zur Arrondierung im Rahmen der nachhaltigen Ortsentwicklung einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Eine Ausweisung dieser Fläche scheiterte jedoch bisher an der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer..

Die an die Hofstelle anschließenden Freiflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzende Hofstelle wird seit rund 10 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich betrieben und konnte 2013 von der Gemeinde Bernstadt erworben werden. Im Zuge der Aufgabe und des Erwebes durch die Gemeinde der landwirtschaftlichen Hofstelle sind für dieses keine Immissionsradien mehr zu beachten.

Nachdem sich die Eigentümer dazu bereit erklärt haben die Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern, ergibt sich daraus die einmalige Chance, diesen „Außenbereich im Innenbereich“ der im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehene Nutzung einer Wohnbebauung durch Nachverdichtung der brachliegenden innerörtlichen Flächen zuzuführen. Damit wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Gemeinde Bernstadt ist eine prosperierende Kommune, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu Ulm kontinuierlich wächst. Der Zuzug von jungen Familien ist dort aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur nachhaltig gegeben. Damit auch weiterhin die Infrastruktur sinnvoll ausgelastet werden kann, und der Ort zukunftsfähig bleibt, ist es wichtig weiteres Bauland für Familien zur Verfügung zu stellen.

Mit der Ausweisung dieser Fläche geht auch ein Verzicht der weiteren Außenentwicklung der Gemeinde einher.

Innerhalb der auszuweisenden Fläche, direkt angrenzend an die vorhandene Infrastruktur im Norden (Kirche; Kindergarten; Schule) und auf dem Grundstück der oben genannten Hofstelle ist ein Modellprojekt zur Ergänzung der örtlichen Infrastruktur insbesondere mit altengerechneten, barrierefreien Wohnungen, Begegnungsstätte, Kindergruppe und ärztlicher Grundversorgung vorgesehen. Das beschriebene Konzept (Nachverdichtung und Infrastrukturschaffung zur Belebung der innerörtlichen Struktur) ist in das Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" aufgenommen.

Durch die geplanten Maßnahmen wird nachhaltig der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung getragen. Die Synergieeffekte mit den vorhandenen Einrichtungen ermöglichen die Umsetzung der Konzeption.

Der Gemeinde Bernstadt stehen im Gebiet „Hinter der langen Wiese“ noch nicht erschlossene Baulandreserven zur Verfügung. Für diese Flächen liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Wie oben angeführt, hat die Gemeinde Bernstadt ein originäres und nachhaltiges Interesse den Bereich Leimgrube zeitnah zu bebauen. Deshalb ist die Gemeinde bereit, sich im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis dazu zu verpflichten, den weiteren Ausbau im Bereich „Hinter der langen Wiese“ solange nicht weiter zu verfolgen, bis der Bereich Leimgrube bebaut ist.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Blumenstraße.

#### 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.

#### **4. Gemarkung Breitingen**

##### Wohnbaufläche „Mühläcker“

Neuausweisung ca. 0,68 ha als Wohngebiet

(siehe Lageplan Nr. 4 vom 10.01.2013/23.05.2013/02.09.2013)

Die Gemeinde Breitingen hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Die Einwohnerzahl zum 30.06.2011 betrug noch 262 Einwohner und ist binnen eines Jahres um rund 22 Einwohner, auf 284 Einwohner angestiegen. Bei der Gemeinde Breitingen handelt es sich um eine prosperierende Kommune, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu Ulm auch in Zukunft kontinuierlich wachsen wird. Aufgrund der Erschließung des Gewerbegebiets Ulmer Norden durch die Stadt Ulm entstehen in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Breitingen eine große Anzahl von Arbeitsplätzen. Durch die direkte Anbindung von Breitingen an die L 1165, kann der Ulmer Norden mit dem Pkw in rd. 10 Minuten erreicht werden. Aus diesem Grund wird die Gemeinde Breitingen für Erwerbstätige, die im Ulmer Norden arbeiten, und ihre Familien als Wohnort sehr attraktiv sein.

Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Ulm, einer örtlichen Kindertageseinrichtung und einem Grundschulstandort in unmittelbarer Nähe (Weidenstetten) wird Breitingen 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 weiterem Bauland für die künftige Entwicklung der Gemeinde unverzichtbar.

Nachdem das vorhandene Wohngebiet bis auf zwei Plätze bebaut und lediglich in dem angrenzenden Mischgebiet noch ein weiterer Platz vorhanden ist, hat sich die Gemeinde Breitingen dazu entschlossen, die unmittelbar an das bestehende Wohngebiet angrenzende Grünfläche „Mühläcker“ als Erweiterung mit einer Fläche von ca. 0,68 ha auszuweisen. Mit der vorhandenen Erschließungsstraße (Stichstraße) „Mühlwies“ aus dem „Baugebiet Mühleräcker II“ könnte die neu zu bebauende Fläche erschlossen werden.

Wie oben erwähnt führt die L 1165 direkt an Breitingen vorbei. Sie wird ganztägig stark befahren von Lieferverkehr für das Gewerbegebiet „Ulmer Norden“. Deshalb ist geplant, das zukünftige Wohngebiet „Mühläcker“ vor Lärmimmissionen zu schützen. Ob dieser Lärmschutz mittels einer Wand oder eines Wall umgesetzt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Aufgrund der Lärmschutzproblematik und dem straßenrechtlichen Anbauverbot muss aber davon ausgegangen werden, dass im westlichen Bereich der Erweiterungsfläche des Wohngebiets ein Streifen mit ca. 25 -30 Meter nicht bebaut werden kann. Dies wurde bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Im westlichen Bereich des bestehenden Wohngebiets ist noch eine rd. 0,3 ha große Wohnbaufläche im FNP vorhanden. Der Zuschnitt dieser Fläche lässt aber eine Bebauung nur im Zusammenhang mit einer weiteren Fläche zu.

Mit der Ausweisung der geplanten Erweiterungsfläche (0,68 ha) sowie der vorhandenen Restfläche (0,3 ha) ergibt sich eine Gesamtfläche für die Wohnbebauung von 1 ha. Diese Größenordnung sollte mindestens ausgewiesen werden, um eine sinnvolle Erschließung, auch aus ökonomischer Sicht, für dieses Gebiet zu erreichen.

Mit dieser Wohnbaufläche besteht für die Gemeinde Breitingen die Chance, auch zukünftig dringend benötigtes Bauland zur Verfügung zu stellen und die Weiter-

entwicklung der Gemeinde voran zu treiben.

Parallel zur Erweiterung der Wohnbaufläche Mühläcker wurde geprüft, ob innerhalb des Ortskerns Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, um dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen.

Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, dass mittelfristig keine Flächen im Ort zur Verfügung stehen. Aufgrund von 13 bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen und ihrer Ortslage sind entsprechende immissionsschutzrechtliche Schutzradien vorhanden, die in den kommenden Jahren auch weiter zu beachten sind. Somit ist die Möglichkeit der Innenentwicklung derzeit nicht gegeben. Dies wird auch vom Fachbereich Landwirtschaft des Landratsamt Alb-Donau-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05. August 2013 so gesehen.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße Mühlenweg.

#### 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 Holzkirch

### Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“

Erweiterung um ca. 0,9 ha als Gewerbegebiet  
(siehe Lageplan Nr. 5 vom 10.01.2013/02.09.2013)

Im bisherigen Gewerbegebiet der Gemeinde Holzkirch sind alle Plätze mittlerweile verkauft und bebaut. Auch die 0,4 ha große Fläche die in der Stellungnahme des RP Tübingen vom 03.07.2013 erwähnt wird, wurde mittlerweile verkauft und ist inzwischen mit einer Halle bebaut.

Die Gemeinde Holzkirch hat derzeit keinerlei Möglichkeiten, örtlichen wie auch auswärtigen Gewerbebetrieben eine Ansiedlung im Ort zu ermöglichen. Diese sind aber für die Gemeinde Holzkirch wichtig, um Arbeitsplätze am Ort zu schaffen bzw. zu erhalten und die Infrastruktur der Gemeinde weiterhin erhalten zu können.

Da keine weiteren gewerblichen Bauplätze zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Gewerbegebiet um ca. 0,9 ha zu erweitern. Mittlerweile liegen von drei Gewerbetreibenden Interessensbekundungen vor, die sich im Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“ ansiedeln wollen.

Neben einem Kfz-Reparaturbetrieb und einem Betrieb für Wärmeerzeugung und Wärmevertrieb, die sich im Gewerbegebiet neu ansiedeln wollen, möchte sich ein im bestehenden Gewerbegebiet ansässiger Metallbaubetrieb erweitern.

Die Gesamtsumme der dafür benötigten Flächen summiert sich auf insgesamt rd. 0,7 ha und deckt sich weitestgehend mit der Erweiterungsfläche.

Südwestlich des bestehenden Gewerbegebiets, unmittelbar an der K 7703, liegt eine Fläche, die nicht in Anspruch genommen werden kann, da der derzeitige Eigentümer diese nicht veräußern möchte. Bei der Ausweisung des bestehenden Gewerbegebiets wollte die Gemeinde diese Fläche schon erwerben, damals scheiterte ein Kauf des Grundstücks an den gleichen Gründen.

### 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 festzulegen, dass Bauwerke über 50 m Höhe nicht zulässig sind.

## **6. Gemarkung Neenstetten**

Wohnbaufläche „Börslinger Steig“ –  
Verschiebung/Erweiterung Wohngebiet „Grund“  
(Siehe Lageplan Nr. 6 vom 10.01.2013/23.05.2013/02.09.2013)

Die Gemeinde Neenstetten plant am westlichen Ortsrand an der L 1232 und direkt angehängt an das derzeitige Baugebiet „Wiesengrund“ im Gewinn „Grund“ eine Erweiterung der Wohnbaufläche um ca. 1 ha.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche am östlichen Ortsrand im Bereich „Börslinger Steig“ soll zu Gunsten der Neuausweisung entfallen.

Ein Tausch der Fläche ist sinnvoll, da auf der Fläche „Börslinger Steig“ zum großen Teil ein alter Obstbaumbestand vorhanden ist. Im Zuge der Bebauung müsste dieser Baumbestand weichen.

Ein weiterer Vorteil der Tauschfläche am westlichen Ortsrand ist das dort vorhandene Retentionsbecken. Nachzeitigem Stand kann die geplante Erweiterungsfläche problemlos dort angeschlossen werden. Dies hätte den Vorteil, dass das bestehende RÜB nicht erweitert werden müsste.

In südlicher Richtung schließt an das bestehende Baugebiet eine relativ große Fläche an. Auch auf dieser Fläche befinden sich mehrere Streuobstwiesen mit altem Baumbestand. Dies ist auch der Grund, warum sich der Gemeinderat der Gemeinde Neenstetten dazu entschlossen hat, die Ausweisung der Wohnbebauung im westlichen Bereich des Wohngebiets „Wiesengrund“ im Gewinn „Grund“ fortzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Anregung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis aufgenommen, ein Verkehrslärmgutachten zu erstellen um die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen, die von der L 1232 verursacht werden, beurteilen zu können und wenn erforderlich, entsprechende Maßnahmen einplanen zu können.

Von Seiten des Landratsamts Alb-Donau-Kreis (Fachbereichs Landwirtschaft) wird der Flächentausch kritisch gesehen, da Flächen der Vorrangstufe II gegen eine Fläche der Vorrangstufe I getauscht wird. Diese Frage wurde im Gremium abgewogen. Wie oben schon erwähnt ist der Tausch der Flächen „Börslinger Steig“ gegen Wohnbaufläche „Grund“ aus Sicht der Gemeinde vertretbar, da durch diesen Tausch die vorhandenen Streuobstwiesen erhalten werden können und dadurch deren hohe naturschutzrechtliche Funktion angemessen Berücksichtigung findet.

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Baugebiet „Wiesengrund“

### Strom- und Gasversorgung

Eine Versorgung wird über die EnBW ODR DonauRies AG erfolgen.

#### Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen entwässern in ein bestehendes Versickerungsbecken. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung muss im Rahmen der Fortschreibung des allgemeinen Kanalisationsplans noch erbracht werden.

#### Erweiterung des Gewerbegebiets „Eisental“

Erweiterung um ca. 5,1 ha als Gewerbegebiet.

(Siehe Lageplan Nr. 7 vom 10.01.2013)

Im Bereich des Gewerbegebiets „Eisental“, nördlich der L 1232, soll direkt an das bestehende Gewerbegebiet, das überwiegend von der Firma Binder bebaut ist, eine weitere Fläche mit rund 5,1 ha ausgewiesen werden.

Die Firma Binder plant dort die Erweiterung des bestehenden Betriebs. Die Ausweisung der Gewerbefläche ist für die Firma Binder, die von einer sehr guten Auftragsituation profitiert, enorm wichtig. Wie schon in den vergangenen Jahren hat sich die Firma als Autozulieferer kontinuierlich weiterentwickelt. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden in diesem Bereich rd. 400 Arbeitsplätze geschaffen. Auf der ausgewiesenen Fläche ist die Erweiterung der Produktion und Logistik 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 700 ansteigen.

Die Erweiterungsfläche wird von der Fa. Binder dringend benötigt und ist der derzeit guten Auftragslage geschuldet. Deshalb ist eine zügige Bebauung der Fläche zwingend erforderlich. Es ist geplant, unmittelbar nach der Aufstellung des Flächennutzungsplans das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Mit der Bebauung der ausgewiesenen Fläche soll nach den Vorstellungen der Fa. Binder im kommenden Jahr begonnen werden. Bis 2015/2016 ist die Fertigstellung der Gebäude geplant. Hierzu liegt eine schriftliche Stellungnahme der Firma Binder vor.

Der geforderte Abstand von 30 m des auszuweisenden Gewerbegebiets zur angrenzenden Waldfläche gem. § 4 (3) LBO wird eingehalten, da die Erweiterung der Fa. Binder auch dem Anbauverbot von 20m an die Landesstraße unterliegt.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das bisherige Gewerbegebiet „Eisental“. Wegen des starken Zulieferverkehrs und der hohen Verkehrsbelastung beim Schichtwechsel (ca. 180 Fahrzeuge pro Schichtwechsel) war eine zweite Linksabbiegespur im Zuge der L 1232 auf Höhe der Firma Binder zur Entzerrung des Verkehrs geplant. Diese wurde von Seiten des RP Tübingen abgelehnt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird dieses Thema unter Einbeziehung der Straßenbauverwaltung nochmals aufgegriffen und nach Kompromisslösungen gesucht.

#### 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.

## **7. Gemarkung Stadt Langenau**

### Reduzierung der Wohnflächen im Flächennutzungsplan

(Siehe Lageplan Nr. 8 und Nr. 9 vom 24.01.2012/23.05.2013/02.09.2013)

Bei Erstellung des Bebauungsplans „Hutlade / Breiter Weg“ wurden im nördlichen Bereich des Bebauungsplans rund 1,86 ha der Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit Schreiben vom 09.01.2012 teilte das Regierungspräsidium Tübingen mit, dass diese zusätzlich ausgewiesene Fläche bei der kommenden Flächennutzungsplanung an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan wieder herausgenommen werden muss.

Der Gemeinderat der Stadt Langenau hat entschieden, dass Flächen „Beim Simontalgraben“ (0,6 ha) und im Bereich „Oberes Feld“ (1,2 ha) aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden.

In seiner Stellungnahme vom 05.08.2013 hat das RP Tübingen und das Landratsamt Alb-Donau-Kreis darauf hingewiesen, dass die Fläche „Beim Simontalgraben“ mit zwei Einfamilienhäusern bebaut ist.

Diese Bauvorhaben wurden gem. § 35 (2) BauGB genehmigt.

Aufgrund dieser Anregung wurde folgendes beschlossen:

Die Fläche „Beim Simontalgraben“ wird um die bebaute Fläche von 0,2 ha reduziert. Somit werden in diesem Bereich lediglich 0,4 ha statt wie geplant 0,6 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Um eine Kompensation der 0,2 ha zu erreichen, wird die Fläche „Oberes Feld“ um 0,2 ha auf 1,4 ha erweitert.

Durch diese beiden Maßnahmen werden im Bereich der Stadt Langenau 1,8 ha aus dem Flächennutzungsplan entfernt.



**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, 11.09.2013

Hermann Schmid  
Geschäftsführer

Anlagen:

Lagepläne Nr. 1 – 9 vom

24.01.2012/10.01.2013/

23.05.2013/02.09.2013

Umweltbericht vom 12.09.2013.

Schreiben RP Tübingen an Stadt

Langenau