



Stadt Burladingen
Stadtteil Salmendingen
Zollernalbkreis

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burladingen

im Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“

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: 25. Oktober 2022

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	8
3	UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
4	VERFAHRENSVERMERKE	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung.....	8
Tabelle 2:	Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums.....	9

1 Einführung

1.1 Anlass und Planungsablauf

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Toräcker“ in Burladingen auf Gemarkung Salmendingen. 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 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I 1726, Nr. 37) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 Salmendingen eine punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Grund für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Toräcker“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Toräcker“ sollen auf einer ehemaligen Militärfäche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Umbaumaßnahmen an vorhandenen Betriebsgebäuden geschaffen werden. Zudem sollen verschiedene Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten nebeneinander ermöglicht werden. Des Weiteren ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Hierfür ist die Ausweisung der Nutzungsart eingeschränktes Gewerbegebiet erforderlich. Flächen, auf denen eine Wohnnutzung geplant ist, werden als Mischgebiet entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 5523 und 5523/1 und somit eine Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche „Bundeswehr“ 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 etwa 1,7 ha und somit das gesamte Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche ausweisen. Die Abgrenzungen der gemischten und gewerblichen Bauflächen stimmen mit den Darstellungen im Bebauungsplan überein, wobei die nördlich gelegene Mischgebiets- und Gewerbegebietsfläche ebenso den Randbereich umfasst, der im Bebauungsplan als Pflanzbindung und Pflanzgebot festgesetzt ist. Da es sich um ein privates Gelände handelt, ist die Ausweisung des Randbereichs als gemischte und gewerbliche Baufläche zweckmäßig. Die überbaubaren Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Salmendingen.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat insgesamt eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 5523 und 5523/1.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück der K 7161 (Flst. Nr. 5959) sowie ein als Wiese angelegtes und zum Teil als Lagerfläche genutztes Grundstück (Flst. Nr. 5521) begrenzt. Im Osten liegt das Plangebiet angrenzend an ein Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 5973), zwei Holzlagerflächen (Flst. Nr. 5524, 5525) und das gehölzfreie Grünland (Flst. Nr. 5526 bis 5529). Im Süden ist ein befestigter Weg (Flst. Nr. 5530) vorzufinden, der auf der gegenüberliegenden Seite ein Wohngebäude, Betriebsgebäude und Grünland erschließt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

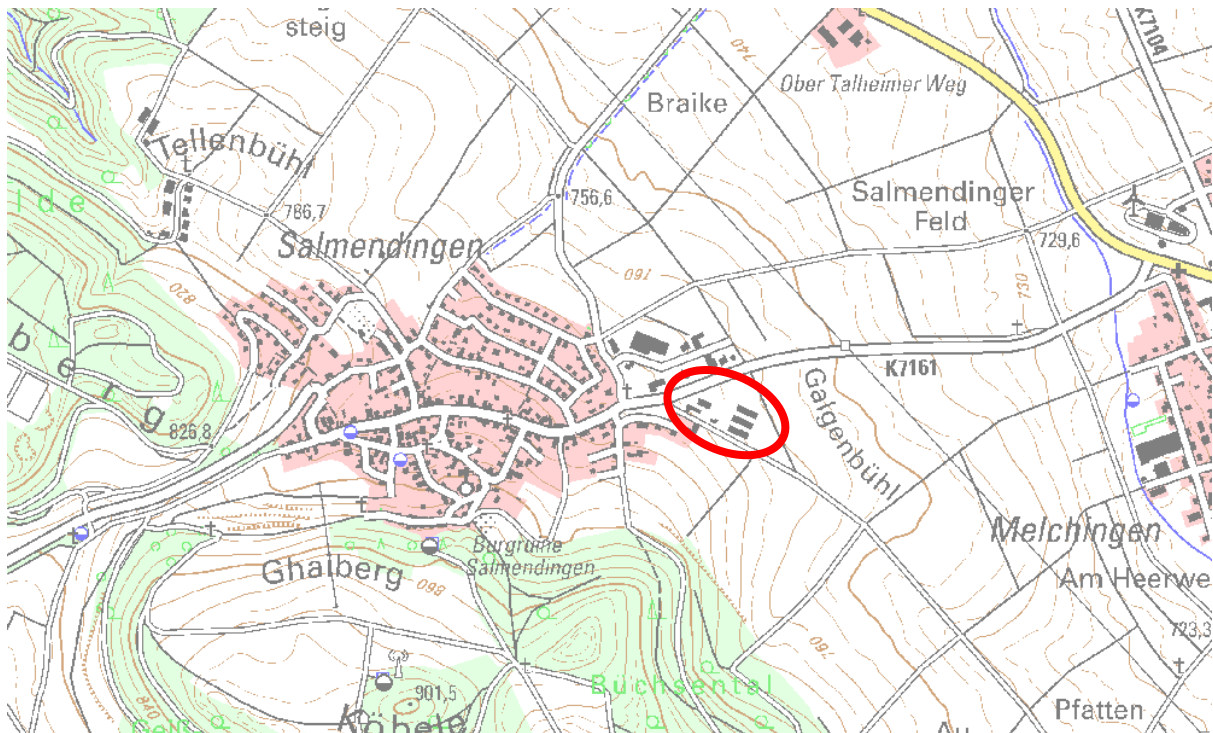


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)
(Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

Übergeordnete Planung

Das Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet überwiegend als eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet aus. Der nördliche Randbereich des Plangebiets liegt innerhalb einer undefinierten Fläche, welche weiter nordöstlich an das Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft und das Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung angrenzt. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen geplant sind.

Der Bebauungsplan wird als Mischgebiet und Gewerbegebiet entwickelt. Die genannten Nutzungsarten sind mit der Darstellung im Regionalplan als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet vereinbar. Somit steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

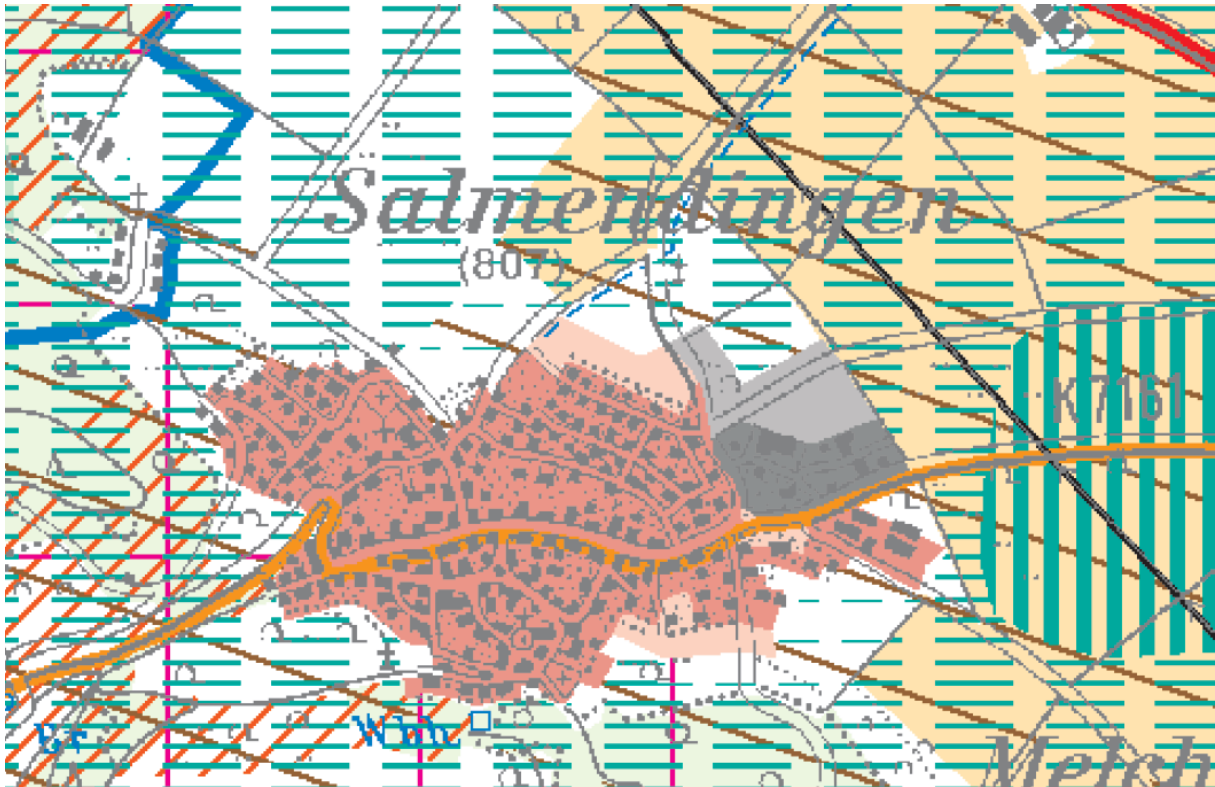


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den südlich gelegenen befestigten Weg auf Flst. Nr. 5530, welcher im Westen direkt an die K 7161 anschließt. Das Gelände ist eingezäunt. Die Zufahrt zu den Betriebsgebäuden besteht über ein Haupttor im Westen sowie über ein weiteres Tor im Süden.

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung sind im bestehenden Gebiet vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser ist über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Burladingen gesichert.

2.2 Steckbrief der FNP-Änderung

Nachfolgend wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben.

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Toräcker“

Stadt Burladingen: Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“	
Planung, Punktuelle Änderung FNP	
	<p>Standort Burladingen-Salmendingen</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. 1,7 ha</p> <p>Art der Änderung <i>Neuausweisung</i></p>
Bestand, wirksamer FNP	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>- Sonderbaufläche „Bundeswehr“</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Für den Bebauungsplan „Toräcker“ wurde am 16.12.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Derzeit wird für den Bebauungsplan die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Da sich der Bebauungsplan „Toräcker“ 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	<p>Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW unter Schutz gestellte Biotope.</p> <p>Im nahen Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende geschützte Biotope:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Feldhecken im Gewinn Hinter Büchsental, südöstl. Salmendingen“ (Biotop-Nr. 176204175585), ca. 246 m südlich der Plangebietsfläche. - „Felsen bei der Ruine Salmendingen“ (Biotop-Nr. 276204173028), 620 m westlich der Plangebietsfläche. - „Feldhecken westlich von Melchingen“ (Biotop-Nr. 176204175592), 672 m östlich der Plangebietsfläche.
Natura 2000-Gebiete (FFH = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, SPA = Vogelschutzgebiet)	<p>Keine Ausweisungen im Plangebiet.</p> <p>Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um die nachfolgenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Salmendingen/Sonnenbühl“ (Schutzgebiets-Nr. 7620341), ca. 705 m südwestlich der Plangebietsfläche - FFH-Gebiet „Albrauf zwischen Mössingen und Gönningen“ (Schutzgebiets-Nr. 7620343), ca. 1,46 km nordwestlich - Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7422441), ca. 1,46 km nordwestlich
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Naturparke	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Landschaftsschutzgebiete	<p>Keine Ausweisungen im Plangebiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzgebiet „Oberes Starzeltal und Zollerberg“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.048), ca. 850 m nordwestlich der Plangebietsfläche.
Waldschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet und Umgebung.
Überschwemmungsgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Wasserschutzgebiete	- Wasserschutzgebiet „Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle“ (WSG-Nr-Amt 417203), gesamte Plangebietsfläche.
Biotopverbundplanung	Keine Ausweisungen im Plangebiet.
FFH-Mähwiesen	Keine Ausweisungen im Plangebiet.
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 „Toräcker“ wurde im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burladingen zu dem geplanten Vorhaben eine Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht ist als Anhang der vorliegenden Begründung beigefügt.

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 25. Oktober 2022

i.V. Tristan Laubenstein

Projektleitung

4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 16.12.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 03.02.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 03.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 11.02.2022	bis 18.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 11.02.2022	bis 18.03.2022
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