



Stadt Burladingen
Zollernalbkreis

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burladingen

im Bereich des Bebauungsplans „Gammertinger Straße“ in Burladingen

Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 7. März 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	2
1.1	Anlass und Planungsablauf.....	2
1.2	Beteiligte	2
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	3
1.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
1.6	Verbindlichkeit	4
2	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....	5
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
2.2	Steckbrief der FNP-Änderung	7
3	UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
4	VERFAHRENSVERMERKE	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung.....	7
Tabelle 2:	Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums.....	8

1 Einführung

1.1 Anlass und Planungsablauf

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gammertinger Straße“ in Burladingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

1.2 Beteiligte

Die Stadt Burladingen hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Bearbeitung

M. Eng. Elena Agapova

Projektleitung

M. Sc. Tristan Laubenstein

1.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

1.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern,

Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

1.6 Verbindlichkeit

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

2 Darstellung der FNP-Änderung

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Burladingen beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Burladingen eine punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Grund für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gammertinger Straße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gammertinger Straße“ sollen die zum Teil bereits überbauten Grundstücke als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dadurch sollen die bestehenden Betriebsflächen planungsrechtlich gesichert und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Gebäuden geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, auf Fläche eines Speditionsbetriebes die Ansiedlung eines DHL-Zustellstützpunktes zur Versorgung der Region um Burladingen zu ermöglichen. Als Standort für das geplante DHL-Gebäude ist der Bereich an der Bundesstraße 32 im Osten des Gewerbegebiets ermittelt worden. Es stehen derzeit große Bereiche der gewerblichen Fläche leer, sodass die Zuführung dieser Flächen einer neuen Nutzung sinnvoll ist.

Des Weiteren sollen im Westen des Plangebiets an Stelle von leerstehenden Gebäuden neue Gebäude errichtet werden, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. Geplant sind Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 12,50 m. Ebenso sind innerhalb des Urbanen Gebiets Geschäfts- und Büroräume, Gastronomie oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die geplanten Wohngebäude werden mit dem bestehenden Verwaltungstrakt der Speditionsfirma über ein Urbanes Gebiet bauplanungsrechtlich gesichert. In dem viergeschossigen Verwaltungstrakt sind auf einer Fläche von ca. 1.200 m² Büro- und Seminarräume untergebracht, sodass die Zuordnung zum Urbanen Gebiet zweckmäßig ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit 3,4 ha Fläche die als Urbanes Gebiet und als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen ist diese Flächen als Industriegebiet dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Burladingen insgesamt etwa 3,5 ha und somit das gesamte Plangebiet sowie die geringfügig über das Plangebiet hinausgehende Industriegebietsflächen bis zu den dargestellten Verkehrsflächen vollständig als gemischte und gewerbliche Baufläche ausweisen, um eine zweckmäßige städtebauliche Ordnung und Entwicklung an diesem Standort sicherzustellen. Die überbaubaren Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Burladingen.

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst vollständig die Flurstücke 9033, 9036, 9033/1, 9038, 9047 sowie teilweise die Flurstücke 9030 und 9030/3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dagegen nur die Flurstücke 9033, 9033/1, 9038 und 9047, sodass sich ein Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,4 ha ergibt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Norden durch die Gammertinger Straße und die Bundesstraße 32 (Flst. 9030, 9030/3), die zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegen, begrenzt. Im Osten grenzen die Fläche für die Landwirtschaft

(Flst. 9049) und ein asphaltierter Weg (Flst. 9064/1) an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Mayinger Straße (Flst. 9064) sowie durch den Weg (Flst. 9028) begrenzt, der im Norden an die Gammertinger Straße anbindet.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

(Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet aus.

Somit steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

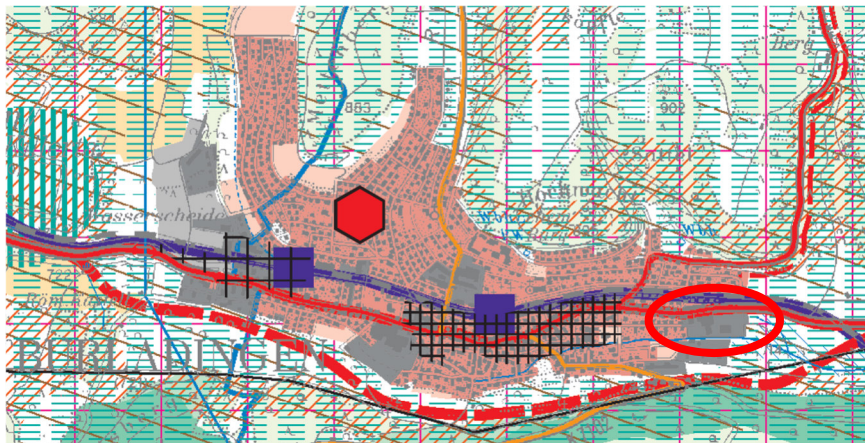


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke und des Verwaltungstrakts der Speditionsfirma erfolgt über die nördlich gelegene Gammertinger Straße, die als B 32 klassifiziert ist.

Des Weiteren gibt es westlich des geplanten Urbanen Gebiets die Mayinger Straße, die mit dem Weg Flst. 9028 eine direkte Wegeverbindung zwischen der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet und der Gammertinger Straße darstellt.

2.2 Steckbrief der FNP-Änderung

Nachfolgend wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben.

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Gammertinger Straße“

Stadt Burladingen: Bereich des Bebauungsplans „Gammertinger Straße“	
Planung, Punktuelle Änderung FNP	
	<p>Standort Burladingen</p> <p>Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> - gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO - gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 3,5 ha</p> <p>Art der Änderung <i>Nutzungsänderung</i></p>
Bestand, wirksamer FNP	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>- Industriegebiet</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Für den Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ wurde am 23.03.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist im Januar 2024 durchgeführt worden. Da sich der Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, muss dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.</p>	

3 Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle und Plandarstellung sind die Schutzgebietsausweisungen im Planungsraum dargestellt.

Tabelle 2: Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums

Schutzgebietskategorie	Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW unter Schutz gestellte Biotope. Im nahen Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende geschützte Biotope: - „Schilfröhricht und Ried östlich Burladingen“, (Biotop-Nr. 177204175890) ca. 75 m entfernt in östlicher Richtung
Natura 2000-Gebiete (FFH = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, SPA = Vogelschutzgebiet)	Keine Ausweisungen im Plangebiet. Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um den nachfolgenden: - FFH-Gebiet „Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7620311), knapp 700 m entfernt in nordöstlicher Richtung.
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Naturparke	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Landschaftsschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet. - Landschaftsschutzgebiet „Oberes Starzeltal und Zollerberg“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.048), ca. 2,56 km westlich der Plangebietsfläche.
Waldschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet und Umgebung.
Überschwemmungsgebiete	- „Fehla (ZAK) alt“ (ÜSG-Nr. 590417000013)
Wasserschutzgebiete	- Wasserschutzgebiet „Oberes Vehlatal“ (WSG-Nr.-Amt 417121), westliche Plangebietsfläche innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und IIIA, östliche Plangebietsfläche innerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II bzw. IIA
Biotopverbundplanung	Keine Ausweisungen im Plangebiet. Das Planungsgebiet wird auch nicht von Suchräumen des Biotopverbundes überspannt. Ausweisungen in der Umgebung des Plangebiets: - Die unten genannte FFH-Mähwiese bildet eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte - Das ebenfalls oben genannte Offenlandbiotop stellt eine Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte dar.
FFH-Mähwiesen (nach § 30 BNatSchG)	Keine Ausweisungen im Plangebiet. Ausweisungen in der nahen Umgebung des Plangebiets: Die FFH-Mähwiese „Magerwiese Hoher Baum“, (MW-Nr. 6510800046057434, Bewertung Ges.Erhalt ‚B‘) befindet sich in ca. 70 m Entfernung nordöstlich des Bebauungsplangebietes - jenseits der B 32 und der Bahntrasse.
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Naturdenkmale	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.

Für das Plangebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden und Landschaftsbild vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen.

Anlehnend an das Bebauungsplanverfahren „Gammertinger Straße“ wurde im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burladingen zu dem geplanten Vorhaben eine Umweltprüfung erstellt.

Weitere umweltrelevante Gutachten wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie die Hinweise zum geplanten Vorhaben sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Balingen, den 7. März 2024

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am 23.11.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am 30.11.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			am 30.11.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 24.11.2023	bis 29.12.2023	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 04.12.2023	bis 08.01.2024	
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom		bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom		bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung und des Lageplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Burladingen übereinstimmt.

Stadt Burladingen, den

Davide Licht
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 6 (1) BauGB) am

Bekanntmachung und Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB) am

Stadt Burladingen, den

Davide Licht
Bürgermeister