



**Verwaltungs
Verband
Langenau**

Alb-Donau-Kreis

**Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans des
Verwaltungsverbands Langenau – FNP 2035**

Begründung Teil A

Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Langenau

*Im Auftrag des Verwaltungsverbands Langenau
Geschäftsführer Hermann Schmid*

Verwaltungsverband Langenau

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

Fachliche Begleitung FNP 2035

Bauamt
Amtsleitung N.N.

Mitarbeiter Bauamt
Philipp Schulz
Ursula Sammel

*Bearbeitung
Flächennutzungsplan 2035*

Reschl Stadtentwicklung

GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
Tel. 0711 220041-0
www.reschl-stadtentwicklung.de
info@reschl-stadtentwicklung.de
Projektbearbeitung
Roland Köhler
Jonas Wolf

*Bearbeitung Umweltbericht und
Landschaftsplan 2035*

G+H Ingenieurteam

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

Stuttgart, 10.06.2024

Inhalt

1	Einführung	6
1.1	Anlass zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes	7
1.2	Verfahren zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes	7
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
2.1	Gesetzlicher Rahmen	10
2.2	Landes- und Regionalplanung	10
2.3	Geographische Lage	16
2.4	Entstehung und Zusammensetzung	16
2.5	Verkehrliche Erschließung	16
2.6	Natur- und Landschaftsraum	18
2.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
2.8	Einzelhandel	22
2.9	Einwohner und Einwohnerverteilung	22
2.10	Gegenwärtige Flächennutzung	23
2.11	Kommunale Infrastruktur	25
3	Vorbereitende Planungen	26
3.1	Flächenentwicklungskonzept 2019	26
3.2	STEK Langenau 2035	28
3.3	Bestehender Flächennutzungsplan 1977	28
4	Strukturanalyse der Verbandskommunen	30
4.1	Altheim (Alb)	30
4.2	Asselfingen	32
4.3	Ballendorf	34
4.4	Bernstadt	36
4.5	Börslingen	38
4.6	Breitingen	40
4.7	Holzkirch	42
4.8	Stadt Langenau	44

4.9	Neenstetten	49
4.10	Nerenstetten	52
4.11	Öllingen.....	55
4.12	Rammingen.....	57
4.13	Setzingen	59
4.14	Weidenstetten	61
5	Bedarfsnachweis	63
5.1	Bevölkerungsvorausrechnung für den Planungsraum	63
5.2	Wohnen	83
5.3	Gewerbe.....	87
6	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	91
6.1	Wohnbauflächen	92
6.2	Gemischte Bauflächen	94
6.3	Gewerbliche Bauflächen	95
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	97
6.5	Sonderbauflächen	98
6.6	Ver- und Entsorgung	99
6.7	Grünflächen	99
6.8	Verkehr	99
6.9	Denkmalschutz.....	101
6.10	Immissionsschutz.....	105
7	FNP 2035: Flächensteckbriefe.....	106
7.1	Altheim	107
7.2	Asselfingen	115
7.3	Ballendorf.....	125
7.4	Bernstadt	129
7.5	Bernstadt	131
7.6	Börslingen	139
7.7	Börslingen	141
7.8	Breitingen.....	143

7.9	Holz Kirch.....	151
7.10	Langenau.....	157
7.11	Langenau - Albeck.....	191
7.12	Langenau - Göttingen	201
7.13	Langenau - Hörvelsing en	205
7.14	Neenstetten	211
7.15	Nerenstetten.....	217
7.16	Öllingen	219
7.17	Rammingen	221
7.18	Setzingen	234
7.19	Weidenstetten.....	240

1 Einführung

Als Verwaltungsverband Langenau (VV Langenau) haben sich die Stadt Langenau und 13 weitere Gemeinden im Jahr 1973 zu einem Gemeindeverwaltungsverband zusammengeschlossen. Der Verband erfüllt kommunale Pflichtaufgaben der Mitgliedsgemeinden bzw. stellt zur Erfüllung Mitarbeiter zur Verfügung. Er berät die Mitgliedsgemeinden bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und sorgt für eine Abstimmung der Gemeinden untereinander. Eine Kernaufgabe des Verbandes ist die Flächennutzungsplanung. Zu den weiteren Aufgaben des Verbandes gehören bspw. die Unterhaltung von Schulen und die Abwasserentsorgung. Auch ist der Verband Träger eines Mehrgenerationenhauses und baut die Glasfaserinfrastruktur im Verbandsgebiet aus.

Das Gebiet des Verwaltungsverbands Langenau im Alb-Donau-Kreis wird dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Charakteristisch für den Verbandsbereich ist ein hoher Anteil an Landwirtschaftsfläche und eine im Landesvergleich weit unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte. Die 14 Kommunen des Verbands zeigen jedoch unterschiedliche Strukturmerkmale: Die Stadt Langenau stellt mit 15.783 Einwohnern (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.09.2023) über die Hälfte der 27.731 Einwohner des Verwaltungsverbandes, während Börslingen als kleinste Gemeinde nur 184 Einwohner zählt. Die Fläche des gesamten Verbandsgebietes des Verwaltungsverbands Langenau umfasst insgesamt 22.127 Hektar, die Bevölkerungsdichte liegt bei 124 Einwohnern pro Quadratkilometer bei einem Landesschnitt von 316 Einwohnern pro Quadratkilometer (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2022).

Der Verwaltungsverband Langenau plant, den im Jahr 1996 im Zuge der 9. Fortschreibung zuletzt überarbeiteten Flächennutzungsplan generalfortzuschreiben. Das Verfahren stützt sich dabei auf das vorbereitende Flächenentwicklungskonzept des Büros Zeeb & Partner, Kolb Ingenieurbau und Planwerkstatt am Bodensee aus dem Jahr 2019. Das Flächenentwicklungskonzept weist in einer abgestimmten Arbeitsvariante einen relativen Wohnbauflächenbedarf von 82,1 Hektar für den Verwaltungsraum für die nächsten 15 Jahre aus. Für den gewerblichen Bereich werden Richtwerten benannt, die nach der Größenklasse differenziert sind.

Die Generalfortschreibung übernimmt zwar den Gesamtbedarf des Flächenentwicklungskonzepts, entwickelt aber die Verteilung auf die Verbandskommunen entsprechend den Vorgaben des Regionalverbands fort.

Die Darstellung von geplanten Bauflächen wird in einem umfassenden Verfahren mit den Verbandskommunen erarbeitet und für die Offenlage durch die Verbandsversammlung beschlossen. Dieses Verfahren gewährleistet, dass sowohl die Kommunen, als letztendlich für die Umsetzung verantwortliche operative Ebene, als auch der Verband als Träger der Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung in allen wichtigen Fragen direkt in das Verfahren eingebunden sind.

Der Flächennutzungsplan 2035 des Verwaltungsverbands Langenau gibt die städtebauliche Entwicklung für alle 14 Kommunen bis zum Zieljahr vor und stellt die hierfür notwendigen

Planflächen unter Berücksichtigung der jeweils für die Umsetzung geltenden Rahmenbedingungen dar.

1.1 Anlass zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Langenau erlangte bereits im Jahr 1977 Rechtswirksamkeit und hat auf Grund sich wandelnder Rahmenbedingungen mittlerweile eine Vielzahl an Änderungsverfahren durchlaufen. Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der 23. Änderung. Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Planungsdaten sowie die Ziele der Stadtentwicklung sind inzwischen veraltet bzw. überholt.

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

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

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

1.2 Verfahren zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans basiert auf den entsprechenden bundesrechtlichen Vorgaben: Hierzu zählen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am

07.07.2023 sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbands Langenau hat in ihrer Sitzung am 31.03.2022 die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Entwurf ist vom Verwaltungsverband Langenau mit dessen Verbandskommunen abgestimmt.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverband Langenau hat in ihrer Sitzung am 31.03.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beabsichtigten Planungen wurden in der Zeit vom 19.04.2022 – 17.07.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07./08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.04.2022 – 14.10.2022 beteiligt.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im föderal organisierten politischen System der Bundesrepublik Deutschland stellen die Städte und Gemeinden die unterste hierarchische Ebene dar. Sie sind ein Bestandteil des jeweiligen Bundeslandes, das die Rahmenbedingungen in Form der Gemeindeordnung festlegt. Den Städten und Gemeinden obliegt die kommunale Planungshoheit. Dieses Recht zur örtlichen Planung ist verfassungsrechtlich garantiert. Abgeleitet wird es aus dem Artikel 28 des Grundgesetzes, der besagt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Auf diese Weise können die Kommunen mit Hilfe der Bauleitplanung über die Art und das Maß der Bodennutzung auf dem eigenen Hoheitsgebiet bestimmen.

Ein Sonderfall bei der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsverband Langenau stellt die Rechtsform der Verwaltungsgemeinschaft dar: Der Gemeindeverwaltungsverband ist als mitgliedschaftlich organisierte Körperschaft des öffentlichen Rechts eine besondere Art des Zweckverbands und besitzt eigene Organe, wie die Verbandsversammlung und den Verbandsvorsitzenden. Der Verwaltungsverband verfügt darüber hinaus über eine eigene Verbandsverwaltung. Für die Verwaltungsgemeinschaft gelten die Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit. Die Rechtsgrundlage für Verwaltungsgemeinschaften findet sich in der Gemeindeordnung § 59 – 62. Neben einer Beschreibung der Rechtsformen (§ 59) wird die Anwendung von Rechtsvorschriften und besonderen Bestimmungen (§ 60), Aufgaben der Verwaltungsgemeinschaft (§ 61) und die Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft (§ 62) im Gesetzestext behandelt.

Verwaltungsgemeinschaften haben für die an ihr beteiligten Gemeinden eine allgemeine Beratungsfunktion zu erfüllen. Damit soll insbesondere den Gemeinden mit geringer Verwaltungsausstattung die Verwaltungserfahrung und bessere personelle Ausstattung durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Verwaltungsverband Langenau gibt es einige kleine Gemeinden, die von diesen Strukturen profitieren können.

Die Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbands umfassen Erledigungs- und Erfüllungsaufgaben. Bei Erfüllungsaufgaben handelt es sich um Gemeindeaufgaben, die die beteiligten Gemeinden gemeinsam berühren und deshalb sinnvoll nur einheitlich beziehungsweise gemeinschaftlich wahrgenommen werden können. Die vorbereitende Bauleitplanung – und damit die Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans – gehört zu den Erfüllungsaufgaben. Die Verwaltungsgemeinschaft trägt bei den Erfüllungsaufgaben über die sachgerechte Wahrnehmung die volle Verantwortung.

Die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans von Planungsverbänden ist in § 204 Absatz 1 des Baugesetzbuchs geregelt. Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere dann aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs,

sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern.

2.1 Gesetzlicher Rahmen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzes vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Sie gliedert sich in zwei Stufen: Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 BauGB). Während die Flächennutzungspläne das Instrument der vorbereitende Bauleitplanung sind, setzen die Bebauungspläne die verbindliche Bauleitplanung um. Letztere sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 3 des Baugesetzbuches ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu beteiligen. Außerdem sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In einem Flächennutzungsplan ist für das ganze Verbandsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). In einem Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen und besonderen Art ihrer baulichen Nutzung sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt im Sinne von § 5 Abs. 2 BauGB ausschließlich die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar.

Grundsätzlich soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Mit dem § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z1 des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß dem „Gegenstromprinzip“ den darüberliegenden Planungsebenen und derer Pläne anzupassen (§ 1 Abs. 3 ROG). Die Landesregierung erlässt den Landesentwicklungsplan als Rechtsverordnung, der die Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung eines ganzen Bundeslandes regelt. In der textlichen Begründung werden

Ziele und Grundsätze benannt. Die Ziele können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Grundsätze sind dagegen zu berücksichtigen und durch planerische Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu überwinden.

Aus dem Landesentwicklungsplan werden in Baden-Württemberg 12 teilweise länderübergreifende Regionalpläne abgeleitet, welche den Landesentwicklungsplan für die jeweilige Region konkretisieren. Die Regionalpläne in Bayern werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayrischen Regionen. Der Verwaltungsverband Langenau liegt im Regionalverband Donau-Iller. Dieser verfügt über eine gewählte Verbandsversammlung und weitreichendere Kompetenzen; so auch die Regionalplanung und der Regionalplan. Die Ziele im jeweiligen Regionalplan sind zu beachten und können nicht durch Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden. Die Grundsätze unterliegen dagegen einer Berücksichtigungspflicht und können durch Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

Eine Besonderheit der etwa 5460 Quadratkilometer großen Region Donau-Iller ist die zentrale Lage an der Grenze der Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern. Den baden-württembergischen Teil der Region bilden der Alb-Donau-Kreis, der Landkreis Biberach sowie der Stadtkreis Ulm. Der bayrische Regionsteil umfasst den Landkreis Günzburg, Landkreis Neu-Ulm und Landkreis Unterallgäu sowie die kreisfreie Stadt Memmingen. Raumstrukturell wird die Region Donau-Iller durch die jeweiligen Landesentwicklungspläne der Länder Bayern und Baden-Württemberg beschrieben. Während der überwiegende Teil der Region vom ländlichen Raum geprägt ist, findet man insbesondere im nördlichen Bereich Donau-Illers um den Stadtkreis Ulm, weite Teile des Landkreises Neu-Ulm sowie um das Doppelzentrum Leipheim-Günzburg einen Verdichtungsraum vor. Dieser erstreckt sich entlang der Verkehrsachsen A 8 in Ost-West-Richtung und über die A 7 sowie B 10 in Nord-Süd-Richtung. Die südliche Grenze des Verwaltungsverbands Langenau verläuft entlang dieses Verdichtungsraums.

2.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg wurde im Jahr 2002 als Kursbuch der Landesregierung für die räumliche Entwicklung Baden-Württembergs beschlossen. Wichtige Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes sind der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, der Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen. Zu den wichtigsten Regelungen gehören grundsätzliche Festlegungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur sowie die Ausweisung von Raumkategorien. Hierzu zählen die Verdichtungsräume, die Randzonen um die Verdichtungsräume, die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum und der ländliche Raum im engeren Sinne. Neben diesen Regelungen weist er Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche, Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben aus und trifft verbindliche Aussagen zur Entwick-

lung der Verkehrsinfrastruktur, zum Hochwasserschutz, zur Rohstoffsicherung und zur Entwicklung in den Regionen. Ferner lenkt er die Nutzung und den Schutz der Freiräume sowie die Ansiedelung von Einkaufszentren.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern ist im September 2013 in Kraft getreten. Ähnlich wie beim Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg handelt es sich um ein fachübergreifendes Zukunftskonzept, das die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes festlegt. Darin werden alle raumbedeutsamen Fachplanungen koordiniert und macht Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung. In seinen Grundzügen ähnelt das LEP Bayern stark dem LEP des Landes Baden-Württemberg. Im aktualisierten bayrischen Landesentwicklungsplan (nicht-amtliche Fassung mit Stand 01.01.2020) hat jedoch eine Vereinfachung der Kategorisierung der zentralörtlichen Stufen stattgefunden, sodass aktuell zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren unterschieden wird. Auf Baden-Württembergischer Seite findet man anstatt weiterhin die Kategorisierung „Unterzentren“ vor. Für die Region Donau-Iller gilt jedoch nach § 2 Abs. 2 LEP Bayern 2013 weiterhin eine Klassifizierung nach Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren

Der Regionalplan der Region Donau-Iller entfaltet seine Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung am 24.09.1987 für die Kommunen im Verbandsgebiet eine bindende Wirkung. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach durch Teilfortschreibungen geändert. Zuletzt wird in der 5. Teilfortschreibung im Jahr 2015 die Nutzung von Windkraft behandelt.

Zentraler Inhalt des Regionalplanes ist, allen Städten und Gemeinden eine ausreichende, bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Mit der Hilfe von Entwicklungsachsen wird die Siedlungsentwicklung koordiniert und gebündelt. Diese Entwicklungsachsen sind überwiegend an den Bahnlinien orientiert. Um eine gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Waren, aber auch privaten und öffentlichen Dienstleistungen zu gewährleisten, wird das System der zentralen Orte ausdifferenziert. Neben Oberzentren und Mittelzentren sind Unterzentren und Kleinzentren ausgewiesen. Um die Leistungsfähigkeit der Region Donau-Iller weiterhin zu gewährleisten, wird der Erhalt und der Ausbau der Infrastruktur im Regionalplan sichergestellt. Hierzu gehören die Verkehrswege wie zum Beispiel Trassen für Schienen und Straßen als auch Energieversorgung. Durch Regionale Grünzüge werden das Landschaftsbild erhalten und Freiräume für die Landwirtschaft oder die Naherholung gesichert. Durch Grünzäsuren (auch Trenngrün genannt) wird verhindert, dass Ortschaften zusammenwachsen.

2.2.2 Regionalplanerische Vorgaben für den Verwaltungsverband Langenau

Der Verwaltungsverband Langenau ist in den Raumkategorien des Regionalplans Donau-Iller als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen klassifiziert und grenzt an die Verdichtungsräume Ulm/Neu-Ulm und Günzburg/Leipheim. Er ist Teil des Alb-Donau-Kreises, dem weitere 55 Städte und Gemeinden angehören. Nur eine der neun Städte des Landkreises tragen den Status „Große Kreisstadt“ (Ehingen).

Entwicklungsachsen sind gemäß dem Landesentwicklungsplan und den Regionalplänen eine der wesentlichen Planungsinstrumente der Raumordnung und Landesplanung zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Sie dient der Konzentration der Entwicklung entlang einer leistungsfähigen Achse, dem Leistungsaustausch der größeren zentralen Orte untereinander und mit den anschließenden Räumen. Der Verwaltungsverband Langenau befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse „Ulm/Neu-Ulm – Giengen an der Brenz“. Diese überregionale Entwicklungsachse tangiert die Städte Langenau, Rammingen und Asselfingen.

Die Stadt Langenau ist als Unterzentrum ausgewiesen und mit 15.470 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Landkreises (nach Ehingen und Blaustein). In Unterzentren steht die Versorgung mit häufig nachgefragten Waren und Dienstleistungen wie Schulen oder Arztpraxen im Mittelpunkt. Daneben bilden Altheim (Alb), Weidenstetten und Neenstetten ein gemeinsames Dreifach-Kleinzentrum. Dort sollen Einrichtungen vorhanden sein, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können (z. B. Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, Büchereien, Sportplätze und -hallen, Ärzte und Apotheken, Kreditinstitute bzw. -filialen, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte,). Zudem sind die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen Funktionen eines Kleinzentrum. Die Grundversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Region möglich sein. Im Regionalplan sind zudem Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll festgelegt (B III 3 Z (1)). Im Verwaltungsverbandsgebiet sind solche Gemeinden der Eigenentwicklung Setzingen, Öllingen, Nerenstetten, Holzkirch und Breitingen.

Begründung für Gemeinden der Eigenentwicklung aus dem Regionalplan Donau-Iller:

Holzkirch (Alb-Donau-Kreis): Die Gemeinde Holzkirch hat Anteil am Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal. Im südlichen und westlichen Bereich der Gemeinde befindet sich ein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Süden befindet sich zudem ein Schwerpunktraum der 2. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Der Landschaftsraum weist besondere Qualität auf. Leistungsfähige Infrastrukturen sind nicht vorhanden.

Nerenstetten (Alb-Donau-Kreis): Entlang des Lonetals im nordwestlichen Teil der Gemeinde weist die Regionale Biotopverbundplanung einen großen Schwerpunktraum der 1. Priorität auf. Dieser große Bereich ist zudem als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan festgelegt. Der nordwestliche Teil der Gemeinde liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“. Dort befinden sich auch vereinzelt geschützte Biotope. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastrukturen fehlt.

Öllingen (Alb-Donau-Kreis): Den nördlichen Teil der Gemeinde durchziehen Schwerpunkträume der 1. und 2. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Der bewaldete nördliche Teil der Gemeinde ist zudem als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan festgelegt. Der nördliche Teil der Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet

„Mittleres Lonetal“, wo sich auch vereinzelt geschützte Biotope befinden. Die Landschaftsbildqualität ist besonders hoch. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastrukturen fehlt.

Setzungen (Alb-Donau-Kreis): Entlang der Lone und des Geißentäle befindet sich ein großer Schwerpunktraum der 1. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Gleichzeitig ist die nördliche Hälfte der Gemeinde als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan festgelegt. Die Landschaftsraumqualität ist besonders hoch. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastruktur liegt nicht vor.

In der Stadt Langenau ist, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet an der A 7, ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt. Südlich angrenzend an das Gewerbegebiet verläuft eine Grünstreifen entlang des Bachs Flöz mit einer Mindestbreite von 400 m. Im Talverlauf der Flöz sammelt sich eine erhebliche Menge an Frisch- und Kaltluft, die einerseits die südwestlichen Stadtteile von Langenau mit Frischluft versorgen und andererseits zum großräumigen Strömungssystem beitragen. Durch die Grünstreifen soll an dieser Stelle eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung entlang der A 7 vermieden werden, die eine Störung der Luftmassenströme nach sich ziehen würde.

Im Kernort Langenau ist im Stadtzentrum entlang der Hindenburgstraße, am Marktplatz sowie der Langen Straße ein zentralörtlicher Versorgungsbereich (B IV 2 G (6) Regionalplan Donau-Iller) festgesetzt, was die Versorgungsfunktion der Stadt Langenau als Unterzentrum für den Verwaltungsverband unterstreicht.

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Ortskernen sieht der Regionalplan Donau Iller den Neubau einiger Ortsumfahrungen auf der Gemarkung des Verwaltungsverbands Langenau vor. Diese sollen vorrangig der Abwicklung des regionalen Verkehrsaufkommens dienen. Für Langenau ist der Neubau einer Südwestumfahrung abgehend von der L 1232 festgesetzt. Für eine künftige Erhöhung der Leistungskapazität des Schienennetzes in der Region wird der mehrgleisige Ausbau einiger Streckenabschnitte im Regionalplan festgelegt. Die durch das Verbandsgebiet verlaufende Strecke Ulm – Langenau – Aalen soll in diesem Rahmen zweigleisig ausgebaut und elektrifiziert werden.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, die sich derzeit in der Anhörungsphase befindet, werden Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen festgesetzt. Diese wurden aus dem seit 23.12.2015 im Regionalplan enthaltenen Kapitel B X 2.3 unverändert übernommen. Im Verwaltungsverband Langenau befinden sich insgesamt zwei Vorranggebiete: Die etwa 44 Hektar große Fläche zwischen Holzkirch und Neenstetten, eine 132 Hektar große Fläche zwischen Langenau und Bernstadt und eine 119 Hektar große Fläche zwischen Ballendorf /Altheim und Börslingen.

Auf dem Gebiet der Stadt Langenau befinden sich mehrere Vorranggebiete für den Abbau und die Sicherung von Rohstoffen (B IV 3 Regionalplan Donau-Iller). Das VRG-A Altheim (Mittelfeld) dient der Gewinnung von Quarzsand durch Trockenabbau (Folgefunktion: Landwirtschaft, Naturschutz). Das daran angrenzende VRG-A Altheim (Süd) dient ebenfalls der Gewinnung von Quarzsand durch Trockenabbau (Folgefunktion: Landwirtschaft).

Das VRG-A Langenau-Albeck Langenau dient der Gewinnung von Kalkstein und Naturstein. Die Folgenutzung des Steinbruchs sind Landwirtschaft sowie Natur- und Landschaftsschutz.

Das VRG-A Langenau-Fischerhöfe dient der Gewinnung von Kies durch einen kombinierten Trocken- und Nassabbau. Die Folgefunktion stellt hier ein Landschaftssee oder ggf. Landwirtschaft dar.

Der Regionalplan Donau-Iller weist keine Mindestbruttowohndichte (Einwohner je Hektar) aus, die in der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen benötigt wird und damit eine wichtige Grundlage der Flächennutzungsplanung darstellt. Bei der Planung von Wohngebieten ist nach Begründung zum PS B III 1 G (5) besonders darauf zu achten, dass eine angemessene Bruttowohndichte vorgesehen wird. Orientierungsrahmen können hierzu landesplanerische Vorgaben sein. Dabei ist die Raumkategorie der Standortkommune ebenso zu berücksichtigen wie die ortsübliche Bruttowohndichte. Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist die Grundlage für die Dichtevorgaben daher die Festlegung der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 17.02.2017. Diese Berechnungsgrundlage wurde im vorbereitenden Flächenentwicklungskonzept von 2019 weiterentwickelt (siehe Kapitel 3.1).

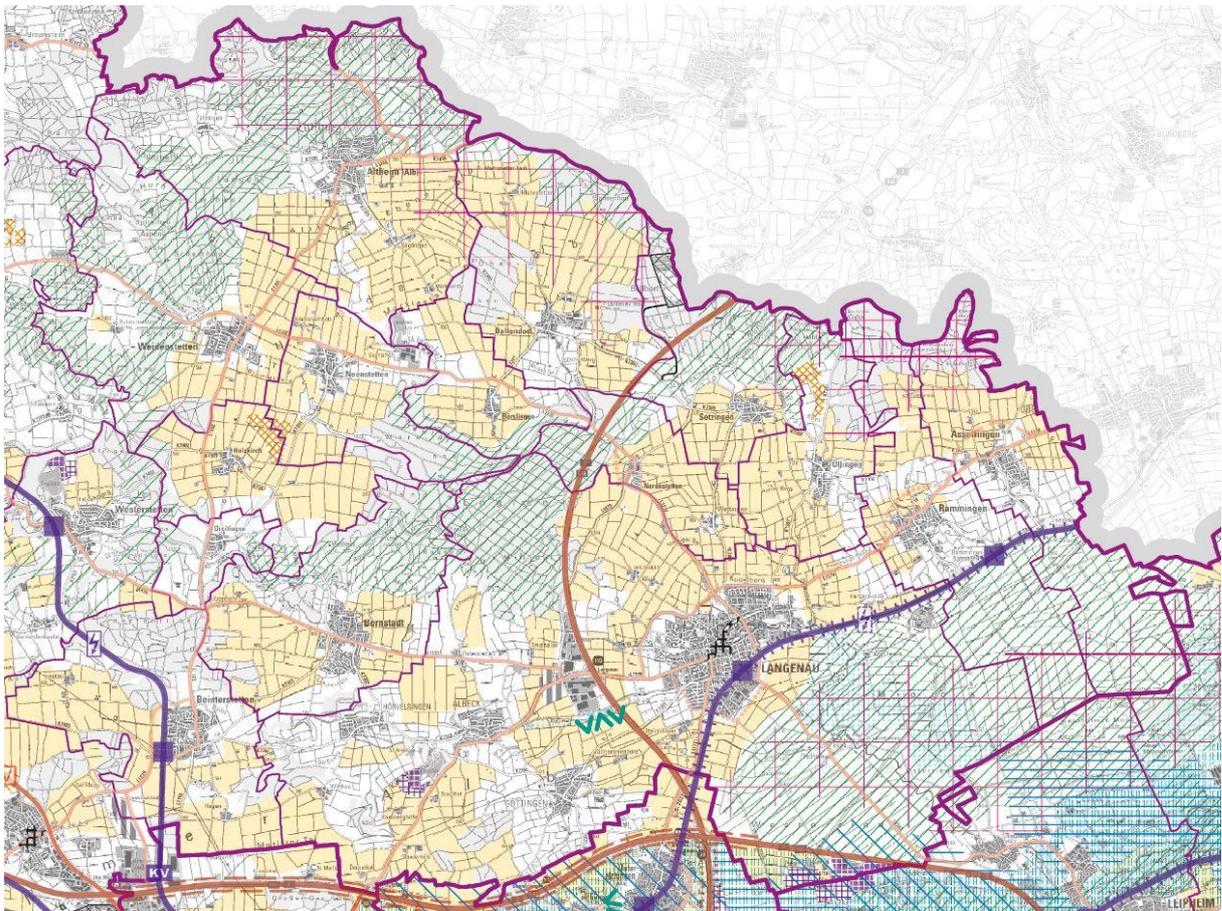


Abbildung 1: Raumnutzungskarte – Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller; Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 | Quelle: Regionalverband Donau-Iller 2023

2.3 Geographische Lage

Der Verwaltungsverband Langenau liegt in der baden-württembergischen Hälfte der Region Donau-Iller am Rande der Schwäbischen Alb, im Osten an der Landesgrenze zu Bayern. Als Teil der Innovationsregion Ulm profitiert der Verwaltungsverband vom großen Wirtschafts- und Wissenschaftsangebot rund um die Universitätsstadt. Der Verwaltungsverband kann durch eigene Gewerbegebiete einerseits als Wirtschaftsstandort an der Entwicklung des prosperierenden Umlands partizipieren, andererseits sprechen günstigere Grundstückspreise und Lebenshaltungskosten im landschaftlich reizvollen Raum für eine Wohnortwahl im Verbandsgebiet.

Der Verwaltungsverband verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Versorgungsangebot – insbesondere in der Stadt Langenau – zahlreiche und vielfältige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und ein Klinikum. Zudem ist die Nähe zum Verkehrs- und Schienennetz und die gute Anbindung an die A 7 und A 8 ein großer Standortvorteil.

Die Dynamik zeichnet sich vor allem durch die Nähe zur Wachstumsregion Ulm aus, da der Verwaltungsverband Langenau Teil dieser Wachstumsregion ist wird er nachhaltig davon beeinflusst. Die Sonderentwicklungen durch die Realisierung von Stuttgart 21 und die Erschließung der Gewerbeflächen im Ulmer Norden von etwa 80 Hektar sowie die Weiterentwicklung von Science Park und Kliniken am Ulmer Eselsberg werden sich auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sowie die Nachfrage im Bereich Wohnen und Gewerbe langfristig auswirken.

2.4 Entstehung und Zusammensetzung

Die Stadt Langenau hat sich im Rahmen der Gemeindereform am 1. Januar 1973 mit den Gemeinden Altheim (Alb), Asselfingen, Ballendorf, Bernstadt, Börslingen, Breitlingen, Holzkirch, Neenstetten, Nerenstetten, Öllingen, Rammingen, Setzingen und Weidenstetten zu einem Gemeindeverwaltungsverband zusammengeschlossen. Dieser trägt den Namen Verwaltungsverband Langenau. Der Verwaltungsverband hat seinen Sitz in der Stadt Langenau. Er unterstützt seine Mitgliedsgemeinden, bei der Erledigung ihrer Aufgaben.

2.5 Verkehrliche Erschließung

2.5.1 Individualverkehr

Der Verwaltungsverband Langenau liegt unmittelbar nördlich des Autobahnkreuzes „Ulm/Elchingen“ und ist über die Autobahnen A 7 und A 8 an das überörtliche Fernstraßennetz angeschlossen. Die Autobahn A 8 begrenzt den Verwaltungsverband im Süden, die A 7 verläuft in nordöstlicher Richtung durch die Gemarkungen der Gemeinden Langenau, Nerenstetten, Ballendorf und Setzingen. Der Vorteil der Autobahnnähe hat entlang der Anschlussstelle Langenau ein größeres zusammenhängendes Gewerbe-/Industriegebiet entstehen lassen, in welchem Logistik- und mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die Gemeinden des Verbands sind untereinander über ein Netz aus Gemeinde- und Landesstraßen verbunden. Es verlaufen keine Bundesstraßen im Verbandsgebiet.

Des Weiteren verfügt der Verwaltungsverband Langenau über ein Elektromobilitätskonzept, welches aus dem integrierten Klimaschutzkonzept erarbeitet wurde.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Brenzbahn, eine Regionalbahnverbindung Ulm – Heidenheim – Aalen mit Haltepunkten in Langenau und Rammingen ist der Verwaltungsverband an das überregionale Schienennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Bahnen der Hohenzollerischen Landesbahn verkehren halbstündlich in Richtung Ulm (13 beziehungsweise 24 Minuten Fahrzeit) und stündlich in Richtung Heidenheim (35 Minuten Fahrzeit). Die westlich gelegenen Verbandsgemeinden erreichen die Regionalbahnhaltepunkte der Strecke Ulm – Stuttgart in Beimerstetten, Westerstetten oder Lonsee zum Teil in wenigen Fahrminuten. Durch die räumliche Nähe zu Ulm profitiert der Verwaltungsverband darüber hinaus von einer guten Erreichbarkeit des ICE-Haltepunkts der Großstadt und damit zu der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm.

Der Verwaltungsverband Langenau gehört zum Verkehrs- und Tarifverbund DING (Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH). Zahlreiche Buslinien vernetzen die Verbandsgemeinden untereinander und mit dem Umland. Hierbei liegen die Orte Altheim, Weidenstetten und Breitingen an der Buslinie, die Heidenheim bzw. Gerstetten mit Ulm verbindet. Diese Buslinie wird zu den Hauptverkehrszeiten stündlich bedient. Bernstadt und die Stadt Langenau sind ebenfalls über eine locker getaktete Verbindung in Richtung Ulm bzw. Niederstotzingen angeschlossen. Die Binnenverbindungen unter den Verbandsgemeinden sind nur sehr eingeschränkt gegeben und an den Schulbusbetrieb gebunden.

Der „nauBus“ ist ein Midibus welcher den Stadtverkehr in Langenau bedient. Er fährt im Einstundentakt Montag bis Freitag von 6 Uhr bis 20 Uhr und samstags ab 7 Uhr sowie am Abend von 21 bis 23 Uhr innerhalb der Stadt Langenau und über das Gewerbegebiet an der A7 in die Ortsteile.

2.5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Stadt Langenau hat sich zum Ziel gesetzt, den Radverkehr zu fördern und die Bedingungen attraktiver und sicherer zu gestalten. Daher hat die Stadt Langenau in Zusammenarbeit mit der Modus Consult Ulm GmbH das Radverkehrskonzept fortgeschrieben.

Hierbei ist die Entwicklung einer fahrradfreundlichen Infrastruktur eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der konsequenten Förderung des Radverkehrs in der Stadt. Angepasste Lösungen für alle Nutzergruppen steigern die Akzeptanz und Bedeutung des Radverkehrs und erhöhen den Anteil am innerstädtischen Verkehr. Hierbei verfolgt die Fortschreibung der Radverkehrskonzeption die Zielsetzung, ein flächendeckendes und zusammenhängendes Radwegenetz zu entwickeln, welches über einen Maßnahmenkatalog sukzessive umgesetzt werden kann.

Die Netzkonzeption umfasst die Verbindung der Kernstadt mit den Stadtteilen Albeck, Hörvelsingen und Göttingen, sowie die Verknüpfung mit den überörtlichen Radwegenetzen des Alb-Donau-Kreises und dem RadNETZ Baden-Württemberg.

Der Alb-Donau-Kreis verfügt über eine Radwegkonzeption in die die Raumschaft Langenau eingebunden ist.

Des Weiteren führt der Hohenlohe-Ostalb-Weg, der Albtäler Radweg, sowie der Donautälerradweg als Fernradwege durch die Raumschaft Langenau. Der Lonetalradweg verbindet den Landkreis Heidenheim und den Alb-Donau-Kreis.

2.6 Natur- und Landschaftsraum

Der Naturraum des Verwaltungsverbands setzt sich aus Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen zusammen und ist durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsflächen umfassen nicht nur Äcker, sondern auch Grünland-, Streuobstwiesen- und Gartenflächen.

Die Verbandskommunen des Verwaltungsverband, Asselfingen, Rammingen und die Stadt Langenau liegen im württembergischen Teil des Donaumoos am Rand der Schwäbischen Alb. Somit ist der Verwaltungsverband Bindeglied zwischen beiden großflächigen Naturräumen. Das Donaumoos ist ein international bedeutendes Feuchtgebiet mit nationaler Würdigung als Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutzgebiet (Natura 2000).

Im Flächennutzungsplanverfahren ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Der gesamte Verwaltungsverband Langenau liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Donauried-Hürbe (insgesamt 517 km²) als Wasserschutzzone der Landeswasserversorgung Stuttgart.

Im Regionalplan sind Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt, welche der langfristigen Sicherung der Wasserversorgung der Region und dem Raum Stuttgart dienen. Hierbei ist das Donauried auf der Gemarkung Langenau, Rammingen, Asselfingen zu nennen.

Ebenso sind Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt (G (7) Regionalplan Donau-Iller). Ein Vorbehaltsgebiet befindet sich im Verwaltungsverbandsgebiet: VBG-WV Leipheim-Weißingen Langenau.

Weiterhin gehört ein nicht unerheblicher Teil des Verbandsgebiet zum Natura 2000 Gebiet Donauried. NATURA 2000 Gebiete sind nach EU-Richtlinie geschützt und in ihrer Wertigkeit für die speziellen Niedermoorarten nachhaltig zu verbessern.

Die Stadt Langenau selbst liegt am Rande der Schwäbischen Alb, nordöstlich und in direkter Nachbarschaft zu Ulm und dem bayerischen Elchingen. In der Stadt entspringt der Fluss Nau, dieser durchquert die Stadt. Überdies hat die Stadt Langenau Anteile an den FFH-Gebieten Donaumoos und Lonetal sowie am Vogelschutzgebiet Donauried.

Auf den Gemarkungen der Gemeinde Asselfingen, Rammingen und Öllingen liegen die Eiszeithöhlen des Lonetals. Diese Höhlen sind seit 2017 Teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb“ und ein beliebtes Ausflugsziel.

Der Nordwesten des Verwaltungsverbandes, vor allem Altheim zeichnet sich durch ausgedehnte Wälder, ruhige, albtypische Trockentäler, vermischt mit Wacholderheiden aus, welches eine wichtige Naherholungsfunktion für den Verwaltungsverband Langenau und seine Umgebung darstellt.

Eine Konkretisierung dieses Themenbereiches erfolgt durch den Landschaftsplan.

2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, der mit zwei Handlungsansätzen begegnet wird: Klimaschutz (Mitigation) und Klimaanpassung (Adaption). Während durch Maßnahmen des Klimaschutzes versucht wird, der negativen klimatischen Entwicklung entgegen zu wirken, verfolgt die Klimaanpassung das Ziel, auf die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels in Planungen zu reagieren.

Aufgrund der zunehmenden Betroffenheit durch den Klimawandel gewinnen beide Handlungsansätze in den Kommunen stark an Bedeutung und sind wichtige Bausteine einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung.

Um derzeitigen und kommenden Generationen ein energieeffizientes, emissionsgeminderteres und dezentral versorgtes Gemeinwesen und damit dauerhaft Lebensqualität zu bieten, müssen Kommunen reagieren. Der Verwaltungsverband Langenau besitzt seit dem Jahr 2016 ein Integriertes Klimaschutzkonzept auf Basis der Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU)-Klimaschutzinitiative, ein Instrument zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele. Das Projekt wird im Rahmen des Nationalen Klimaschutzinitiative mit einem Zuschuss von 65 Prozent vom BMU gefördert.

Ziel sind konkrete, gemeinschaftlich getragene Projekte zur Verbrauchs- und Emissionsreduzierung, welche individuellen Rahmenbedingungen im Verbandsgebiet Langenau berücksichtigen. Zentrales Element bildet die konsequente Einbindung vorhandener Kompetenzen und bürgerschaftlichen Engagements vor Ort, denn Klimaschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Dementsprechend wurde in Zusammenarbeit der Verwaltung und Bürgerschaft der Verbandskommunen ein „Leitbild Energiezukunft“ erarbeitet. Dabei stand der Dialog zur Bürgerschaft und sämtlichen Akteuren im Vordergrund. Konkrete Anregungen, Ideen und Vorschläge aus dem Bürgerbeteiligungsprozess bilden den Grundstein für die Ableitung gemeinsam formulierter Maßnahmen und den Inhalt des Leitbildes.

Da durch Stadt- und Gemeindeentwicklungsprozesse teilweise sehr langfristige Strukturen geschaffen werden, ist es von großer Bedeutung die zukunftsrelevanten Themen Klimaschutz und Klimawandelanpassung prominent in die Stadtentwicklung zu integrieren. Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollten beide Themen bei allen relevanten Prozessen mitgedacht werden.

2.7.1 Handlungsansatz Klimaschutz

Das Klimaschutzkonzept stellt eine Besonderheit dar, weil es auf den Verwaltungsverband ausgerichtet ist, jedoch jede einzelne Kommune mit einbeziehen soll. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Größenklassen eine Herausforderung in der Adaption.

Das Konzept soll sich auf die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele und damit an der Notwendigkeit orientieren, die Treibhausgas-Emissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent zu reduzieren. Dabei werden die auf diesem Zielpfad notwendigen und möglichen Maßnahmen für die nächsten zehn bis 15 Jahre herausgearbeitet.

Klimaschutzkonzepte umfassen alle klimarelevanten Bereiche. Bei Kommunen sind das in der Regel mindestens das kommunale Flächenmanagement, die eigenen Liegenschaften, die Straßenbeleuchtung, die privaten Haushalte und die Bereiche Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Energieversorgung, Mobilität, Abwasser und Abfall.

Die Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes sind thematisch breit angelegt und haben auch funktionell verschiedene Wirkungsrichtungen. So verfolgen viele Maßnahmen direkte Reduzierungen der CO₂ Emission, während andere Maßnahmen eher langfristig wirken und zum Ziel haben, den Klimaschutz als einen wesentlichen Faktor in die zukünftige Stadt- und Gemeindeentwicklung zu integrieren.

Ein Maßnahmenkatalog wurde analog zu den Vorgaben des European Energy Award (eea) erstellt. Schwerpunkte darin sind vor allem in den Bereichen „Entwicklung“ (z. B. Klimaschutzmanager, eea-Teilnahme, Unternehmensnetzwerke), „Kommunale Liegenschaften“ und „Kommunikation und Kooperation“ gesehen.

Des Weiteren enthält das Integriertes Klimaschutzkonzept neben einem Maßnahmenkatalog auch einige Handlungsempfehlungen. Dabei ist der Verwaltungsverband Langenau für eine wirksame Reduktion der Emissionen auf die Kooperation mit den Bürgerinnen und Bürgern angewiesen. Für eine entsprechende Atmosphäre „pro Klimaschutz“ bei allen Beteiligten zu schaffen, sind prinzipiell drei Phasen zu durchlaufen, bzw. zu unterstützen: Bewusstseinsbildung, Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung.

Für die Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung lässt sich aus dem Klimaschutzkonzept für den Verwaltungsverband Langenau folgende Leitziele ableiten: Eine ressourcen- und flächenschonende städtebauliche Entwicklung zur Umsetzung einer nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität im Verwaltungsverband. Außerdem werden Potentiale zur Einsparung von Treibhausgasen zur Energieeffizienz und der Nutzung von erneuerbaren Energien berücksichtigt. Dies wurde unter Einbezug von relevanten Akteuren und der Bevölkerung erarbeitet. Die erarbeiteten Maßnahmen folgen dabei dem Prinzip der Nachhaltigkeit (ökologische, soziale und ökonomische Ausgewogenheit des Handelns). Eine hohe anwenderfreundliche Übertragbarkeit des Konzeptes soll durch einen regelmäßigen Austausch zwischen dem Zuwendungsempfänger und dem konzepterstellenden Büro gewährleistet werden.

Als weitere wichtige Aufgabe stellt sich die nachhaltige Beschaffung von Energie. Die natürlichen Ressourcen und Reserven an fossilen Energieträgern sind endlich. Einige Zukunftsszenarien deuten darauf hin, dass ein Großteil der Erdölvorkommen bis 2050 verbraucht sein wird und auch die Reichweite der restlichen fossilen Energieträger (Steinkohle, Braunkohle, Gas, Uran) ist absehbar. Daher ist es unabdingbar, die Energieversorgung weg von fossilen, hin zu regenerativen Energien umzustellen. Dabei sind weitere Ansatzpunkte den Verbrauch der fossilen Energieträger zu senken, sowie die Steigerung der Energieeffizienz und der bewusster Umgang mit Energie. Aktuell hat Langenau ca. 54 MW installierte Leistung aus Erneuerbaren Energien (EE), damit beträgt der Anteil der EE-Erzeugung rund 54 Prozent des Gesamtstromverbrauchs. Der Verwaltungsverband strebt durch einen Mix aus erneuerbaren Energien eine Steigerung auf bis zu 100 Prozent an.

2.7.2 Handlungsansatz Klimaanpassung

Unabhängig von den nationalen und internationalen Erfolgen zur Eindämmung des Klimawandels sind auf regionaler und lokaler Ebene bereits Veränderungen des Klimas festzustellen: In den letzten 100 Jahren stieg die Temperatur in Baden-Württemberg um etwa 1° C, in Bayern um etwa 1,5° C und damit stärker als die globale Durchschnittstemperatur (ca. 0,85° C). In den Städten sind der Temperaturanstieg mit Hitzeperioden (urbaner Hitzeinseleffekt) und die Zunahme von Extremwetterlagen die großen Herausforderungen, im ländlichen Raum stellt sich die Aufgabe der Anpassung von Landwirtschaft und Landschaftspflege an neue Gegebenheiten.

Laut der Regionalen Klimaanalyse Donau-Iller, des Regionalverbands Donau-Iller aus dem Jahr 2015 wird unter der Annahme eines sich fortsetzenden Klimawandels davon auszugehen, dass die bereits jetzt in der Region Donau-Iller auftretenden Belastungssituationen, insbesondere die sommerliche Wärmebelastung, in den kommenden Jahrzehnten eher noch zunehmen werden. Dabei können auch in Zukunft durch markante Nutzungsänderungen neue klimatisch-lufthygienische Belastungsräume entstehen, vermutlich auf einem insgesamt höheren thermischen Belastungsniveau. Daher spielen Klimatische Ausgleichsprozesse wie nächtliche Kaltluftströme dann eine noch größere Rolle.

Um trotz dieser Veränderungen eine hohe Lebensqualität im Verwaltungsverband Langenau zu sichern, wurden Leitziele und Maßnahmen aus dem Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt- und Gemeindeentwicklung abgeleitet. Hierzu zählt die Formulierung von Leitlinien in der Bauleitplanung, die gesunde und angenehme Aufenthalts- und Wohnbedingungen bezüglich der Behaglichkeit, beziehungsweise des Bioklimas, gewährleisten sollen. Weitere Ziele sind die Entwicklung von Maßnahmen zur klimaangepassten Gestaltung, Ausstattung und Beschaffenheit baulicher Anlagen und der Infrastruktur, Maßnahmen zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Erstellen von Dichte- und Versiegelungskonzeptionen, Sicherstellung der Siedlungsdurchlüftung und ausreichender Frischluftproduktion. Außerdem müssen im Verwaltungsverband Langenau für eine erfolgreiche Entwicklung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit auch die privaten Haushalte mit einbezogen werden. Dies gilt in zweifacher Hinsicht. Zum einen im Hinblick auf die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und zum anderen in Bezug auf den Verkehr.

2.8 Einzelhandel

Ein auf das Verbandsgebiet bezogenes Einzelhandelskonzept liegt nicht vor. Entsprechende Expertisen existieren mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Donau-Iller der imakomm AKADEMIE GmbH aus dem Jahr 2014 für die Region und mit dem Einzelhandelskompendium von der IHK Ulm aus dem Jahr 2018 für die Stadt Langenau.

Die Stadt Langenau profitiert stark von der unmittelbaren Nähe zum Autobahnkreuz. Das Einzelhandelskonzept weist nach, dass sich ein Großteil der Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt befindet. Als großer Händler hat die Firma Storer, ein großflächiges Sport- und Modehaus, eine besondere Bedeutung. Die innerstädtischen Einzelhandelslagen finden sich im Wesentlichen von der Hindenburgstraße und in der Fortsetzung von der Langen Straße. Hier finden sich überwiegend kleinflächige und inhabergeführte Läden, ein Frequenzbringer fehlt. Der Siedlungstyp des zentralen Bereichs Langenaus entspricht dem des Straßendorfs, eine große Fußgängerzone oder einen zentralen Platz gibt es daher nicht.

Der Anteil an Dienstleistungsbetrieben ist in der Stadt Langenau vergleichsweise hoch, die Leerstandsquote ist in den letzten Jahren in etwa gleichgeblieben. Die Händlerschaft ist im Gewerbe- und Handelsverein organisiert und arbeitet aktiv zusammen.

Im Verwaltungsverband Langenau verfügen in der Regel nur die größeren Gemeinden mit mehr als 1.000 Einwohner über einen Dorfladen, Bäckerei und Metzgerei. Außerdem bieten Hofläden vereinzelt Lebensmittel an, der vollständige Grundbedarf kann dort aber nicht gedeckt werden. In Breitingen und Holzkirch gibt es keinen Laden, die Gemeinden sind zu klein, um ein eigenes Geschäft wirtschaftlich betreiben zu können. Die räumliche Nähe zu Bernstadt und Beimerstetten stellen dennoch eine gute Versorgung sicher. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit Ausnahme von Langenau, nur in den Gemeinden, die über einen Dorfladen verfügen, eine Versorgung in fußläufiger Entfernung möglich ist.

2.9 Einwohner und Einwohnerverteilung

27.731 Einwohner zählte der Verwaltungsverband Langenau am 30.09.2023. Die Stadt Langenau mit ihren Teilorten Albeck, Göttingen und Hörvelsingen vereinigt zu diesem Zeitpunkt mit 15.783 Einwohnern den größten Bevölkerungsanteil auf sich. Danach folgten in absteigender Reihenfolge die Gemeinden Bernstadt (2.335 Einwohner), Altheim (1.742 Einwohner), Weidenstetten (1.427 Einwohner), Rammingen (1.368 Einwohner), Asselfingen (1.049 Einwohner), Neenstetten (843 Einwohner), Setzingen (743 Einwohner), Ballendorf

(689 Einwohner), Öllingen (563 Einwohner), Breitingen (357 Einwohner), Nerenstetten (370 Einwohner), Holzkirch (278 Einwohner) und Börslingen (184 Einwohner).

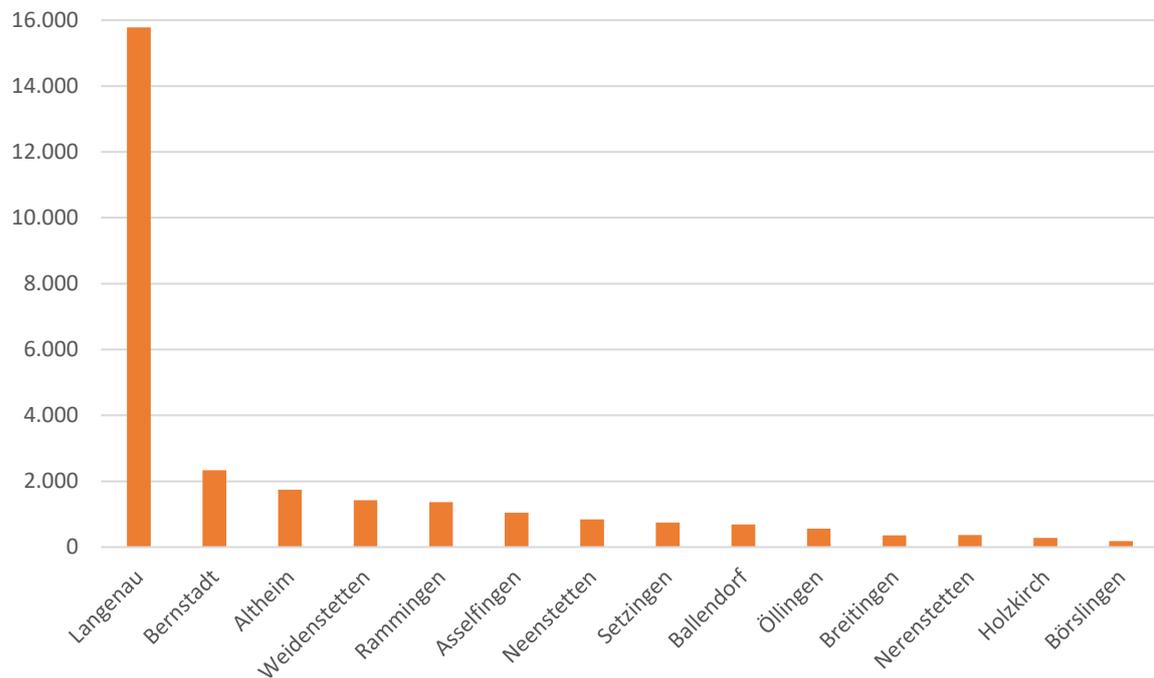


Abbildung 2: Einwohnerverteilung im Verwaltungsverband Langenau, 2023 | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg

2.10 Gegenwärtige Flächennutzung

22.127 Hektar Bodenfläche zählte der Verwaltungsverband Langenau zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 2.374 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Siedlungsfläche setzt sich im Wesentlichen aus Wohnbau- (476 Hektar), Industrie- und Gewerbeflächen (255 Hektar) sowie Flächen gemischter Nutzung (286 Hektar) zusammen. Der Bereich Verkehr nimmt 1.216 Hektar ein und beinhaltet 21 Hektar Bahnverkehrsflächen. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 14.535 Hektar den größten Teil der Vegetationsfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 5.131 Hektar.

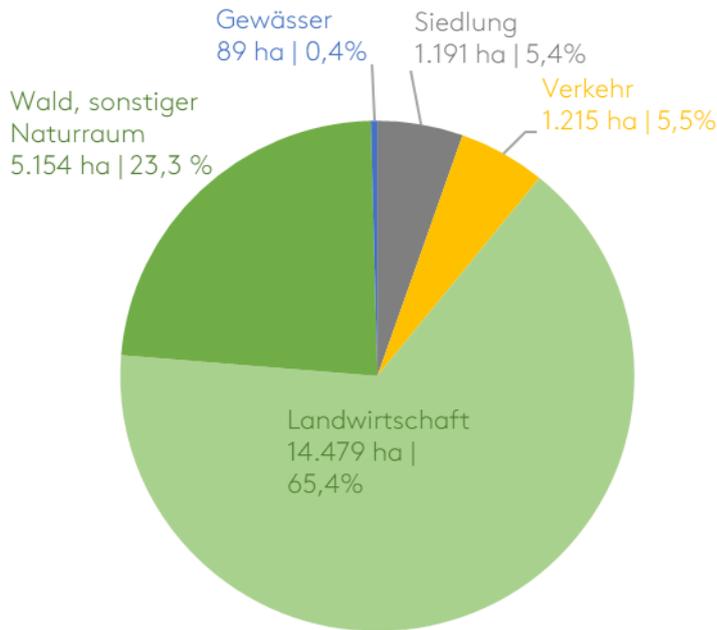


Abbildung 3: Fläche nach tatsächlicher Nutzung 2022 | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

NUTZUNGSART	BODENFLÄCHE
Siedlung	1.191 ha*
Wohnbaufläche	494 ha
Industrie und Gewerbefläche	260 ha
Halde	1 ha
Tagebau, Grube, Steinbruch	27 ha
Fläche gemischter Nutzung	294 ha
Fläche besonderer funktionaler Prägung	32 ha
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	76 ha
Friedhof	7 ha
Verkehr	1.215 ha
Straßenverkehr	505 ha
Weg	678 ha
Platz	10 ha
Bahnverkehr	21 ha
Vegetation	19.632 ha
Landwirtschaft	14.479 ha
Wald	5.032 ha
Gehölz	59 ha
Sumpf	10 ha
Unland/Vegetationslose Fläche	53 ha
Gewässer	89 ha
Fließgewässer	82 ha
Stehendes Gewässer	7 ha

Tabelle 1: Fläche nach tatsächlicher Nutzung 2022 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg | *Abweichung durch Rundung

2.11 Kommunale Infrastruktur

Die Kommunen des Verwaltungsraum Langenau bieten ein breites Kinderbetreuungsangebot für das gesamte Verbandsgebiet an: Die Kinderkrippe Neenstetten war die erste interkommunale Krippe in Baden-Württemberg. Die Kleinkindbetreuung für die Kinder aus den Gemeinden Breitingen, Holzkirch und Neenstetten erfolgt hier ganztags. Alle Verbandskommunen verfügen über ein breites Kinderbetreuungsangebot. Dabei ist in fast allen Kindertagseinrichtungen ein Angebot für Kinder unter 3 Jahren vorhanden. Die meisten Verbandskommunen haben Kinderbetreuungseinrichtungen Vorort geschaffen. Die Gemeinden Holzkirch, Börslingen, Nerenstetten und Öllingen haben keine Kinderbetreuungseinrichtungen Vorort. Diese Gemeinden arbeiten bei der Kinderbetreuung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit anderen Verbandskommunen zusammen. Gerade die kleineren Gemeinden profitieren stark von der interkommunalen Zusammenarbeit im Verwaltungsverbandes. In der Stadt Langenau und den Stadtteilen wird die Kinderbetreuung im Wesentlichen durch 12 städtische Einrichtungen abgedeckt.

Grundschulen sind in allen Verbandsgemeinden mit über 1.000 Einwohner vorhanden. Die Grundschulen in Setzingen und Ballendorf werden vom Zweckverband Unteres Lonetal betrieben. An diesem Zweckverband sind auch die Gemeinden Öllingen, Börslingen und Nerenstetten beteiligt. Deren Kinder werden ebenfalls an diesen Schulen unterrichtet. An der Grundschule in Weidenstetten werden die Kinder aus Altheim, Neenstetten, Breitingen, Holzkirch und Weidenstetten beschult. Bernstadt, Asselfingen und Rammingen verfügen über einen eigenen Schulstandort. In Altheim befindet sich außerdem die Freie Realschule. Der Verwaltungsverband Langenau betreibt eine Gemeinschaftsschule sowie das SBBZ in Langenau. Am SBBZ werden Schüler mit Lernbeeinträchtigung gefördert und ein alternatives Lernangebot für Kinder und Jugendliche angeboten.

Mit der Volkshochschule in Langenau steht ein Angebot der Erwachsenenbildung zur Verfügung. Dabei ist Langenau die älteste Außenstelle der Ulmer Volkshochschule, sie wurde 1948 gegründet. Die Volkshochschule in Langenau ist die größte Einrichtung für allgemeine Weiterbildung im nordöstlichen Alb-Donau-Kreis mit erwachsenengerechten Schulungs- und Seminarräumen und einem Programmangebot von über 250 Veranstaltungen pro Jahr in allen Bereichen der Bildung und Kultur.

Die ärztliche Versorgung ist in der Stadt Langenau gebündelt. Dort befindet sich das Alb-Donau Klinikum und Gesundheitszentrum. Hausärztliche Angebote sind in mehreren Kommunen vorhanden.

Weitere Kommunale Infrastrukturangebote sind vor allem in der Stadt Langenau angesiedelt. In Trägerschaft des Verbandes wird hier das Mehrgenerationenhaus und das Integrationsbüro betrieben. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Langenau die StadtBücherei im Pflegehof. Die Verbandsmusikschule unterrichtet in allen Verbandskommunen. Eine größere Sport- und Freizeiteinrichtung in der Stadt Langenau ist das Sport- und Badezentrum „nauBad“.

3 Vorbereitende Planungen

3.1 Flächenentwicklungskonzept 2019

Das Flächenentwicklungskonzept des Büros Zeeb & Partner, Kolb Ingenieurbau und Planwerkstatt am Bodensee aus dem Jahr 2019 ist ein für die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitendes Entwicklungskonzept. Maßgeblich dient dieses Konzept als Grundlage in der Frage des Flächenbedarfs.

Auf der Basis einer umfassenden Bestandsanalyse der Bereiche Wohnen, Arbeiten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Bildung und Freizeit wurde unter Berücksichtigung der Themenfelder Demografie, Zuwanderung und Impulse von außen eine Entwicklungsspektive erstellt und daraus Flächenbedarfe bis zum Jahr 2035 abgeleitet. Dieses Ergebnis wurde wiederum anhand des Hinweispapiers zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ geprüft. Raumordnerisch kritische Punkte wurden im Zuge der Bearbeitung identifiziert und mit dem Regierungspräsidium Tübingen (als zu beteiligende Behörde im späteren FNP-Verfahren) verbindlich geklärt.

Das Flächenentwicklungskonzept 2019 macht als Ergebnis einen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmten Vorschlag für die Zuweisung von Wohnbauflächen für die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Flächenbedarf Wohnen

Die Gemeinden Bernstadt, Rammingen und Weidenstetten wurden auf Grund des bereits vorhandenen Wachstums und der günstigen Anbindung an das Regionalbahnnetz sowie die Entwicklungsstandorte im Ulmer Norden als Schwerpunktgemeinden festgelegt. Der Ansatz eines zusätzlichen Flächenpools für diese Gemeinden wurde jedoch vom Regierungspräsidium nicht mitgetragen, die Klassifizierung hat daher im Ergebnis keine praktische Bedeutung.

In der Bedarfsermittlung des Konzepts wurde dargelegt, dass der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (damals) prognostizierte Einwohnerzuwachs von 7,6 Prozent für den Verband insgesamt nicht der zu erwartenden Entwicklung entspricht. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohn- und Mischgebiete wurde daher ein Einwohnerzuwachs von 11,6 Prozent bis zum Jahr 2035 zu Grunde gelegt. Diese Annahme wurde jedoch vom Regierungspräsidium, gerade mit Blick auf die zusätzlichen Möglichkeiten aus § 13b BauGB, nicht mitgetragen.

Auf Grund einer eigenen Analyse der örtlich vorhandenen Dichte wurde für die Gemeinden und die Stadtteile der Stadt Langenau eine von den Vorgaben des Hinweispapiers abweichende Bruttowohndichte von 35 Einwohnern pro Hektar, für die Kernstadt Langenau 60 Einwohner pro Hektar vereinbart. Diese Bruttowohndichteannahmen liegen der Umrechnungen der Einwohnerzuwächse in Flächenbedarf innerhalb des Flächenentwicklungskonzepts zu Grunde.

Auf Basis der Annahme von 7,6 Prozent Einwohnerzuwachs und den obengenannten Dichtewerten wurde ein relativer Gesamtflächenbedarf von 82,1 Hektar ermittelt. Diese Parameter und der sich ergebende Gesamtflächenbedarf bilden die Basis für den Bedarfsnachweis im vorliegenden Flächennutzungsplan.

Die Aufteilung der Flächen auf die Mitgliedskommunen obliegt dem Verwaltungsverband. Das Flächenentwicklungskonzept geht in der vom Regierungspräsidium akzeptierten Vorausrechnungsvariante von einem Einwohnerzuwachs von 7,6 Prozent in jeder Kommune aus, d. h. einer proportionalen Verteilung des angenommenen Einwohnerwachstums auf alle Kommunen. Durch die höhere Dichteannahme für die Kernstadt Langenau ergibt sich damit ein nach Einwohnerproporz geringerer Flächenanteil für die Kernstadt.

Gemeinde	Relativer Flächenbedarf [ha]	verbleibende Baulücken [ha] 25% angerechnet	bisheriges Potential FNP Wohnbaufläche [ha] 100% angerechnet	bisheriges Potential FNP Mischgebiet [ha] 50% angerechnet	Flächenbedarf absolut [ha]
Altheim	6,6	0,0	8,5	0,0	-1,9
Asselfingen	3,9	0,0	2,7	0,0	1,2
Ballendorf	2,6	0,0	0,0	0,6	2,0
Bernstadt	8,4	0,0	0,0	0,0	8,4
Börslingen	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Breitlingen	1,1	0,0	0,0	0,0	1,1
Holzkirch	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Neenstetten	3,2	0,0	0,0	0,0	3,2
Nerenstetten	1,3	0,1	0,4	0,0	0,8
Öllingen	2,0	0,0	0,8	0,0	1,2
Rammingen	4,9	0,0	0,0	1,3	3,6
Setzingen	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Weidenstetten	5,2	0,1	0,0	0,0	5,1
Stadt Langenau	26,4	0,0	17,0	0,0	9,4
Albeck	5,3	0,3	2,6	0,0	2,4
Göttingen	4,3	0,0	0,0	0,0	4,3
Hörvelsingen	2,6	0,1	0,0	0,0	2,5
Summe	82,0	0,6	32,0	1,9	47,5

Tabelle 2: Berechnung des relativen und absoluten Flächenbedarfs auf Basis 7,6 Prozent Einwohnerzuwachs (Aktualitätshinweis: Die Daten entsprechen, vor allem in Bezug auf die Baulücken, nicht dem aktuellen Stand) | Quelle: Flächenentwicklungskonzept 2019, eigene Darstellung 2024

Die Baulücken wurden im Zuge der Bearbeitung des Flächenentwicklungskonzepts 2019 in Zusammenarbeit mit den Kommunen des Verwaltungsverbands aus Luftbildern ermittelt, mit bestehenden Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan abgeglichen und in Plänen verortet. Darüber hinaus wurden alle Flächen, die Restriktionen unterliegen und somit nicht bebaut werden können, ermittelt und vom vorhandenen Flächenpotential abgezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die in Konflikt zu Immissionsradien bestehender oder ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe stehen, die ihre Privilegierung, d.h. ihr Betriebsrecht nicht aufgegeben haben. Nach geltendem Immissionsschutzgesetz kann eine Bebauung nur dann erfolgen, wenn die gültigen Immissionswerte eingehalten werden. Hierfür wurden im Flächenentwicklungskonzept alle Hofstellen im Ortsbereich

ermittelt, mit durchschnittlichen Immissionsradien belegt und mit der Lage der Baulücken abgeglichen. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung wurden auch Restriktionen durch Windkraftnutzung sowie Natur- und Artenschutz berücksichtigt.

Flächenbedarf Gewerbegebiete

Im Flächenentwicklungskonzept wird bei den Vorgaben von Gewerbeflächen davon ausgegangen, dass sich neue Darstellungen am tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Kommunen orientieren. Neben dem nachzuweisenden, immanenten Bedarf soll ein weiteres Potential für Neuansiedlungen geschaffen werden, dass wie folgt umrissen wird: In Gemeinden unter 500 Einwohnern kann eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Mischgebieten oder kleineren Gewerbebetrieben unter 1 Hektar stattfinden. In Gemeinden zwischen 500 und 1.500 Einwohnern können 1 bis maximal 3 Hektar ausgewiesen werden. Für Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern sind 2 bis maximal 5 Hektar Gewerbefläche ausweisbar.

In der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans wird kein zusätzliches Potential für Neuansiedlungen gewährt, da diese in der Regel abgestimmt erfolgen sollten und über eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

3.2 STEK Langenau 2035

Die Stadt Langenau hat im Jahr 2020 einen Stadtentwicklungsprozess (STEK 2035) begonnen. Hierbei hat die Stadt die Absicht einen integrierten und gemeinsam mit der Bürgerschaft abgestimmten Entwicklungsprozess für die nächsten Jahre zu initiieren. Ziel dieses Prozesses ist die Erarbeitung eines Konzeptes, welches die Stadt – mit ihren spezifischen Rahmenbedingungen – in ihren zentralen Handlungsfeldern strategisch ausrichtet und für die sich abzeichnenden kommunalen Herausforderungen in der Region positioniert. Die zu erarbeitende Strategie soll in einem ganzheitlichen, integrierten Ansatz räumliche Lösungen für die zukünftige Stadtentwicklung aufzeigen und bestehende Planungen integrieren.

Das Stadtentwicklungskonzept dient parallel zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans als wesentliche Grundlage und wird daher in enger Abstimmung zur Generalfortschreibung erarbeitet.

3.3 Bestehender Flächennutzungsplan 1977

Der Flächennutzungsplan 1977 (FNP 1977) des Verwaltungsverbandes Langenau wurde erstmals 1977 aufgestellt. In der Zwischenzeit wurde er 22 Mal geändert. Durch die 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden für das gesamte Verbandsgebiet die notwendigen Bauflächen bis zum Jahr 2010 soweit möglich dargestellt. Dabei wurden vor allem der Wohnbauflächenbedarf beachtet. Die 22. Änderung wurde aufgrund von zusätzlichem Bedarf an Gewerbeflächen sowie den Austausch und die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen durchgeführt. Der FNP 1977 wird durch den vorliegenden Flächennutzungsplan 2035 generalfortgeschrieben.

Die vorhandenen Restflächen aus dem FNP 2019 werden entweder in neue Flächen überführt oder nicht mehr dargestellt. Soweit sie in neue Flächen überführt werden, sind sie Teil der in Kapitel 6 aufgeführten Summen der geplanten Bauflächen.

4 Strukturanalyse der Verbandskommunen

Im Folgenden wird auf die einzelnen Kommunen des Verwaltungsverbandes Langenau genauer eingegangen in Form eines Steckbriefs, einer Analyse der Flächenaufteilung sowie der Kommunale Dreiklang erläutert.

4.1 Altheim (Alb)

Steckbrief

Altheim hat 1.742 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt im Nordosten der Schwäbischen Alb auf der Altheimer Ebene genannten Hochfläche. Die Gemeinde zeichnet sich durch ausgedehnte Wälder, ruhige, albtypische Trockentäler, vermischt mit Wacholderheiden aus.



Das Gebiet der Altheimer Ebene wurde schon früh besiedelt; Kelten, Römer, Alemannen und Franken haben ihre Spuren hinterlassen. Im Jahr 1225 wurde Altheim erstmals urkundlich erwähnt.

Zur Gemeinde gehören neben dem Kernort Altheim die Teilorte Söglingen mit Märkleshöfe, Zähringen und die Weiler Birkenhöfe und Dangelhof.

Altheim grenzt im Norden an Gerstetten, im Osten an Ballendorf, im Süden an Börslingen und Neenstetten sowie im Westen an Weidenstetten und Amstetten.

In Altheim befand sich eine einzügige Werkrealschule, der Schulbetrieb wurde aufgrund rückläufiger Schülerzahlen zum Ende des Schuljahres 2013/14 eingestellt. Als Nachnutzung zog ab dem Schuljahr 2016/17 die Freie Realschule Altheim in diese Gebäude ein. Des Weiteren hat die Gemeinde zwei Kindertageseinrichtungen und eine Kinderkrippe.

Altheim weist dreizehn Landwirtschaftliche Haupt- und elf Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). In der Gemeinde Altheim sind neben Dienstleistern einige Handwerksbetriebe angesiedelt.

Für kleine und mittelständische Unternehmen steht das Gewerbegebiet "Lerchenweg" zur Verfügung. Dieses bietet großzügige baurechtliche Voraussetzungen, eine moderne DSL-Anbindung und eine gut ausgebaute Verkehrsanbindung an die L1165. Aktuell sind keine Flächen mehr verfügbar.

Flächenaufteilung

2.578 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Altheim zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 182 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.276 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Dicht gefolgt von Waldflächen mit 1.115 Hektar.

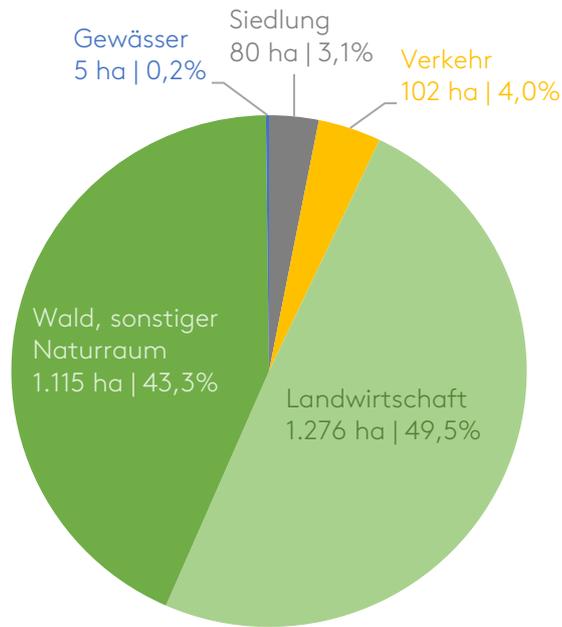


Abbildung 4: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Altheim (Alb) relativ, Basisjahr 2001

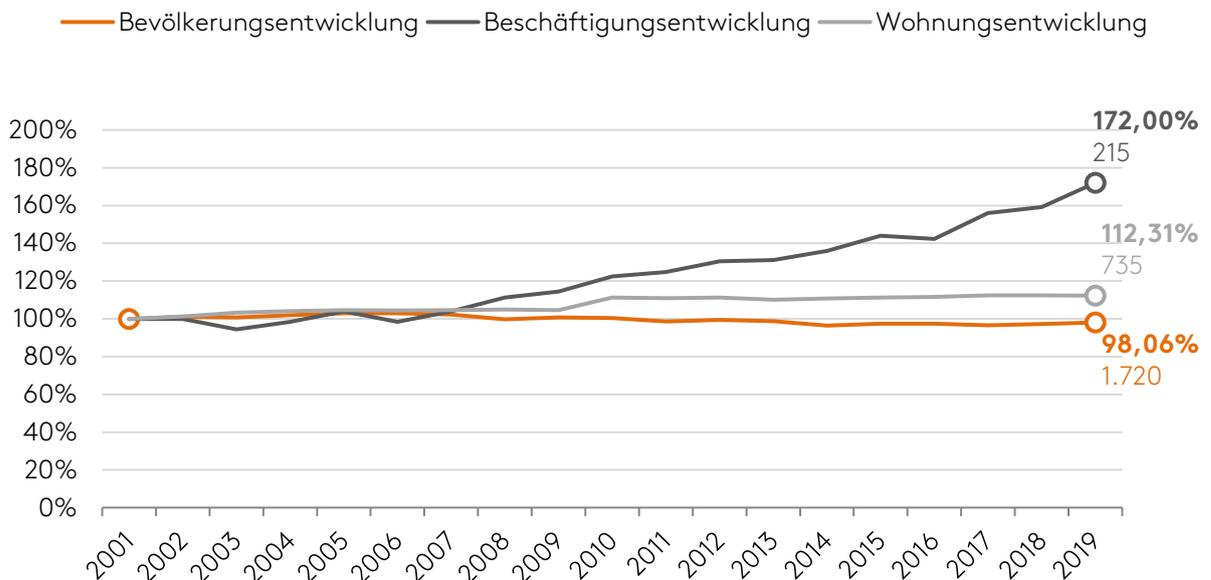


Abbildung 5: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.2 Asselfingen

Steckbrief

Die Gemeinde Asselfingen hat 1.049 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf einem Höhenrücken der Schwäbischen Alb am nördlichen Rand des Schwäbischen Donaumooses. Während Asselfingen im Norden an das Lonetal mit seinen überregional bekannten Höhlen und Funden angrenzt, liegt im Süden der Gemeinde das Naturschutzgebiet Donauried.



Im Jahr 1143 wurde Asselfingen erstmals urkundlich erwähnt. In diesem Jahr schenkten die Dillinger Pfalzgrafen dem Kloster Anhausen Güter in Asselfingen.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Bissingen der Stadt Herbrechtingen, im Osten an die Stadt Niederstotzingen, im Süden an Leipheim und im Westen an Rammingen.

1939 wurde in der Höhle Hohlenstein-Stadel der Löwenmensch gefunden, eine Elfenbein-Figur aus der Altsteinzeit, eines der ältesten, von Menschen geschaffenen Kunstwerke. Der Löwenmensch ist im Museum Ulm ausgestellt und Teil des UNESCO Welterbes Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb.

Der Zweckverband Heusteige dem die Gemeinden Asselfingen und Rammingen angehören betreibt am Standort Asselfingen eine Grundschule mit Schulbücherei. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Die Gemeinde Asselfingen betreibt einen Kindergarten mit Kleinkindbetreuung. Durch den Ausbau des Dachgeschosses im Schulgebäude hat die Gemeinde Asselfingen Räumlichkeiten für ein Feuerwehrhelmmuseum geschaffen.

Die Gemeinde Asselfingen bezieht zu 100 Prozent ihres Trinkwasserbedarfs vom ZV Landeswasserversorgung.

Asselfingen ist eine Wohn- und Arbeitergemeinde und weist sechs Landwirtschaftliche Haupt- und siebzehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). Betriebe in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung sind in der Gemeinde ebenfalls angesiedelt.

Asselfingen liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim-Ellwangen-Aalen-Heidenheim- Ulm.

Flächenaufteilung

1.285 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Asselfingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 110 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.022 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 148 Hektar.

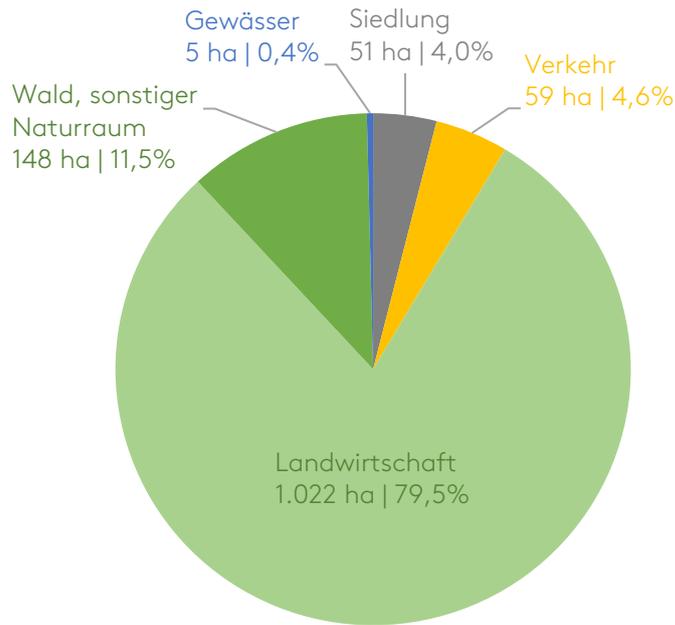


Abbildung 6: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Asselfingen relativ, Basisjahr 2001

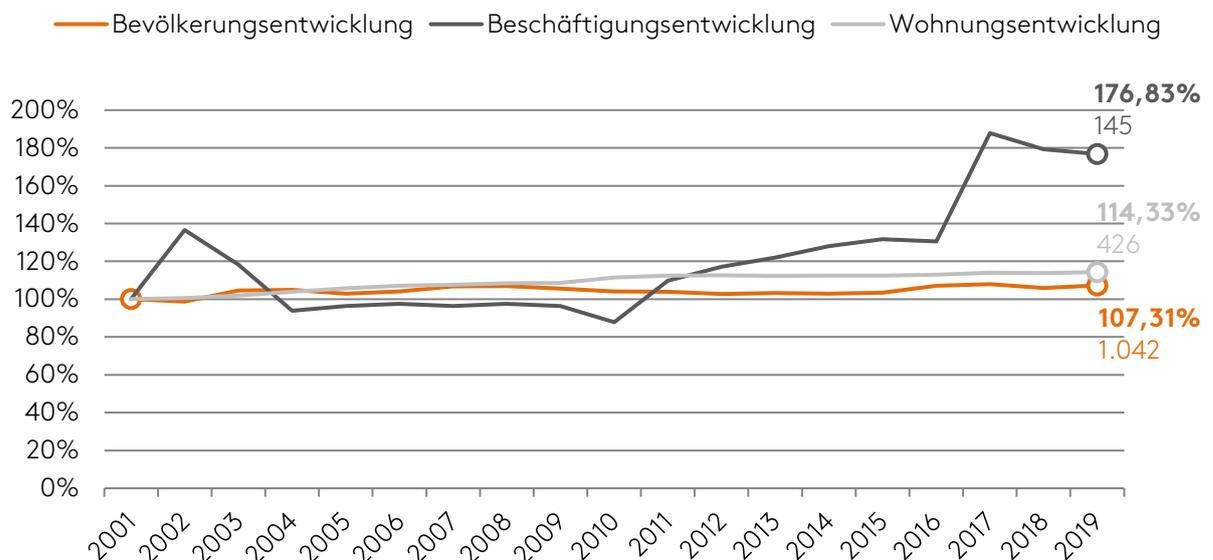


Abbildung 7: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.3 Ballendorf

Steckbrief

Die Gemeinde Ballendorf hat 689 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt zwischen dem „Hungerbrunnen“ bei Altheim und dem Lonetal auf der Schwäbischen Alb. Der Ort befindet sich in einer Mulde am Anfang des zur Lone hin offenen Mönchtals und ist beinahe gänzlich von Wald umgeben.



Im Jahr 1143 wurde Ballendorf erstmals urkundlich erwähnt.

Ballendorf mit seinem Teilort Mehrstetten ist eine Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Den Dorfmittelpunkt bildet die im 13. Jahrhundert erbaute St. Martinskirche mit Wehrfriedhof, das 1825 erbaute Rathaus und der Brunnenplatz.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Heuchlingen, im Osten an Setzungen, im Süden an Nerenstetten und im Westen an Bösrlingen sowie Altheim an.

Der Zweckverband Unteres Lonetal dem die Gemeinden Ballendorf, Bösrlingen, Nerenstetten, Öllingen und Setzungen angehören betreibt in Ballendorf eine Verbandsgrundschule, einen Verbandskindergarten sowie eine Kinderkrippe. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Außerdem befindet sich ein Privates Pflegehaus mit 48 Plätzen in der Gemeinde.

Ballendorf ist eine Wohn- und Arbeitergemeinde und weist acht Landwirtschaftliche Haupt- und dreizehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Das Baugebiet „Hinter den Gärten“ wurde im Herbst 2018 fertig erschlossen und Anfang 2021 war alles verkauft.

Die Firma AWG Fittings GmbH hat ihren Standort in Ballendorf und bietet rund 200 Arbeitsplätze. So auch die Firma ERWEMA Erhardt Werkzeug & Maschinenbau GbR mit rund 40 Arbeitsplätzen.

Flächenaufteilung

1.422 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Ballendorf zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 116 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 885 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 420 Hektar.

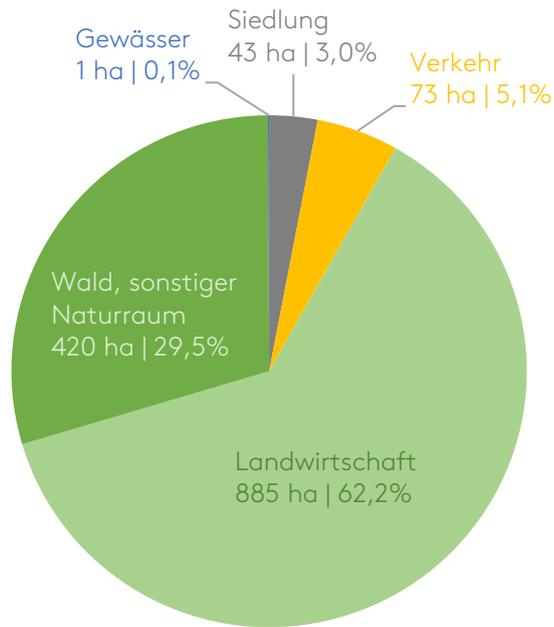


Abbildung 8: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Ballendorf relativ, Basisjahr 2001

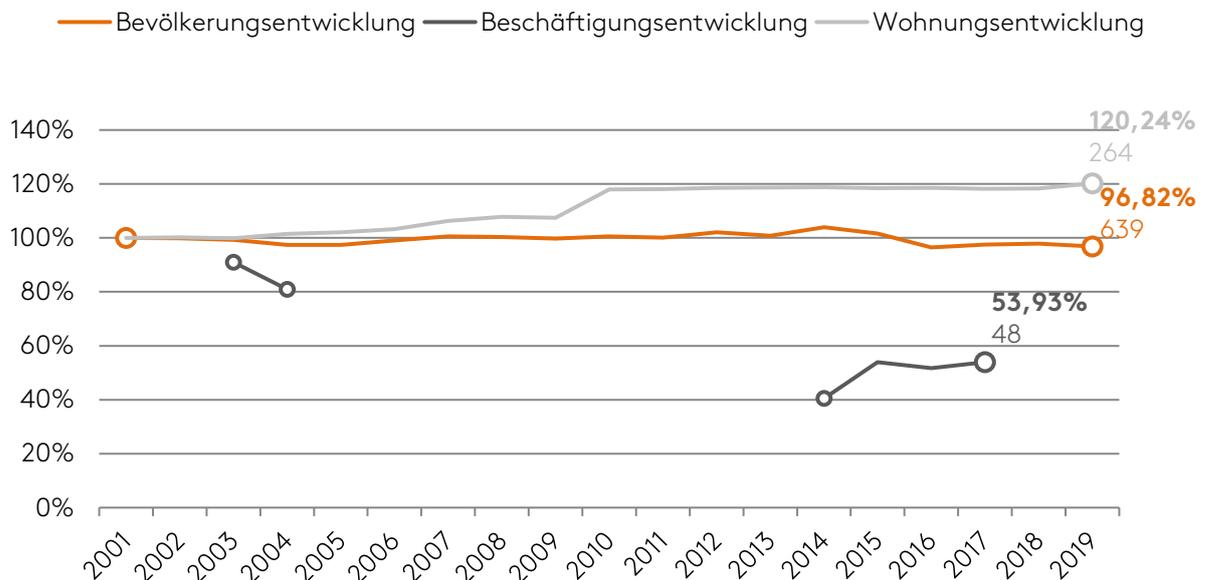


Abbildung 9: Bevölkerung-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.4 Bernstadt

Steckbrief

Die Gemeinde Bernstadt hat 2.335 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf der Schwäbischen Alb an der alten Römerstraße, die von Augsburg nach Cannstatt führte, etwa zehn Kilometer nördlich von Ulm.



Im Jahr 1209 wurden die Herren von Berolfstat, die der Gemeinde ihren Namen gaben, erstmals in einer Urkunde erwähnt. Der Ort muss jedoch älter sein, da es für ihn bereits seit 1195 eine eigene Pfarrstelle gibt.

Bernstadt grenzt im Norden an Holzkirch und Neenstetten, im Osten an die Stadt Langenau, im Süden an Hörvelsing und im Westen an Beimerstetten und Breitingen.

Seit 1902 besteht in Bernstadt eine Grundschule. Außerdem betreibt die Gemeinde einen Kindergarten sowie zwei Kinderkrippen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Im Schloss befindet sich seit 1982 das Heimatmuseum des Ortes.

Bernstadt ist eine Wohn- und Arbeitergemeinde und weist zehn Landwirtschaftliche Haupt- und acht Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Im Baugebiet „Riedwiesen II“ stehen gegenwärtig keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Flächenaufteilung

1.392 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Bernstadt zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 148 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 832 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 405 Hektar.

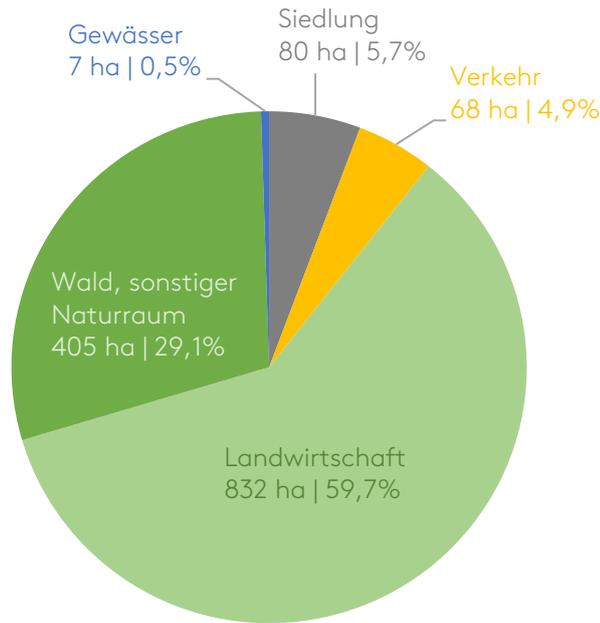


Abbildung 10: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Bernstadt relativ, Basisjahr 2001

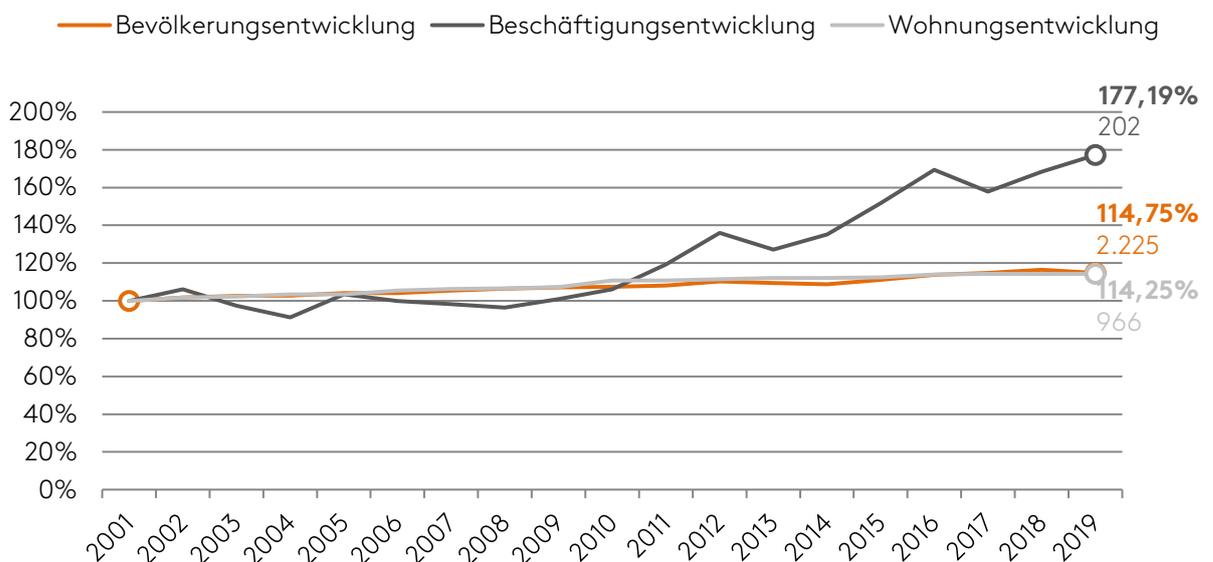


Abbildung 11: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.5 Börslingen

Steckbrief

Die Gemeinde Börslingen hat 184 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf 561 m Höhe auf der Niederen Alb, einem Teil der Schwäbischen Alb, nördlich des Lonetals. Börslingen ist eine der kleinsten selbständigen Gemeinden in Baden-Württemberg.



Die Gemarkung grenzt im Norden an Altheim, im Osten an Ballendorf und Nerenstetten, im Süden an die Stadt Langenau und im Westen an Neenstetten.

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzingen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Börslingen besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule.

Das Dorf ist landwirtschaftlich strukturiert. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und zwei Nebenerwerbslandwirte auf (Stand 2010). Milchviehhaltung ist vorherrschend. Im Ort ist auch ein Betrieb für Industriegravuren sowie eine Gastwirtschaft ansässig.

Flächenaufteilung

628 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Börslingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 56 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 434 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 137 Hektar.

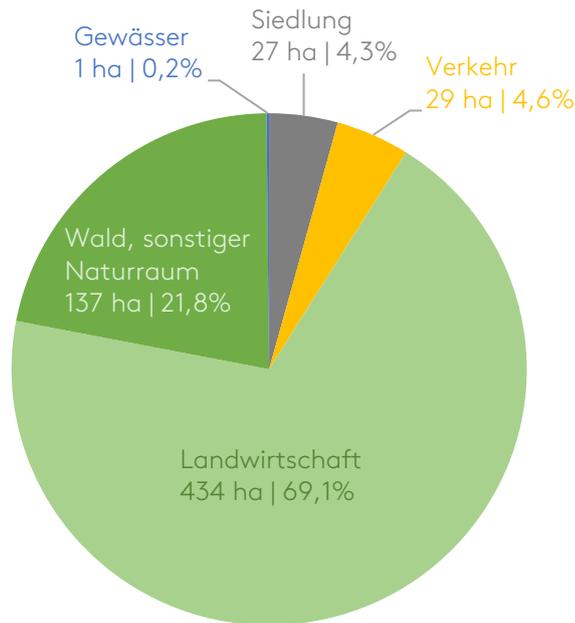


Abbildung 12: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Börslingen relativ, Basisjahr 2001

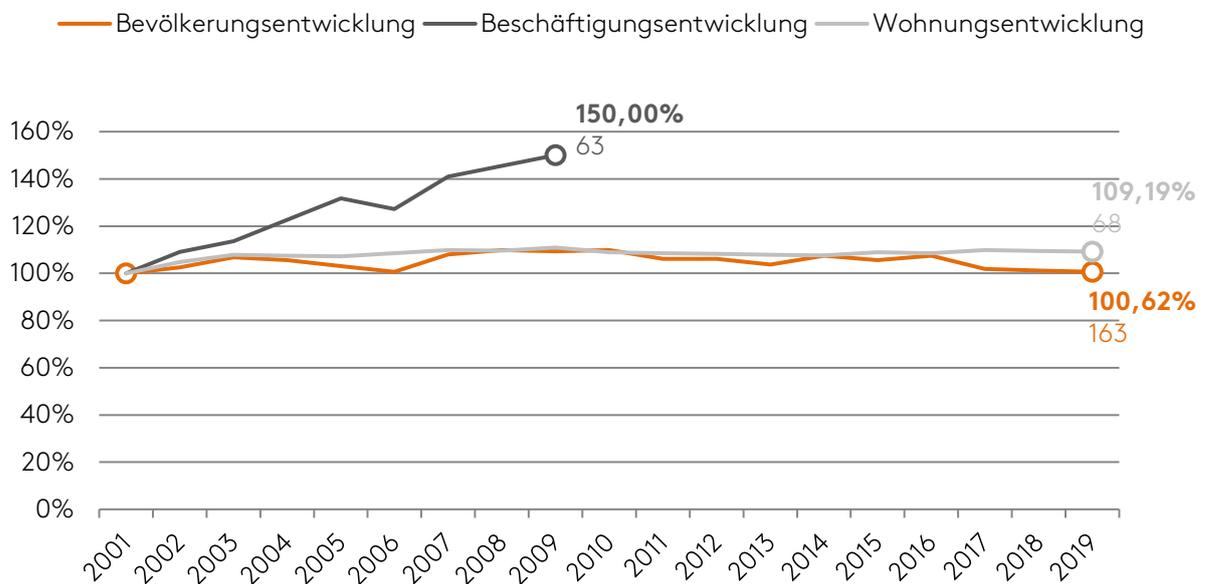


Abbildung 13: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.6 Breitingen

Steckbrief

Die Gemeinde Breitingen hat 357 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf der Schwäbischen Alb. Östlich von Breitingen liegt das Naturschutzgebiet Breitinger Schönrain. Ein Großteil der Gemeindefläche liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal.



Im Jahr 1225 wurde Breitingen erstmals urkundlich erwähnt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Holzkirch, im Osten an Bernstadt, im Süden an Beimerstetten und im Westen an Westerstetten.

Die Gemeinde betreibt zusammen mit der Gemeinde Holzkirch einen Kindergarten, am Standort Breitingen. Für ein- bis zweijährige Kinder bietet die interkommunalen Kinderkrippe in Neenstetten Plätze an. Diese wird von den Gemeinden Breitingen, Holzkirch und Neenstetten gemeinsam betrieben. Als Mitgliedsgemeinde des Grundschulverband Altheim/Alb-Weidenstetten, der eine Grundschule in Weidenstetten betreibt, gehen die Grundschüler der Gemeinde Breitingen in Weidenstetten zur Schule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Ebenso die Freie Realschule in Altheim/Alb.

Das Dorf ist landwirtschaftlich strukturiert. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und sechs Nebenerwerbslandwirte auf (Stand 2010).

Flächenaufteilung

288 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Breitingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 46 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 185 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 54 Hektar.

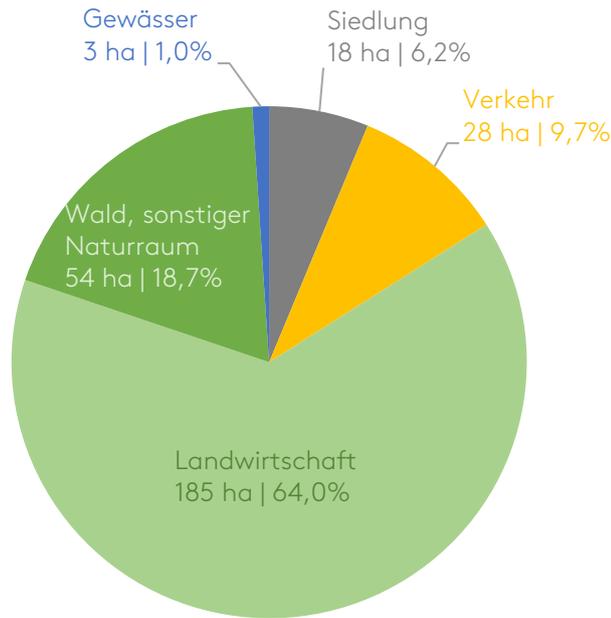


Abbildung 14: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Breitingen relativ, Basisjahr 2001

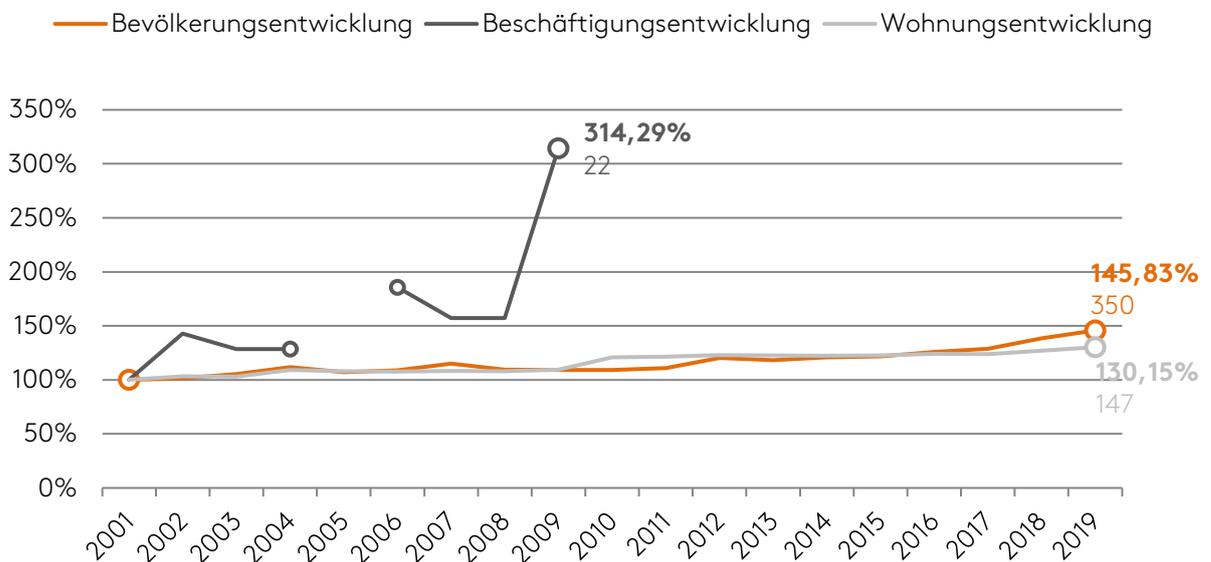


Abbildung 15: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.7 Holzkirch

Steckbrief

Die Gemeinde Holzkirch hat 278 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt am Südrand der Schwäbischen Alb nördlich des Lonetals und nördlich von Ulm. Im Süden hat die Gemeinde Anteil am Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal.

Im Jahr 1362 wurde Holzkirch erstmals urkundlich erwähnt und kam 1385 in den Besitz der Freien Reichsstadt Ulm.



Die Gemeinde grenzt im Norden an Weidenstetten, im Osten an Neenstetten, im Südosten an Bernstadt, im Süden an Breitingen und im Westen an Westerstetten.

Die Gemeinde betreibt zusammen mit der Gemeinde Breitingen einen Kindergarten, am Standort Breitingen. Für ein- bis zweijährige Kinder bietet die interkommunalen Kinderkrippe in Neenstetten Plätze an. Diese wird von den Gemeinden Breitingen, Holzkirch und Neenstetten gemeinsam betrieben. Als Mitgliedsgemeinde des Grundschulverband Altheim/Alb-Weidenstetten, der eine Grundschule in Weidenstetten betreibt, gehen die Grundschüler der Gemeinde Holzkirch in Weidenstetten zur Schule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Ebenso die Freie Realschule in Altheim/Alb.

Die landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde weist sechs Landwirtschaftliche Haupt- und sechs Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Flächenaufteilung

815 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Holzkirch zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 57 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 599 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 159 Hektar.

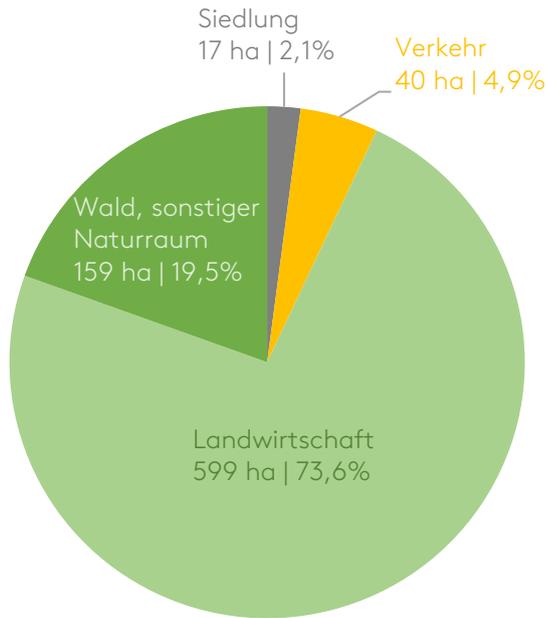


Abbildung 16: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Holz Kirch relativ, Basisjahr 2001

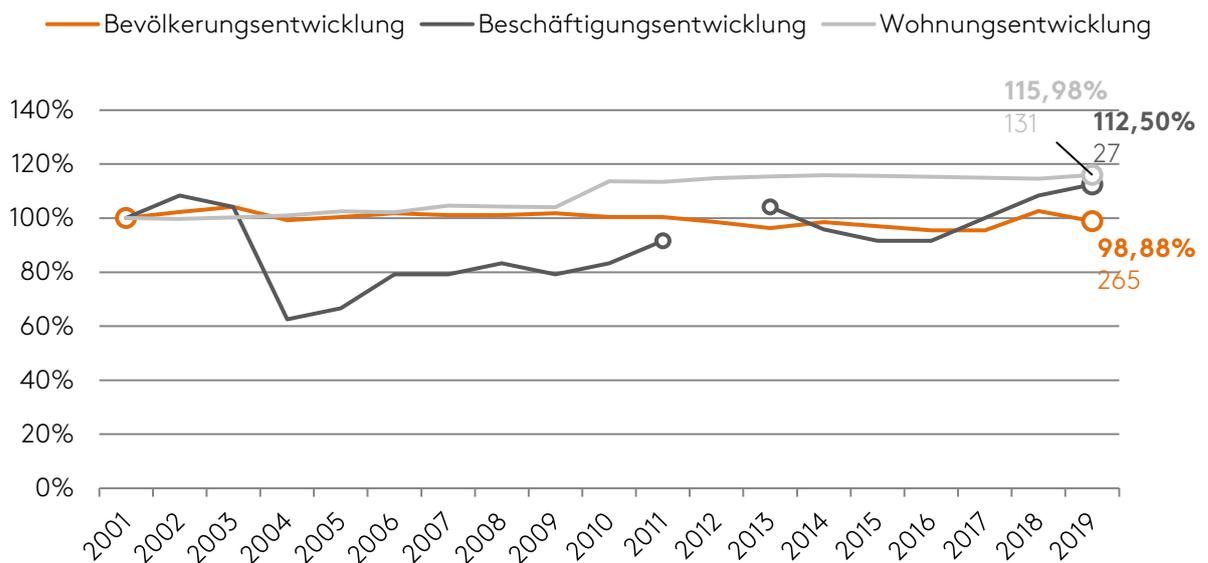


Abbildung 17: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.8 Stadt Langenau

Steckbrief

Langenau hat 15.783 Einwohner (Stand 30.09.2023) und ist damit die drittgrößte Stadt im Alb-Donau-Kreis nach Ehingen und Blaustein. Langenau liegt am Rande der Schwäbischen Alb, nordöstlich und in direkter Nachbarschaft zu Ulm und dem bayerischen Elchingen. In der Stadt Langenau entspringt der Fluss Nau, dieser durchquert die Stadt ebenfalls. Langenau besteht aus der Kernstadt und den drei Ortsteilen: Albeck, Göttingen und Hörvelsingen, diese werden im Folgenden näher beschrieben. Die Brunnen des Wasserwerks „Zweckverband Landeswasserversorgung“ versorgen mehr als drei Millionen Einwohner in Baden-Württemberg von hier mit Trinkwasser



Im Jahr 1003 wird der Ort erstmals urkundlich als „Navua“ erwähnt, einem alteuropäischen Gewässernamen, der Tal, Rinne oder Fluss bedeutet. Der Ortsname Langenau setzt sich erst im 16. Jahrhundert durch. Ab 1100 kann von einem regen Marktgeschehen ausgegangen werden: Durch dessen Trubel zog das 1095 gegründete Benediktinerkloster bereits nach wenigen Jahren nach Anhausen ins Brenztal.

Die Stadt erfüllt die Funktion eines Unterzentrums und liegt an der Landesentwicklungsachse (Crailsheim - Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz -) Giengen an der Brenz - Ulm/Neu-Ulm.

Die Stadt Langenau bietet alle schulischen Möglichkeiten: Gymnasium, Real-, Werkreal-, Gemeinschafts- und Grundschulen sowie eine Förderschule sind am Ort. Des Weiteren verfügt die Stadt Langenau und ihre Teilorte über 12 städtische Kindertagesstätten sowie zwei Kindertagesstätten in freier Trägerschaft.

Die Landwirtschaft, welche in etwa 73,4 Prozent der Gesamtgemarkungsfläche einnimmt, unterliegt wie die gesamte Bundesrepublik Deutschland, dem Trend, dass die Anzahl der Erwerbsbetriebe in der Landwirtschaft stetig zurück geht. Im Jahr 2020 wurden laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg noch 94 Betriebe (vergleiche 2010: 113 Betriebe) landwirtschaftliche Betriebe geführt, davon sind 38 Haupterwerbsbetriebe und 36 Nebenerwerbsbetriebe (vergleiche 2010: 61 Haupterwerbsbetriebe, 37 Nebenerwerbsbetriebe). Somit hat sich die Zahl der Haupterwerbsbetriebe deutlich verringert.

Die Nahversorgung in der Kernstadt Langenau ist durch einen Schwerpunkt im Gewerbegebiet „In den Lindeschen“ im Osten der Stadt mit einem differenzierten Angebot an Discountern und Drogerien gedeckt. Zusätzlich ist entlang der Langestraße eine Einzelhandelskonzentration zu erkennen. Hier finden sich unterschiedliche Geschäfte wie z.B. ein Buchhandel, Haushaltswaren, eine Bank und Post-/Paketstationen. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien und Metzgereien sowie verschiedene Direktanbieter.

Außerdem liegt ein regionalplanerischer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen westlich des Gewerbegebiets an der A7 in der Stadt Langenau.

Flächenaufteilung

7.503 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Langenau zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 1.109 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 5.502 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 845 Hektar.

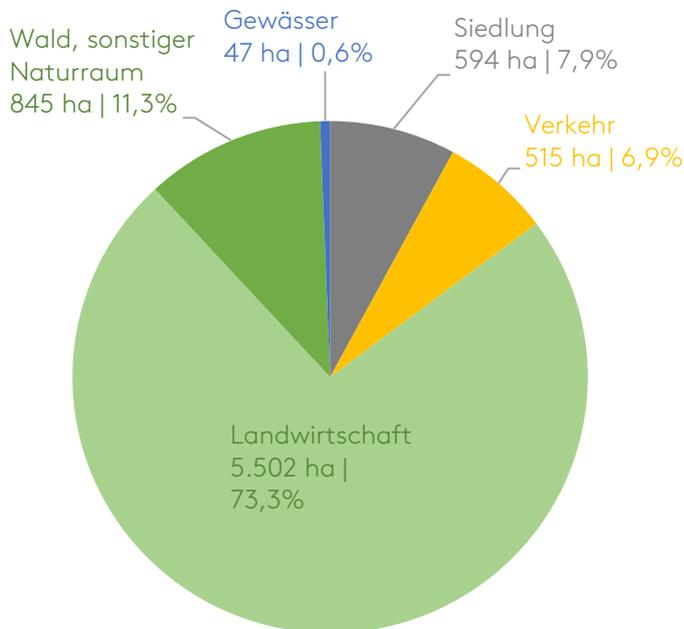


Abbildung 18: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Zwischen Gewerbe-, Wohnungsbau- sowie Bevölkerungsentwicklung besteht ein unmittelbarer Zusammenhang: Die Beachtung dieser Wechselwirkung, sprich dem kommunalen Dreiklang von „Bevölkerung“, „Wohnen“ und „Arbeiten“ ist essentiell für eine auf Wachstum ausgelegte Standort- bzw. Gemeindeentwicklungspolitik. Die Betrachtung des kommunalen Dreiklangs in der Stadt Langenau zeigt, dass die Gemeinde in den Bereichen Bevölkerung-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung durchschritten hat. Die Einwohner-, sowie Wohnungsentwicklung ist leicht positiv. Die Beschäftigungsentwicklung zeichnet eine starke Zunahme auf.

Der Rückgang der Belegungsdichte, der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf sowie das zunehmend knapper werdende Angebot an bezahlbarem Wohnraum sind Entwicklungstendenzen in der Wohnungsentwicklung, denen sich Städte und Gemeinden stellen müssen. Neuer Wohnraum wird nicht nur zur Gewinnung von neuen Einwohnern benötigt, sondern auch zur Deckung des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung.

Zu den größten Arbeitgebern vor Ort gehören die Firma Dachser (Logistik) mit etwa 600 Mitarbeitenden, Iveco /Kühne und Nagel (Ersatzteillogistik), Bosch-Rexroth/Schäfflein (Teileversorgung Werk Elchingen), Solidpro (Software Maschinenbau/ 3D-Druck), Coltene (Zahnarztbedarf), Lindner und Fischer (Produktion Fahrzeugtanks), Eckle (Tiefbau) und viele weitere.

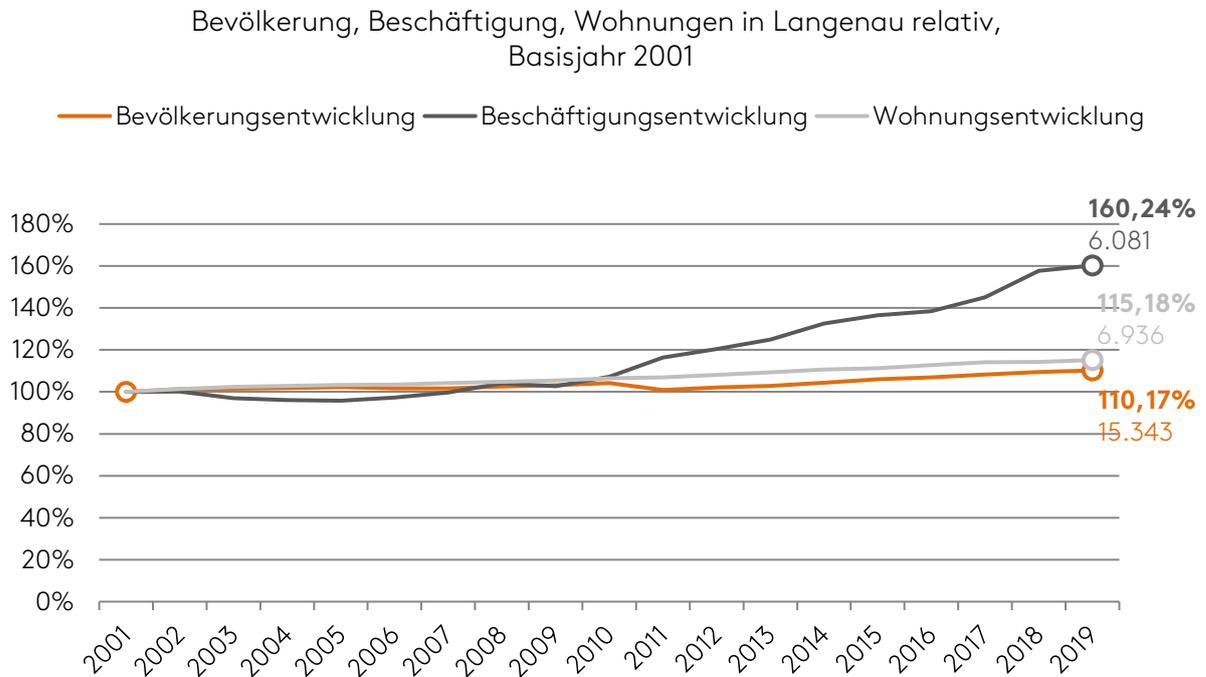


Abbildung 19: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Albeck

Der Ortsteil Albeck hat ca. 1.400 Einwohner (Homepage Stadt Langenau) und liegt ca. 5 Kilometer westlich von der Stadt Langenau. Albeck ist durch den Eingliederungsvertrag seit 1972 Ortsteil der Stadt Langenau. Zu dem Stadtteil gehören die zwei Weiler Osterstetten und Stuppelau. Der Ortsteil liegt in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes „Ulm/Elchingen“ und ist über die Autobahnen A 7 und A 8 an das überörtliche Verkehrsnetz des Individualverkehrs angeschlossen. Weiterhin liegt Albeck an der Landesentwicklungsachse Crailsheim-Ellwangen-Aalen-Heidenheim- Ulm.

Hörvelsingen

Der Ortsteil Hörvelsingen hat 700 Einwohner (Homepage Stadt Langenau) und liegt ca. 8 Kilometer westlich von der Stadt Langenau am Hang des Berges „Ofenloch“. Zur Ortschaft gehören auch der Weiler Witthau sowie der St. Nikolaushof und Laurenhof. Hörvelsingen ist ebenfalls durch den Eingliederungsvertrag seit 1972 Ortsteil der Stadt Langenau. Für den Ortsteil Hörvelsingen sind die Wachholderheide und Naturschutzgebiete „Ofenloch“, „Ägenberg“ und „Laushalde“ mit ihrer wertvollen Flora und Fauna besonders charakteristisch und ortsbildprägend.

Göttingen

Der Ortsteil Göttingen hat ca. 1.150 Einwohner (Homepage Stadt Langenau) und liegt umgeben von Feldern, Wald und Obstwiesen in einer fruchtbaren Mulde, ca. 4 Kilometer westlich von der Stadt Langenau entfernt. Göttingen wurde wie Albeck und Hörvelsingen 1972 eingemeindet und liegt ca. 5 Kilometer westlich von der Stadt Langenau. Der Ortsteil liegt wie Albeck in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes „Ulm/Elchingen“ und ist über die Autobahnen A 7 und A 8 an das überörtliche Verkehrsnetz des Individualverkehrs angeschlossen.

4.9 Neenstetten

Steckbrief

Die Gemeinde Neenstetten hat 843 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt am Südrand der Schwäbischen Alb auf einem Höhenrücken oberhalb des Lonetals. Neenstetten hat Anteil am Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal.



Im Jahre 1255 wurde Neenstetten erstmals urkundlich erwähnt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Altheim, im Osten an Börslingen, im Süden an Bernstadt und Holzkirch, sowie im Westen an Weidenstetten.

In der Gemeinde Neenstetten gibt es einen Kindergarten und eine Kinderkrippe, jedoch keine Schule. Als Mitgliedsgemeinde des Grundschulverband Altheim/Alb-Weidenstetten, der eine Grundschule in Weidenstetten betreibt, gehen die Grundschüler der Gemeinde Neenstetten in Weidenstetten zur Schule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Ebenso die Freie Realschule in Alheim/Alb.

Seit den 1950er Jahren hat sich Neenstetten vom landwirtschaftlich strukturierten Dorf zur Wohn- und Arbeitergemeinde entwickelt. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupt- und vierzehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). Neenstetten bietet im Bereich Handel, Handwerk, Metallverarbeitung und Dienstleistung vielen Beschäftigten einen ortsnahen Arbeitsplatz. Die Firma Metallwarenfabrik Gebr. Binder GmbH ist hierbei ein wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde.

Im Baugebiet „Grund“ sind alle Bauplätze bebaut. Die Gemeinde Neenstetten plant derzeit das Baugebiet „Grund Nord“ und „Börslinger Steig-Leimen Grube“ nach § 13b BauGB.

Flächenaufteilung

830 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Neenstetten zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 93 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 521 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 213 Hektar.

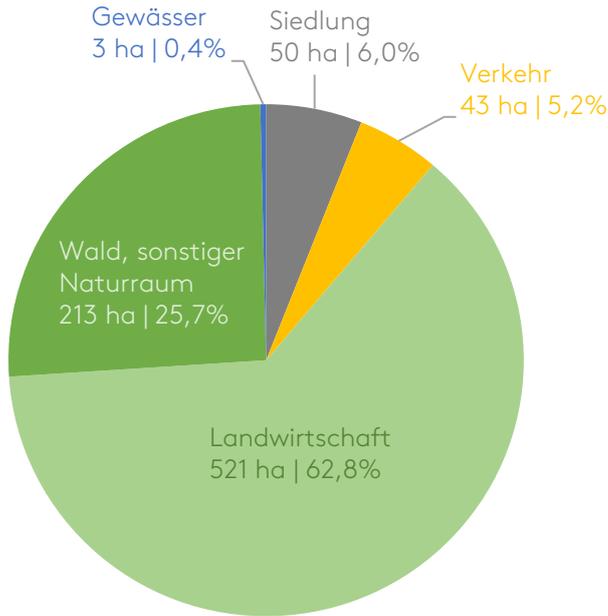


Abbildung 20: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Neenstetten relativ, Basisjahr 2001

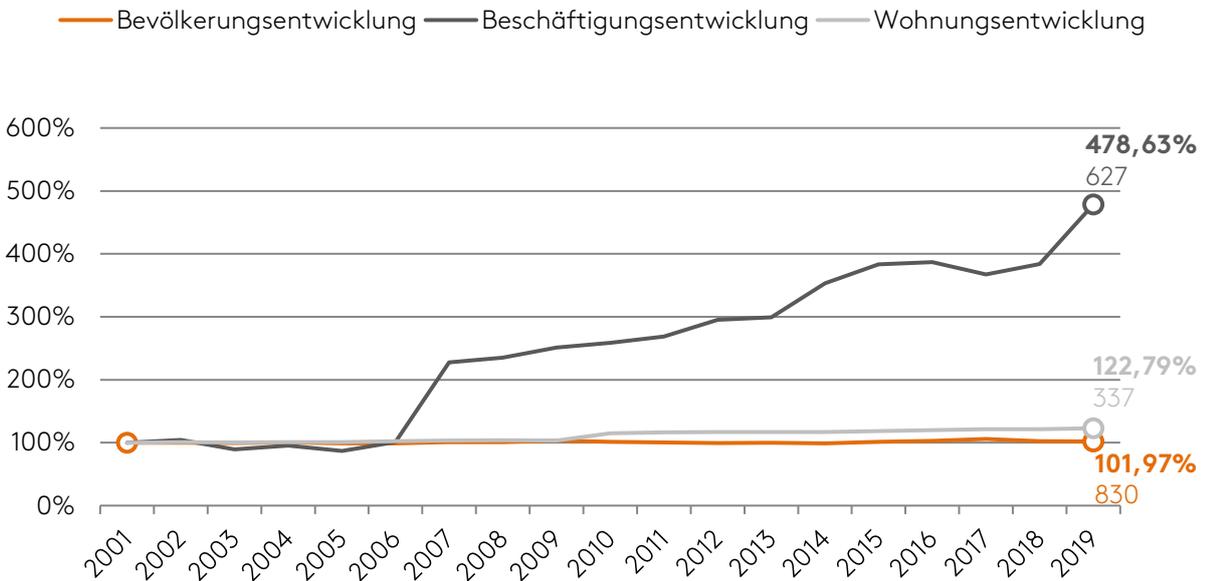


Abbildung 21: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Pendlerstatistik

Die Gemeinde Neenstetten ist eine Einpendler Gemeinde, vor allem wegen der Metallwarenfabrik, Gebr. Binder GmbH. Etwa 447 Personen pendelten im Jahr 2017 regelmäßig in die Gemeinde Neenstetten ein. Dagegen gab es etwa 368 Personen, die ausgependelt sind (Aktuell liegen diese Zahlen höher, siehe auch 4.12.3). Der größte Teil der Einpendler stammt aus Weidenstetten, Heidenheim an der Brenz und Gerstetten. Zu Ulm, Neu-Ulm und Langenau besteht ebenfalls eine bedeutende Pendlerverflechtung. 580 Erwerbstätige am Arbeitsort zählte die Gemeinde Neenstetten im Jahr 2017 (Personen, die in der Gemeinde Neenstetten arbeiten aber nicht dort wohnen). Demgegenüber stehen 501 Erwerbstätige am Wohnort (Personen, die in der Gemeinde Neenstetten arbeiten und wohnen). Die Grafik wird durch den hohen Anteil an Leiharbeitern (> 300) der Firma Gebr. Binder GmbH beeinflusst. Diese werden dem jeweiligen Sitz der Leiharbeiterfirma zugeordnet.

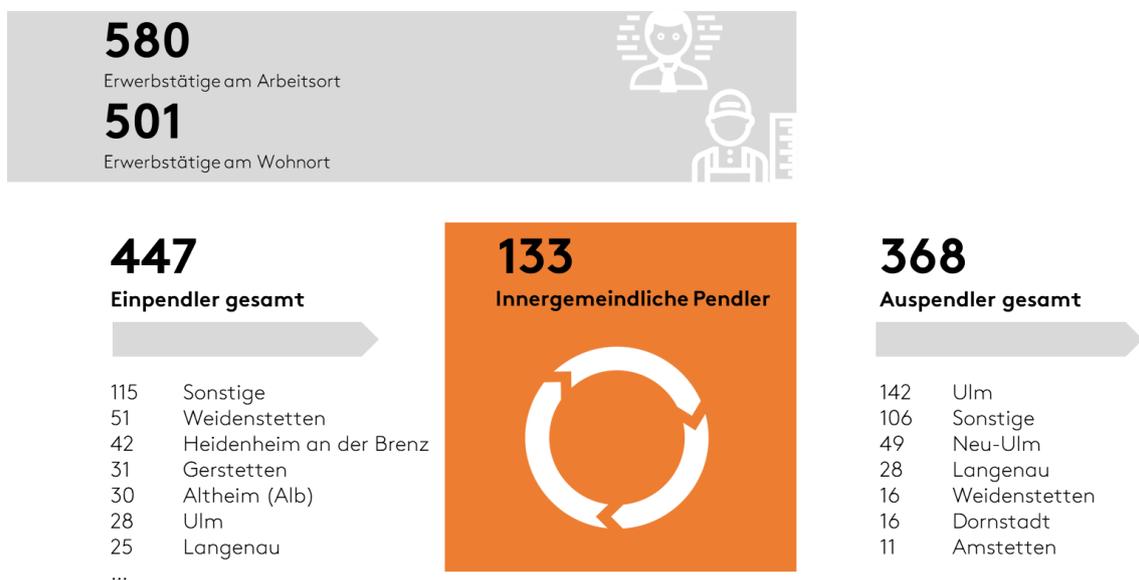


Abbildung 22: Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenze | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2020; eigene Darstellung

4.10 Nerenstetten

Steckbrief

Die Gemeinde Nerenstetten hat 370 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt am Rande des Lonetals etwa 15 Kilometer nordöstlich von Ulm.



Im Jahr 1343 wurde Nerenstetten erstmals urkundlich erwähnt, doch verschiedene Funde deuten darauf hin, dass Nerenstetten eine alte Siedlungsstätte ist. Schon vor der Zeitwende dürften ackerbaureisende Menschen hier gewohnt haben. Die Bedeutung des Namen Nerenstetten ist nicht eindeutig geklärt. Möglich wäre das „nähere Stetten“.

Nerenstetten besteht aus zwei Ortsteilen, dem Hauptort Nerenstetten sowie Wettingen und ist eine Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Die Gemeinde grenzt im Norden an Ballendorf, im Osten an Setzingen und Öllingen, im Süden an die Stadt Langenau und im Westen an Börslingen.

In einem Hofladen mit Metzgerei kann man regionale Produkte sowie einige Grundnahrungsmittel kaufen. Außerdem gibt es eine Kfz-Werkstatt im Ort.

Das Gasthaus „Adler“ wurde im Jahr 1800 als Poststation ausgewiesen und ist heute eine Station auf dem Jakobsweg, dem bekannten Pilgerweg nach Santiago De Compostela. Neben einer guten schwäbischen Küche bietet das Gasthaus auch Übernachtungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzingen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Nerenstetten besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule.

Die Gemeinde Nerenstetten besitzt ein Bürgerhaus als Treffpunkt und Raum für Veranstaltungen.

Nerenstetten ist landwirtschaftlich strukturiert. Die Gemeinde weist sieben Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und acht Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010), allerdings vollzog sich in den letzten Jahren ein deutlicher Wandel. Es gibt nur noch wenige Vollerwerbslandwirte im Ort.

Flächenaufteilung

609 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Nerenstetten zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 55 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 392 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 160 Hektar.

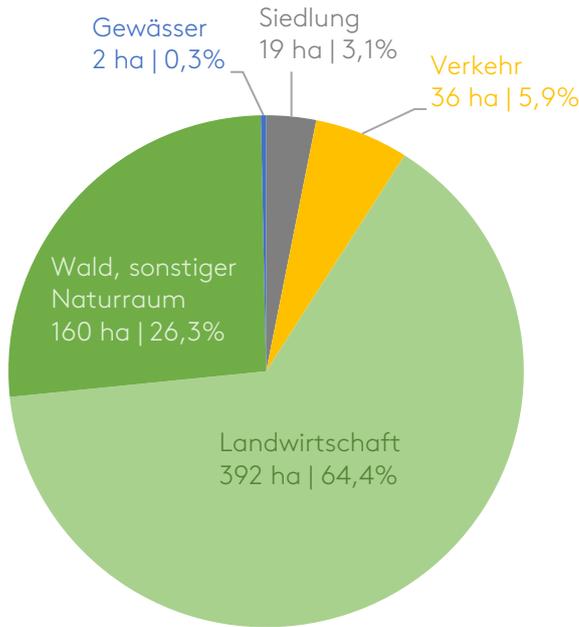


Abbildung 23: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Nerenstetten relativ, Basisjahr 2001

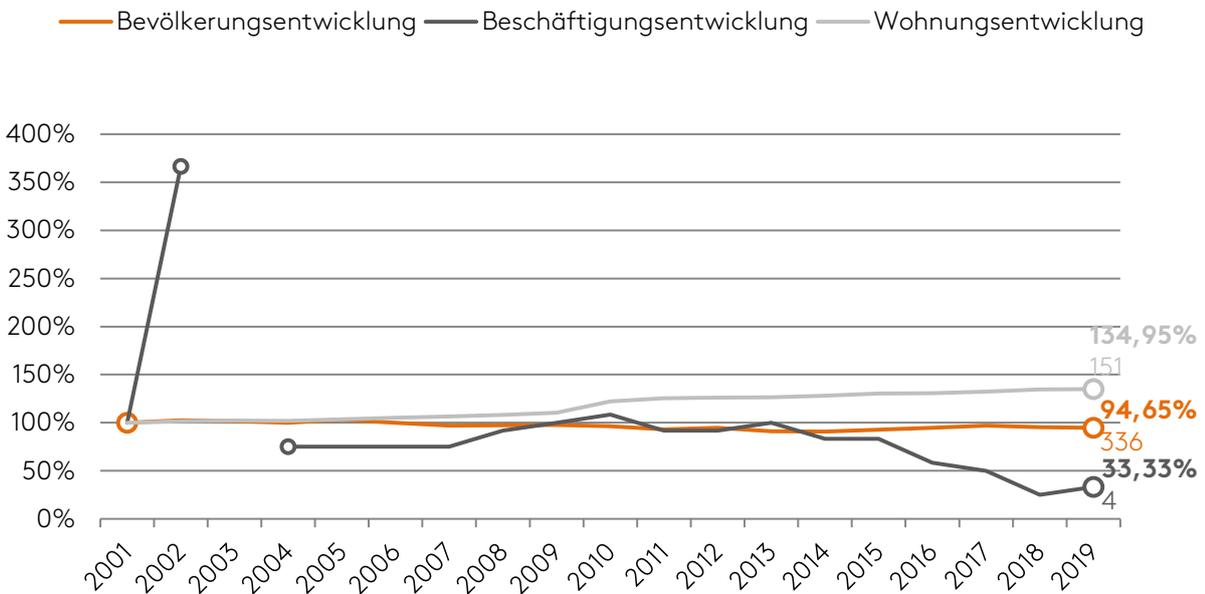


Abbildung 24: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.11 Öllingen

Steckbrief

Die Gemeinde Öllingen hat 563 Einwohner (Stand 2019) und liegt am Südhang der Schwäbischen Alb. Öllingen befindet sich auf 526 m über NN zwischen dem Lonetal im Norden und der Donauniederung mit dem Langenauer Becken im Süden.



Im Jahr 1143 wurde Öllingen erstmals urkundlich unter dem Namen Elingen, später Ellingen erwähnt und gehörte zum Besitz des Klosters Anhausen.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Bissingen der Stadt Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim, im Osten an Rammingen, im Süden an die Stadt Langenau und im Westen an Nerenstetten und Setzingen.

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzingen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Öllingen besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule.

Öllingen ist ein ländlich strukturiertes Dorf, das durch Landwirtschaft, Weberei und durch den Abbau von Sand am nahegelegenen Sandberg geprägt wurde. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupt- und vierzehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Die Wahrzeichen von Öllingen sind die weit sichtbare Ulrichskirche und der Wasserturm. Die Albwasserversorgungsgruppe XI hat ihren Sitz in der Kommune und versorgt die umliegenden Gemeinden über den Wasserturm und Trinkwasserspeicher mit Trinkwasser von der Landeswasserversorgung und der Öllinger Baumbrunnenquelle. Die Quelle entspringt 300m östlich der Kirche nur 15 m unter dem Plateau des Sandberges.

Im Gemeindewald Öllingen am Prallhang der Lone liegt die Bocksteinhöhle und Bocksteinschmiede. Diese Höhle ist seit dem Jahr 2017 von der Unesco als Teil der „Höhlen und Eiszeitkunst“ im Ach- und Lonetal in die Liste der Weltkulturerbe mitaufgenommen worden.

Flächenaufteilung

810 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Öllingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 60 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 571 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 177 Hektar.

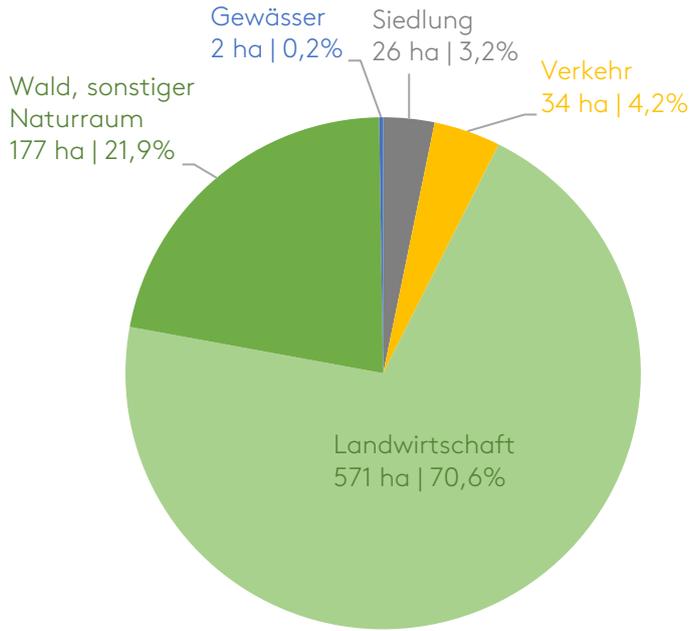


Abbildung 25: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Öllingen relativ, Basisjahr 2001

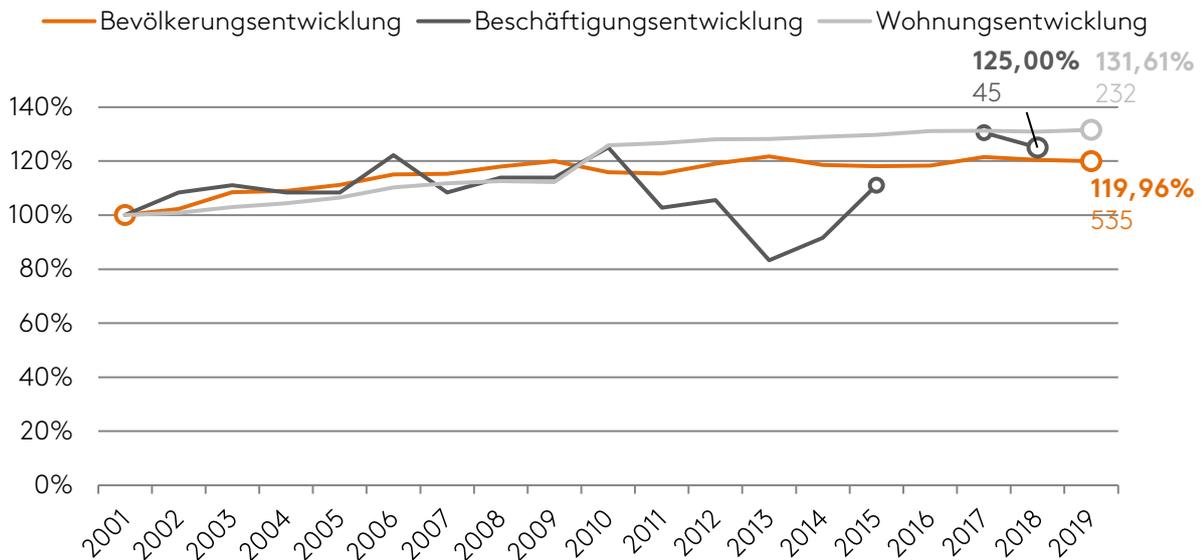


Abbildung 26: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.12 Rammingen

Steckbrief

Die Gemeinde Rammingen hat 1.368 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt in 512 bis 545 m Höhe auf der Schwäbischen Alb am östlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Im Norden grenzt Rammingen an das Lonetal und ist seit 2017 teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb“. Im Süden der Gemeinde liegt das Naturschutzgebiet Donauried. Von Rammingen aus überblickt man wegen der hohen, freien Lage das ganze Donautal im Westen und Süden.



Im Jahr 1286 wurde Rammingen erstmals urkundlich erwähnt anlässlich der Schenkung des Klosters Lindenau von Heinrich II. von Burgau an das Kloster Kaisheim.

Rammingen grenzt im Norden an den Ortsteil Bissingen der Stadt Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim, im Osten an Asselfingen, im Süden an die Stadt Leipheim in Bayern sowie im Westen an die Stadt Langenau und an Öllingen.

Der Zweckverband Heusteige dem die Gemeinden Rammingen und Asselfingen angehören betreibt am Standort Rammingen eine Grundschule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Die Gemeinde Rammingen betreibt einen Kindergarten mit Kleinkindbetreuung.

Rammingen verfügt über einen Haltepunkt an der Brenzbahn, der von den im Zweistundentakt verkehrenden Regionalbahnen auf der Strecke von Ulm nach Aalen bedient wird. Sieben Kilometer westlich des Orts verläuft die A 7, sieben Kilometer südlich die A 8.

Die Gemeinde Rammingen bezieht ihr Trinkwasser vom ZV Landeswasserversorgung und vom ZV Albwasserversorgungsgruppe XI.

Die Gemeinde weist fünf Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und dreizehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). Die Unternehmen Henle Baumaschinentechnik und Wiedenmann sind neben weiteren in der Gemeinde angesiedelt.

Es ist geplant, in den Jahren 2022/2023 das Wohnbaugebiet „Klausenbauers Dorfäcker VI“ zu erschließen. Aktuell stehen keine Bauplätze zum Verkauf.

Flächenaufteilung

1.403 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Rammingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 134 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.078 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 186 Hektar.

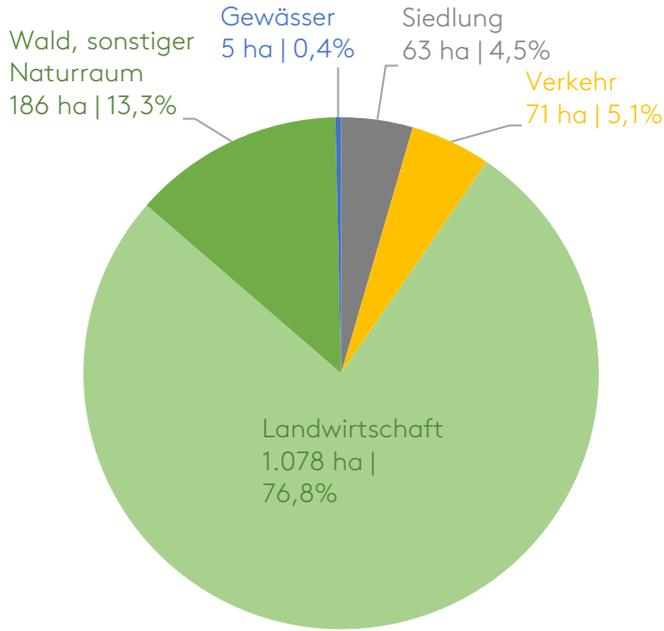


Abbildung 27: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Rammingen relativ, Basisjahr 2001

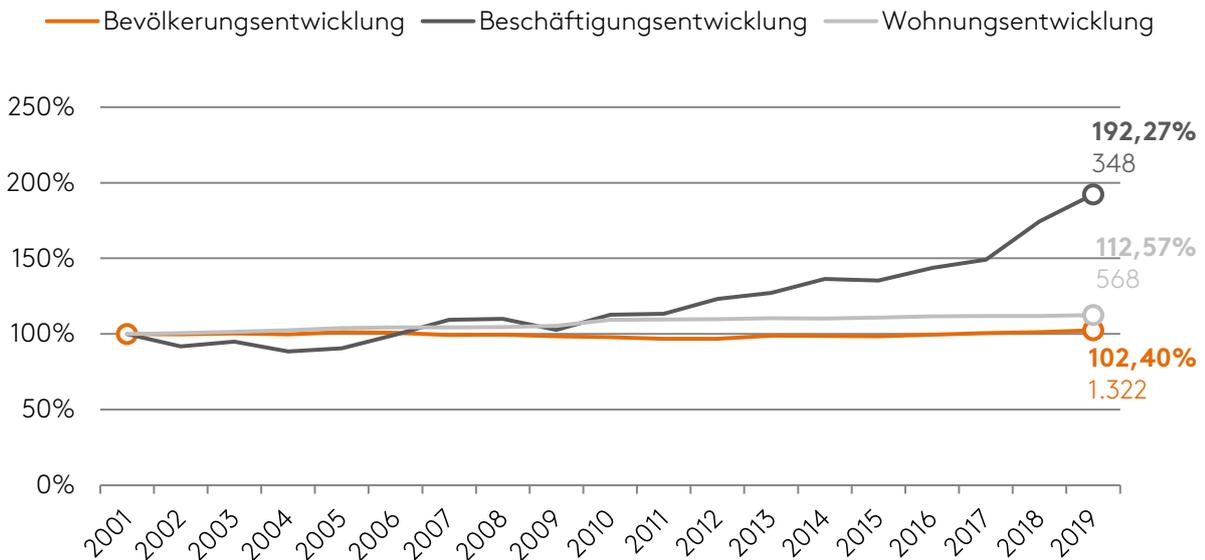


Abbildung 28: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Setzungen

Steckbrief

Die Gemeinde Setzungen hat 743 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf der südlichen Abdachung der Schwäbischen Alb am Rand des Lonetals, etwa 5 Kilometer nördlich von Langenau und 20 Kilometer nordöstlich von Ulm.



Setzungen wird erstmals 1143 durch Walter von Dillingen, Bischof zu Augsburg, als zum Kloster Anhausen an der Brenz gehörig erwähnt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Hausen der Stadt Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim, im Osten an Öllingen, im Süden an Nerenstetten und im Westen an Ballendorf.

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzungen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Setzungen besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Der Verbandskindergarten in Setzungen wird derzeit um eine Kinderkrippe erweitert. Voraussichtlich wird diese Einrichtung Mitte 2022 mit 10 Plätzen in Betrieb gehen.

Die Gemeinde weist neun Landwirtschaftliche Haupt- und acht Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Im Waldgebiet „Ballhart“ nordwestlich von Setzungen betreibt die Bundeswehr das "Munitionslager Setzungen".

Flächenaufteilung

842 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Setzungen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 81 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 448 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Dicht gefolgt von Waldflächen mit 307 Hektar.

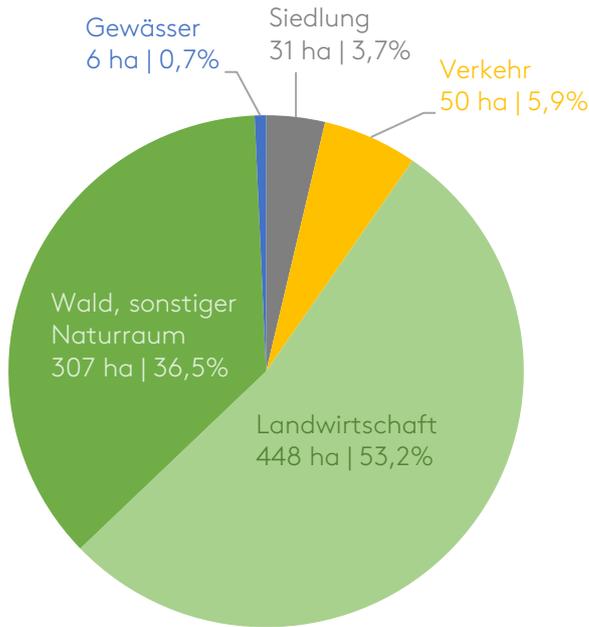


Abbildung 29: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Setzungen relativ, Basisjahr 2001

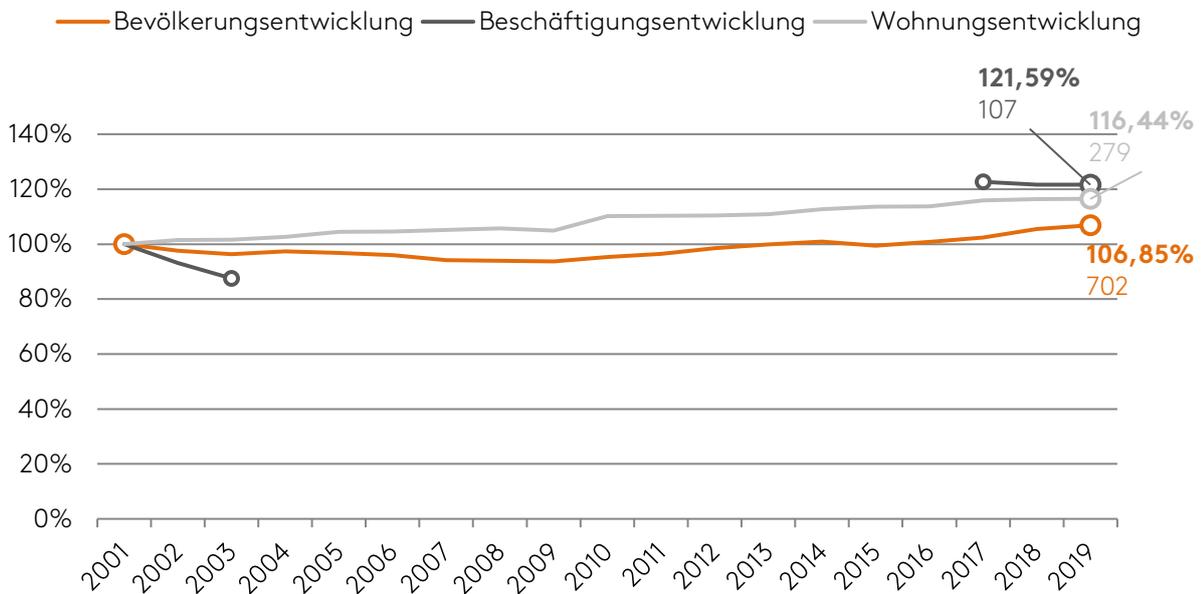


Abbildung 30: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

4.13 Weidenstetten

Steckbrief

Die Gemeinde Weidenstetten hat 1.427 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt etwa 20 Kilometer nördlich von Ulm im Bereich der Mittleren Flächenalb, nahe zu den Weltkulturerbestätten im Lonetal. Zu Weidenstetten gehört der Ortsteil Schechstetten.



Auf der Flächenalb begann dank fruchtbarer Böden die Besiedlung bereits im Frühneolithikum. Die Gemeinde liegt im Altsiedelland, das zahlreiche Siedlungsbelege der Merowingerzeit aufweist.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Altheim, im Osten an Neenstetten, im Süden an Holzkirch und Westerstetten sowie im Westen an Lonsee.

Die Gemeinde verfügt über eine für seine Größe beachtliche private und öffentliche Infrastruktur. Deshalb beabsichtigt der Regionalverband Weidenstetten im Verbund mit den Nachbarorten Altheim (Alb) und Neenstetten als Kleinzentrum im Regionalplan auszuweisen. An öffentlicher Infrastruktur sind herauszuheben: eigenständige Verwaltung, überörtliche Grundschule, Kinderkrippe und Kindergarten mit diversen Betreuungsmodulen, gut ausgebautes Breitbandnetz, gute Straßenanbindung.

Seit der Nachkriegszeit bis etwa 2010 war ein spürbarer Wandel vom stark landwirtschaftlich geprägten Dorf zur Arbeitnehmergemeinde festzustellen. Dieser Wandel dürfte abgeschlossen sein. Denn seit einigen Jahren ist die Anzahl landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe relativ konstant und aufgrund der Altersstruktur und familiären Situation der Bauern dürfte das auch so bleiben. Weidenstetten weist zehn Landwirtschaftliche Haupt- und sieben Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Die Gemeinde möchte auch weiterhin neue Gewerbegebiete ausweisen.

Flächenaufteilung

1.722 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Weidenstetten zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 128 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsflächen (7 Prozent, was deutlich unter dem Landesmittel liegt). Wald und sonstiger Naturraum nehmen mit 804 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Dicht gefolgt von Landwirtschaftsflächen mit 790 Hektar.

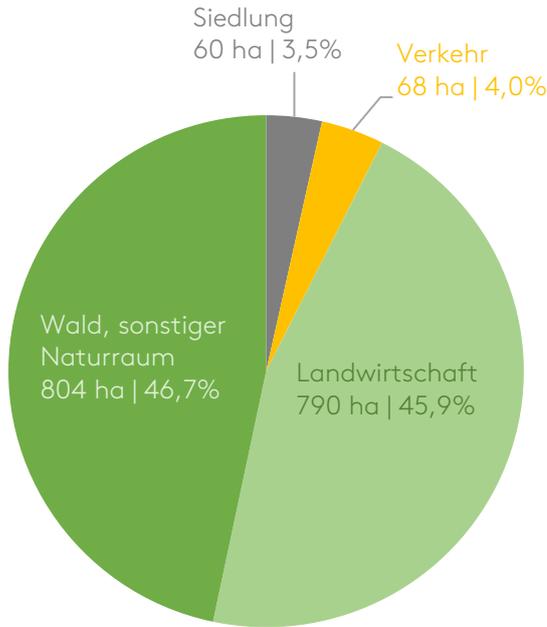


Abbildung 31: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Weidenstetten relativ, Basisjahr 2001

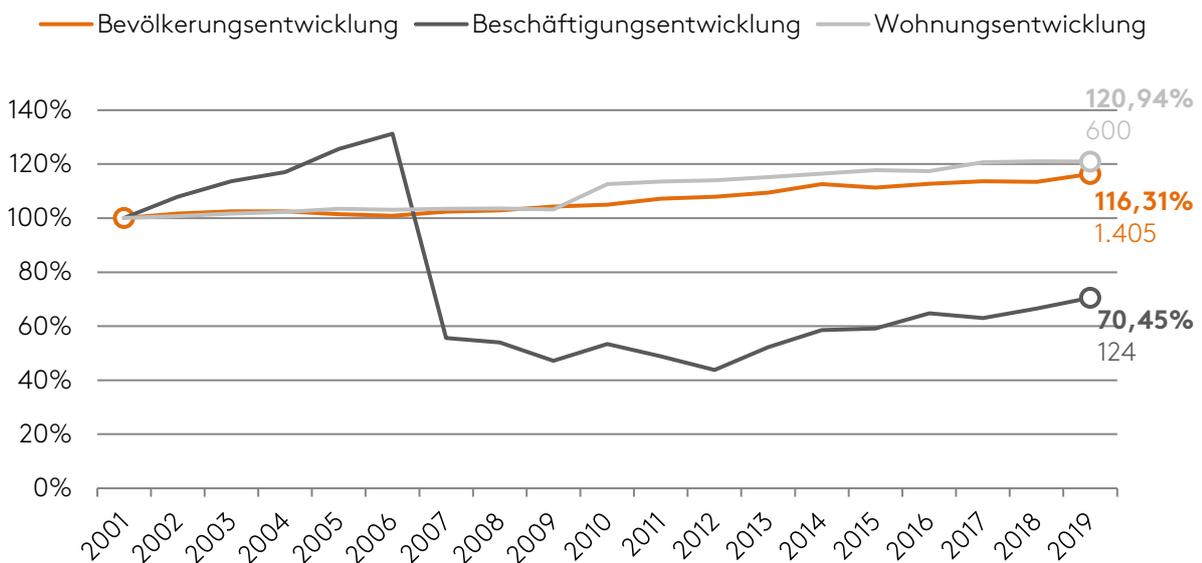


Abbildung 32: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

5 Bedarfsnachweis

5.1 Bevölkerungsvorausrechnung für den Planungsraum

Auf Grund besonderer Entwicklungsfaktoren wird für den Planungsraum weiterhin von einer dynamischen Entwicklung ausgegangen.

Die besondere Ausgangslage des Verwaltungsverband Langenau charakterisiert sich durch

- Teil der Wachstumsregion Ulm,
- Siedlungsdruck aus der Umsetzung des überregional bedeutenden Schienenprojektes „Stuttgart 21“ und der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm,
- Neuschaffung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen im Ulmer Norden,
- Standortvorteil durch die Nähe zum Verkehrs- und Schienennetz und die gute Anbindung an die A 7 und A 8,
- Die örtliche Verfügbarkeit aller wichtigen Infrastruktureinrichtungen für die Wohnbevölkerung und ein exzellentes Angebot der Naherholung.

Annähernd 174.000 Personen leben Stand 2019 im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm. Gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden bis zum Jahr 2035 fast 7.000 Personen hinzukommen. Die gute wirtschaftliche Lage spielt dabei eine entscheidende Rolle. Diese Entwicklung stellt den Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm bereits heute vor große Herausforderungen in der Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Wachstumsregion Ulm kann von einer starken bzw. sich verstärkenden Nachfrage im Verwaltungsverband Langenau ausgegangen werden.

Eine weiterhin steigende Einwohnerzahl wird auf Grund der genannten Faktoren als für den Verwaltungsverband Langenau wahrscheinlichstes Szenario angenommen. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, für die entsprechende Nachfrage nach Flächen für Wohnen, Gewerbe, aber auch für die Entwicklung der Infrastruktur vorzusorgen.

Der Planungsraum weist bereits in der Vergangenheit eine dynamische Bevölkerungsentwicklung auf: Von 24.692 Einwohnern im Jahr 2001 stieg die Bevölkerung laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg auf 27.514 im Jahr 2022 an. Dies bedeutet eine Zunahme um 11,43 Prozent in 21 Jahren.

Eine ähnliche, aber nicht ganz so positive Entwicklung, wurde durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg mit Basisjahr 2015 vorausberechnet. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorbereitenden Flächenentwicklungskonzepts ging das Landesamt von einem Wachstum von 7,6 Prozent mit Wanderungen im Zeitraum von 2015 bis 2035 aus. Gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (siehe Kapitel 3.1) wird der sich zum damaligen Zeitpunkt daraus ergebende Flächenbedarf als Grundlage für den Bedarfsnachweis im vorliegenden Flächennutzungsplan angesetzt.

Die Vorausrechnung mit Basisjahr 2015 wird auf Grund der genannten Entwicklungsfaktoren weiterhin als realistisch angesehen. Um die künftige Entwicklung zusätzlich zu plausibilisieren, wird die aktuelle Vorausrechnung des Statistischen Landesamts, sowie eine eigene

Vorausrechnung, die ebenfalls nach der Kohorten-Komponenten-Methode erstellt wurde, betrachtet.

5.1.1 Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts

Die neuste Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit Basisjahr 2017 stellt die künftige Entwicklung als Haupt- und Nebenvariante dar. Die Hauptvariante bildet den Regelfall der anzunehmenden Entwicklung ab, sie basiert auf der derzeit höheren Geburtenrate. Die Nebenvariante stellt eine weniger dynamische Entwicklung dar; ab 2020 wird die niedrigere durchschnittlichen Geburtenrate der letzten 40 Jahre zu Grunde gelegt. Ausgehend von einem Einwohnerstand im Verwaltungsverband Langenau von 26.877 im Jahr 2019 wird in der Hauptvariante für das Jahr 2035 ein Einwohnerstand von 27.506 Einwohnern vorausberechnet, was einer Zunahme von 629 Einwohnern oder 2,34 Prozent entspricht. In der Nebenvariante werden 27.088 Einwohner errechnet, dies würde einer Zunahme von 211 Einwohnern oder 0,78 Prozent entsprechen.

Verwaltungsverband Langenau

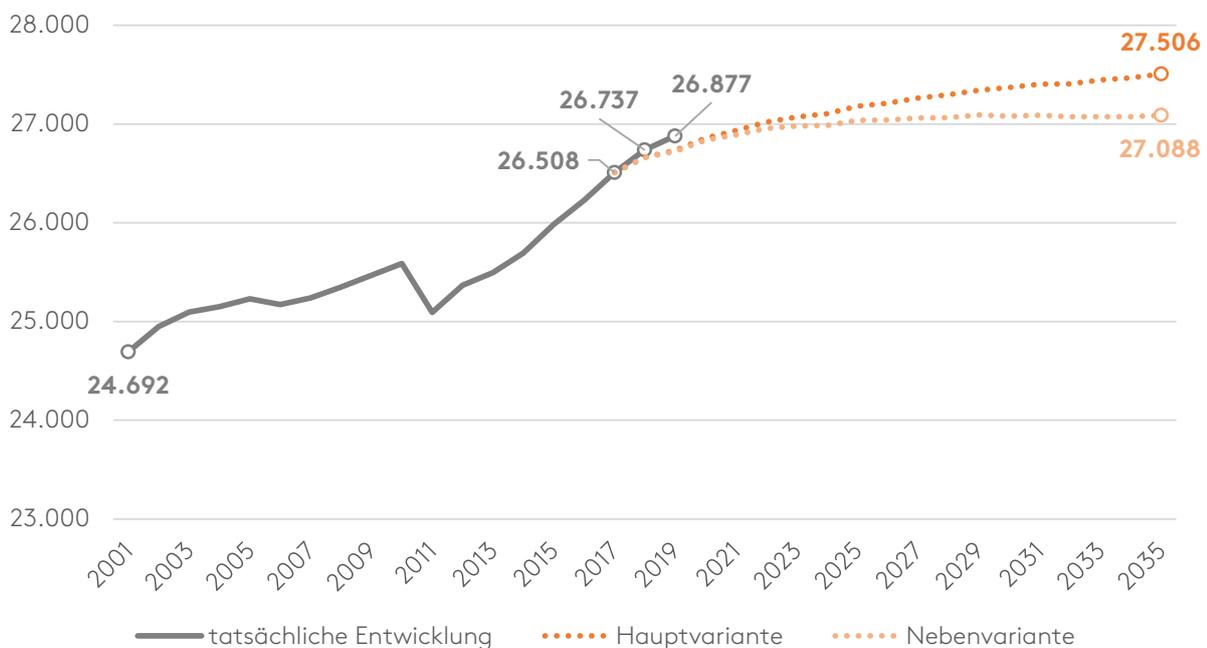


Abbildung 33: Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes, dargestellt bis zum Jahr 2035 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

In der Stadt Langenau dagegen wird ausgehend von einem Einwohnerstand von 15.343 im Jahr 2019 in der Hauptvariante für das Jahr 2035 ein Einwohnerstand von 15.706 Einwohnern vorausberechnet, was einer Zunahme von 363 Einwohnern oder 2,37 Prozent entspricht. In der Nebenvariante werden 15.469 Einwohner errechnet, dies würde einer Zunahme von 126 Einwohnern oder 0,82 Prozent entsprechen.

Stadt Langenau

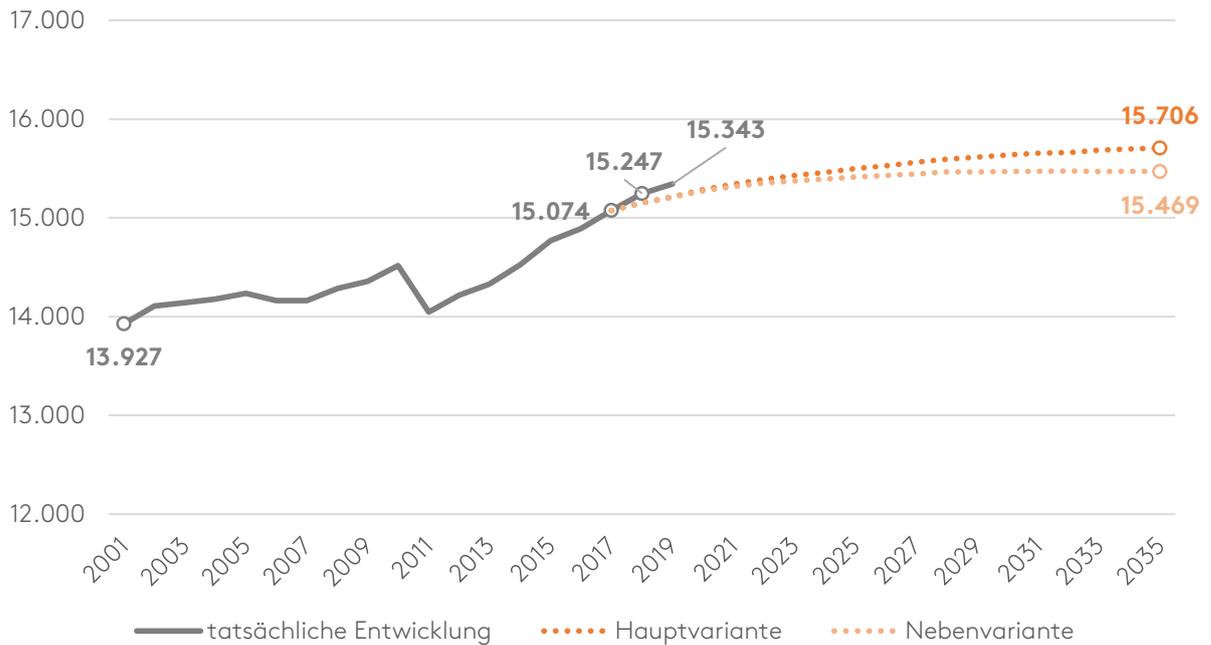


Abbildung 34: Vorausrrechnung des Statistischen Landesamtes, dargestellt bis zum Jahr 2035 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Eine Gesamtübersicht der Bevölkerungsvorausrrechnung des Statistischen Landesamtes für die einzelnen Kommunen des Verwaltungsverbands ist nachfolgend wiedergegeben.

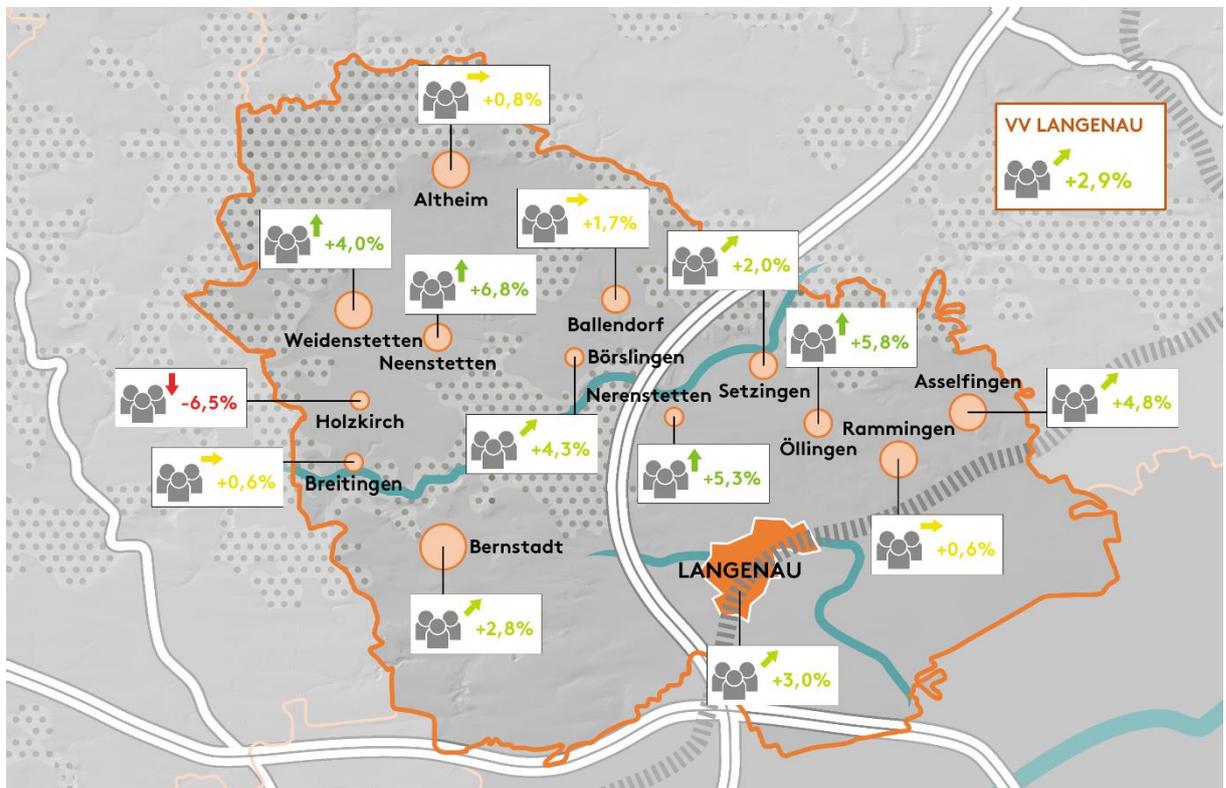


Abbildung 35: Bevölkerungsvorausrrechnung nach Vorausrrechnung des Statistischen Landesamtes, bis 2035 (Hauptvariante) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Durch sehr unterschiedliche demografische Faktoren ergibt sich ein disperses Bild für den Planungsraum.

5.1.2 Bevölkerungsvorausrechnung Reschl Stadtentwicklung

Die Vorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung, basierend auf den Daten der Einwohnermeldeämter der Kommunen des Verwaltungsverbands Langenau aus dem Jahr 2019. Sie wurde auf Ebene der Kommunen nach der Kohorten-Komponenten-Methode durchgeführt: Die Jahrgänge wurden gegliedert nach Geschlecht für jedes Jahr des Vorausrechnungszeitraums vorausberechnet, unter Berücksichtigung der für die jeweilige Kommune spezifischen Geburtenhäufigkeit, der Sterbewahrscheinlichkeiten und den je Szenario unterschiedlichen Wanderungsannahmen.

Diese Vorausberechnung wählt damit den umgekehrten Weg gegenüber jener des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg. Das Landesamt legt zwar die gleiche Methode zu Grunde, berechnet aber zunächst auf Landesebene und verteilt das Ergebnis auf die regionale Ebene (Gemeinden, Landkreise). Dabei werden die Gemeinden typisiert und die Einwohnerentwicklung als Teil der Landeszahlen gemäß Typisierung ermittelt. Diese Vorgehensweise führt in der Addition der Kommunen zwar zur Kongruenz mit der der Gesamtentwicklung, bedeutet aber erhebliche Unschärfen für einzelne Kommunen oder regionale Einheiten, wenn spezifische Faktoren, wie eine besondere Lagegunst oder Wirtschaftsstärke zu besonderen Entwicklungen führen.

Die nachfolgend dargestellte Vorausberechnung von Reschl Stadtentwicklung wählt den umgekehrten Weg: Mit den spezifischen Daten der jeweiligen Kommune wurde eine eigene Vorausberechnung je Kommune erstellt. Diese Daten wurden aggregiert und bilden das dargestellte Ergebnis für den Verwaltungsraum. Dabei wurden jeweils auf Basis von vier Grundannahmen vier Szenarien vorausberechnet.

Das Szenario „**Natürliche Entwicklung**“ geht von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo aus – die Zuzüge entsprechen den Fortzügen. Lediglich die Geburten- und die Sterberate kommen als relevante Einflussgrößen zum Tragen. 26.234 Einwohner würde der Verwaltungsverband Langenau im Jahr 2035 demnach zählen, 798 Personen weniger, als im Ausgangsjahr. Das entspricht einem Rückgang von rund 2,9 Prozent.

Das Szenario „**Bestandserhalt**“ wählt den umgekehrten Rechenweg und ermittelt, welcher Wanderungssaldo erforderlich ist, um im Zieljahr 2035 die gleiche Einwohnerzahl wie im Ausgangsjahr zu erreichen. Etwa 45 Personen müssten jährlich mehr in den Verwaltungsverband Langenau ziehen, als fortziehen. Die aktuelle Zahl von 27.122 Einwohnern können auf diese Weise gehalten werden.

Der „**Trend der letzten 15 Jahre**“ nimmt einen Wanderungssaldo an, welcher dem tatsächlichen Durchschnitt der letzten 15 Jahre entspricht. 120 Personen ziehen jedes Jahr mehr in den Verwaltungsverband Langenau als Personen fortziehen. Der Zuwachs bis zum Jahr 2035 würde sich auf 1.392 Einwohner belaufen. Insgesamt 28.514 Einwohner würden im Zieljahr im Verwaltungsverband leben. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 5,1 Prozent.

Der „**Trend der letzten fünf Jahre**“ stellt die gleiche Entwicklung auf Basis der Wanderungszahlen der letzten 5 Jahren dar; d.h. es wird von einem Nettowanderungsgewinn von 200 Einwohnern ausgegangen. So würden bis zum Jahr 2035 2.917 Einwohner gewonnen und bei 10,8 Prozent Zuwachs ein Stand von 30.039 Einwohnern erreicht.

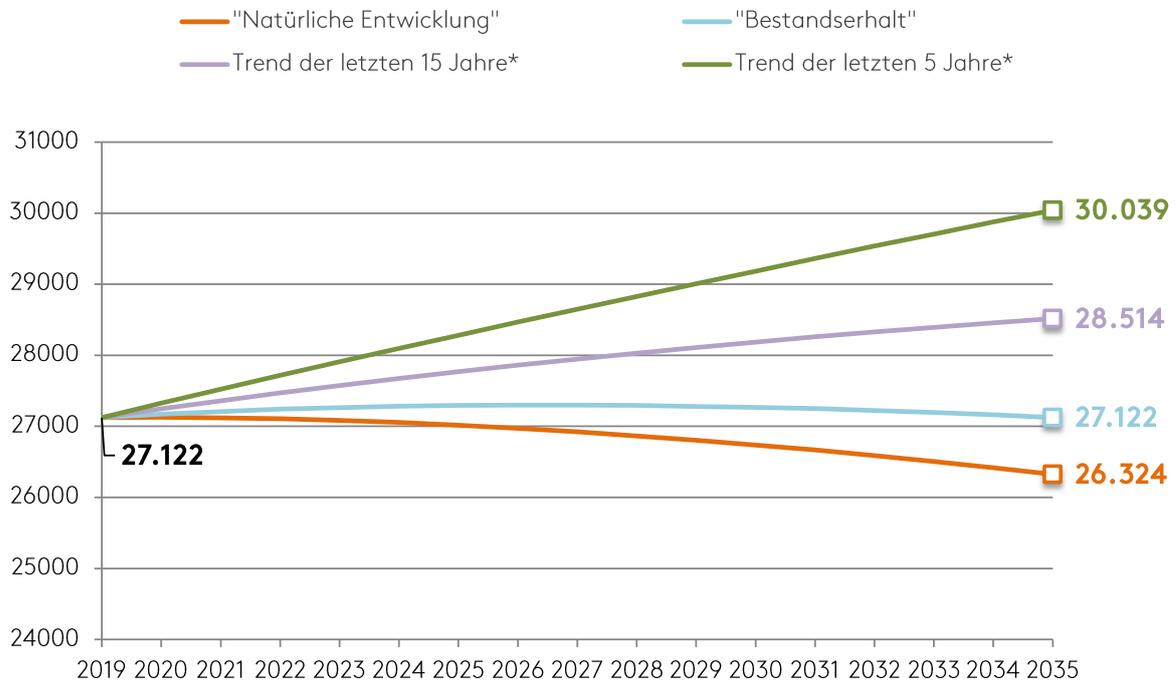


Abbildung 36: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung in etwa zwischen dem Trend der letzten 5 und jenem der letzten 15 Jahre verlaufen wird. Die Faktoren, die zu einer dynamischen Entwicklung in der Vergangenheit führten, bestehen weiter. Mit der der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm wird ein weiterer Faktor hinzukommen.

Die künftige Entwicklung des Planungsraums ist also zwischen einem Einwohnerstand von 28.514 Einwohnern (Trend der letzten 15 Jahre) und 30.039 (Trend der letzten 5 Jahre) einzuordnen, was einem Zuwachs gegenüber 2019 von 5,1 Prozent bzw. 10,8 Prozent entspricht. Für diese Entwicklung ist im Flächennutzungsplan die Bedarfsdeckung nachzuweisen. In Fortführung der Vereinbarungen des Flächennutzungskonzepts wird weiterhin von einem Einwohnerzuwachs von 7,6 Prozent für den Planungsraum ausgegangen. Die vorliegende Bevölkerungsvorausrrechnung ist eine zusätzliche Bestätigung dieser Planungsgrundlage.

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*	
			2035	2035	2035	2035	2035	2035		
			26.324	0	27.122	+45	28.514	+120	30.039	+200
Kleinkinder	< 1	278	237	-15%	251	-10%	277	0%	308	11%
U-3 Betreuung	1-2	561	482	-14%	509	-9%	562	0%	623	11%
Ü-3 Betreuung	3-6	1.123	995	-11%	1.047	-7%	1.147	2%	1.263	12%
Grundschule	6-9	1.108	1.031	-7%	1.078	-3%	1.164	5%	1.265	14%
Weiterführende Schule	10-18	2.508	2.496	0%	2.560	2%	2.674	7%	2.805	12%
Jugendliche	14-21	2.325	2.234	-4%	2.282	-2%	2.366	2%	2.459	6%
junge Erwachsene	21-30	3.110	2.712	-13%	2.828	-9%	3.038	-2%	3.265	5%
Familiengründer	25-40	5.434	4.523	-17%	4.806	-12%	5.307	-2%	5.847	8%
Erwerbstätige	20-65	16.798	14.295	-15%	14.854	-12%	15.816	-6%	16.868	0%
junge Senioren	66-75	2.283	3.912	71%	3.935	72%	3.974	74%	4.017	76%
Senioren	76-85	1.851	2.216	20%	2.226	20%	2.242	21%	2.251	22%
Hochbetagte	> 85	593	645	9%	653	10%	662	12%	662	12%

Abbildung 37: Nutzergruppen nach Szenarien, dunkel: Zunahme | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Die Darstellung nach „Nutzergruppen“ gibt wieder, wie sich die Zielgruppen verschiedener kommunaler Angebote entwickeln. Diese Darstellung steht als Grundlage für nachgelagerte Konzepte zur Verfügung (Wohnungsbau, Kinderbetreuung, Angebote für ältere Menschen) und wird als zusätzliche Information sowohl für den Planungsraum insgesamt, als auch auf Gemeindeebene wiedergegeben.

5.1.3 Bevölkerungsvorausrechnung nach Kommunen

Als zusätzliche Information und zum besseren Verständnis der Besonderheiten der Kommunen im Planungsraum wird die Bevölkerungsvorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung auch für die kommunale Ebene ausgeführt. Die Zahlen bildeten die Grundlage für die Vorgespräche mit den Kommunen zu deren Planungszielen.

Altheim

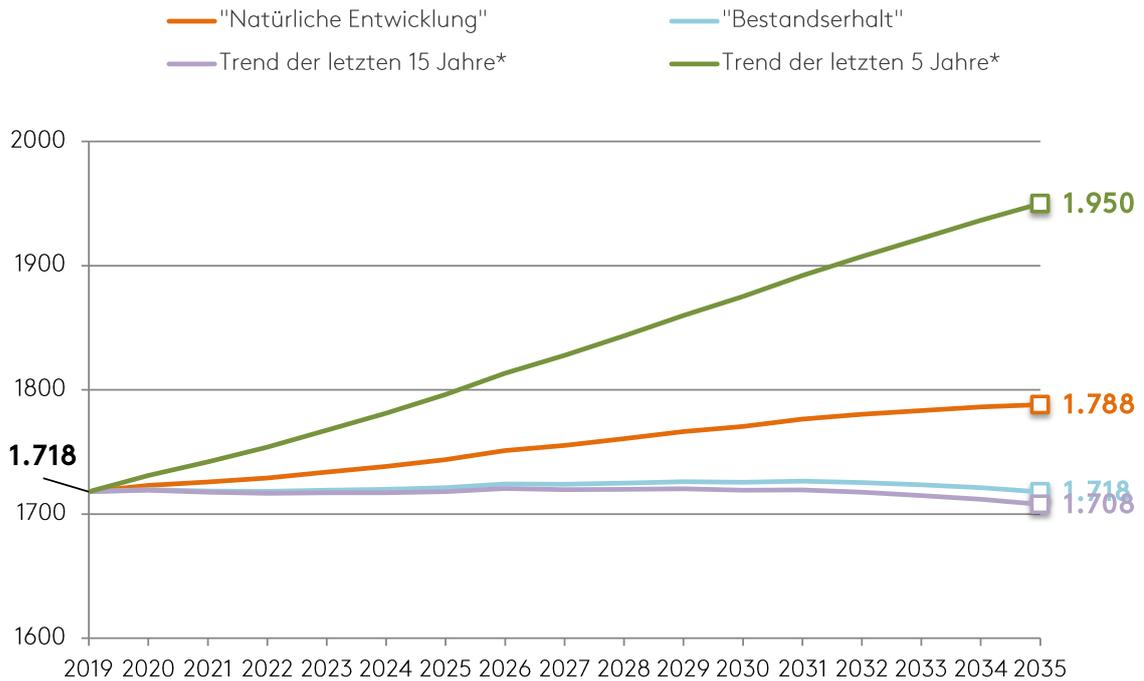


Abbildung 38: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.788		1.718		1.708		1.950		3.425	
Kleinkinder	< 1	17	24	39%	22	28%	21	26%	28	64%	66	291%
U-3 Betreuung	1-2	32	49	52%	45	41%	44	39%	57	79%	134	318%
Ü-3 Betreuung	3-6	67	104	55%	97	45%	96	43%	120	79%	264	294%
Grundschule	6-9	73	107	46%	102	39%	101	38%	120	65%	244	234%
Weiterführende Schule	10-18	145	203	40%	197	36%	196	36%	219	51%	368	153%
Jugendliche	14-21	156	148	-5%	144	-8%	144	-8%	159	2%	256	64%
junge Erwachsene	21-30	217	160	-26%	149	-31%	148	-32%	183	-16%	390	80%
Familiengründer	25-40	304	299	-2%	276	-9%	273	-10%	350	15%	818	169%
Erwerbstätige	20-65	1.055	859	-19%	815	-23%	808	-23%	959	-9%	1.877	78%
junge Senioren	66-75	153	261	71%	259	69%	259	69%	265	73%	302	97%
Senioren	76-85	122	152	25%	151	24%	151	24%	153	25%	163	33%
Hochbetagte	> 85	52	40	-24%	39	-25%	39	-25%	40	-23%	43	-17%

Abbildung 39: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Asselfingen

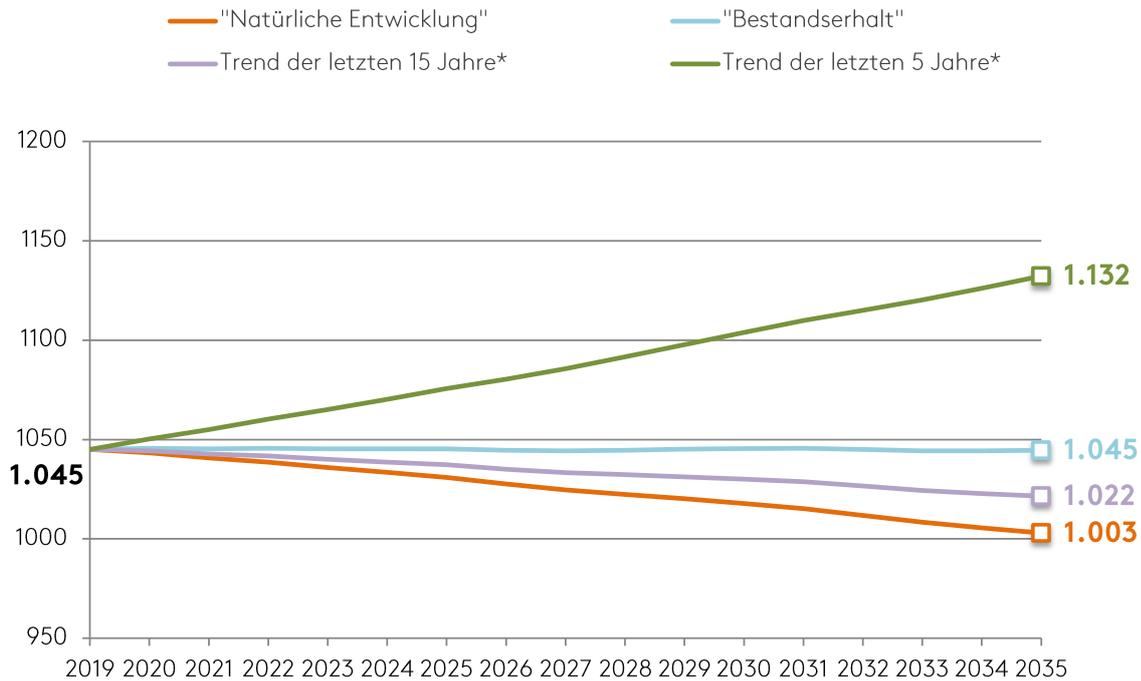


Abbildung 40: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	0	2035	+2	2035	+1	2035	+7	2035	+81
			1.003		1.045		1.022		1.132		2.497	
Kleinkinder	< 1	8	10	29%	11	37%	11	32%	12	55%	34	328%
U-3 Betreuung	1-2	17	19	9%	20	17%	19	13%	23	34%	68	298%
Ü-3 Betreuung	3-6	43	37	-14%	40	-8%	38	-11%	46	6%	138	220%
Grundschule	6-9	41	35	-15%	38	-8%	36	-12%	43	6%	131	219%
Weiterführende Schule	10-18	95	76	-20%	80	-16%	78	-18%	87	-8%	209	120%
Jugendliche	14-21	99	77	-22%	79	-20%	78	-21%	85	-14%	168	70%
junge Erwachsene	21-30	111	105	-6%	110	-1%	107	-4%	121	9%	292	163%
Familiengründer	25-40	195	181	-7%	194	-1%	187	-4%	222	14%	653	235%
Erwerbstätige	20-65	664	538	-19%	567	-15%	551	-17%	630	-5%	1.599	141%
junge Senioren	66-75	80	176	120%	177	121%	176	121%	179	124%	213	166%
Senioren	76-85	67	92	37%	92	38%	92	38%	93	38%	99	47%
Hochbetagte	> 85	20	21	5%	21	5%	21	5%	21	6%	23	14%

Abbildung 41: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Ballendorf

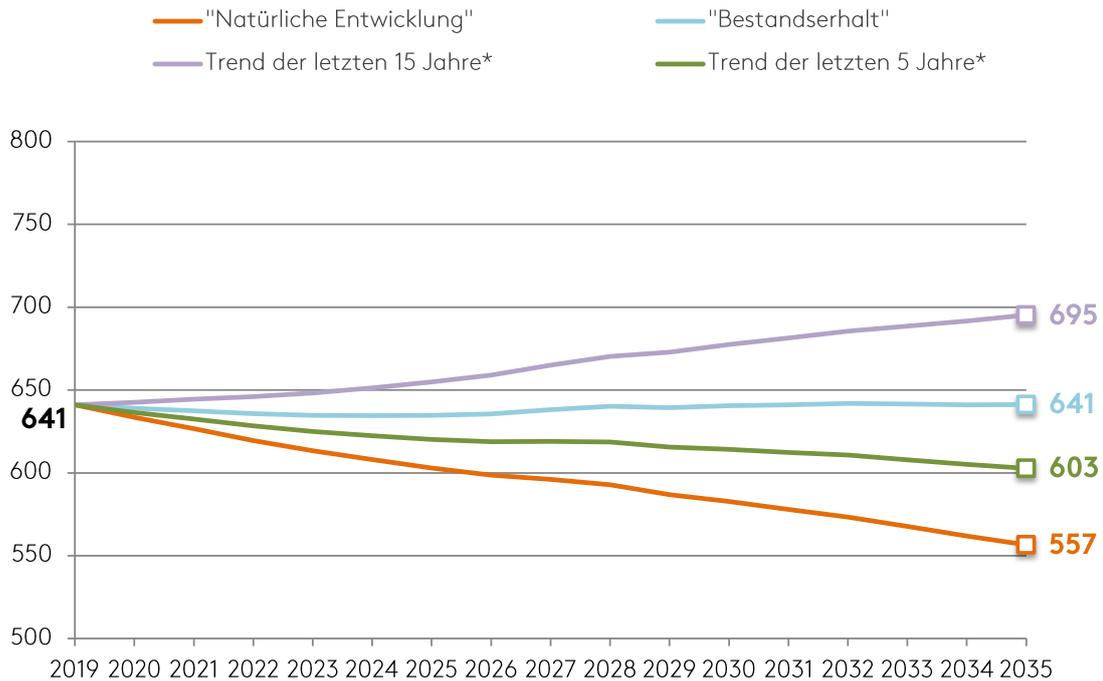


Abbildung 42: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			557	-13%	641	0%	695	+9%	603	-6%	1.802	+81%
Kleinkinder	< 1	3	4	24%	5	76%	6	109%	5	52%	27	791%
U-3 Betreuung	1-2	8	7	-15%	10	24%	12	48%	8	6%	52	553%
Ü-3 Betreuung	3-6	15	20	35%	26	73%	30	98%	23	56%	106	603%
Grundschule	6-9	21	27	30%	33	56%	36	71%	30	44%	105	399%
Weiterführende Schule	10-18	62	49	-21%	57	-8%	62	0%	53	-14%	164	164%
Jugendliche	14-21	40	33	-17%	39	-2%	43	7%	36	-9%	117	194%
junge Erwachsene	21-30	56	63	12%	72	29%	78	39%	68	21%	199	255%
Familiengründer	25-40	101	91	-9%	115	13%	129	28%	104	3%	431	327%
Erwerbstätige	20-65	358	276	-23%	324	-10%	354	-1%	302	-16%	982	174%
junge Senioren	66-75	56	101	81%	105	87%	107	90%	103	84%	149	166%
Senioren	76-85	73	58	-20%	63	-13%	66	-9%	61	-16%	130	78%
Hochbetagte	> 85	45	16	-63%	22	-51%	26	-42%	20	-56%	101	125%

Abbildung 43: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Bernstadt

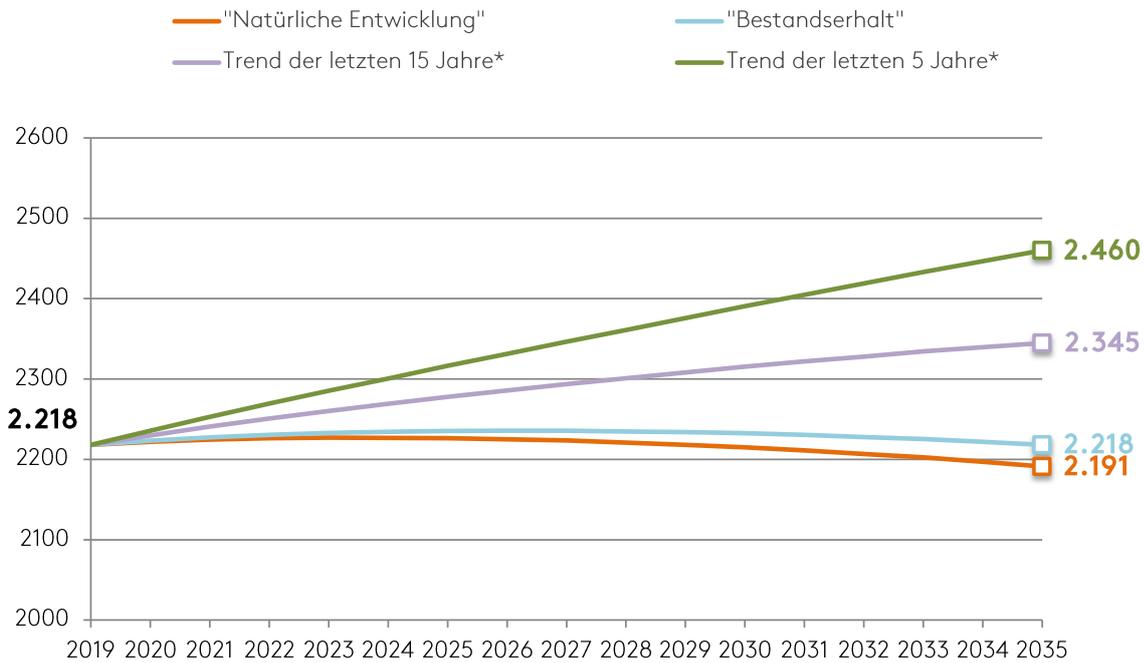


Abbildung 44: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			2.191	-0%	2.218	+1%	2.345	+8%	2.460	+14%	3.743	+81%
Kleinkinder	< 1	29	21	-26%	22	-24%	25	-15%	27	-7%	54	87%
U-3 Betreuung	1-2	49	43	-12%	44	-10%	50	1%	54	11%	108	121%
Ü-3 Betreuung	3-6	95	87	-9%	89	-6%	99	4%	108	14%	210	121%
Grundschule	6-9	87	88	1%	90	3%	99	13%	106	22%	194	122%
Weiterführende Schule	10-18	226	217	-4%	219	-3%	230	2%	240	6%	350	55%
Jugendliche	14-21	192	190	-1%	192	0%	200	4%	207	8%	284	48%
junge Erwachsene	21-30	240	234	-2%	238	-1%	256	7%	273	14%	459	91%
Familiengründer	25-40	428	376	-12%	385	-10%	430	0%	471	10%	924	116%
Erwerbstätige	20-65	1.367	1.183	-13%	1.201	-12%	1.288	-6%	1.367	0%	2.244	64%
junge Senioren	66-75	197	318	61%	318	62%	321	63%	324	65%	355	80%
Senioren	76-85	132	181	37%	181	37%	182	38%	182	38%	190	44%
Hochbetagte	> 85	39	57	45%	57	45%	57	46%	57	46%	59	52%

Abbildung 45: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Börslingen

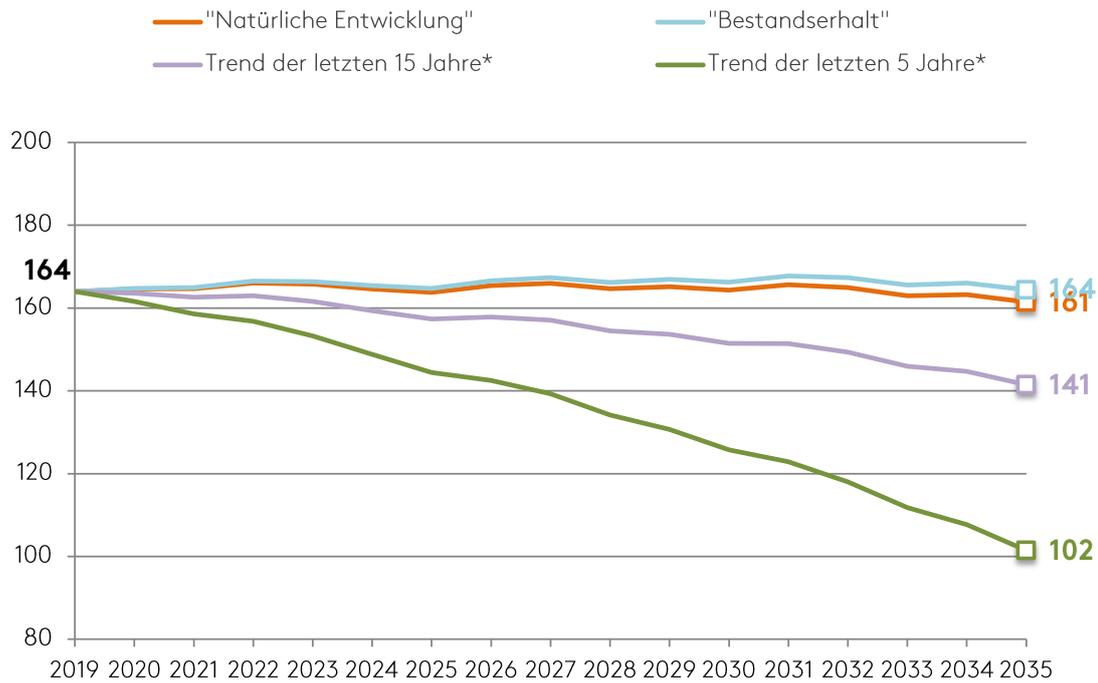


Abbildung 46: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			161	0	164	+0	141	-1	102	-3	1.772	+81
Kleinkinder	< 1	2	0	-76%	1	-73%	0	-101%	-1	-151%	37	1736%
U-3 Betreuung	1-2	3	3	-7%	3	-2%	2	-39%	0	-104%	77	2477%
Ü-3 Betreuung	3-6	8	9	16%	10	19%	7	-6%	4	-51%	158	1881%
Grundschule	6-9	8	10	26%	10	29%	9	8%	6	-28%	139	1635%
Weiterführende Schule	10-18	13	16	27%	17	29%	14	10%	10	-23%	177	1258%
Jugendliche	14-21	14	16	16%	16	17%	14	3%	11	-24%	129	819%
junge Erwachsene	21-30	16	18	12%	18	15%	14	-9%	8	-52%	257	1506%
Familiengründer	25-40	28	25	-11%	26	-7%	18	-36%	4	-85%	595	2025%
Erwerbstätige	20-65	90	83	-8%	85	-6%	70	-22%	44	-51%	1.116	1139%
junge Senioren	66-75	21	20	-5%	20	-5%	20	-7%	19	-10%	59	180%
Senioren	76-85	15	15	1%	15	2%	15	1%	15	0%	27	79%
Hochbetagte	> 85	3	5	59%	5	59%	5	57%	5	55%	6	102%

Abbildung 47: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Breitungen

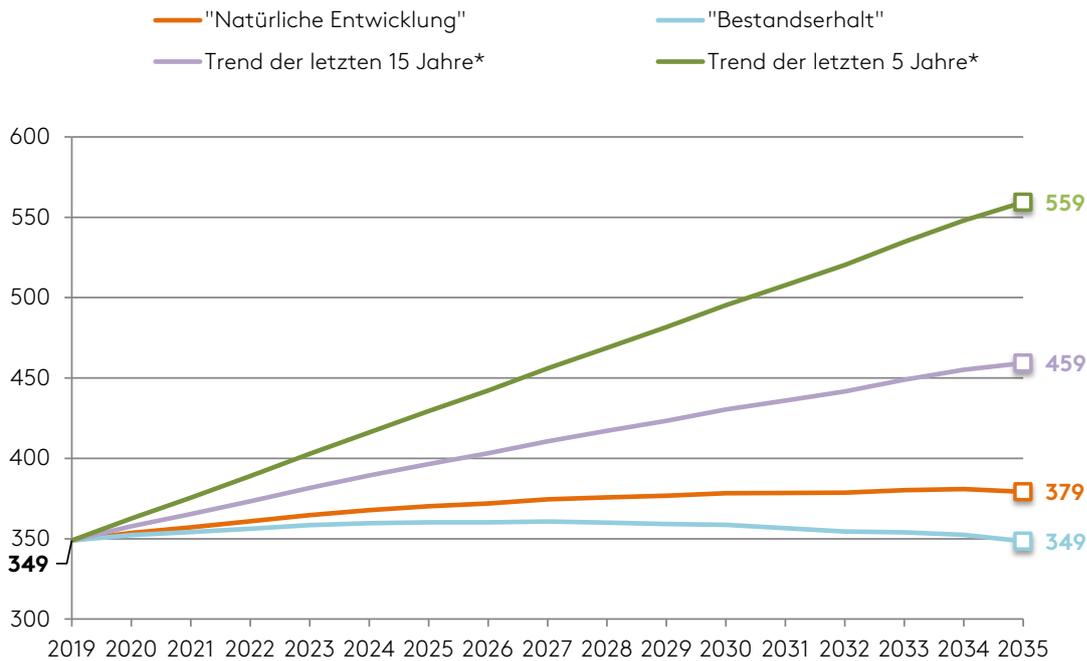


Abbildung 48: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			379		349		459		559		1.998	
Kleinkinder	< 1	8	2	-71%	1	-81%	4	-46%	7	-16%	42	426%
U-3 Betreuung	1-2	11	10	-12%	8	-27%	14	23%	18	67%	88	703%
Ü-3 Betreuung	3-6	28	16	-43%	13	-54%	23	-17%	32	16%	164	486%
Grundschule	6-9	16	18	15%	16	-1%	25	55%	33	105%	148	828%
Weiterführende Schule	10-18	22	55	148%	52	136%	62	182%	71	224%	205	832%
Jugendliche	14-21	22	55	148%	53	140%	59	170%	65	197%	152	589%
junge Erwachsene	21-30	35	34	-3%	30	-16%	45	27%	58	66%	250	615%
Familiengründer	25-40	84	46	-46%	35	-58%	73	-13%	106	27%	591	603%
Erwerbstätige	20-65	223	185	-17%	166	-26%	236	6%	299	34%	1.214	444%
junge Senioren	66-75	30	50	67%	49	64%	53	76%	56	86%	103	244%
Senioren	76-85	9	32	257%	32	253%	33	262%	33	269%	42	365%
Hochbetagte	> 85	4	7	64%	6	61%	7	68%	7	73%	10	146%

Abbildung 49: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Holz Kirch

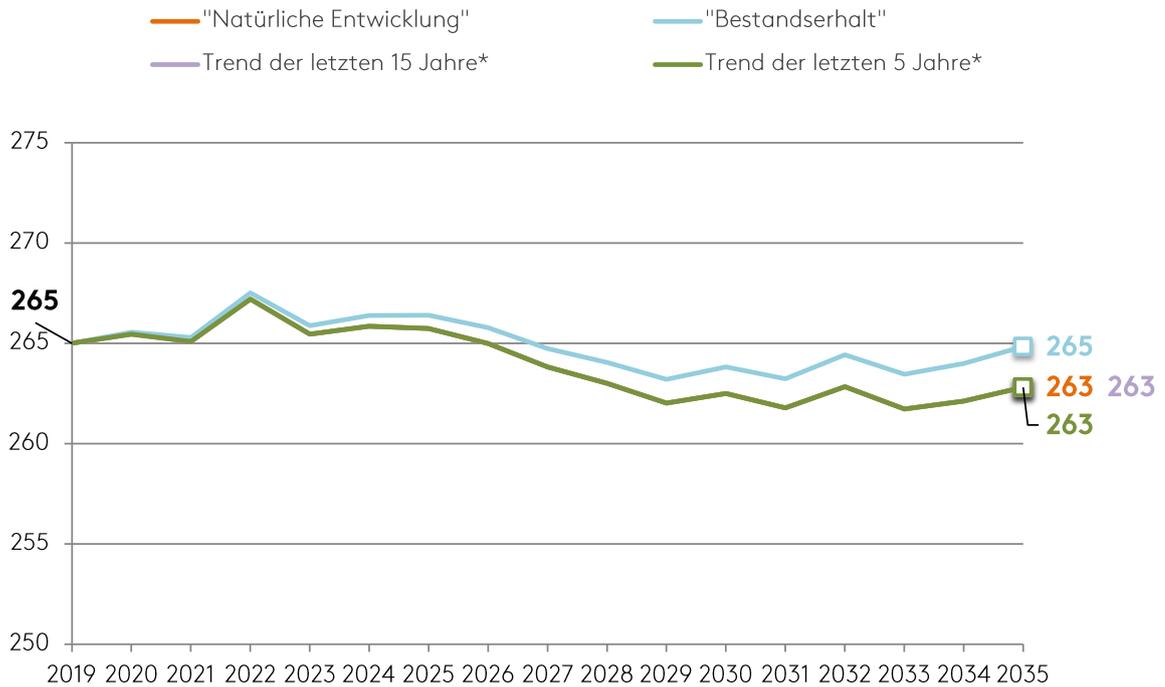


Abbildung 50: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			263	0	265	+0	263	0	263	0	1.902	+81
Kleinkinder	< 1	3	4	22%	4	24%	4	22%	4	22%	43	1317%
U-3 Betreuung	1-2	3	5	75%	5	78%	5	75%	5	75%	84	2706%
Ü-3 Betreuung	3-6	12	12	0%	12	2%	12	0%	12	0%	162	1247%
Grundschule	6-9	10	9	-9%	9	-7%	9	-9%	9	-9%	145	1347%
Weiterführende Schule	10-18	24	28	16%	28	17%	28	16%	28	16%	192	701%
Jugendliche	14-21	14	22	59%	22	60%	22	59%	22	59%	127	806%
junge Erwachsene	21-30	28	29	3%	29	4%	29	3%	29	3%	233	732%
Familiengründer	25-40	51	41	-20%	41	-19%	41	-20%	41	-20%	554	985%
Erwerbstätige	20-65	171	130	-24%	131	-23%	130	-24%	130	-24%	1.173	586%
junge Senioren	66-75	15	59	291%	59	291%	59	291%	59	291%	100	569%
Senioren	76-85	19	12	-39%	12	-39%	12	-39%	12	-39%	22	13%
Hochbetagte	> 85	11	5	-56%	5	-56%	5	-56%	5	-56%	5	-50%

Abbildung 51: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Stadt Langenau

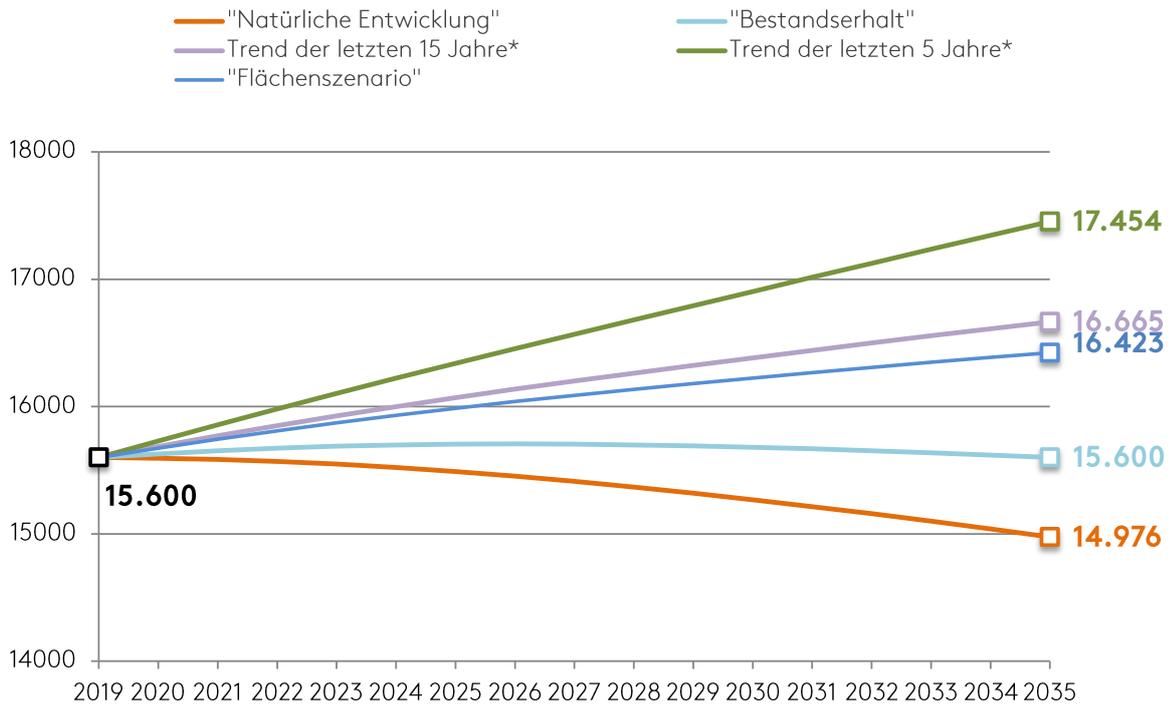


Abbildung 52: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			14.976	0	15.600	+34	16.665	+92	17.454	+135	16.423	+79
Kleinkinder	< 1	149	126	-15%	138	-8%	157	5%	171	15%	153	2%
U-3 Betreuung	1-2	326	252	-23%	275	-16%	313	-4%	341	5%	304	-7%
Ü-3 Betreuung	3-6	657	514	-22%	556	-15%	629	-4%	682	4%	612	-7%
Grundschule	6-9	655	535	-18%	571	-13%	634	-3%	680	4%	620	-5%
Weiterführende Schule	10-18	1.442	1.359	-6%	1.408	-2%	1.492	3%	1.554	8%	1.473	2%
Jugendliche	14-21	1.319	1.270	-4%	1.307	-1%	1.370	4%	1.417	7%	1.356	3%
junge Erwachsene	21-30	1.799	1.593	-11%	1.690	-6%	1.856	3%	1.980	10%	1.819	1%
Familiengründer	25-40	3.239	2.617	-19%	2.848	-12%	3.241	0%	3.533	9%	3.152	-3%
Erwerbstätige	20-65	9.670	8.370	-13%	8.811	-9%	9.563	-1%	10.120	5%	9.392	-3%
junge Senioren	66-75	1.318	2.151	63%	2.168	65%	2.199	67%	2.222	69%	2.192	66%
Senioren	76-85	1.052	1.270	21%	1.276	21%	1.287	22%	1.295	23%	1.285	22%
Hochbetagte	> 85	320	375	17%	378	18%	383	20%	386	21%	381	19%

Abbildung 53: Nutzergruppen nach Szenarien | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Neenstetten

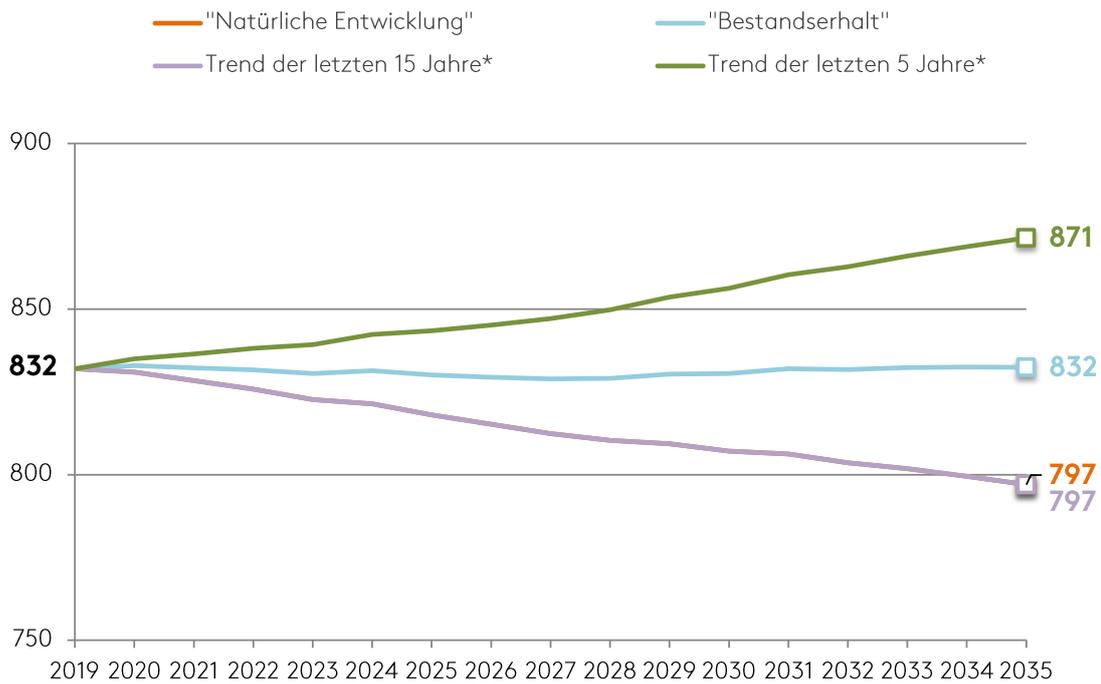


Abbildung 54: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			797		832		797		871		2.303	
Kleinkinder	< 1	5	8	59%	9	72%	8	59%	9	86%	35	605%
U-3 Betreuung	1-2	15	17	10%	18	19%	17	10%	19	29%	73	386%
Ü-3 Betreuung	3-6	27	34	25%	36	34%	34	25%	39	45%	147	446%
Grundschule	6-9	27	31	14%	33	23%	31	14%	36	33%	133	392%
Weiterführende Schule	10-18	91	61	-33%	64	-30%	61	-33%	68	-26%	201	121%
Jugendliche	14-21	88	55	-38%	57	-35%	55	-38%	59	-32%	151	72%
junge Erwachsene	21-30	92	76	-18%	80	-13%	76	-18%	86	-7%	280	204%
Familiengründer	25-40	147	152	3%	164	11%	152	3%	177	20%	651	343%
Erwerbstätige	20-65	523	431	-18%	455	-13%	431	-18%	482	-8%	1.450	177%
junge Senioren	66-75	67	122	83%	124	85%	122	83%	125	87%	175	162%
Senioren	76-85	58	75	30%	75	30%	75	30%	76	30%	85	47%
Hochbetagte	> 85	18	20	13%	20	13%	20	13%	20	13%	22	22%

Abbildung 55: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Nerenstetten

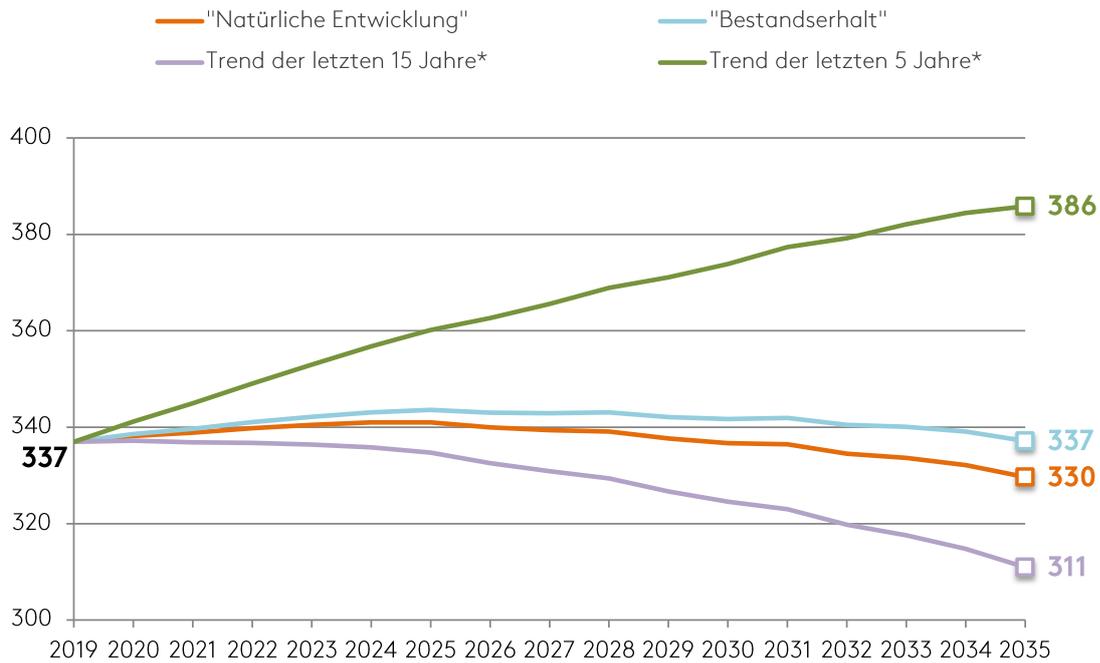


Abbildung 56: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			330		337		311		386		1.844	
Kleinkinder	< 1	5	2	-63%	2	-60%	1	-71%	3	-43%	29	479%
U-3 Betreuung	1-2	2	6	195%	6	209%	5	155%	8	300%	63	3038%
Ü-3 Betreuung	3-6	15	11	-27%	11	-24%	10	-37%	15	2%	130	767%
Grundschule	6-9	13	11	-16%	12	-11%	10	-24%	15	16%	121	834%
Weiterführende Schule	10-18	27	30	10%	31	13%	28	4%	36	33%	195	622%
Jugendliche	14-21	24	28	16%	28	18%	26	10%	32	33%	139	478%
junge Erwachsene	21-30	39	32	-18%	33	-16%	28	-27%	38	-2%	204	423%
Familiengründer	25-40	69	52	-25%	54	-22%	45	-35%	69	0%	524	659%
Erwerbstätige	20-65	222	173	-22%	178	-20%	160	-28%	210	-5%	1.168	426%
junge Senioren	66-75	31	56	80%	56	80%	55	78%	57	84%	97	212%
Senioren	76-85	19	34	78%	34	78%	34	77%	34	80%	46	144%
Hochbetagte	> 85	4	7	73%	7	74%	7	71%	7	77%	11	178%

Abbildung 57: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Öllingen

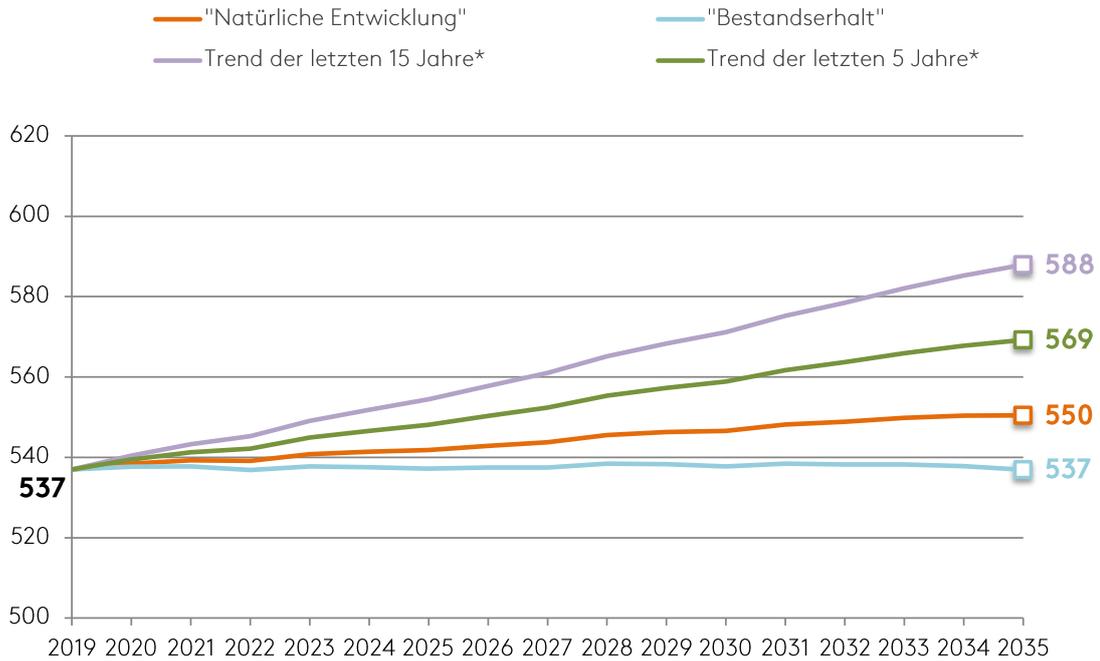


Abbildung 58: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			550	0	537	-1	588	+2	569	+1	2.067	+81
Kleinkinder	< 1	6	5	-10%	5	-15%	6	3%	6	-4%	36	503%
U-3 Betreuung	1-2	11	12	9%	11	4%	14	23%	13	16%	73	560%
Ü-3 Betreuung	3-6	21	24	14%	23	10%	27	28%	25	21%	137	552%
Grundschule	6-9	29	25	-15%	24	-17%	27	-6%	26	-10%	121	318%
Weiterführende Schule	10-18	57	49	-13%	48	-16%	53	-7%	51	-10%	203	256%
Jugendliche	14-21	54	38	-30%	37	-32%	41	-24%	39	-27%	161	198%
junge Erwachsene	21-30	72	60	-17%	57	-20%	66	-9%	63	-13%	296	312%
Familiengründer	25-40	103	101	-2%	97	-6%	113	10%	107	4%	578	461%
Erwerbstätige	20-65	353	309	-12%	300	-15%	335	-5%	322	-9%	1.357	284%
junge Senioren	66-75	21	85	307%	85	305%	86	309%	86	308%	103	390%
Senioren	76-85	34	37	9%	37	8%	37	9%	37	9%	44	28%
Hochbetagte	> 85	7	5	-27%	5	-29%	5	-26%	5	-27%	9	24%

Abbildung 59: Nutzergruppen nach Szenarien | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Rammingen

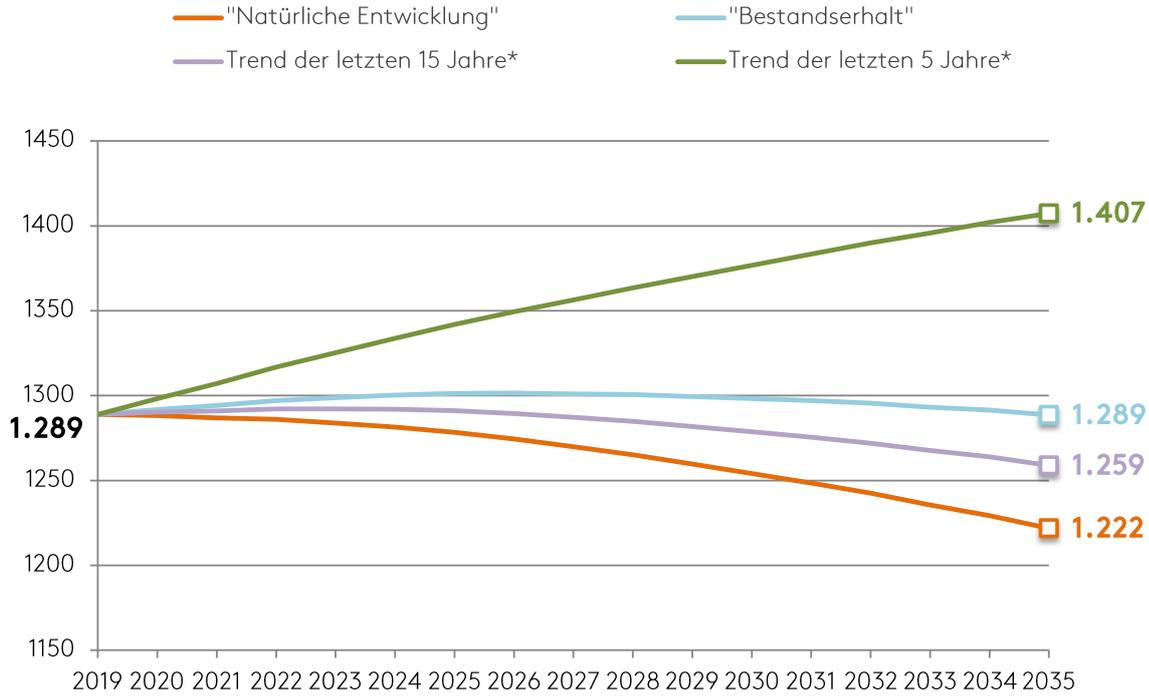


Abbildung 60: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.222	-0%	1.289	+4%	1.259	+2%	1.407	+10%	2.723	+81%
Kleinkinder	< 1	15	10	-36%	11	-28%	10	-32%	13	-14%	37	144%
U-3 Betreuung	1-2	24	20	-16%	23	-6%	22	-10%	27	12%	74	209%
Ü-3 Betreuung	3-6	36	41	15%	46	28%	44	22%	54	51%	144	301%
Grundschule	6-9	43	43	0%	47	9%	45	5%	54	25%	132	207%
Weiterführende Schule	10-18	114	112	-2%	118	3%	115	1%	127	12%	236	107%
Jugendliche	14-21	117	89	-24%	94	-20%	92	-22%	101	-14%	182	56%
junge Erwachsene	21-30	145	106	-27%	115	-20%	111	-23%	133	-8%	328	126%
Familiengründer	25-40	242	198	-18%	221	-9%	211	-13%	262	8%	715	196%
Erwerbstätige	20-65	810	641	-21%	688	-15%	667	-18%	772	-5%	1.700	110%
junge Senioren	66-75	130	215	66%	217	67%	216	66%	221	70%	261	100%
Senioren	76-85	82	107	30%	107	31%	107	31%	108	32%	117	43%
Hochbetagte	> 85	27	35	29%	35	29%	35	29%	35	30%	38	39%

Abbildung 61: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Setzungen

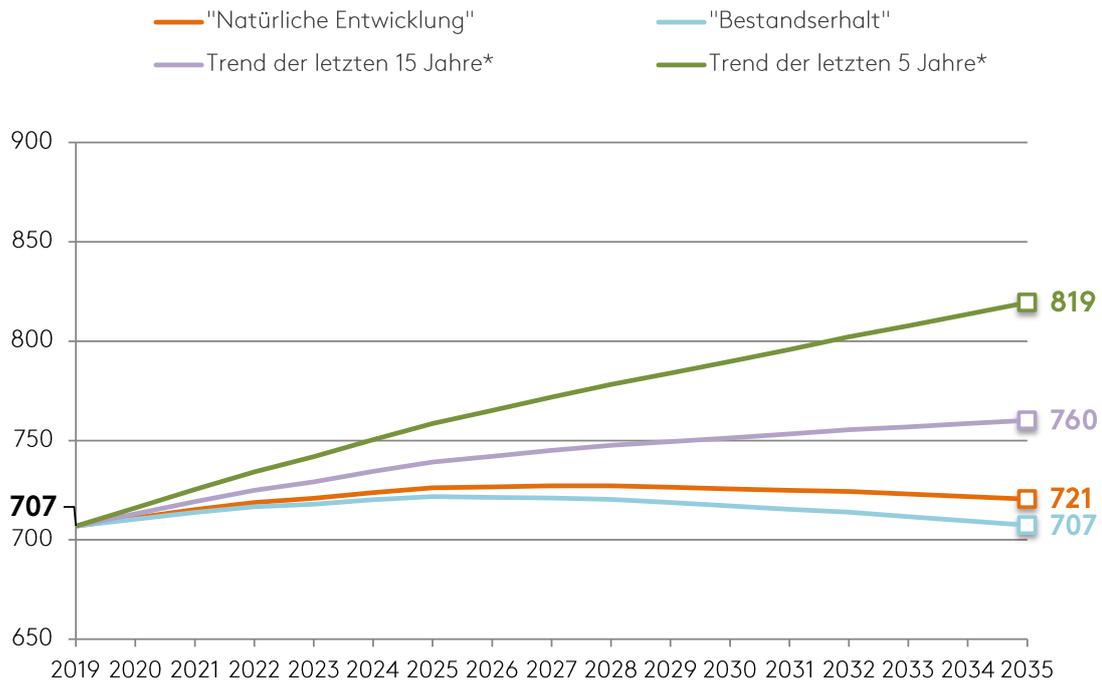


Abbildung 62: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			721		707		760		819		2.320	
Kleinkinder	< 1	9	7	-24%	7	-27%	8	-13%	9	3%	46	409%
U-3 Betreuung	1-2	26	13	-49%	13	-51%	15	-41%	18	-30%	93	258%
Ü-3 Betreuung	3-6	45	28	-39%	26	-41%	31	-30%	37	-17%	186	314%
Grundschule	6-9	36	29	-19%	28	-22%	33	-9%	38	6%	174	382%
Weiterführende Schule	10-18	75	91	22%	90	20%	96	29%	104	39%	296	295%
Jugendliche	14-21	64	87	35%	86	34%	90	41%	95	49%	226	254%
junge Erwachsene	21-30	65	89	36%	87	33%	94	45%	102	57%	302	365%
Familiengründer	25-40	146	119	-18%	115	-21%	132	-10%	151	3%	625	328%
Erwerbstätige	20-65	408	391	-4%	383	-6%	415	2%	450	10%	1.349	231%
junge Senioren	66-75	60	92	53%	91	52%	92	54%	94	56%	123	105%
Senioren	76-85	45	49	9%	49	9%	49	10%	50	10%	55	23%
Hochbetagte	> 85	8	18	127%	18	126%	18	127%	18	127%	18	130%

Abbildung 63: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Weidenstetten

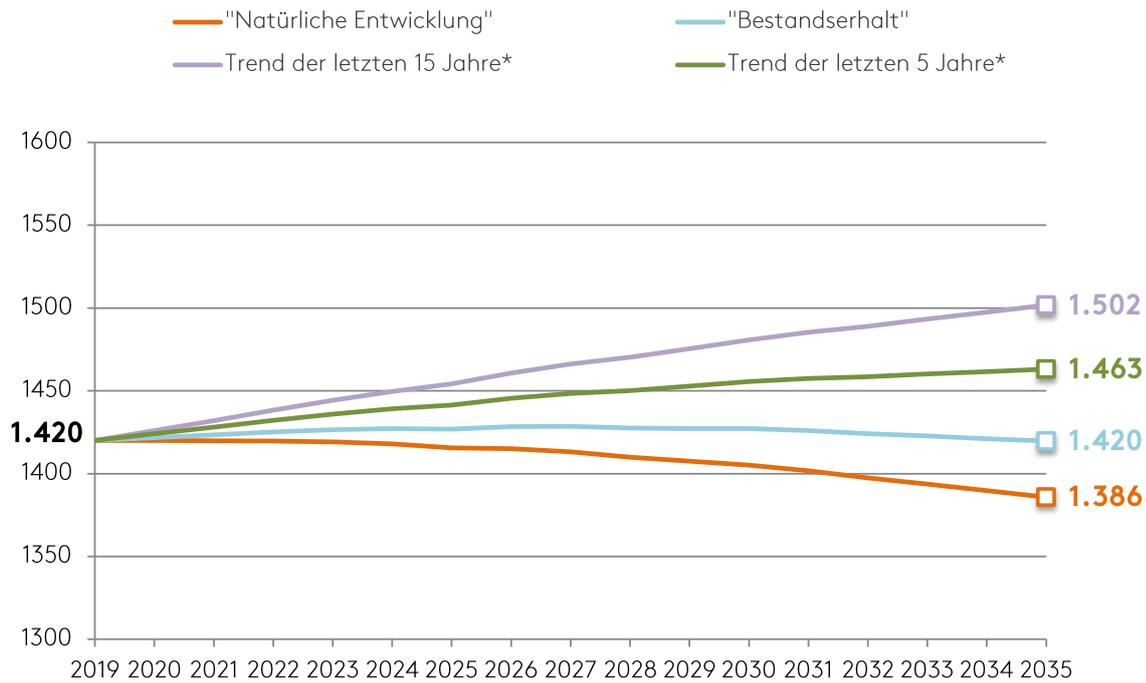


Abbildung 64: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.386	0	1.420	+2	1.502	+6	1.463	+4	2.949	+81
Kleinkinder	< 1	19	13	-29%	14	-26%	16	-16%	15	-21%	47	148%
U-3 Betreuung	1-2	34	27	-20%	28	-16%	32	-6%	30	-11%	94	175%
Ü-3 Betreuung	3-6	54	58	8%	61	13%	67	25%	64	19%	181	235%
Grundschule	6-9	49	63	29%	65	33%	71	44%	68	39%	166	239%
Weiterführende Schule	10-18	115	150	30%	152	32%	158	38%	155	35%	267	132%
Jugendliche	14-21	122	126	3%	127	5%	132	8%	130	6%	204	67%
junge Erwachsene	21-30	195	115	-41%	119	-39%	130	-33%	125	-36%	324	66%
Familiengründer	25-40	297	225	-24%	236	-21%	264	-11%	251	-16%	757	155%
Erwerbstätige	20-65	884	726	-18%	750	-15%	807	-9%	780	-12%	1.818	106%
junge Senioren	66-75	104	206	98%	207	99%	209	101%	208	100%	242	133%
Senioren	76-85	124	102	-18%	102	-18%	103	-17%	102	-17%	112	-10%
Hochbetagte	> 85	35	35	0%	35	0%	35	0%	35	0%	36	4%

Abbildung 65: Nutzergruppen nach Szenarien | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

5.2 Wohnen

5.2.1 Wohnbauentwicklung

Die Baustruktur im Verwaltungsverband Langenau charakterisiert sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und unterdurchschnittlich vielen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, verglichen mit dem Alb-Donau-Kreis, der Region Donau-Iller und dem Land Baden-Württemberg.

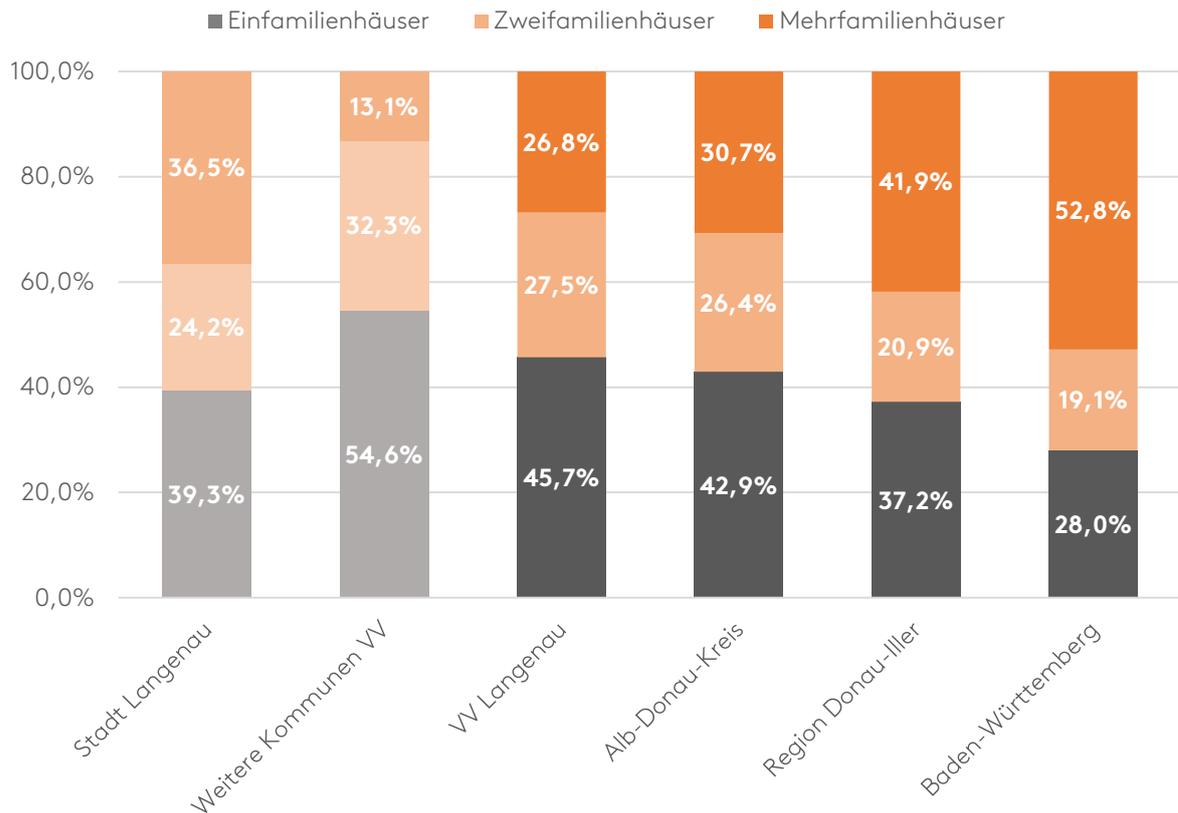


Abbildung 66: Gebäudetypologie im Verwaltungsverband Langenau im Vergleich (nach Wohneinheiten, 2019) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern hat seit 1998 um etwa 5 Prozent leicht zugenommen. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern nahezu gleichgeblieben, beziehungsweise um ein Prozent gesunken. Um rund vier Prozent hat der Anteil der Zweifamilienhäuser abgenommen. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass aufgrund des demographischen Wandels und der Tendenz zu kleineren Haushalten der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zunimmt.

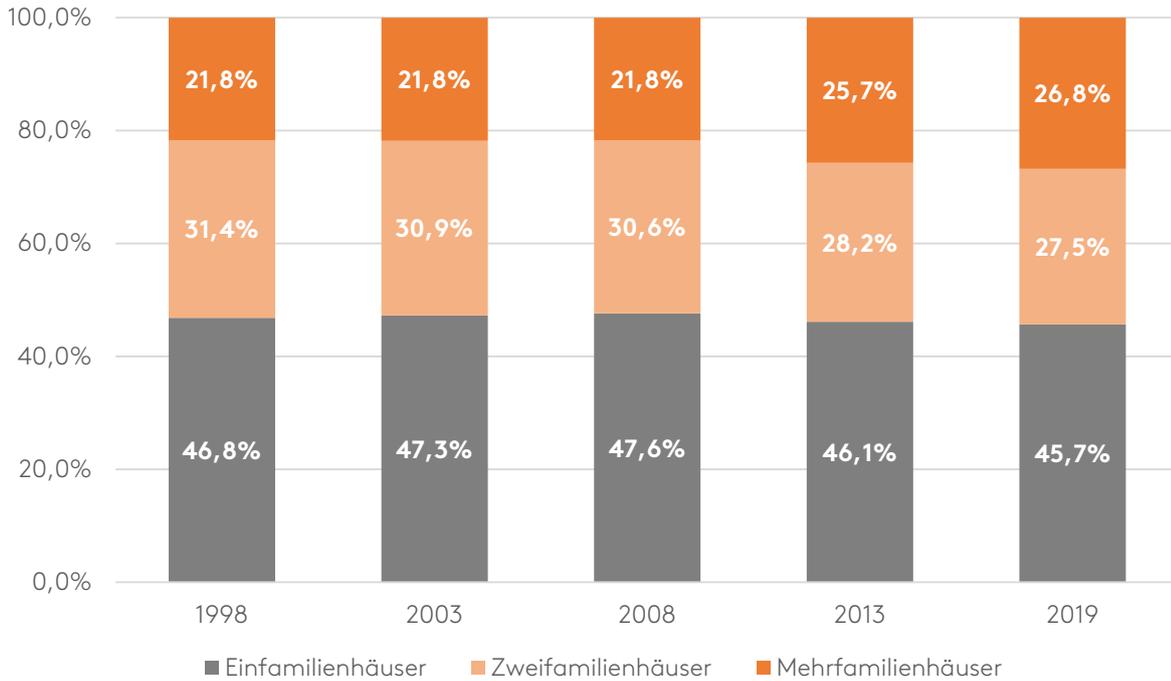


Abbildung 67: Entwicklung der Gebäudetypologie im Verwaltungsverband Langenau (nach Wohneinheiten) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Entsprechend der dynamischen Einwohnerentwicklung (siehe Kapitel 5.1) ist die die Wohnungsentwicklung im Planungsraum überdurchschnittlich positiv verlaufen. Um 22,5 Prozent hat sich die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Jahr 2001 erhöht, rund 10 Prozentpunkte mehr, als der Landesdurchschnitt.

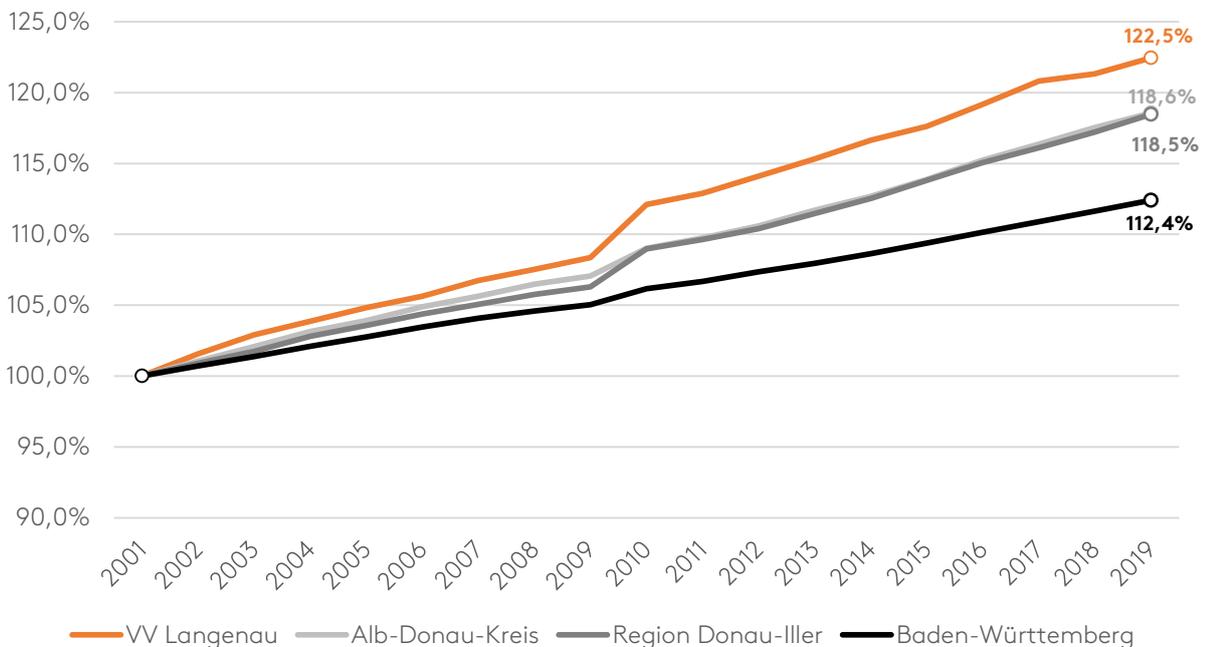


Abbildung 68: Wohnungsentwicklung im Verwaltungsverband Langenau im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

2,27 Personen teilen sich zum 31.12.2019 im Verwaltungsverband Langenau eine Wohnung. Die Belegungsdichte (Personen pro Wohneinheit) liegt entsprechend der ländlichen Prägung des Planungsraums über dem Durchschnitt in Baden-Württemberg von 2,08 Personen je Wohnung.

5.2.2 Bedarfsermittlung

Der Bedarfsermittlung wird das rechtsverbindliche Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg in der Fassung vom 15.02.2017 zugrunde gelegt.

Die verbindliche Bedarfsermittlung wird gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (siehe Kapitel 3.1) gemäß den Annahmen des Flächenentwicklungskonzepts wie folgt durchgeführt.

- Für die Stadt Langenau als Unterzentrum gilt mangels Angabe im Regionalplan Donau-Iller die im Hinweispapier festgelegte Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohner pro Hektar. Abweichend wird auf Grund der Besonderheit der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Mindestbruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar für die Kernstadt angesetzt.
- Für die weiteren Gemeinden und die Stadtteile der Stadt Langenau wird abweichend vom Hinweispapier mit gleicher Begründung eine Mindestbruttowohndichte von 35 Einwohnern pro Hektar angesetzt.
- Als Gesamtbedarf für den Planungsraum werden 82,13 Hektar zugrunde gelegt, dies entspricht dem Bedarf ermittelt nach dem Hinweispapier, bei Annahme eines Gesamteinwohnerzuwachses von 7,6 Prozent im Zeitraum 2015 bis 2035.

Name	Einwohner			Dichte	Einwohnerentwicklung			Flächenzuweisung insgesamt	
	2015	2035	2015 nach		EZ 1	EZ 2	EZ		
Altheim	1709	1839	7,6%	35 EW/ha	103	130	232	6,63 ha	8,1%
Asselfingen	1004	1080	7,6%	35 EW/ha	60	76	137	3,91 ha	4,77%
Ballendorf	671	722	7,6%	35 EW/ha	40	51	91	2,60 ha	3,17%
Bernstadt	2153	2317	7,6%	35 EW/ha	129	164	293	8,37 ha	10,19%
Börslingen	171	184	7,6%	35 EW/ha	10	13	23	0,66 ha	0,80%
Breitingen	292	314	7,6%	35 EW/ha	18	22	40	1,14 ha	1,39%
Holzkirch	260	280	7,6%	35 EW/ha	16	20	35	1,00 ha	1,22%
Neenstetten	826	889	7,6%	35 EW/ha	50	63	112	3,20 ha	3,90%
Nerenstetten	329	354	7,6%	35 EW/ha	20	25	45	1,29 ha	1,57%
Öllingen	527	567	7,6%	35 EW/ha	32	40	72	2,06 ha	2,50%
Rammingen	1272	1369	7,6%	35 EW/ha	76	97	173	4,94 ha	6,02%
Setzingen	653	703	7,6%	35 EW/ha	39	50	89	2,54 ha	3,10%
Weidenstetten	1345	1447	7,6%	35 EW/ha	81	102	183	5,23 ha	6,37%
Stadt Langenau	14771	15894	7,6%		886	1123	2009	38,55 ha	46,95%
Langenau Kernstadt	11640	12525	7,6%	60 EW/ha	698	885	1583	26,38 ha	32,13%
Albeck	1352	1455	7,6%	35 EW/ha	81	103	184	5,26 ha	6,40%
Göttingen	1113	1198	7,6%	35 EW/ha	67	85	151	4,31 ha	5,25%
Hörvelsingen	666	717	7,6%	35 EW/ha	40	51	91	2,60 ha	3,17%
Summe	25983	27958	7,6%		1560	1976	3534	82,13 ha	100%

Abbildung 69: Bedarfsermittlung bei 7,6 Prozent Einwohnerwachstum, EZ1: Fiktiver Einwohnerzuwachs, EZ2: Prognostizierte Einwohnerentwicklung | Eigene Berechnung gem. Flächenentwicklungskonzept 2019

Der ermittelte Gesamtbedarf wird gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen eigenständig durch den Verband auf die Kommunen verteilt. Für die Verteilung wurde das nachfolgend beschriebene Verfahren gewählt und verbindlich beschlossen.

Um die unterschiedlichen Entwicklungschancen und die Zentralität der Kernstadt Langenau zu berücksichtigen, werden die Kommunen an Hand einer Vielzahl von Kriterien aus den Bereichen Demografie, Gewerbe, Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehr hinsichtlich ihrer zu erwartenden Entwicklung in drei Kategorien eingeordnet.

- In der Kategorie Eigenentwicklung wird von einem Wachstum von 5 Prozent im Zeitraum von 2019 bis 2035 ausgegangen. Die Gemeinden Ballendorf, Börslingen, Breitingen, Holzkirch, Neenstetten, Nerenstetten, Öllingen, Setzingen und Weidenstetten werden dieser Kategorie zugeordnet. Ebenso die Stadtteile Göttingen und Hörvelsingens der Stadt Langenau.
- In der Kategorie Eigenentwicklung Plus wird ein Wachstum von 8 Prozent zugrunde gelegt für die Gemeinden Altheim, Asselfingen, Bernstadt, Rammingen und den Stadtteil Albeck der Stadt Langenau.
- Die Kernstadt Langenau wird in der Kategorie Siedlungsschwerpunkt mit 12 Prozent Wachstum eingeordnet. Dies berücksichtigt die besondere Entwicklungsstärke des Unterzentrums, die auch in der Begründung des Gesamtbedarfs angeführt wird und daher in der Verteilung Berücksichtigung finden muss.

Damit ergibt sich die nachfolgende Verteilung der (relativen) Flächenzuweisungen.

Name	Einwohner			Dichte	Einwohnerentwicklung			Flächenzuweisung insgesamt	
	2019	2035	2019 nach		EZ 1	EZ 2	EZ		
Altheim	1720	1858	8,0%	35 EW/ha	77	138	215	6,15 ha	7,7%
Asselfingen	1042	1125	8,0%	35 EW/ha	47	83	130	3,71 ha	4,6%
Ballendorf	639	671	5,0%	35 EW/ha	29	32	61	1,74 ha	2,2%
Bernstadt	2225	2403	8,0%	35 EW/ha	100	178	278	7,95 ha	9,9%
Börslingen	163	171	5,0%	35 EW/ha	7	8	15	0,44 ha	0,5%
Breitingen	350	368	5,0%	35 EW/ha	16	18	34	0,96 ha	1,2%
Holzkirch	265	278	5,0%	35 EW/ha	12	13	25	0,71 ha	0,9%
Neenstetten	830	872	5,0%	35 EW/ha	37	42	79	2,27 ha	2,8%
Nerenstetten	336	353	5,0%	35 EW/ha	15	17	32	0,92 ha	1,1%
Öllingen	535	562	5,0%	35 EW/ha	24	27	51	1,46 ha	1,8%
Rammingen	1322	1428	8,0%	35 EW/ha	59	106	165	4,73 ha	5,9%
Setzingen	702	737	5,0%	35 EW/ha	32	35	67	1,90 ha	2,4%
Weidenstetten	1405	1475	5,0%	35 EW/ha	63	70	133	3,81 ha	4,8%
Stadt Langenau	15343	16993	10,8%		690	1650	2340	43,33 ha	54,1%
Langenau Kernstadt	11980	13418	12,0%	60 EW/ha	539	1438	1977	32,95 ha	41,2%
Albeck	1456	1572	8,0%	35 EW/ha	66	116	182	5,19 ha	6,5%
Göttingen	1171	1230	5,0%	35 EW/ha	53	59	112	3,19 ha	4,0%
Hörvelsingens	736	773	5,0%	35 EW/ha	33	37	70	2,00 ha	2,5%
Summe	26877	29294	9,0%		1209	2417	3626	80,08 ha	100%

Abbildung 70: Bedarfsermittlung bei Einstufung der Gemeinden nach Entwicklungschancen, EZ1: Fiktiver Einwohnerzuwachs, EZ2: Prognostizierte Einwohnerentwicklung | Eigene Berechnung 2021

Die Flächenzuweisung insgesamt von 80,08 Hektar bleibt dabei unter dem errechneten Gesamtbedarf von 82,13 Hektar. Diese Reserve bleibt mit Blick auf das weitere Verfahren vorerst bestehen.

5.2.3 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf, also die Summe darzustellender Planflächen je Kommune ergibt sich aus dem relativen Flächenbedarf gemäß der Flächenzuweisung in Kapitel 5.2.2 abzüglich vorhandener Flächen. Da vorhandene Planflächen des FNP 1977 im Rahmen der Generalfortschreibung nicht weitergeführt werden, sondern im Falle einer weiteren Darstellung wie neue Planflächen behandelt werden, sind diese nicht zu bilanzieren. In Abzug zu bringen sind jedoch bestehende unbebaute Flächen mit vorhandenem Baurecht. Diese werden nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wie folgt in Abzug gebracht.

- Die vorhandenen Baulücken werden mit 25 Prozent angerechnet.
- Die vorhandenen kommunalen Baulücken werden voll angerechnet.
- Die Nachverdichtungsflächen werden nicht berücksichtigt.

Die Erhebung und Anrechnung der genannten Flächen erfolgt in einem späteren Verfahrensschritt, da sich bis zum Ende des Verfahrens hier noch erhebliche Änderungen ergeben werden, gerade mit Blick auf die Ansiedlung neuer Baugebiete.

5.3 Gewerbe

Der Planungsraum partizipiert mit seiner Nähe zum Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm an dessen dynamischer Entwicklung (siehe Kapitel 5.1). Für die kleineren Kommunen des Verbandes beschränkt sich dies im Wesentlichen auf die Rolle als attraktive Wohngemeinden, die Stadt Langenau ist, begünstigt durch Größe und Lage an einer Entwicklungsachse auch als relevanter Gewerbestandort von regionaler Bedeutung.

Die Beschäftigtenentwicklung und die hohe Zahl von Pendlerbewegungen verdeutlichen die Rolle des Verwaltungsverbands und der Stadt Langenau für die regionale Gewerbeentwicklung.

5.3.1 Beschäftigtenentwicklung

Um rund ein 65 Prozent konnte der Verwaltungsverband Langenau die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2001 steigern. Das entspricht etwa 3.185 zusätzlichen Beschäftigten. Eine überdurchschnittlich gute Entwicklung, wenn die Zahlen des Landkreises Alb-Donau, der Region Donau-Iller und des Landes Baden-Württemberg vergleichend hinzugezogen werden. Die Zunahme auf Landesebene betrug rund 24 Prozent, die Zahlen des Landkreises liegen leicht darunter, die Zahlen der Region leicht über dem Landesschnitt. Die Entwicklung im Planungsraum verlief damit um ein Vielfaches dynamischer, als die der Vergleichsräume.

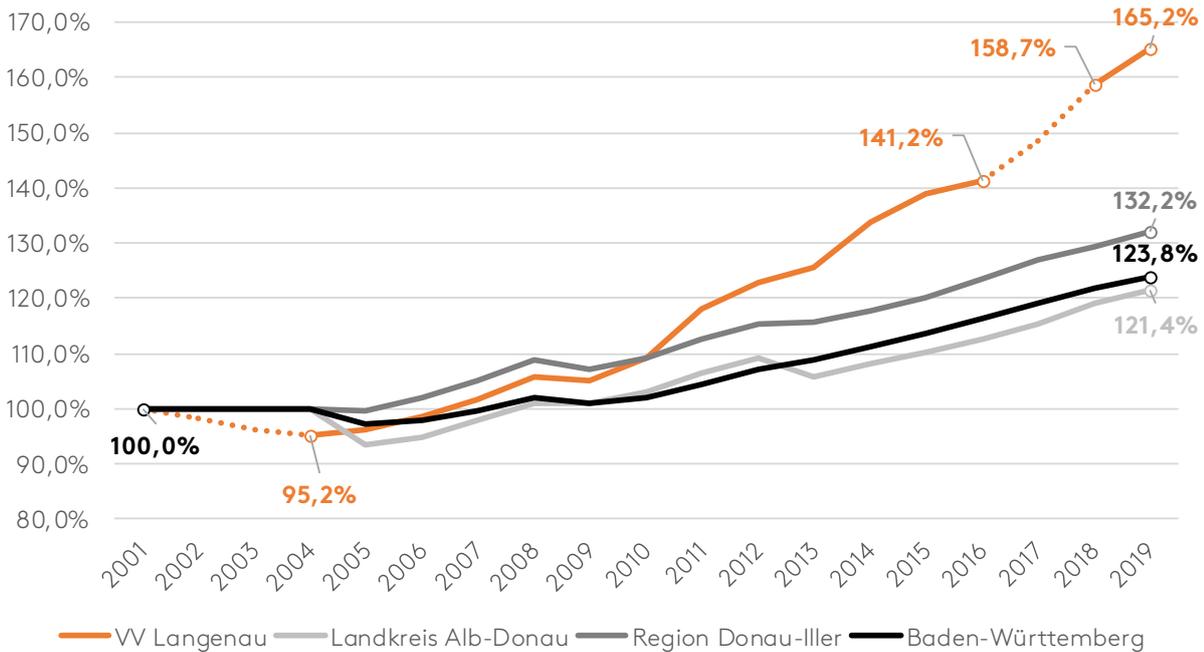


Abbildung 71: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich, Punktzierung: Fehlende Werte | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

5.3.2 Pendlerverflechtung

Etwa 5.630 Personen pendeln im Jahr 2019 in den Verwaltungsverband Langenau ein. Knapp 10.370 Personen pendeln aus dem Verwaltungsverband aus. Ein großer Teil der Auspendler (4.100 Beschäftigte) hat Ulm zum Ziel. 9.699 Erwerbstätige am Arbeitsort zählt der Verwaltungsverband Langenau im Jahr 2019 (Erwerbstätige, die im Verwaltungsverband arbeiten). Dem stehen 14.439 Erwerbstätige am Wohnort gegenüber (Erwerbstätige, die im Verwaltungsverband wohnen). Damit charakterisiert sich der Verband insgesamt als starker Wohnstandort mit einem nachgeordneten Arbeitsplatzangebot.

Verwaltungsverband Langenau



Abbildung 72: Ein- und Auspendler über die Grenze des VV Langenau (2019) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Eine besondere Bedeutung als Arbeitsplatzstandort innerhalb des Verbandes hat die Stadt Langenau. In die Stadt Langenau pendeln etwa 4.083 Personen ein. Die Zahl der Auspendler liegt mit 5.108 moderat höher. Der größte Teil der Auspendler hat auch hier Ulm bzw. Neu-Ulm zum Ziel. 7.048 Erwerbstätige am Arbeitsort zählt die Stadt Langenau im Jahr 2019 (Erwerbstätige, die in Langenau arbeiten). Demgegenüber stehen 8.073 Erwerbstätige am Wohnort (Erwerbstätige, die in Langenau wohnen). Die Stadt Langenau bietet per Saldo also für den größten Teil der hier wohnenden Erwerbstätigen auch einen Arbeitsplatz.

Stadt Langenau

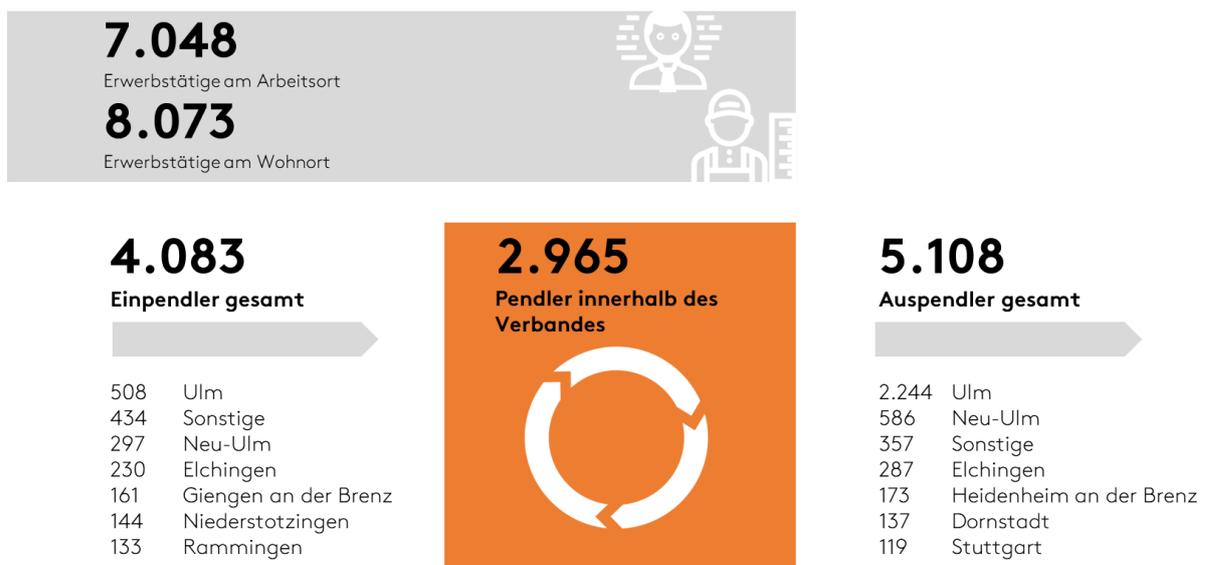


Abbildung 73: Ein- und Auspendler über die Grenze Stadt Langenau (2019) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

5.3.3 Gewerbeflächenbedarf

Eine gewerbliche Entwicklung wird sich auf Grund der strukturellen Eigenheiten des Planungsraums auf die Stadt Langenau konzentrieren. Der in Fortschreibung befindliche Regionalplan Donau-Iller trägt dem Rechnung und weist im Westen der Autobahn A 7, an der Landesstraße L 1079 einen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen aus (siehe Kapitel 6.3). Für die gewerbliche Entwicklung des Planungsraums werden in der Stadt Langenau darüber hinaus weitere Planflächen dargestellt.

Der entsprechende Nachweis des Bedarfs hat durch die Gemeinden (bzw. die Stadt Langenau für die Stadtteile) im weiteren Verlauf des Verfahrens zu erfolgen. Für die Gemeinden und die Stadtteile der Stadt Langenau wird von einer moderaten, am örtlichen Bedarf orientierten Entwicklung ausgegangen. Hier soll keine Angebotsplanung erfolgen, sondern die Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf konkrete Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsinteressen beschränkt bleiben.

6 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Bodenschutzklausel verpflichtet zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Als Handlungsansätze, um diesem Anspruch zu genügen, werden Maßnahmen wie die Nachnutzung brachgefallener Flächen, die Nachverdichtung und weitere Ansätze der Innenentwicklung genannt.

Der Regionalplan der Region Donau-Iller formuliert unter Punkt B III (6) das Ziel, vorrangig die „vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung“ auszuschöpfen. So wird zwar weiterhin eine bedarfsgerechte Außenentwicklung zugelassen, jedoch die Erkenntnis formuliert, dass langfristig der Inanspruchnahme freier Landschaft für Siedlungszwecke entgegengewirkt werden soll und daher eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklung zu erfolgen hat.

Die im FNP dargestellten baulichen Entwicklungen bedeuten einen Verlust von Flächen der Landwirtschaft. Um die Ertragsleistung zu sichern, muss die Nutzung auf den verbleibenden Acker- und Grünlandflächen zwangsläufig intensiviert werden, mit nachteiliger Wirkung für die Flora und Fauna des Offenlandes.

Innenentwicklung hat im Gebiet des Verwaltungsverbands Langenau daher einen hohen Stellenwert. Dieser Handlungsansatz stößt jedoch an Grenzen: In der Stadt Langenau fehlen auf Grund der Rolle als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort im ländlichen Raum größere innerer Brachflächen, wie sie in vielen Städten mit starker industrieller Prägung vorhanden sind. In den kleineren Gemeinden des Verwaltungsverbandes besteht zwar, gerade mit Blick auf die Zielsetzung, lebendige Ortskerne zu erhalten, ein großes Interesse an der Wiedernutzbarmachung z. B. von innerörtlichen Restflächen. Auf Grund der Geruchsbelastung durch die allorts noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, ist eine Entwicklung von Bauflächen aber häufig nur am Ortsrand möglich. Immissionsschutz und Bodenschutzklausel stellen hier einen Zielkonflikt dar.

6.1 Wohnbauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
Altheim	0,00 ha	0,11 ha	2,32 ha	0,89 ha
	0,0%	1,3%	3,1%	19,6%
Asselfingen	3,74 ha	0,00 ha	2,55 ha	0,00 ha
	3,2%	0,0%	3,4%	0,0%
Ballendorf	1,70 ha	0,00 ha	1,68 ha	0,00 ha
	1,5%	0,0%	2,2%	0,0%
Bernstadt	6,14 ha	0,00 ha	9,11 ha	1,79 ha
	5,3%	0,0%	12,1%	39,4%
Börslingen	2,01 ha	0,00 ha	1,05 ha	0,00 ha
	1,7%	0,0%	1,4%	0,0%
Breitingen	0,61 ha	0,67 ha	1,50 ha	0,00 ha
	0,5%	8,4%	2,0%	0,0%
Holzkirch	0,79 ha	0,00 ha	1,62 ha	0,00 ha
	0,7%	0,0%	2,2%	0,0%
Stadt Langenau	41,41 ha	3,73 ha	38,33 ha	1,83 ha
	35,6%	46,9%	51,1%	40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha	0,46 ha	33,37 ha	1,83 ha
	28,1%	5,8%	44,5%	40,1%
Albeck	3,57 ha	3,27 ha	3,93 ha	0,00 ha
	3,1%	41,2%	5,2%	0,0%
Göttingen	2,94 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha	0,00 ha	1,04 ha	0,00 ha
	1,8%	0,0%	1,4%	0,0%
Neenstetten	2,35 ha	0,00 ha	2,50 ha	0,00 ha
	2,0%	0,0%	3,3%	0,0%
Nerenstetten	0,92 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Öllingen	0,00 ha	0,00 ha	0,23 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
Rammingen	4,10 ha	1,25 ha	4,52 ha	0,00 ha
	3,5%	15,7%	6,0%	0,0%
Setzingen	2,01 ha	0,00 ha	1,30 ha	0,00 ha
	1,7%	0,0%	1,7%	0,0%
Weidenstetten	3,81 ha	0,00 ha	2,01 ha	0,00 ha
	3,3%	0,0%	2,7%	0,0%
Verwaltungsverband gesamt	69,59 ha	5,75 ha	68,72 ha	4,51 ha

Aus dem Bedarfsnachweis in Kapitel 5.2.3 ergibt sich ein errechneter Bedarf von 82,00 Hektar für Wohnbauflächen im Außenbereich. Im vorliegenden Entwurf werden insgesamt 69,59 Hektar Wohnbauflächen Planung für den Verwaltungsverband dargestellt. Bei hälftiger Anrechnung (entsprechend einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe) der 5,75 Hektar gemischter Bauflächen Planung sowie bereits vorhandener nichtbebauter Wohnbauflächen von rund 8 Hektar stehen insgesamt rund 81 Hektar für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Ein großer Teil der Darstellung geplanter Wohnbauflächen entfällt auf die Stadt Langenau (28,1 %). Den Schwerpunkt bildet die Fläche „LA 13 Oberes Feld“ am westlichen Ortsrand der Kernstadt mit 13,83 Hektar. Durch die Entwicklung der Fläche wird eine Arrondierung

des Siedlungskörpers erreicht und das verbleibende Flächenpotential zwischen aktuellem Siedlungsrand, der L1170 sowie der Umgehungsstraße (Nordachse) ausgeschöpft. Zusammen mit weiteren Planflächen werden in der Kernstadt Langenau insgesamt 32,75 Hektar für Wohnen dargestellt.

Zudem werden in Rammingen die Fläche RA 01 „Bergelsäcker II“ (ehemals mit der zusammenhängenden Fläche RA 12 „Berglesäcker“) mit insgesamt 4,1 Hektar - als Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers in Richtung Osten – dargestellt.

Als weitere größere Flächen für Wohnbau werden die Fläche „WEI 03 „Gernäcker Nord III“ mit 3,81 Hektar in Weidenstetten, die Fläche ASS 08 „Tiefer Weg“ mit 2,61 Hektar in Asselfingen sowie die Fläche NE 05 „Börslinger Steig – Leimengrube“ mit 2,35 Hektar dargestellt.

Geplante Wohnbauflächen in geringerem Umfang (unter 2 Hektar) werden auch in den weiteren Kommunen des Verwaltungsverbands dargestellt (siehe obenstehende Tabelle). Ausnahme bilden lediglich die Gemeinden Altheim und Öllingen, deren vorhandenes Flächenpotential (Wohnbaugebiete „Bürzel II“ in Altheim und „Steinweg“ in Öllingen) zur Deckung des ermittelten Bedarfs ausreicht.

6.2 Gemischte Bauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
Altheim	0,00 ha	0,11 ha	2,32 ha	0,89 ha
	0,0%	1,3%	3,1%	19,6%
Asselfingen	3,74 ha	0,00 ha	2,55 ha	0,00 ha
	3,2%	0,0%	3,4%	0,0%
Ballendorf	1,70 ha	0,00 ha	1,68 ha	0,00 ha
	1,5%	0,0%	2,2%	0,0%
Bernstadt	6,14 ha	0,00 ha	9,11 ha	1,79 ha
	5,3%	0,0%	12,1%	39,4%
Börslingen	2,01 ha	0,00 ha	1,05 ha	0,00 ha
	1,7%	0,0%	1,4%	0,0%
Breitingen	0,61 ha	0,67 ha	1,50 ha	0,00 ha
	0,5%	8,4%	2,0%	0,0%
Holzkirch	0,79 ha	0,00 ha	1,62 ha	0,00 ha
	0,7%	0,0%	2,2%	0,0%
Stadt Langenau	41,41 ha	3,73 ha	38,33 ha	1,83 ha
	35,6%	46,9%	51,1%	40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha	0,46 ha	33,37 ha	1,83 ha
	28,1%	5,8%	44,5%	40,1%
Albeck	3,57 ha	3,27 ha	3,93 ha	0,00 ha
	3,1%	41,2%	5,2%	0,0%
Göttingen	2,94 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha	0,00 ha	1,04 ha	0,00 ha
	1,8%	0,0%	1,4%	0,0%
Neenstetten	2,35 ha	0,00 ha	2,50 ha	0,00 ha
	2,0%	0,0%	3,3%	0,0%
Nerenstetten	0,92 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Öllingen	0,00 ha	0,00 ha	0,23 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
Rammingen	4,10 ha	1,25 ha	4,52 ha	0,00 ha
	3,5%	15,7%	6,0%	0,0%
Setzingen	2,01 ha	0,00 ha	1,30 ha	0,00 ha
	1,7%	0,0%	1,7%	0,0%
Weidenstetten	3,81 ha	0,00 ha	2,01 ha	0,00 ha
	3,3%	0,0%	2,7%	0,0%
Verwaltungsverband gesamt	69,59 ha	5,75 ha	68,72 ha	4,51 ha

Insgesamt werden nur 5,75 Hektar gemischte Baufläche Planung im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese ist auf sechs Kommunen des Verwaltungsverbands aufgeteilt (Altheim 0,11 Hektar, Breitingen 0,67 Hektar, Stadt Langenau 3,73 Hektar und Rammingen 1,25 Hektar).

Gemischte Bauflächen Planung sind somit in deutlich geringerem Umfang im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Großteil der Flächen entfällt auf die Stadt Langenau – insbesondere auf den Stadtteil Albeck - sowie auf die Gemeinde Rammingen. Hier sind insgesamt 4,89 Hektar gemischte Baufläche Planung – meist angrenzend an bestehende Mischgebiete – dargestellt. Auf der 2,40 Hektar großen Fläche „ALB 02 Rücken Süd“ in Albeck soll

neben dem Neubau der Raiffeisenbank Niedere Alb eG u.a. auch eine Seniorenwohnanlage entstehen.

6.3 Gewerbliche Bauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
Altheim	0,00 ha	0,11 ha	2,32 ha	0,89 ha
	0,0%	1,3%	3,1%	19,6%
Asselfingen	3,74 ha	0,00 ha	2,55 ha	0,00 ha
	3,2%	0,0%	3,4%	0,0%
Ballendorf	1,70 ha	0,00 ha	1,68 ha	0,00 ha
	1,5%	0,0%	2,2%	0,0%
Bernstadt	6,14 ha	0,00 ha	9,11 ha	1,79 ha
	5,3%	0,0%	12,1%	39,4%
Börslingen	2,01 ha	0,00 ha	1,05 ha	0,00 ha
	1,7%	0,0%	1,4%	0,0%
Breitingen	0,61 ha	0,67 ha	1,50 ha	0,00 ha
	0,5%	8,4%	2,0%	0,0%
Holzkirch	0,79 ha	0,00 ha	1,62 ha	0,00 ha
	0,7%	0,0%	2,2%	0,0%
Stadt Langenau	41,41 ha	3,73 ha	38,33 ha	1,83 ha
	35,6%	46,9%	51,1%	40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha	0,46 ha	33,37 ha	1,83 ha
	28,1%	5,8%	44,5%	40,1%
Albeck	3,57 ha	3,27 ha	3,93 ha	0,00 ha
	3,1%	41,2%	5,2%	0,0%
Göttingen	2,94 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha	0,00 ha	1,04 ha	0,00 ha
	1,8%	0,0%	1,4%	0,0%
Neenstetten	2,35 ha	0,00 ha	2,50 ha	0,00 ha
	2,0%	0,0%	3,3%	0,0%
Nerenstetten	0,92 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Öllingen	0,00 ha	0,00 ha	0,23 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
Rammingen	4,10 ha	1,25 ha	4,52 ha	0,00 ha
	3,5%	15,7%	6,0%	0,0%
Setzingen	2,01 ha	0,00 ha	1,30 ha	0,00 ha
	1,7%	0,0%	1,7%	0,0%
Weidenstetten	3,81 ha	0,00 ha	2,01 ha	0,00 ha
	3,3%	0,0%	2,7%	0,0%
Verwaltungsverband gesamt	69,59 ha	5,75 ha	68,72 ha	4,51 ha

Im vorliegenden Stand des Flächennutzungsplans werden insgesamt 68,72 Hektar gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Bei hälftiger Anrechnung (entsprechend einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe) der 5,75 Hektar gemischter Bauflächen, stehen insgesamt 71,60 Hektar für Gewerbe zur Verfügung. Zu beachten ist, dass gewerbliche Nutzungen in gemischten Bauflächen nur mit erheblichen Restriktionen möglich sind. Die gewählte hälftige Anrechnung der gemischten Bauflächen ist also nur bedingt stichhaltig, hinsichtlich der tatsächlichen Bedarfsdeckung.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung findet im Wesentlichen in der Stadt Langenau – insbesondere in der Kernstadt – statt. Hier werden knapp 50 Prozent (33,37 Hektar) der Gesamtfläche des Verwaltungsverbands abgebildet. Hiermit wird auch den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen: unter Punkt B IV 1 „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ wird die Stadt Langenau im Regionalplan als eines der Vorranggebiete festgelegt.

Der im Regionalplan ausgewiesene Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Erweiterung des „Gewerbegebiets an der A7“ wird zunächst nicht in die Darstellung übernommen, da sich die Gesamtfortschreibung zurzeit noch im laufenden Verfahren befindet. Für das Gewerbegebiet verbleibt vorerst die gewerbliche Baufläche Planung „LA 12 Gewerbegebiet an der A7 Süd, 6. BA“ mit 4,19 Hektar als Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit einer Größe von 9,12 Hektar ist die Fläche „LA 07 Krumme Landen“ am südöstlichen Siedlungsrand Langenaus eine der umfangreichsten geplanten Entwicklungen. Mit der Maßnahme wird eine Arrondierung des Siedlungskörpers zwischen den bestehenden Gewerbegebieten „Südlich der Bahnlinie“ und „In den Lindeschen“ entlang der Wörthstraße/L1232 erreicht. Die größte zusammenhängende gewerbliche Baufläche Planung ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Kiesgräble“ entlang der L1170 in Richtung Westen. Insgesamt werden hier 14,03 Hektar – aufgeteilt in zwei Abschnitte („LA 10 Kiesgräble III“ und „LA 11 Kiesgräble IV“) – im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als weitere größere gewerbliche Baufläche wird in Bernstadt die Fläche „Zwischen den Krautgärten / Am Osterstetter Weg“ mit 8,33 Hektar sowie in Rammingen die Erweiterung des Gewerbegebiets „Pffiferlingsweg“ dargestellt, wo auf drei Planflächen (RA 05, RA 06 und RA 11) insgesamt 3,57 Hektar für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind.

Geplante gewerbliche Bauflächen in geringerem Umfang werden auch in weiteren Kommunen des Verwaltungsverbands dargestellt. Dabei handelt es sich meist um Flächen von ca. 2-3 ha je Kommune (siehe obenstehende Tabelle). Eine Ausnahme bilden lediglich die Gemeinde Nerenstetten und der Langenauer Stadtteil Albeck.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
Altheim	0,00 ha 0,0%	0,11 ha 1,3%	2,32 ha 3,1%	0,89 ha 19,6%
Asselfingen	3,74 ha 3,2%	0,00 ha 0,0%	2,55 ha 3,4%	0,00 ha 0,0%
Ballendorf	1,70 ha 1,5%	0,00 ha 0,0%	1,68 ha 2,2%	0,00 ha 0,0%
Bernstadt	6,14 ha 5,3%	0,00 ha 0,0%	9,11 ha 12,1%	1,79 ha 39,4%
Börslingen	2,01 ha 1,7%	0,00 ha 0,0%	1,05 ha 1,4%	0,00 ha 0,0%
Breitingen	0,61 ha 0,5%	0,67 ha 8,4%	1,50 ha 2,0%	0,00 ha 0,0%
Holzkirch	0,79 ha 0,7%	0,00 ha 0,0%	1,62 ha 2,2%	0,00 ha 0,0%
Stadt Langenau	41,41 ha 35,6%	3,73 ha 46,9%	38,33 ha 51,1%	1,83 ha 40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha 28,1%	0,46 ha 5,8%	33,37 ha 44,5%	1,83 ha 40,1%
Albeck	3,57 ha 3,1%	3,27 ha 41,2%	3,93 ha 5,2%	0,00 ha 0,0%
Göttingen	2,94 ha 2,5%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha 1,8%	0,00 ha 0,0%	1,04 ha 1,4%	0,00 ha 0,0%
Neenstetten	2,35 ha 2,0%	0,00 ha 0,0%	2,50 ha 3,3%	0,00 ha 0,0%
Nerenstetten	0,92 ha 0,8%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%
Öllingen	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,23 ha 0,3%	0,00 ha 0,0%
Rammingen	4,10 ha 3,5%	1,25 ha 15,7%	4,52 ha 6,0%	0,00 ha 0,0%
Setzingen	2,01 ha 1,7%	0,00 ha 0,0%	1,30 ha 1,7%	0,00 ha 0,0%
Weidenstetten	3,81 ha 3,3%	0,00 ha 0,0%	2,01 ha 2,7%	0,00 ha 0,0%
Verwaltungsverband gesamt	69,59 ha	5,73 ha	68,72 ha	4,51 ha

Geplante Gemeinbedarfsflächen werden in kleinerem Umfang in den Gemeinden Altheim, Bernstadt und der Stadt Langenau für verschiedene Nutzungen dargestellt. Insgesamt werden 4,51 Hektar dargestellt.

Zur Erweiterung des Kindergartens in der Gemeinde Altheim wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,89 Hektar angrenzend an die bestehende Kindertageseinrichtung „Bürzel“ und die Albhalle im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Entwicklung der verschiedenen kommunalen Infrastrukturangebote, die auf Gemeinbedarfsflächen realisiert werden, bleibt entsprechenden Fachplanungen vorbehalten und muss im Wege von Änderungsverfahren bei Bedarf berücksichtigt werden.

In der Gemeinde Bernstadt wurde Anfang 2020 ein Sportstättenentwicklungsplan aufgestellt. Aus diesem Plan werden Bedarfe abgeleitet, mit denen erörtert wird, welche Flächen zusätzlich benötigt werden oder umzugestaltet sind. Auf Grundlage des Konzepts wurde die 1,79 Hektar große Fläche „BE 04 Sportanlagen Riedwiesen“ im Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

In der Stadt Langenau wird am südöstlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Göttinger Straße eine Fläche für einen Skatepark vorgesehen (LA 17 Göttinger Straße).

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche in größerem Umfang aus. Ein Ergänzungsbedarf ist für die Kinderbetreuung und Schulen sowie bei Sport- und Freizeiteinrichtungen zu erwarten. Dieser Bedarf lässt sich gegenwärtig aber noch nicht darstellen und muss durch künftige Planungen vorbereitet und konkretisiert werden.

6.5 Sonderbauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Sonderbauflächen gesamt	Windenergie (WE)	Freiflächenphoto- voltaik (FFPV)	Sonstige
Altheim	1,13 ha	0,00 ha	1,13 ha	0,00 ha
	0,8%	0,0%	1,2%	0,0%
Asselfingen	0,65 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,65 ha
	0,5%	0,0%	0,0%	30,3%
Ballendorf	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	100,0%	200,0%	300,0%
Bernstadt	12,28 ha	0,00 ha	12,28 ha	0,00 ha
	8,9%	0,0%	13,5%	0,0%
Börslingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Breitingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Holz Kirch	45,60 ha	45,60 ha	0,00 ha	0,00 ha
	32,9%	100,0%	0,0%	0,0%
Stadt Langenau	73,14 ha	0,00 ha	73,14 ha	0,00 ha
	52,7%	0,0%	80,4%	0,0%
Langenau (Kernstadt)	59,32 ha	0,00 ha	59,32 ha	0,00 ha
	42,8%	0,0%	65,2%	0,0%
Albeck	13,82 ha	0,00 ha	13,82 ha	0,00 ha
	10,0%	0,0%	15,2%	0,0%
Göttingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Neenstetten	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nerenstetten	3,56 ha	0,00 ha	3,56 ha	0,00 ha
	2,6%	0,0%	3,9%	0,0%
Öllingen	0,86 ha	0,00 ha	0,86 ha	0,00 ha
	0,6%	0,0%	1,0%	0,0%
Rammingen	1,50 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,50 ha
	1,1%	0,0%	0,0%	69,7%
Setzingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Weidenstetten	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Verwaltungsverband gesamt	138,72 ha	45,60 ha	90,97 ha	2,15 ha

Planflächen für Sondernutzungen sind im Flächennutzungsplan in einem Umfang von insgesamt 138,72 Hektar für unterschiedliche Zweckbestimmungen dargestellt.

Im Bestand übernommen wird eine Sonderbaufläche für Militär (SO MIL) in Setzungen mit einer Größe von 40,43 Hektar. Diese Fläche hat einen inneren und äußeren Schutzabstandsradius, die in der Plandarstellung gekennzeichnet sind und neben der Gemarkung von Setzungen auch Ballendorf überlagern.

Mit 45,60 Hektar ist die Sonderbaufläche „HO 05“ mit Zweckbestimmung Windenergie (SO WE) auf den Gemarkungen der Gemeinden Holzkirch und Neenstetten die Größte im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche. Die Fläche wurde als Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen aus der Regionalplanung übernommen (5. Fortschreibung des Regionalplan Donau-Iller, Kapitel B X 2.3, rechtskräftig seit 23.12.2015).

Hinzu kommen Flächen für die Freiflächenphotovoltaik (SO FFPV), welche sich auf das ganze Verwaltungsverbandsgebiet verteilen. In Altheim, Bernstadt, Langenau, Albeck, Neenstetten und Öllingen werden Flächen für Solarparks dargestellt.

Als weitere kleine Sonderbauflächen Planung werden in Asselfingen die Fläche „ASS 04 Reitanlage Bühl“ mit Zweckbestimmung Reitplatz sowie in Rammingen die Fläche RA 13 „Campingplatz“ für die planerische Sicherung des kleinen Campingplatzes nordöstlich der Ortslage von Rammingen dargestellt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Planflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

6.7 Grünflächen

Im Verwaltungsverband werden geplante Grünflächen nur in geringem Umfang dargestellt. In Langenau wird die Grünfläche „Nollenriedlen“ in südöstlicher Stadtrandlage mit 0,34 Hektar dargestellt. Hinter dem Rathaus der Gemeinde Breitingen wird eine 0,33 Hektar große Grünfläche dargestellt. Diese soll dem Gemeinbedarf, für Festlichkeiten und zur Naherholung dienen. Die Fläche ist für den Fahrradtourismus gut gelegen und die bestehende Infrastruktur des Rathauses kann mitgenutzt werden.

6.8 Verkehr

Im Flächennutzungsplan wurden die Neubaumaßnahmen des regionalbedeutsamen Straßennetzes aus dem Regionalplan übernommen. Zeichnerisch dargestellt werden der Neubau der Südwestumfahrung Langenau (L 1232), sowie die Ortsumfahrung im Langenauer Ortsteil Albeck (L 1079).

Im Flächennutzungsplan wurden die Neubaumaßnahmen des regionalbedeutsamen Straßennetzes aus dem Regionalplan übernommen. Dargestellt wird die „L 1170, OU Asselfingen“, welche auch im Maßnahmenplan 2021 – 2035 zum Generalverkehrsplans Baden-Württemberg als Neubaumaßnahme der Kategorie 1 enthalten ist. Diese werden aber nicht zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen, da noch keine Planung zum Trassenverlauf vorliegt.

Des Weiteren ist auf dem Gebiet der Gemeinde Langenau die Beseitigung des Bahnübergangs in Langenau im Zuge der L 1232 als Eisenbahnkreuzungsmaßnahme Bestandteil des Maßnahmenplans.

Im Regionalplans Donau-Iller sind in Kap. B V 1.1.2 zudem Vorschläge zur Weiterentwicklung des Straßennetzes enthalten. Im Gültigkeitsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans sind dies zusätzlich zur oben genannten OU Asselfingen die:

L 1170, Neubau Ortsumfahrung Rammingen

L 1232, Neubau Südwestumfahrung Langenau

L 1232, Neubau der Ortsumfahrung Nerenstetten.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Teil des Maßnahmenplans 2021 - 2035 zum Generalverkehrsplan Baden-Württemberg. Eine Planung mit einer konkreten Trassenführung ist bisher lediglich für den Neubau der Ortsumfahrung Nerenstetten bekannt, weshalb diese zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

6.9 Denkmalschutz

Die Kommunen des Verwaltungsverbands verfügen über zahlreiche Denkmale bzw. zu prüfende Objekte, die auf Grund des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg (DSchG) zu schützen, zu pflegen und in ihrem Zustand zu überwachen sind. Die auf dieser gesetzlichen Grundlage geführten Denkmallisten des Landesamtes für Denkmalschutz unterscheiden zwischen archäologischen Kulturdenkmälern einerseits und unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmälern andererseits.

Als archäologische Kulturdenkmale werden folgende Bodendenkmale und zu prüfende Objekte geführt:

Kommune	Anzahl
Altheim	insg. 35
§ 2 DSchG	28
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	7
Asselfingen	insg. 13
§ 2 DSchG	8
§ 12 DSchG	2
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	2

Ballendorf	insg. 15
§ 2 DSchG	10
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	5
Bernstadt	insg. 36
§ 2 DSchG	31
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	5
Börslingen	insg. 12
§ 2 DSchG	6
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	5
Breitingen	insg. 9
§ 2 DSchG	4
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	5
Holzkirch	insg. 4
§ 2 DSchG	3
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	---
Stadt Langenau	insg. 158
Albeck	insg. 26
§ 2 DSchG	19
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1

Prüffälle	6
Göttingen	insg. 7
§ 2 DSchG	4
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3
Hörvelsingen	insg. 19
§ 2 DSchG	15
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	4
Kernstadt Langenau	insg. 106
§ 2 DSchG	73
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	2
Prüffälle	30
Neenstetten	insg. 8
§ 2 DSchG	5
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3
Nerenstetten	insg. 13
§ 2 DSchG	9
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	3
Öllingen	insg. 22
§ 2 DSchG	18
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	---

Prüffälle	3
Rammingen	insg. 22
§ 2 DSchG	17
§ 12 DSchG	1
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3
Setzingen	insg. 10
§ 2 DSchG	8
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	2
Weidenstetten	insg. 21
§ 2 DSchG	14
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	6
SUMME VV Langenau	378

Tabelle 3: Fallzahlen der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte | Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2, Landesamt für Denkmalpflege 2021

Für eine genaue, ausführliche Übersicht der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte wird auf die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 verwiesen.

Die zahlreichen (im Flächennutzungsplan nicht dargestellten) unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und die zu prüfenden Objekte stellen einen bedeutenden kulturellen Schatz dar. Sie verteilen sich über den gesamten Verwaltungsverband – einzige Ausnahme ist die Gemeinde Breitingen. Die folgende Tabelle zeigt die Fallzahlen der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Auszug Verwaltungsverband Langenau, Stand 18.11.2021, je Kommune:

Kommune	Anzahl
Altheim	6
Asselfingen	7
Ballendorf	3
Bernstadt	9
Börslingen	1
Breitingen	---
Holzkirch	4
Stadt Langenau	43
Albeck	7
Göttingen	3
Hörvelsingen	7
Kernstadt Langenau	26
Neenstetten	3
Nerenstetten	3
Öllingen	3
Rammingen	10
Setzingen	1
Weidenstetten	4
SUMME VV Langenau	97

Tabelle 4: Fallzahlen unbeweglicher Bau- und Kunstdenkmale | Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2021

6.10 Immissionsschutz

Darstellungen zum Immissionsschutz finden sich nicht im Flächennutzungsplan. Allerdings hat das Thema des Immissionsschutzes einen hohen Stellenwert im Verwaltungsverband. Die Kommunen des Verwaltungsverbands Langenau sind stark landwirtschaftlich geprägt. In nahezu allen Kommunen befinden sich aktive, beziehungsweise bestandsgeschützte, landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe in zentraler Lage, von denen Geruchsemissionen ausgehen. Konflikte gegenüber geplanten Wohnbebauungen müssen berücksichtigt und ausgeschlossen werden. Die Wohnbauentwicklung in einigen Gemeinden – beispielsweise der Gemeinden Holzkirch und Breitingen – wird dadurch stark eingeschränkt. Arrondierungen des Siedlungskörpers, die aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und sinnvoll wären, sind aus Gründen des Immissionsschutzes häufig nicht möglich.

7 FNP 2035: Flächensteckbriefe

Als Grundlage der Flächenauswahl zum Flächennutzungsplan 2035 werden alle für die Generalfortschreibung relevanten Prüfflächen ermittelt. Die Flächen werden mit Namen und Nummer nach Kommune kategorisiert und im Plan verortet. Zur Flächenauswahl des Flächennutzungsplans 2035 gehören auch Flächenreserven des aktuell gültigen Flächennutzungsplans die bisher noch nicht entwickelt wurden. Die Flächenreserven des bestehenden Flächennutzungsplans werden, wie die neu hinzugekommenen Flächen, nach Kommunen beziehungsweise Ortsteilen aufgelistet und damit für das weitere Verfahren als neu zu bewertende Prüfflächen kenntlich gemacht.

Die Steckbriefe der Prüfflächen werden – unterschieden nach städtebaulicher und ökologischer Betrachtung – separat geführt. Im Folgenden sind die Steckbriefe zur städtebaulichen Betrachtung ausgeführt. Die Betrachtung von Städtebau und Infrastruktur bewertet die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung in Bezug auf die jeweilig vorgesehene, zukünftige Nutzungsart. Die ökologische Bewertung der Prüfflächen erfolgt durch das G+H Ingenieurteam.

Jede Fläche wird zunächst in einem Flächenporträt erfasst; neben Bezeichnung, Lage und Größe wird die aktuelle Nutzung beschrieben. Als Grundlage der nachfolgenden Bewertung wird die zukünftige Nutzung definiert.

In einer anschließenden Analyse werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und die wichtigsten Entwicklungshemmnisse und -chancen aufgelistet. Die Analyse wird auf der jeweils nachfolgenden Seite durch eine Bewertung der Fläche hinsichtlich Städtebaus/Nachbarschaft, Erschließung, Restriktionen, Eigentum/Grunderwerb sowie durch Umsetzungshinweise zur Entwicklung der Fläche ergänzt.

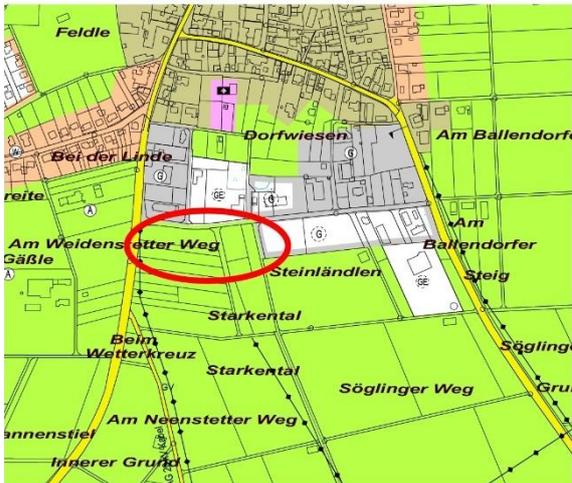
Die Steckbriefe – sowohl zur städtebaulichen, als auch ökologischen Betrachtung – betreffen nicht nur den Flächennutzungsplan, sondern müssen auch in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

7.1 Altheim

ERWEITERUNG HINTER DEN GÄRTEN II

ALT 01

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 1,08 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Altheim

Südlicher Ortsrand

Erschließung

- Lerchenweg

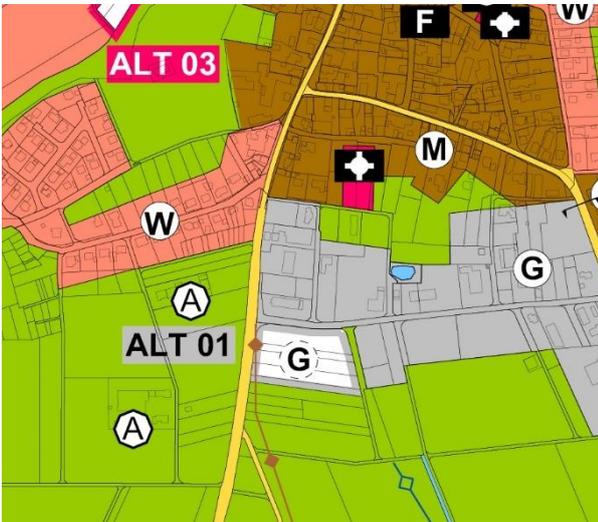
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Hinter den Gärten“ in südwestliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen

HINTER DEN GÄRTEN**ALT 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über Lerchenweg
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 1,08 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung Emissionsradien der Hofstellen, ggf. Fahrsilo im Süden verlagern

Änderungen zum Vorentwurf

- Fläche nach Osten vergrößert, dadurch Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets von Osten her möglich

AN DER SÖGLINGER STRASSE II**ALT 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,24 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche,
Planung

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Grünfläche, gewerbl.
genutzte Fläche

Kommune

Altheim
 Söglingen
 Nördlicher Ortsrand

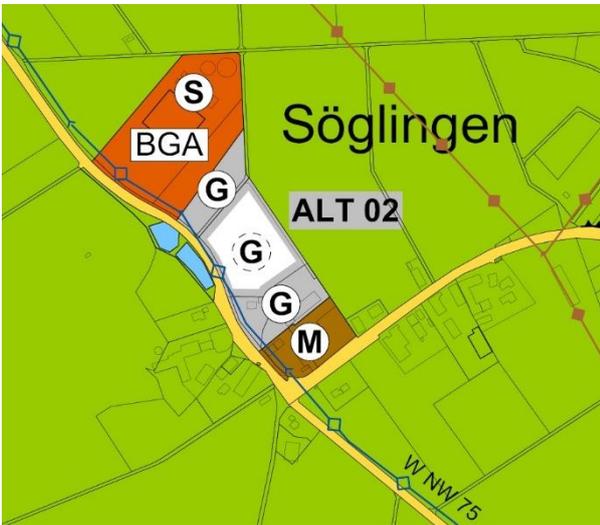
Erschließung

- Söglinger Straße

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Fortsetzung des Misch- und Gewerbegebiets „Söglinger Straße“
 - Ausnutzung der bestehenden Erschließung

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von Grünflächen
 - Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen

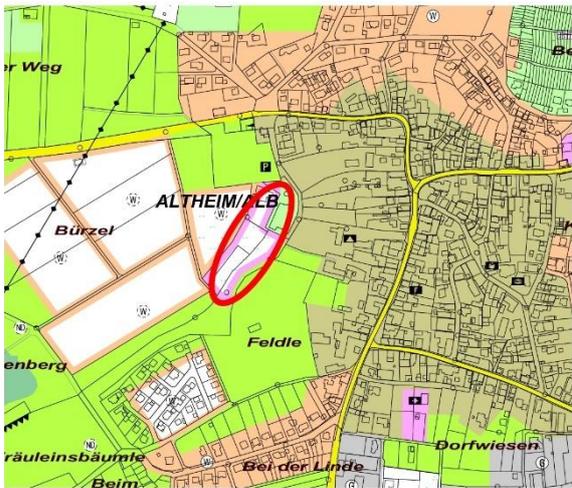
AN DER SÖGLINGER STRASSE II**ALT 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbe-/Mischgebiet „Söglinger Straße“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über Söglinger Straße
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	-
Sonstiges:	-

Fläche: 1,24 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- ausschließlich Nutzungen, die keine Schutzbedürftigkeit gegenüber Geruchsmissionen aufweisen umsetzbar sein (Verweis auf laufendes Bebauungsplanverfahren)

AM BÜRZEL**ALT 03****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 1,19 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für Gemeinbedarf, Planung

Kommune

Altheim

Westlicher Ortsrand

Analyse

Entwicklungschancen:

- Darstellung Kindergarten inklusive Erweiterungsfläche
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Foto der Fläche

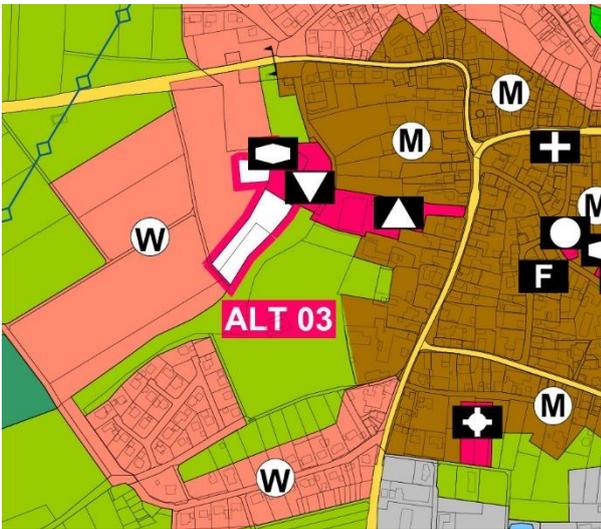
Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Grünfläche

Erschließung

- Am Bürzel

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von Grünfläche
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen

AM BÜRZEL**ALT 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, Albhalle, Freie Realschule, Grünflächen, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Erschlossen über Straße „Am Bürzel“
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	Darstellung Kindergarten in FNP

Fläche: 0,89 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Extensive Grünlandflächen Hanglage mit Streuobstbäumen, hoher naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig
- Streuobstwiese muss im Zuge B-Planverfahren ausgeglichen werden

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche verkleinert um Streuobstbestand an der Klifflinie (östl. Streifen)

BIRKÄCKER**ALT 04****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 0,45 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche
 Planung

Foto der Fläche

Flurbilanz:
Tatsächliche Nutzung: Vorbehaltsflur 2
 Wohnbebauung,
 Landwirtschaftl.
 genutzte Fläche

Kommune

Altheim
 Zähringen
 Östlicher Ortsrand

Erschließung

- K 7309

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen

BIRKÄCKER**ALT 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 0,11 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Erschlossen über Straße „Zähringen“
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	-
Sonstiges:	-

Umsetzungshinweise

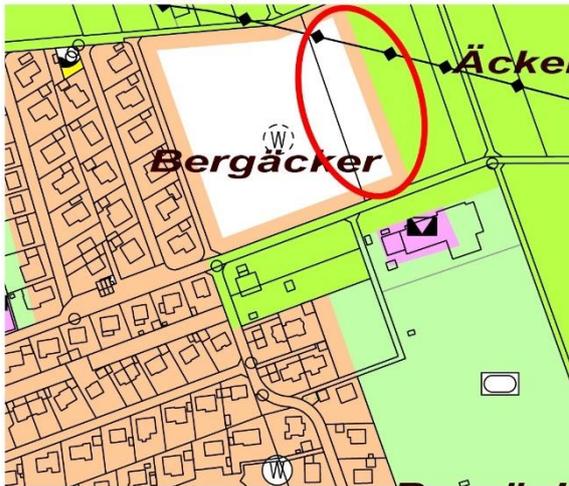
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Emissionen prüfen (Geruchs- und Lärmbelastung durch Betreiben der Fahrsiloanlage)
- Fläche ggf. für Bolzplatz vorgesehen, nach Alternativen suchen
- Schutzabstand von mindestens 5 m für 20 kV-Leitung beachten

7.2 Asselfingen

ERWEITERUNG BERGÄCKER III

ASS 03

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 1,13 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Asselfingen

Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Bühlweg

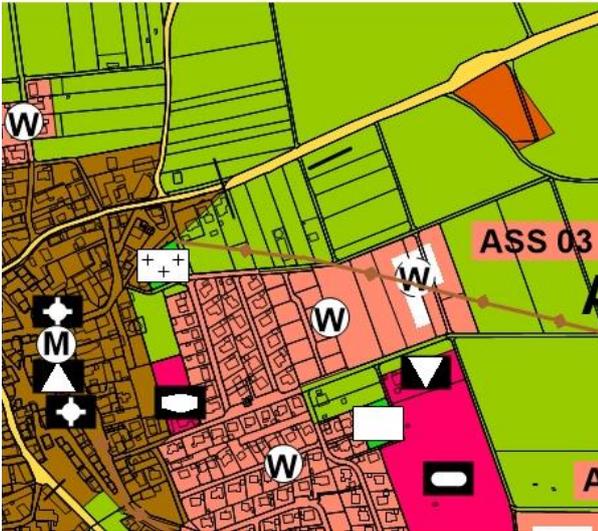
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Bessere Ausnutzung der bestehenden Erschließung „Bühlweg“
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

ERWEITERUNG BERGÄCKER III**ASS 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

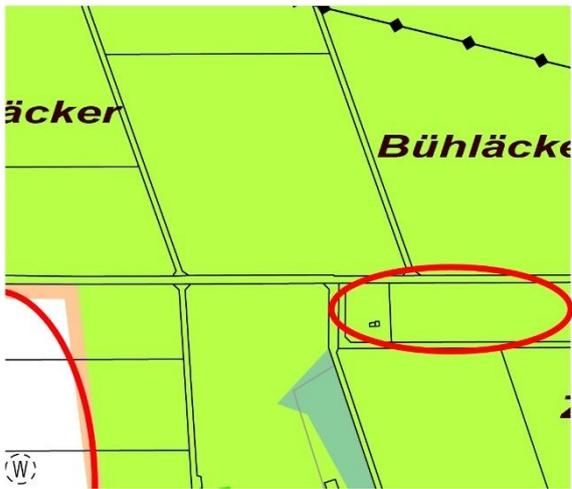
Fläche: 1,13 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Bergäcker III“, Holensteinhalle, Sportplatz, Landwirtschaft
Erschließung:	Bühlweg
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Vgl. Entwicklungsplan Bartsch

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde?
- Priorität 1
- Parken im Nachtzeitraum, muss aufgrund der geringen Entfernung davon ausgegangen werden, dass Immissionsrichtwert für WA im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten wird

REITANLAGE BÜHL**ASS 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,65 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Reitanlage

Kommune

Asselfingen

Östlich des Siedlungskörpers

Erschließung

- Feldweg (Flst. 1506)

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Anpassung des Flächennutzungsplans entsprechend tatsächlicher Nutzung

Entwicklungshemmnisse:

REITANLAGE BÜHL **ASS 04**

Empfohlene Darstellung im FNP 2035

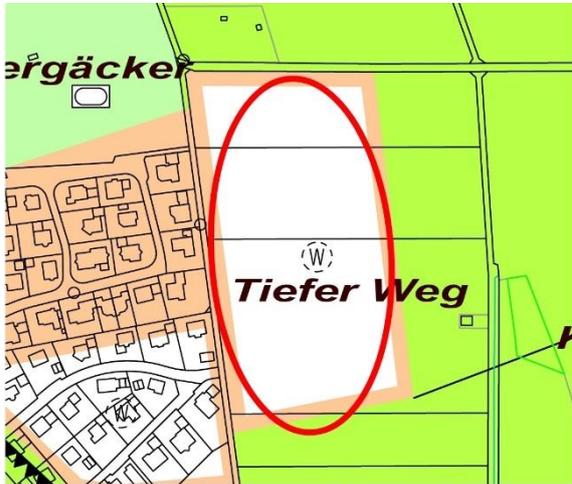


Fläche: 0,65 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Sonderbaufläche
 Reitplatz

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Nicht erschlossen
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Umsetzungshinweise

TIEFER WEG**ASS 08****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 2,39 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Asselfingen
 Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Tiefer Weg
- Feldweg (Flst. 1481)

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Keine Konflikte mit Geruchsimmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Baumstandorten

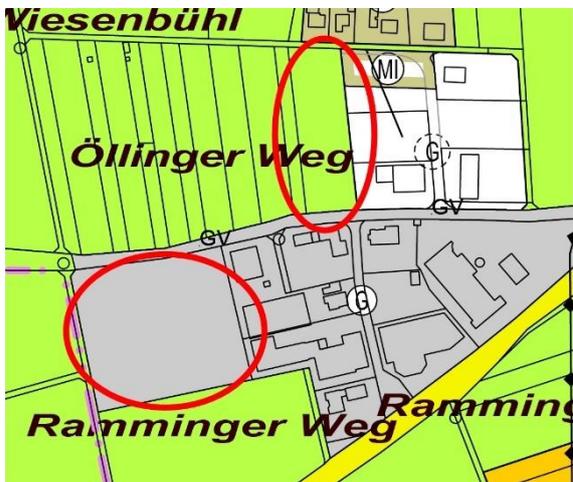
TIEFER WEG**ASS 08****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Bürgele“, Sportanlagen, Hohlensteinhalle, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Nicht erschlossen, mögliche Erschließung über Verlängerung „Tiefer Weg“ und Ausbau Flst. 1942/1
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 2,61 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Mindestabstand zwischen WA u. Fußballspielfeld beträgt 56 m nordwestlich beachten
- Prüfung Lärmimmissionen
- Vermeidung von Restgrundstücken

ÖLLINGER WEG I**ASS 09****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 2,07 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Asselfingen

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Öllinger Weg

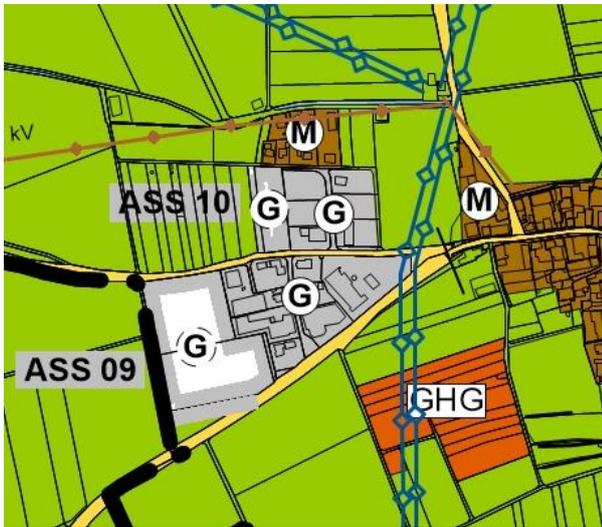
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Asselfingen
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zur L 1170 gut gelegen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen

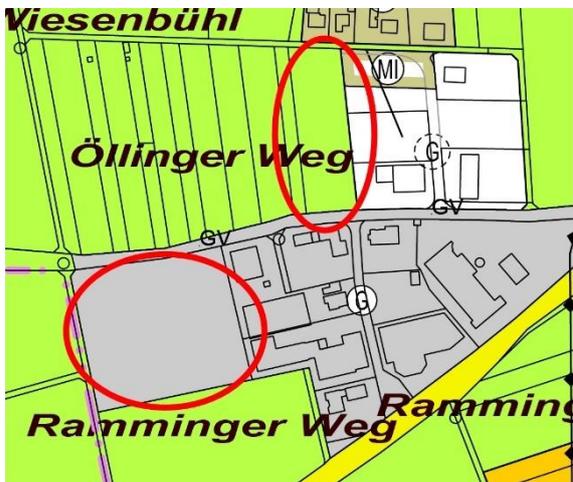
ÖLLINGER WEG I**ASS 09****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Öllinger Weg“, Mischgebiet „Lerchenweg“, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Erschlossen über Öllinger Weg
Restriktionen:	Ggf. Emissionsradien angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Flst. 140 in Gemeindeeigentum
Sonstiges:	

Fläche: 2,07 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Emissionsradien der Hofstellen prüfen
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfsnachweis wird geliefert (Firma Kunststoff GmbH Fidler 1,0 ha)
- Verkehrliche Erschließung ausschließlich über den Öllinger Weg zur Landesstraße, Zufahrt über den Feldweg 141 ist nicht zulässig. Ein Neuanschluss an die Landesstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden

ÖLLINGER WEG II**ASS 10****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,49 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Asselfingen

Nordwestlicher Ortsrand

Erschließung

- Öllinger Weg

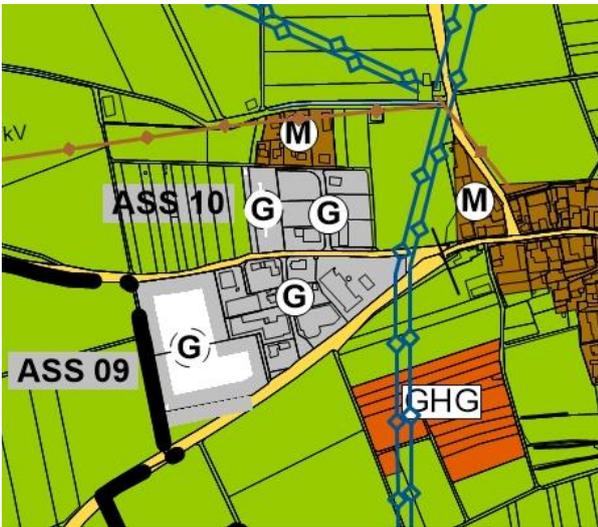
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Asselfingen
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zur L 1170 gut gelegen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen

ÖLLINGER WEG II**ASS 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Öllinger Weg“, Mischgebiet „Lerchenweg“, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Erschlossen über Öllinger Weg
Restriktionen:	Ggf. Emissionsradien angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 0,49 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Emissionsradien der Hofstellen prüfen
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfsnachweis (Erweiterungsfläche für die angrenzende Firma Büchel)

7.3 Ballendorf

EULENÄCKER

BA 03

Darstellung im FNP 1996

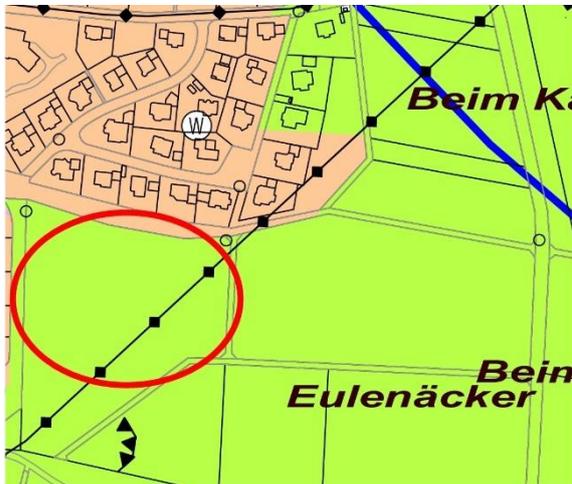


Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,70 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Ballendorf

Erschließung

- Am Salzgraben

Südöstlicher Ortsrand

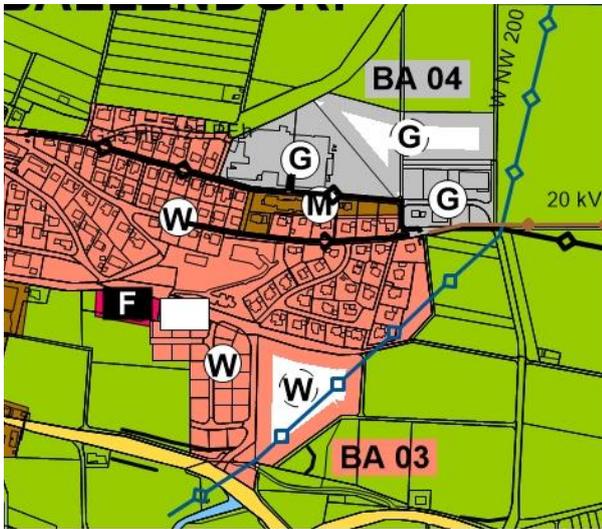
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südöstliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Konflikt mit W NW 200 Wasserleitung, die quer durch die Fläche verläuft

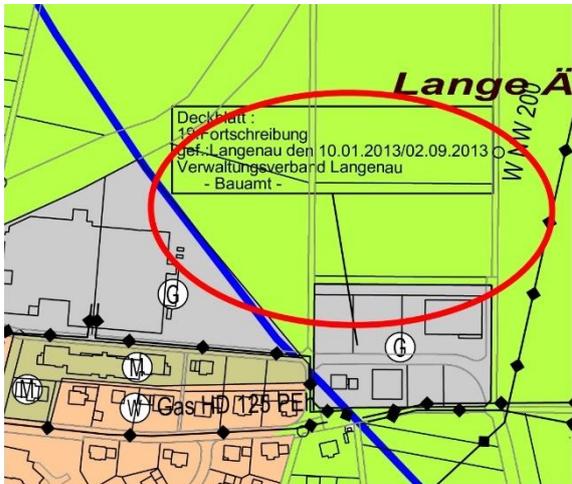
EULENÄCKER**BA 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Hinter den Gärten“ und „Bei den Gemeindegärten“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 1,70 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ggf. Verlegung der Wasserleitung im Zuge der Gebietserschließung notwendig

TRIEBWEG / LANGE ÄCKER**BA 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,68 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche
 Planung

Flurbilanz: Teilw. Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 Genutzte Fläche

Kommune

Ballendorf

Nordöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Bergstraße

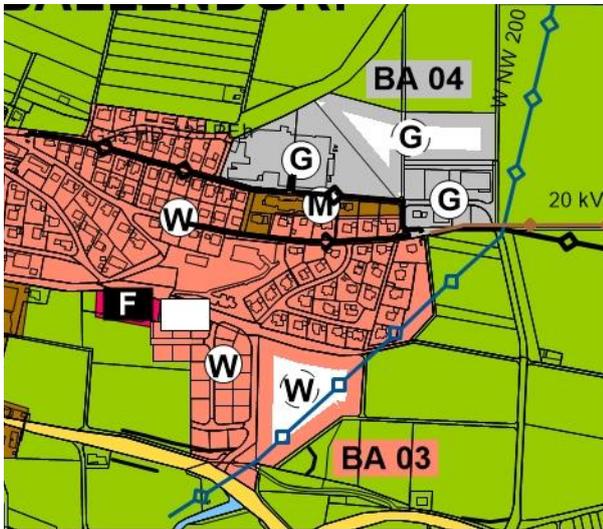
Analyse

Entwicklungschancen:

- Erweiterung des Gewerbegebiets „Triebweg / Lange Äcker“
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien der angrenzenden Hofstellen
- Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

TRIEBWEG / LANGE ÄCKER**BA 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohn- und Mischgebiet „Auf dem Berg“ und „Bei den Gemeindegärten“ landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 1,68 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfsnachweis nachreichen
- Evtl. begrenzte Nutzungsmöglichkeiten durch Wohnbebauung „Auf dem Berg“

7.4 Bernstadt

HINTER DEN GÄSSLEN

BE 02

Darstellung im FNP 1996

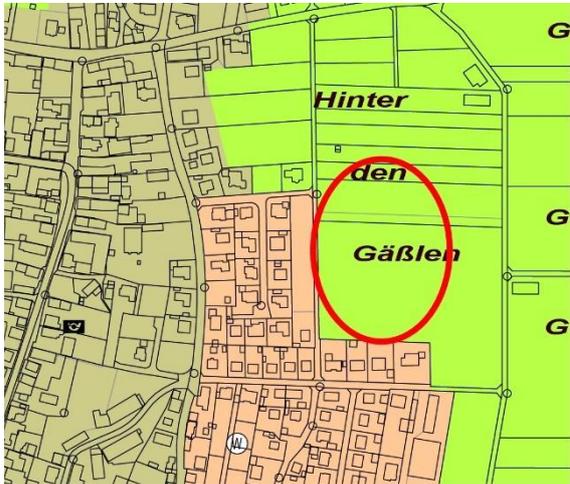


Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,87 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Bernstadt

Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Lerchenweg
- Amselweg
- Landwirtsch. Weg (Flst. 204)

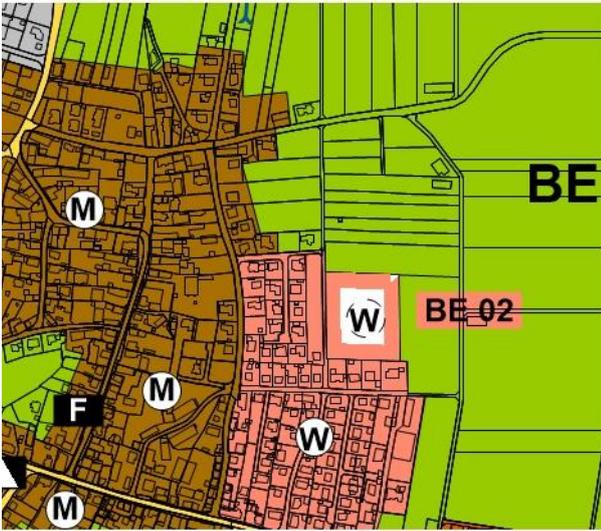
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Probleme mit der Entwässerung

HINTER DEN GÄSSLEN**BE 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Hinter den Gässlen“ und „Weinhausacker“, landwirtsch. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich, landwirtsch. Weg ggf. ertüchtigen/ausbauen
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	Mögliche Erweiterung aus GEK Bernstadt

Fläche: 1,1 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Lärmemissionen vom Sportplatz sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen
- Aus übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht von besonderer agrarstruktureller Bedeutung da überwiegend Dauerkulturfächen der Vorrangflur Stufe I, in Fortschreibung zum Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

ZWISCHEN DEN KRAUTGÄRTEN / AM OSTERSTETTER WEG

BE 03

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 8,33 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Kommune

Bernstadt

Östlicher Ortsrand

Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Bernstadt
- Gewerbeflächen an Landesstraße 1170 gut erschlossen

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Erschließung

- Schmidgasse/L1170

Entwicklungshemmnisse:

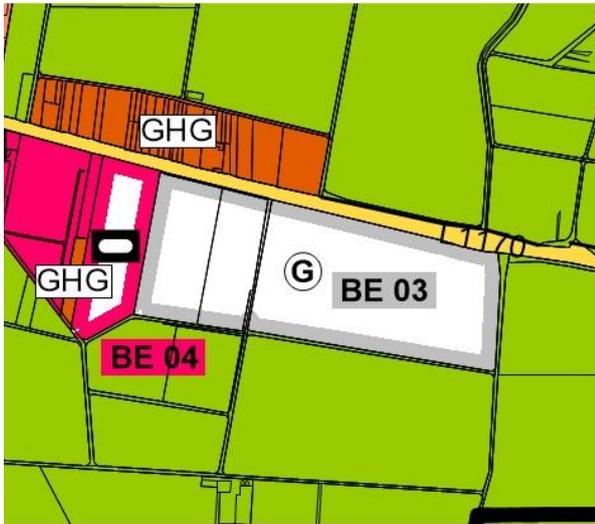
- Verlust und Versiegelung von (hochwertigen) landwirtschaftlichen Flächen

FNP-Änderungsverfahren läuft parallel!

ZWISCHEN DEN KRAUTGÄRTEN / AM OSTERSTETTER WEG

BE 03

Empfohlene Darstellung im FNP 2035



BEWERTUNG

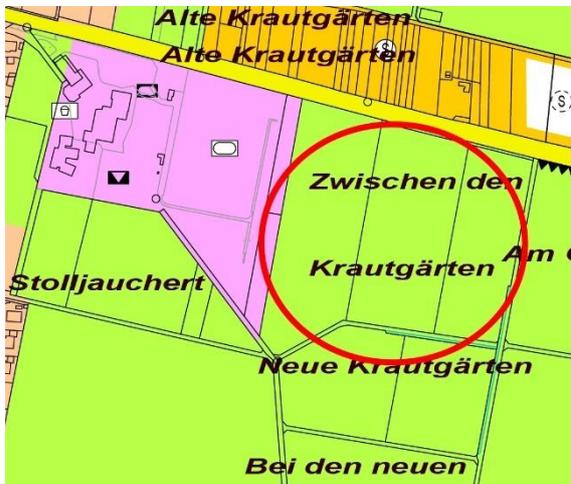
Städtebau/Nachbarschaft:	Gartenhausgebiet „Alte Krautgärten“, Sportanlagen „Riedwiesen“, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung muss gesondert erfolgen (Abbiegespur L 1170)
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Mögliche Erweiterung aus GEK Bernstadt

Fläche: 8,33 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Um darzulegen, dass das Ziel der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (PS 3.1.6) nicht tangiert ist, ist diese Neuausweisung gewerblicher Bauflächen einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen:
 - Eine Standortalternativenprüfung und Bedarfsnachweis sind zu erstellen
 - Der Bedarf von Gewerbetreibenden ist vorhanden
- Weit überwiegend Dauerkulturflächen der Vorrangflur Stufe I, in Fortschreibung zum Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Aus übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht von besonderer agrarstruktureller Bedeutung
- Anlage einer Linksabbiegerspur zur Erschließung des Plangebiets
- Eine Bushaltestelle ist im Gewebegebiet vorzusehen
- **Diese Ausweisung von 8,33 ha gewerblicher Baufläche ist nicht Bestandteil der vorliegenden Generalfortschreibung. Es erfolgt hierfür ein separates FNP-Änderungsverfahren, das der Generalfortschreibung nachgelagert durchgeführt wird.**

FNP-Änderungsverfahren läuft parallel!

SPORTANLAGEN RIEDWIESEN**BE 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,79 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Bernstadt

Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Schmidgasse/L1170

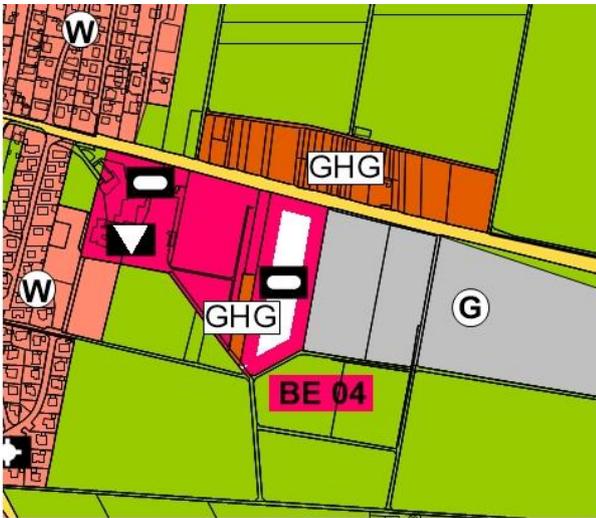
Analyse

Entwicklungschancen:

- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Ausbau der Sportanlagen
- Förderung des Vereinswesens

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

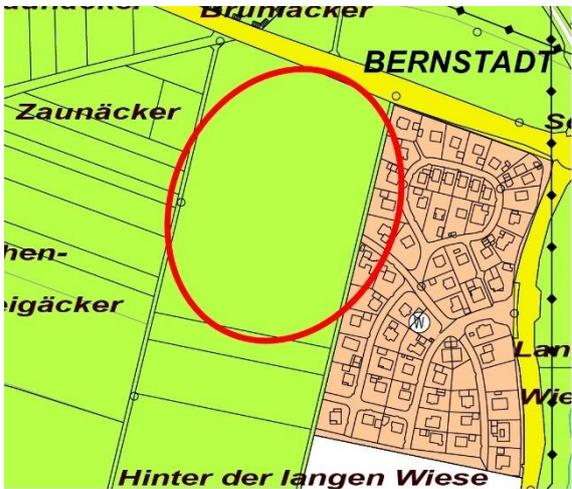
SPORTANLAGEN RIEDWIESEN**BE 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gartenhausgebiet „Alte Krautgärten“, landwirtsch. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Sportanlage/Straßen möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Entwicklung entsprechend Sportstättenentwicklungskonzept

Fläche: 1,79 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf

Umsetzungshinweise

- Berücksichtigung des Sportstättenentwicklungskonzepts
- von besonderer agrarstruktureller Bedeutung da überwiegend Dauerkulturfächen der Vorrangflur Stufe I, in Fortschreibung zum Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

ERWEITERUNG BAUGEBIET LANGE WIESE**BE 05****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 5,05 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Bernstadt

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- K 7403
- Lange Wiese

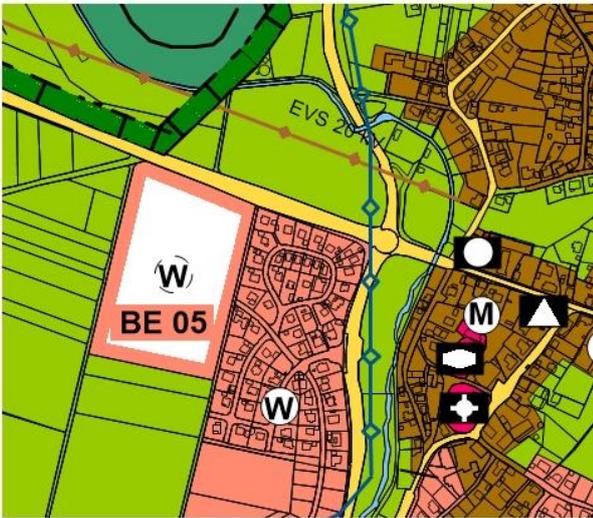
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Ausnutzung und Weiterführung der bestehenden Erschließung
- Langfristig Erweiterung in zweitem Bauabschnitt in Richtung Süden möglich
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

ERWEITERUNG BAUGEBIET LANGE WIESE**BE 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 5,05 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Lange Wiese“
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Mögliche Erweiterung aus GEK Bernstadt

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung der Verkehrslärmimmissionen

ERWEITERUNG HERDGASSE**BE 09****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 0,78 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Bernstadt

Nördlich Bestand Gewerbe

Erschließung

- Holzkircher Straße
- Herdgasse

Analyse

Entwicklungschancen:

- Direkte Anbindung an bestehendes Gewerbe
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung und Weiterführung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Landschaftsschutzgebiet
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen
- Ggf. Konflikte mit landwirtschaftlichen Immissionsradien angrenzender Hofstellen
-

ERWEITERUNG HERDGASSE**BE 09****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbliche Baufläche
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	Ggf. Konflikt mit Geruchsmissionen angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Langfristiges Entwicklungspotential

Fläche: 0,78 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Emissionsradien der Hofstellen prüfen, evtl. eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festlegen
- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Zurücknahme des Landschaftsschutzgebiets bei LRA beantragen

7.5 Börslingen

BLOCKÄCKER

BÖ 04

Darstellung im FNP 1996

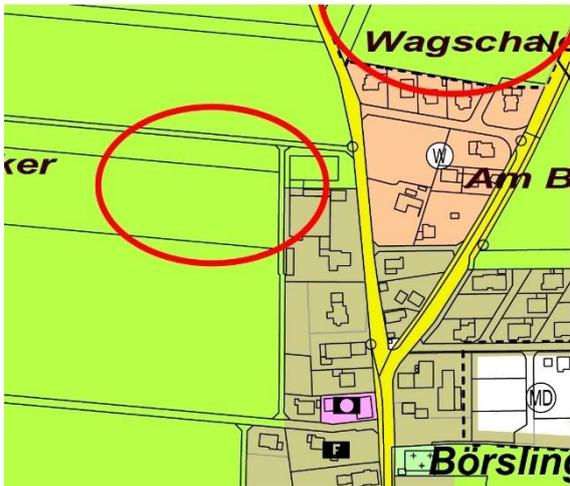


Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,05 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Börslingen

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Weg Flst. 41 (bisher geteeter Feldweg mit ca. 4m Breite)

Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Börslingen
-

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schwierige Erschließung (Kanal, Wasserleitung)
- Schwierige Entwässerungssituation bei Hochwasserereignissen

BLOCKÄCKER**BÖ 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Wohngebiet „Wagschale“
Erschließung:	Ausbau Infrastruktur und Weg Flst. 41 notwendig
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Gründerwerb:	Privatfläche
Sonstiges:	

Fläche:	1,05 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde (ggf. durch Flächentausch)
- Ausweisung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan) um Lärmemission gegenüber Wohnbebauung auszuschließen
- Hochwasserschutz bei Planung berücksichtigen (Retentionsflächen, Versickerungsflächen, ...)
- Bedarfsnachweise

7.6 Börslingen

BÖ 05

Darstellung im FNP 1996



Foto der Fläche

Potentialfläche: 2,01 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Börslingen

Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Altheimer Weg
- Hauptstraße

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördlicher Richtung
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

BÖ 05**Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 2,01 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

keine Hinweise nötig

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft: landwirtschaftl. genutzte Flächen, Wohngebiet „Wagschale“

Erschließung: Ausbau Infrastruktur notwendig

Restriktionen:

Eigentum/Gründerwerb:

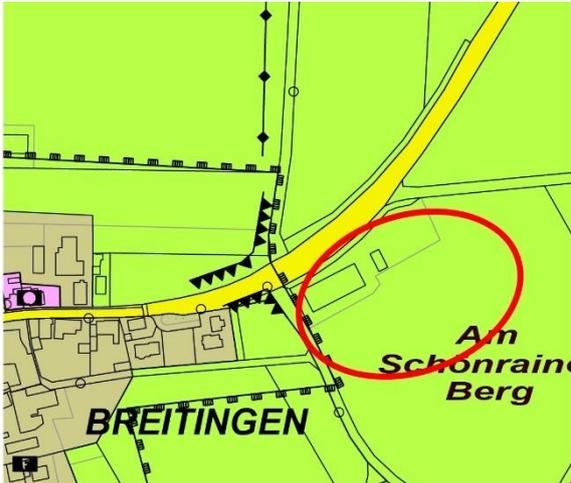
Sonstiges:

7.7 Breitingen

AM SCHÖNRAINER BERG

BR 02

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 1,50 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlicher Betrieb

Kommune

Breitingen

Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Neenstetter Straße
- Schönraimer Weg

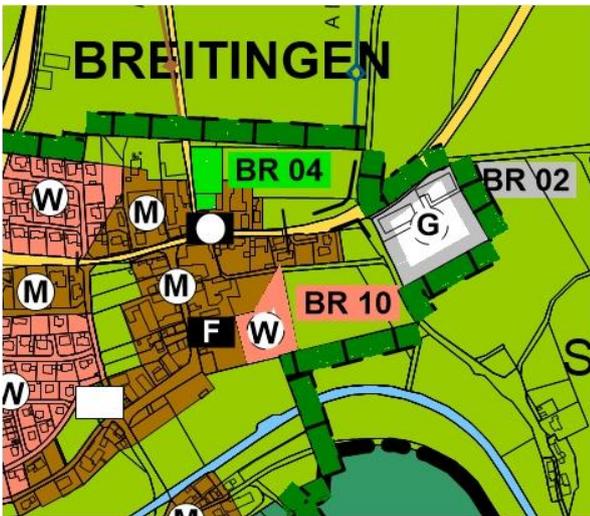
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Breitingen
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an Neenstetter Straße/K 7304
- Bereits versiegelte Flächen im Landschaftsschutzgebiet könnten umgenutzt werden ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“

AM SCHÖNRAINER BERG**BR 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 1,50 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerblich genutzte Fläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Bauflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Flächen über bestehende Straße erschlossen
Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

HOLZKIRCHER STRASSE**BR 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,33 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Grünfläche, Parkplatz, landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Breitingen

Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Holzkircher Straße

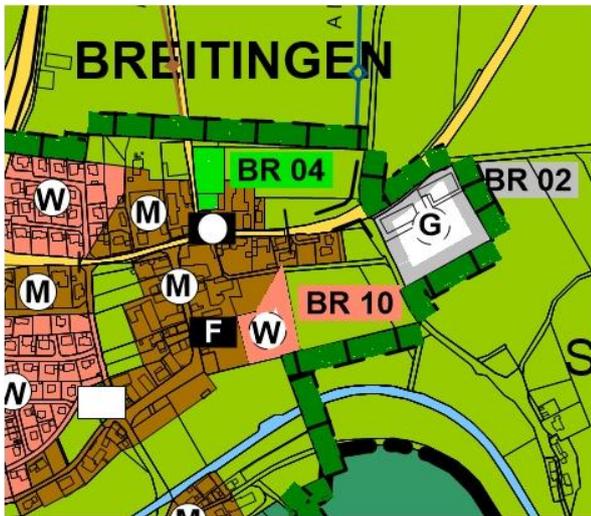
Analyse

Entwicklungschancen:

- Grünfläche hinter dem Rathaus für den Gemeinbedarf, Festlichkeiten und zur Erholung
- Nutzung steht nicht in Konflikt mit Emissionsradien angrenzender Hofstellen
- Gut gelegen für Fahrradtourismus
- Mitnutzung der Infrastruktur des Rathauses möglich

Entwicklungshemmnisse:

-

HOLZKIRCHER STRASSE**BR 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

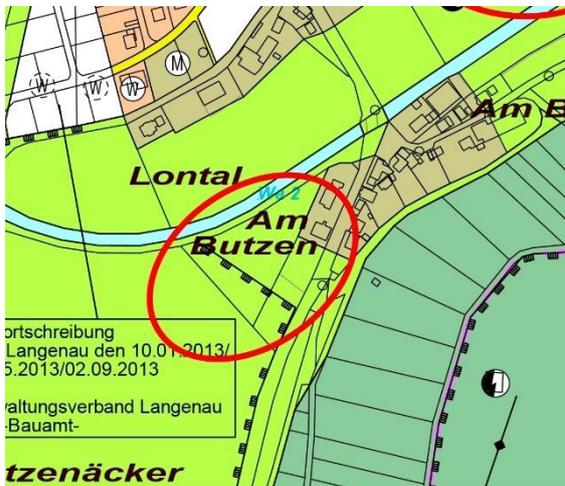
Fläche: 0,33 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Grünfläche

Umsetzungshinweise

Keine Hinweise nötig

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche, Rathaus, Hofstellen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Fläche über bestehende Straße/Rathaus erschlossen
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Eigentum der Gemeinde
Sonstiges:	

AM BUTZEN**BR 09****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 3,04 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Breitingen

Südlicher Ortsrand

Erschließung

- Lonetalstraße
- Weg (Flst. 86)

Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Tourismus und Gastgewerbes in Breitingen
- Kein Konflikt mit HQ-100-Gebiet entlang der Lone
- Attraktive, naturnahe Lage für die Naherholung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“

AM BUTZEN**BR 09****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

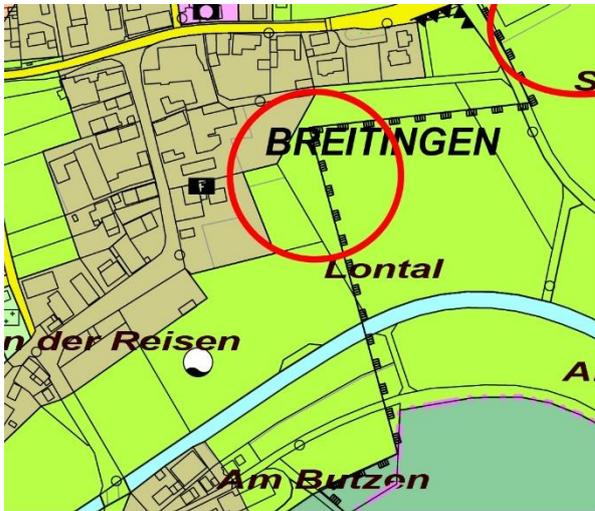
Fläche: 0,67 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Mischbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche, Lone, Waldfläche
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Grenzt an Landschaftsschutzgebiet
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

LONETALER WEG**BR 10****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,61 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftl. Genutzte Fläche

Kommune

Breitingen

Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Schönrainger Weg
- Weg Flst. 9

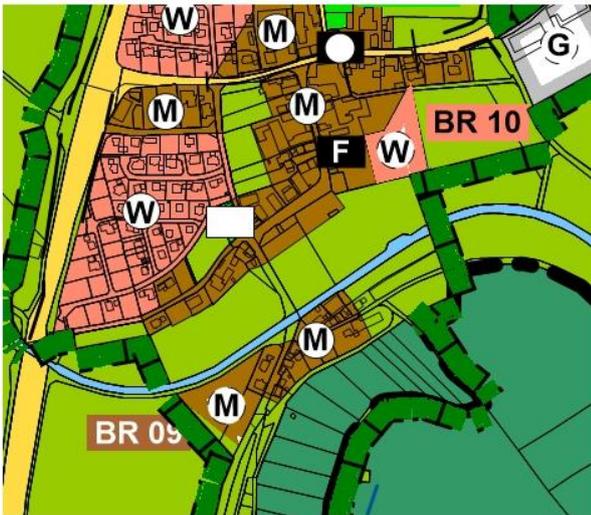
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Landwirtschaftliche Immissionswerte für WA zu groß
- Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“

LONETALER WEG**BR 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 0,61 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Emissionsradien der Hofstellen prüfen

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Bauflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung möglich, aber schwierig, Ertüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Ggf. Geruchsmissionen angrenzender Hofstellen, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

7.8 Holzkirch

HINTER DEN GÄRTEN

HO 02

Darstellung im FNP 1996



Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,53 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Holzkirch
 Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Heuweg
- Weg (Flst. 72)

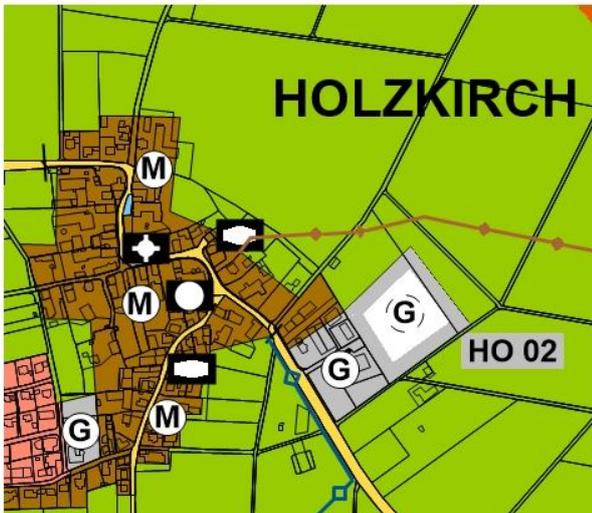
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Holzkirch
- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Hinter den Gärten“

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Bäumen
- Schwierige Grundstücksverhältnisse
- Beeinträchtigung durch bestehende WEA

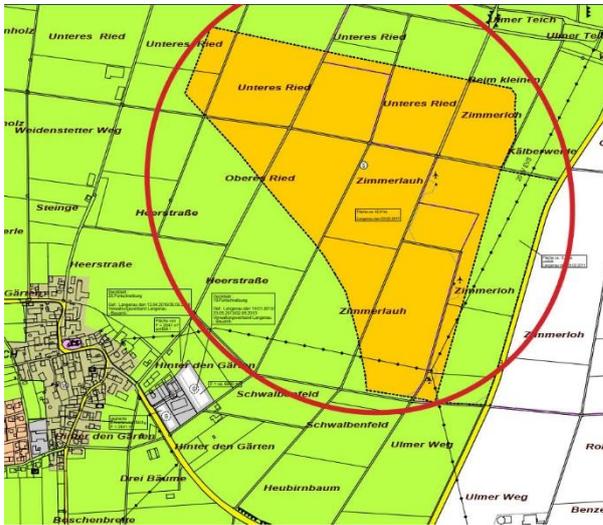
HINTER DEN GÄRTEN**HO 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“, gemischte Bauflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über Verlängerung und Ausbau bestehender Straßen möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemissionen gegenüber Mischgebiet
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	Bauunternehmer will Betrieb von südlichem Ortsrand in Gewerbegebiet verlagern

Fläche: 1,62 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde, ggf. durch Flächentausch
- Abfrage des tatsächlichen Flächenbedarfs von Unternehmen
- Erschließung über den Weg mit der Flst.Nr.72 kann nicht in Aussicht gestellt werden
- Prüfung: Immissionen Geruch
- Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen „VR Holz Kirch“, Bau von Gebäuden dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der möglichen Windkraftnutzung führen
- Isolinien zum Schattenwurf der Windenergieanlagen Annahme, dass Grenzwerte für astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag im Plangebiet überschritten

WINDENERGIEANLAGE**HO 05****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 45,6 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Sonderbaufläche
 Windenergieanlage
 Planung

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Fläche,
 3 Windkraftträder

Kommune

Holzkirch/Neenstetten

Nordöstliche Gemarkungsgrenze (Holzkirch)

Erschließung

- Feldwege

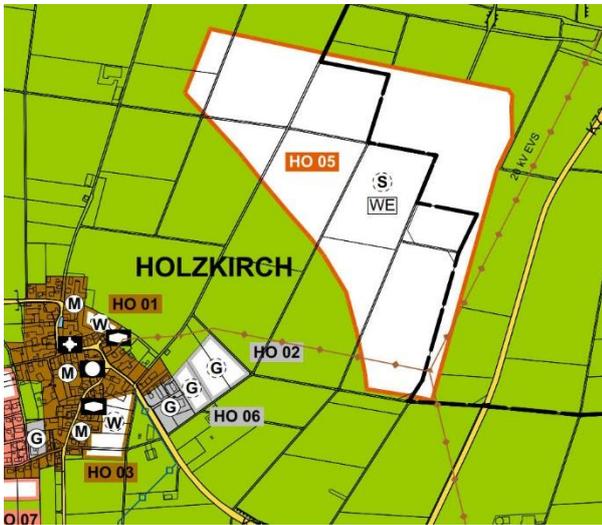
Analyse

Entwicklungschancen:

- Ausbau erneuerbarer Energien
- 3 von 7 geplanten Standorten für Windkraftträder sind bereits umgesetzt
- Neue Anlagen Richtung Norden umsetzen, da Netzausbau dort geeigneter wäre
- Entwickelt aus Regionalplanung (Fläche auch im aktuellen Regionalplan Entwurf)

Entwicklungshemmnisse:

- Große Fläche mit vielen betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücken erschwert ggf. Umsetzung aus Eigentumssicht
- Fläche auf Holzkircher Gemarkung liegt zu nah am Siedlungskörper
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Ggf. Konflikt mit Artenschutz

WINDENERGIEANLAGE**HO 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

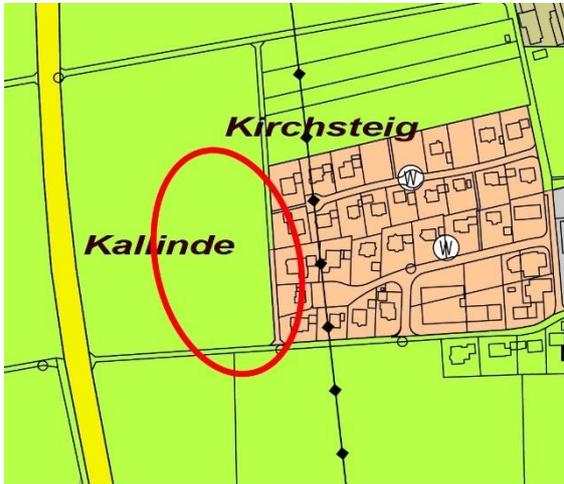
Fläche: 45,60 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Sonderbaufläche
 Windenergieanlage

Umsetzungshinweise

- Standorte für neue Anlagen nach Möglichkeit im nördlichen Bereich suchen
- unwirtschaftlichen Restflächen sollten vermieden werden

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Über bestehende Feldwege erschlossen
Restriktionen:	Abstand zu Siedlungskörper
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus Regionalplan

KALLINDE**HO 08****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,79 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Holzkirch

westlicher Ortsrand

Erschließung

- Blumenstraße

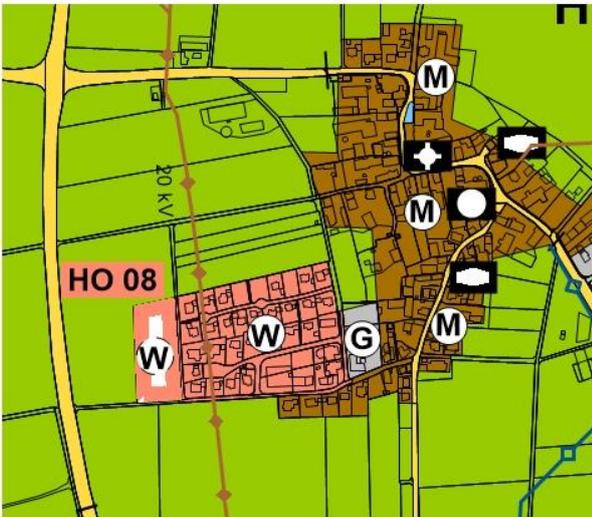
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Keine Konflikte mit Geruchsimmissionen angrenzender Hofstellen (vgl. Geruchsgutachten)

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Überformung des Siedlungskörpers, Abrücken von Ortsmitte

KALLINDE**HO 08****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 0,79 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

BEWERTUNG

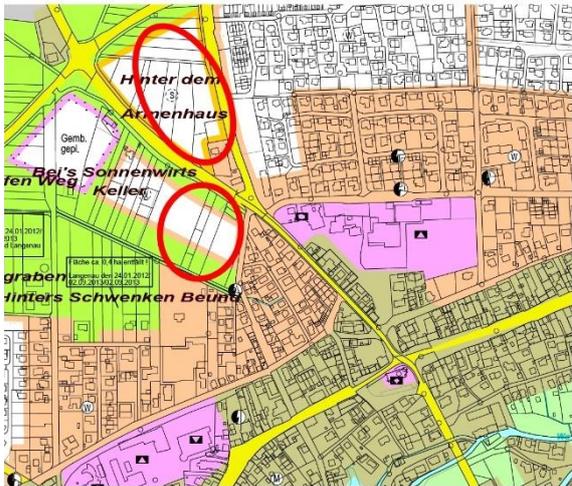
Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kirchsteig I“ und „Kirchsteig II“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich, ggf. Er-tüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	Privat (1 Grund-stück)
Sonstiges:	

7.9 Langenau

AM SIMONTALGRABEN

LA 01

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 1,57 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche
 Planung

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtsch. genutzte Fläche, Streuobstwiese

Kommune

Langenau
 Langenau
 Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Nerenstetter Straße
- Wettinger Straße

Analyse

Entwicklungschancen:

- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Erweiterungsfläche für Sportanlagen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Obstbäumen

AM SIMONTALGRABEN**LA 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete, Landwirtschaftl. genutzte Flächen, Ludwig-Uhland-Schule, Gemeinschaftsschule Langenau
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche:	1,57 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf (Sportanlagen)

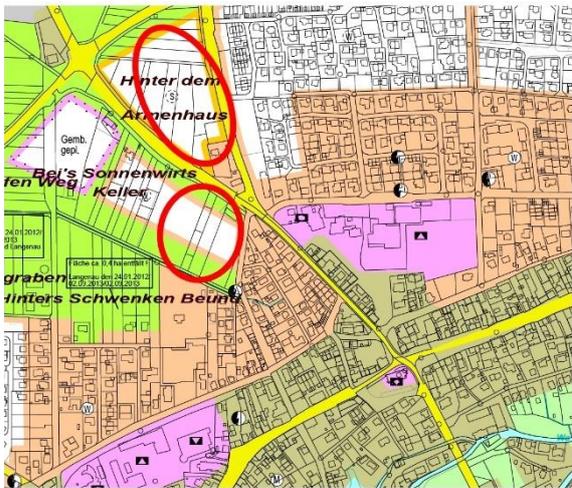
Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde, ggf. durch Flächentausch
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese im Zuge B-Plan
- verkehrliche Erschließung sollte ausschließlich über die bestehende Gemeindeweg Gemeinestraße Wettinger Straße zur Landesstraße
- ggf. Untersuchung, zu erwartende Geräuschsituation (Sportlärm) an der Wohnbebauung durch einen Sachverständigen

HINTER DEM ARMENHAUS

LA 02

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 3,00 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Sonderbaufläche

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Kleingärten

Kommune

Langenau

Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Nerenstetter Straße
- Wettinger Straße

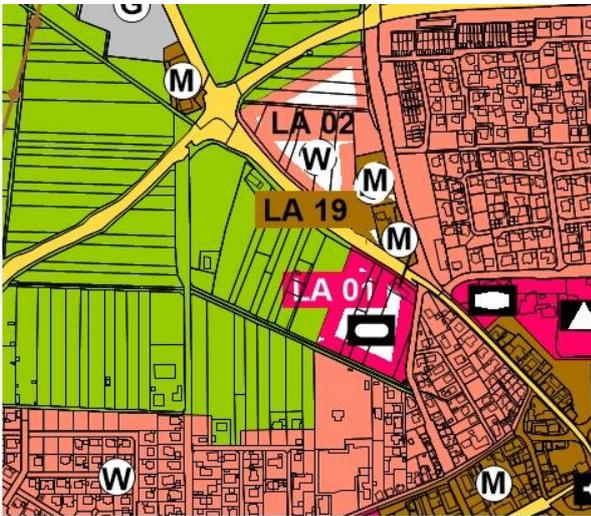
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten

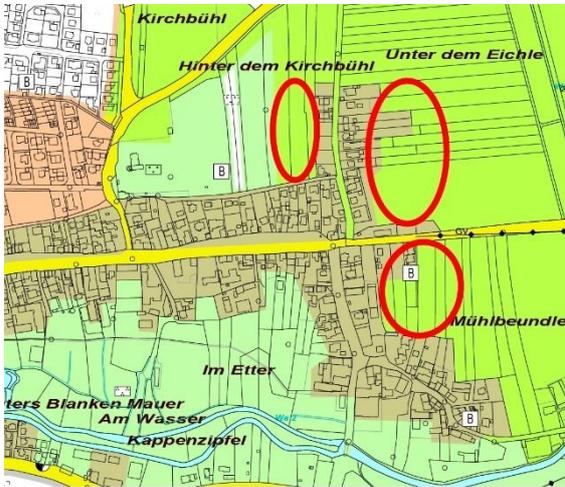
HINTER DEM ARMENHAUS**LA 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kugelberg III“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Wohnstraßen notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Fläche: 3,00 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über die bestehende Gemeindestraße Wettinger Straße zur Landesstraße erfolgen. Es ist zu prüfen ob eine bauliche Anpassung des südlichen Anschlusses der Wettinger Straße an die L 1232 erforderlich ist
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich (LRA Alb- Donau)
- Untersuchung, zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen

HINTER DEM KIRCHBÜHL**LA 03****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 1,60 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Langenau

Nordöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Eichlestraße
- Am Kirchbühl

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien angrenzender Hofstellen
- Schwierige Eigentumssituation
- Erschließung erfordert Zustimmung diverser Anwohner
-

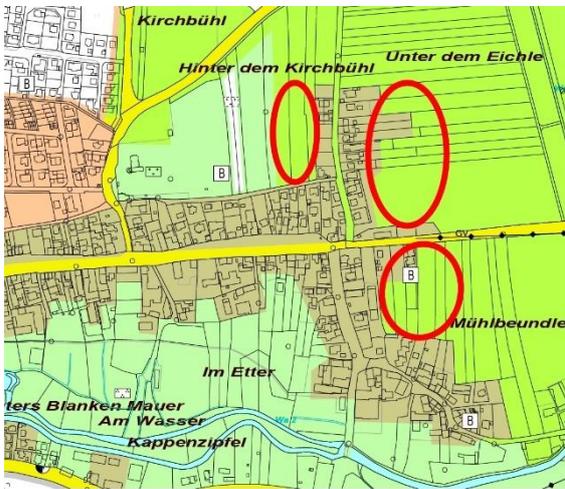
HINTER DEM KIRCHBÜHL**LA 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche, Friedhof
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Fläche: 2,29 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich rückwärtig über bestehende Gemeindestraßen erfolgen, da ein Anschluss an die Landesstraße von der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann
- Untersuchung, zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen

UNTER DEM EICHELE**LA 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 2,70 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau

Nordöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Hartgartenweg
- Eichlesstraße

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schwierige Eigentumssituation
- Erschließung erfordert Zustimmung diverser Anwohner

UNTER DEM EICHELE**LA 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

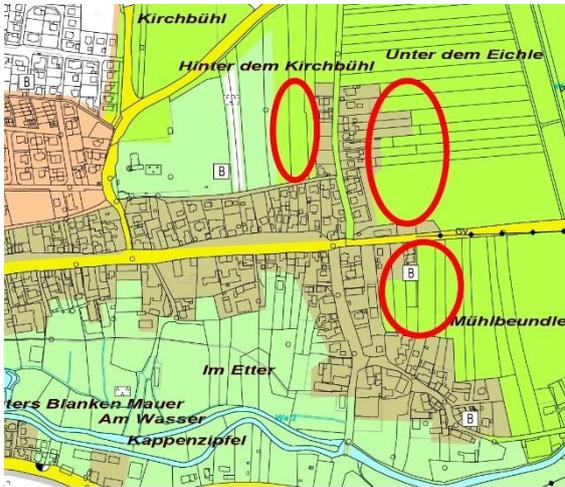
Fläche: 3,64 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Ausbau neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich rückwärtig über bestehende Gemeindestraßen erfolgen, da ein Anschluss an die Landesstraße von der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann
- Untersuchung, zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen

MÜHLBEUNDELE**LA 05****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 1,22 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau

Nordöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Hartgartenweg

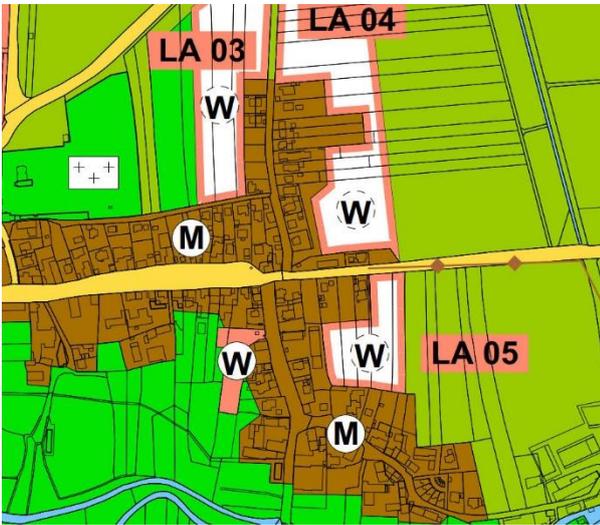
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schwierige Eigentumssituation
- Erschließung erfordert Zustimmung diverser Anwohner

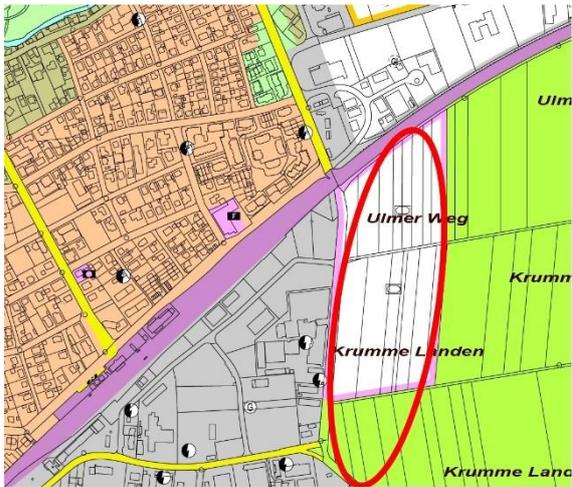
MÜHLBEUNDE**LA 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Fläche: 1,22 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung, ob Streuobstbestand ausgeglichen werden muss

KRUMME LANDEN**LA 07****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 9,12 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf,
 Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau

Südöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Wörthstraße

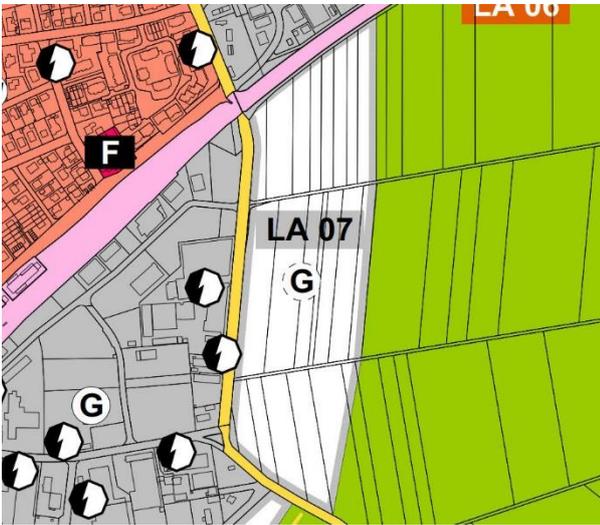
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

KRUMME LANDEN**LA 07****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiete „In den Lindeschen“, „Südlich der Bahnlinie“ und „Südlich der Riedheimerstraße“, Wohngebiet „Bismarck-, Uhland-, Lenau-, und Wörthstraße“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

Fläche:	9,12 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Realisierung der südl. Bauflächen erst im Zuge Südumfahrung
- Plangebiet ist verkehrlich nicht erschlossen, inwieweit die verkehrliche Erschließung, über z. Bsp. die Anpassung des Kreuzungspunktes L 1232 / Tuchmacherstraße, unmittelbar an die Landesstraßen zugelassen werden kann ist im weiteren Verfahren zu prüfen
- greifen zu einem erheblichen Teil in die dort vorhandene 'Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm' ein
- Abstand Gewerbe- Wohngebieten etwa 100 m: Nichteinhaltung, ggf. Prüfung durch Sachverständigen

LEITE I

LA 08

Darstellung im FNP 1996

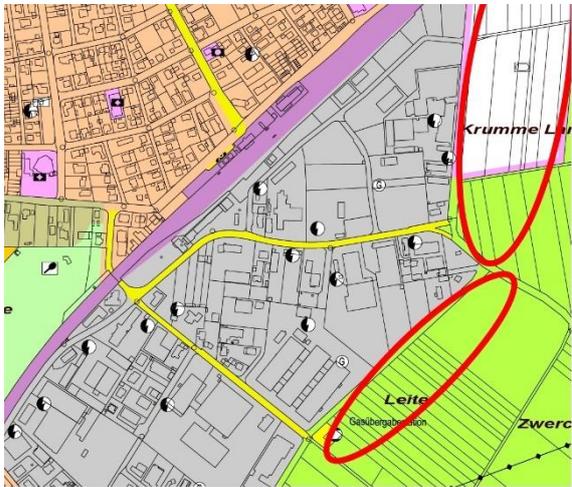


Foto der Fläche



Potentialfläche: 3,01 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau
 Langenau
 Südöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Riedmüllerweg

Analyse

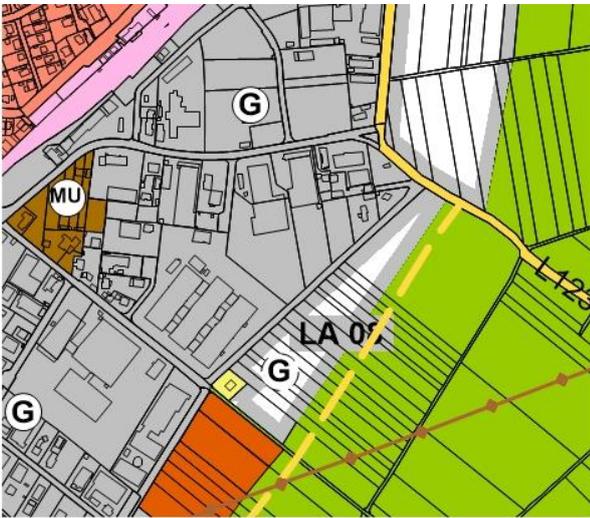
- Entwicklungschancen:
- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
 - Ausnutzung bestehender Erschließung
 - Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

LEITE I

LA 08

Empfohlene Darstellung im FNP 2035



BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Südlich der Riedheimerstraße“, Sonderbaufläche Reitanlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche:	3,01 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- verkehrliche Erschließung sollte über das bestehende Gewerbegebiet und die Raiffeisenstraße erfolgen. Ein Anschluss an die Landesstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden (RP Tübingen)
- greifen zu einem erheblichen Teil in die dort vorhandene 'Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm' ein

LEITE II

LA 09

Darstellung im FNP 1996

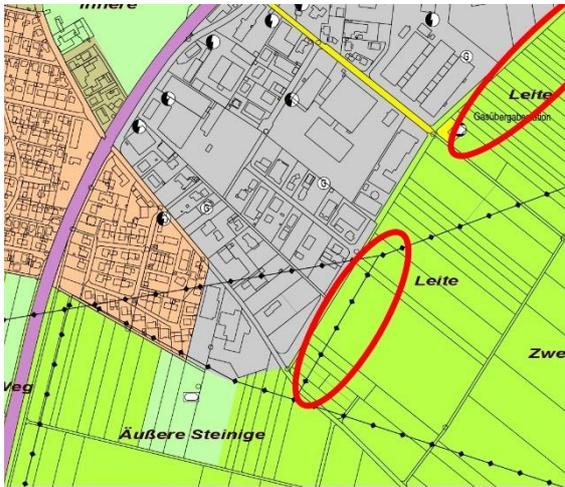


Foto der Fläche



Potentialfläche: 2,56 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingärten

Kommune

Langenau
 Langenau
 Südöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Dieselstraße

Analyse

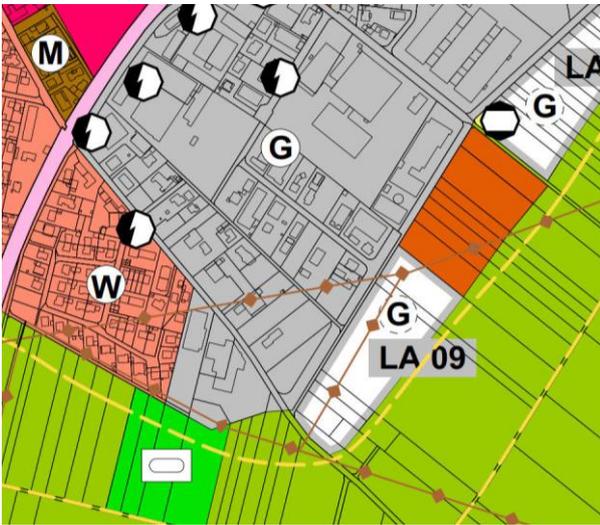
- Entwicklungschancen:
- Stärkung des Gewerbebestandsorts Langenau
 - Ausnutzung bestehender Erschließung
 - Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

LEITE II

LA 09

Empfohlene Darstellung im FNP 2035



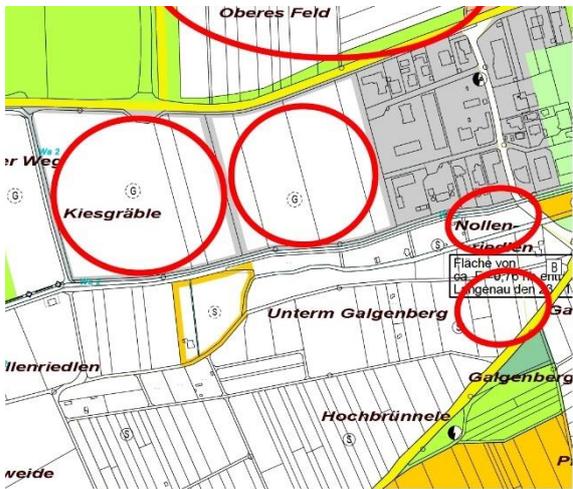
BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Südlich der Riedheimerstraße“, Sonderbaufläche Reitanlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche:	2,56 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Bisher als Kompensationsfläche gewidmet
- greifen zu einem erheblichen Teil in die dort vorhandene 'Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm' ein
- Gehölz- und Streuobststruktur beansprucht, der ggf. ausgeglichen werden muss

KIESGRÄBLE III**LA 10****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 6,42 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerblich genutzte
 Baufäche Planung

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Fläche

Kommune

Langenau

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- L 1170
- Kiesgräble

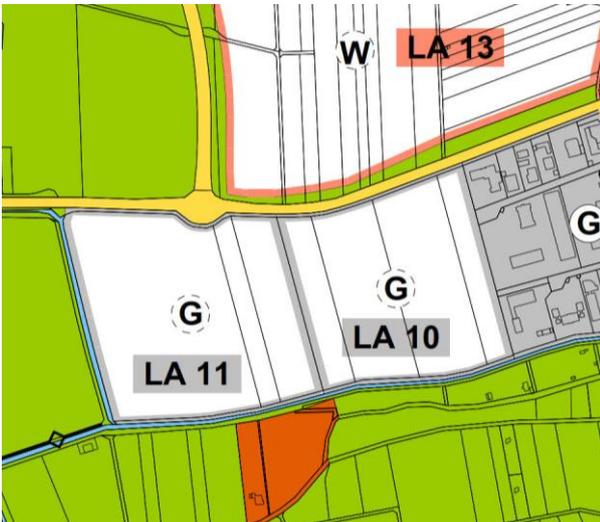
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Gewerbegebiet künftig in westliche Richtung erweiterbar
- Verkehrstechnisch gut gelegen in Autobahnnähe

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Südöstlicher Bereich liegt zu einem kleinen Teil in HQ100-Überflutungsfläche

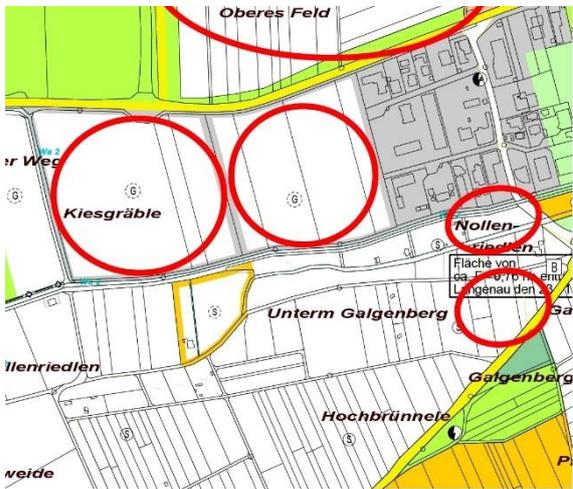
KIESGRÄBLE III**LA 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Kiesgräble“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Sondergebiet Hundepplatz, Gartenhausgebiet „Galgenberg“, Flözbach
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich, Verlängerung „Kiesgräble“
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

Fläche:	6,42 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich innerhalb des Plangebietes durch Verlängerung der angrenzenden Erschließungsstraßen Kiesgräbele erfolgen
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten- vom öffentlichen Gewässer „Grabbach“, „Kiesgraben“, „Flözbach“, „Weiherbach“, bzw. „Landgraben“ (Runsgaben)
- Überschwemmungsbereich, indem hochwassersicher zu bauen ist
- Abstand zwischen Gewerbe- Wohngebieten etwa 100 m: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Prüfung Geräuschmissionen von einem Sachverständigen

KIESGRÄBLE IV**LA 11****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 7,61 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerblich genutzte
 Baufläche Planung

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Fläche

Kommune

Langenau

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- L 1170 inkl. Kreisverkehr

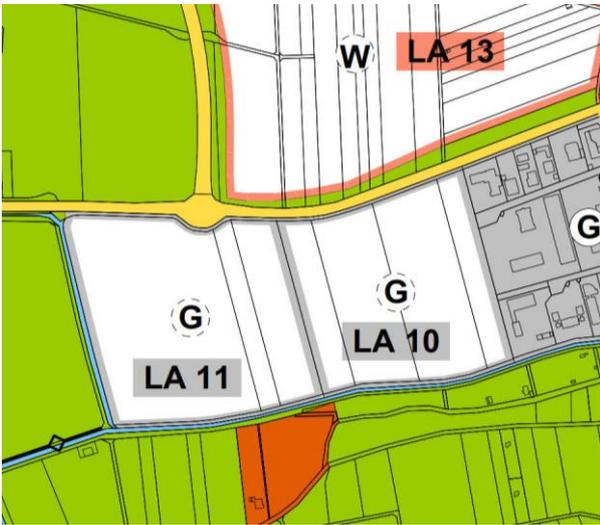
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Gewerbegebiet künftig in westliche Richtung erweiterbar
- Verkehrstechnisch gut gelegen in Autobahnnähe

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

KIESGRÄBLE IV**LA 11****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Kiesgräble“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Sondergebiet Hundepplatz, Gartenhausgebiet „Galgenberg“, Flözbach
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich, Ausbau Kreisverkehr
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

Fläche:	7,61 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich innerhalb des Plangebietes durch Verlängerung der angrenzenden Erschließungsstraßen Kiesgräbele erfolgen
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten- vom öffentlichen Gewässer „Grabbach“, „Kiesgraben“, „Flözbach“, „Weiherbach“, bzw. „Landgraben“ (Runsgaben)
- Überschwemmungsbereich, indem hochwassersicher zu bauen ist
- Abstand zwischen Gewerbe- Wohngebieten etwa 100 m: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Prüfung Geräuschmissionen von einem Sachverständigen

GEWERBEGEBIET AN DER A7 SÜD, 6. BA**LA 12****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 4,19 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerblich genutzte
 Baufäche Planung

Kommune

Langenau
 Langenau
 Westlicher Gemarkungsrand

Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen in Autobahn-
 nähe

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Fläche

Erschließung

- Carl-Zeiss-Straße

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich
 genutzten Flächen
- Südöstlicher Bereich liegt zu einem kleinen Teil
 in HQ100-Überflutungsfläche

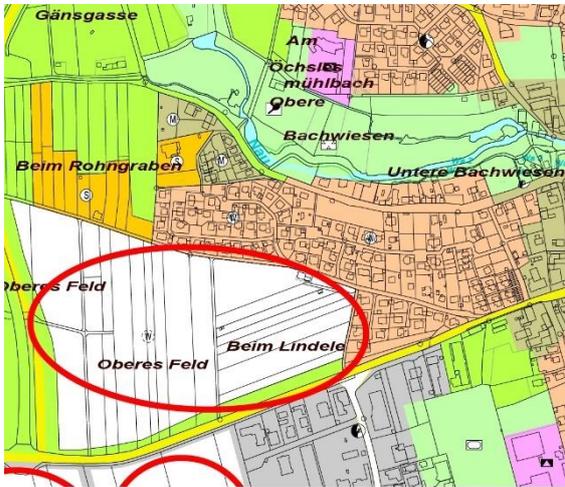
GEWERBEGEBIET AN DER A7 SÜD, 6. BA**LA 12****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet an der A7, Autobahn A7, Park and Ride Parkplatz, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Fläche über bestehende Straße erschlossen
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

Fläche:	4,19 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Nördlich angrenzende Flurstücke im kommunalen Eigentum müssen als Ausgleichs-/Artenschutzflächen von Bebauung freigehalten werden
- Zuständigkeit für die straßenrechtliche Beurteilung des Vorhabens liegt bei der Autobahn GmbH
- Überschwemmungsbereich, indem hochwassersicher zu bauen ist

OBERES FELD**LA 13****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 13,15 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche
 Planung

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Flächen

Kommune

Langenau
 Langenau
 Westlicher Ortsrand

Erschließung

- L 1170
- Kurze Straße
- Feldweg (Flst. 778)

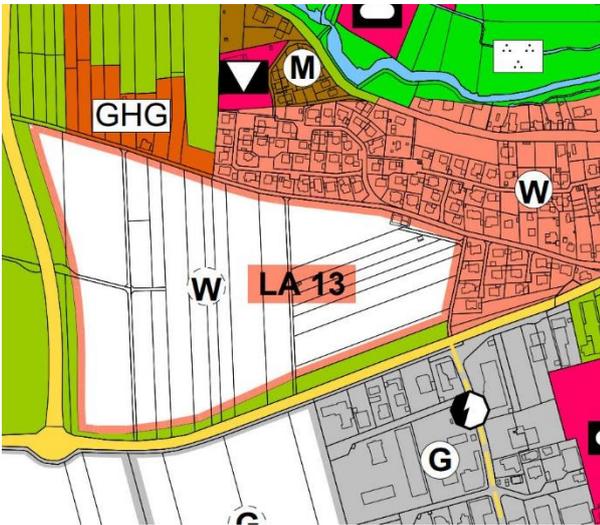
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
-

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Emissionsradien angrenzender Hofstellen
- Schwierige Eigentumsverhältnisse
- Verkehrslärm

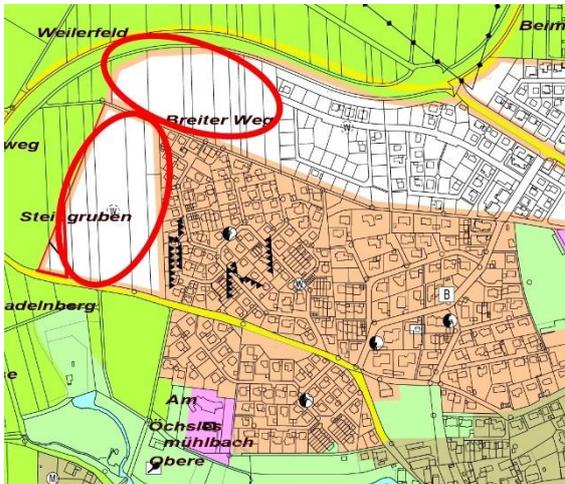
OBERES FELD**LA 13****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Bei der oberen Mühle“, Gewerbegebiet „Kiesgräble“, Gartenhausgebiet „Beim Rohngraben“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung von Feldwegen, Ausbau neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

Fläche: 13,83 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Plangebiet ist verkehrlich nicht erschlossen. Die verkehrliche Erschließung sollte im Zusammenhang mit den Flächen LA 10 und LA 11 geprüft werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit die verkehrliche Erschließung über den vorhandenen Kreisverkehr an die Landesstraßen zugelassen werden kann ist. Ein Neuanschluss an die Landesstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- Prüfung Geräuschimmissionen von einem Sachverständigen

STEINGRUBE**LA 14****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 4,66 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche
 Planung, Flächen für
 die Landwirtschaft

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Flächen

Kommune

Langenau
 Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Sankt Jakobsweg
- Verlängerung Karlstraße, Feldweg (Flst. 1978/3)

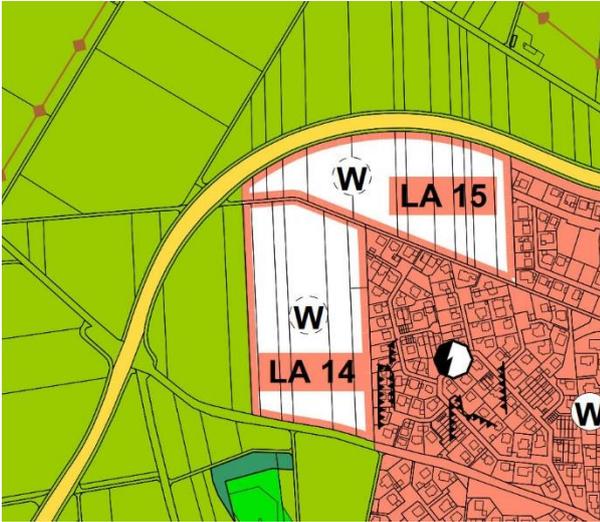
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Laufendes Bebauungsplanverfahren

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikt durch Lärmemissionen durch Umgehungsstraße
- Evtl. schwierige Eigentumsverhältnisse

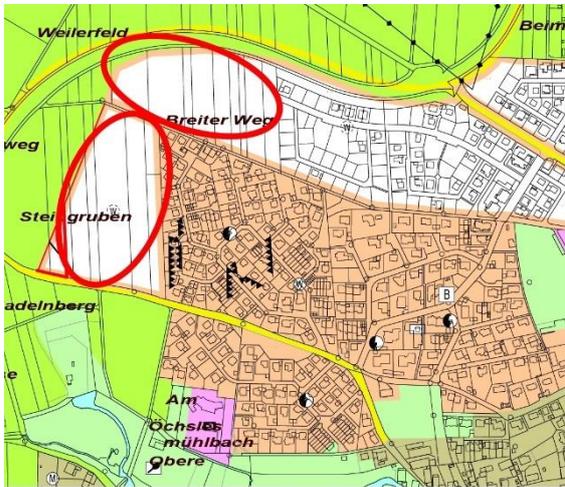
STEINGRUBE**LA 14****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Steingruben“, Grünflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Ortsumgehungsstraße
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Ggf. Lärmemissionen Umgehungsstraße
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

Fläche: 4,66 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ggf. Lärmschutztechnisches Gutachten
- Plangebiet ist Bestandteil des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Breiter Weg“. Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen erfolgen
- Prüfung Geruchsmissionen von einem Sachverständigen

BREITER WEG**LA 15****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 4,10 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche
 Planung, Flächen für
 die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Flächen

Kommune

Langenau

Nordwestlicher Ortsrand

Erschließung

- Verlängerung Karlstraße, Feldweg (Flst. 1978/3)

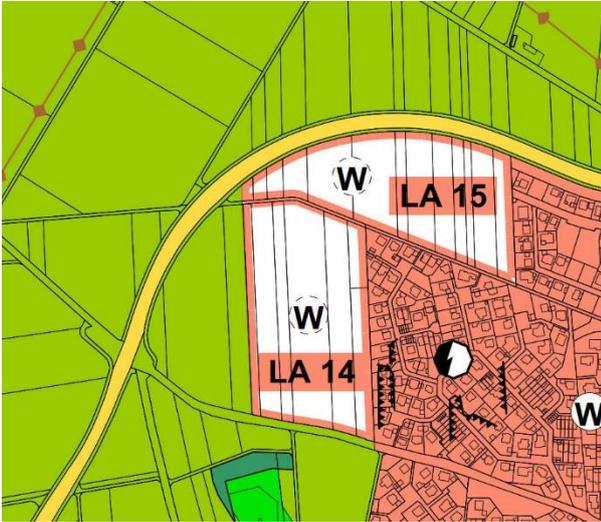
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nordwestliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Laufendes Bebauungsplanverfahren

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte durch Lärmemissionen durch Umgehungsstraße
- Evtl. schwierige Eigentumsverhältnisse

BREITER WEG**LA 15****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Steingruben“ und „Breiter Weg“, Ortsumgehungsstraße, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Lärmemissionen Umgehungsstraße
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

Fläche: 4,1 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ggf. Lärmschutztechnisches Gutachten
- Plangebiet ist Bestandteil des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Breiter Weg“. Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen erfolgen
- Prüfung Geruchsmissionen von einem Sachverständigen

GÖTTINGER STRASSE

LA 17

Darstellung im FNP 1996

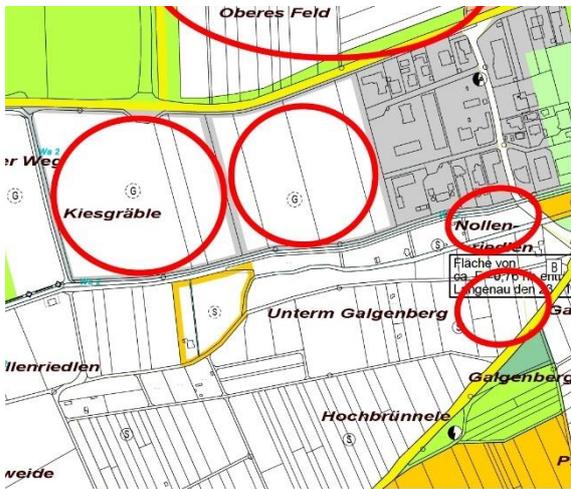


Foto der Fläche



Potentialfläche: 0,26 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Sonderbaufläche

Flurbilanz: Vorbehaltsflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Kleingärten

Kommune

Langenau

Südöstlicher Ortsrand

Erschließung

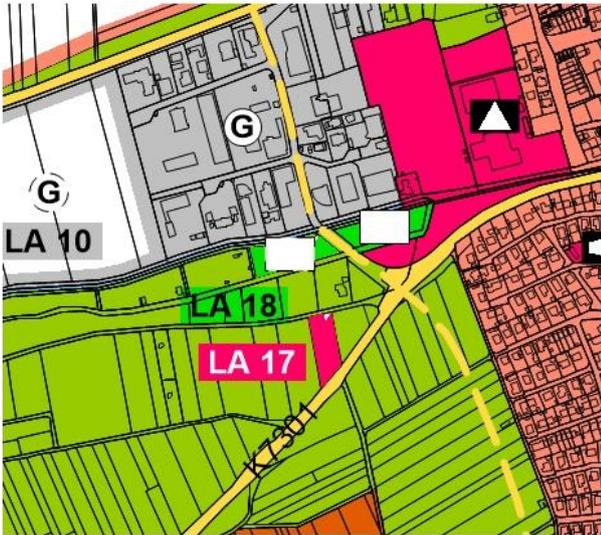
Analyse

Entwicklungschancen:

-

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten

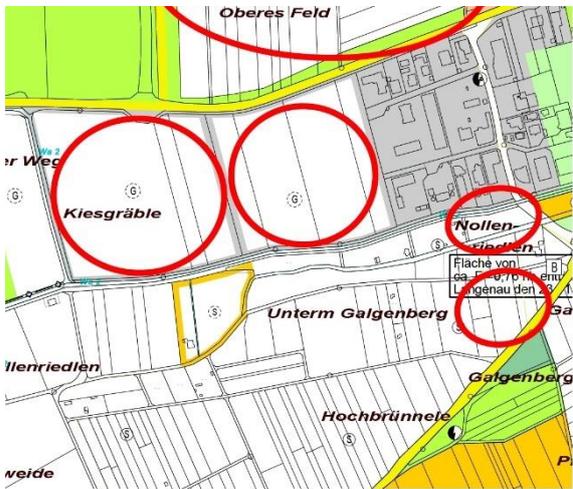
GÖTTINGER STRASSE**LA 17****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kugelberg III“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Kleingärten
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Wohnstraßen notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Fläche:	0,26 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung muss geprüft werden, ggf. bauliche Anpassung des südlichen Anschlusses der Wettinger Straße an die L 1232 erforderlich
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich

NOLLENDIEDLEN**LA 18****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,34 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Grünfläche

Flurbilanz: -
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Langenau

Nördlicher Ortsrand

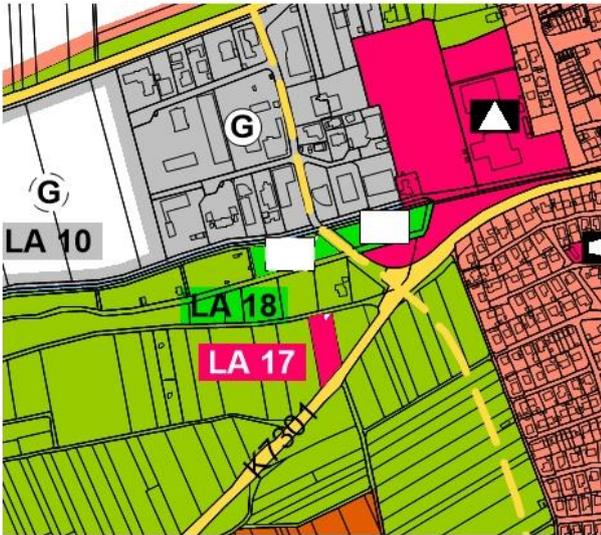
Erschließung

- Kiesgräble/K7301

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Erweiterung der bestehenden Grünfläche östlich

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten

NOLLENDIEDLEN**LA 18****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 0,34 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Grünfläche

Umsetzungshinweise

Keine Hinweise notwendig

BEWERTUNG

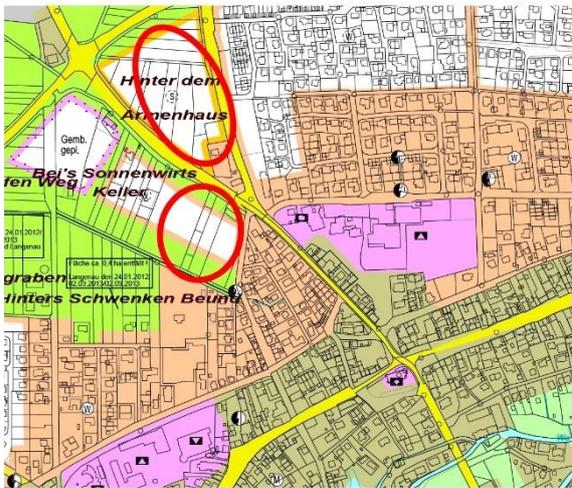
Städtebau/Nachbarschaft: landwirtschaftl. genutzte Flächen, öffentliche Grünfläche, Kleingärten, Gewerbegebiet

Erschließung: Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich

Restriktionen:

Eigentum/Gründerwerb: privat

Sonstiges:

WETTINGER STRASSE**LA 19****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,46 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Sonderbaufläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Kleingärten

Kommune

Langenau

Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Wettinger Straße

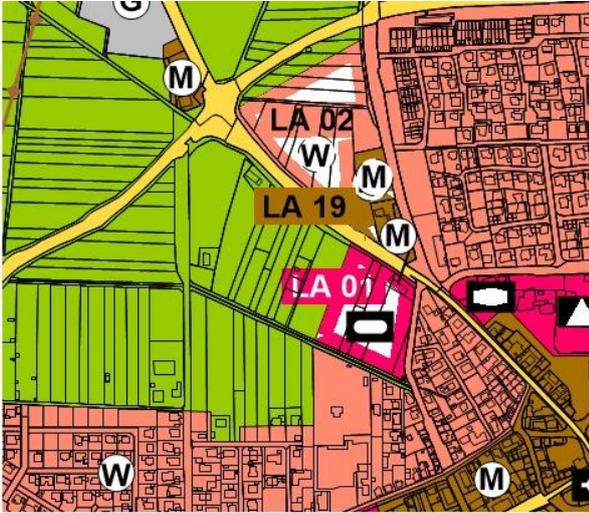
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten

WETTINGER STRASSE**LA 19****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kugelberg III“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Wohnstraßen notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

Fläche: 0,46 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Mischbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
 - verkehrliche Erschließung muss geprüft werden, ggf. bauliche Anpassung des südlichen Anschlusses der Wettinger Straße an die L 1232 erforderlich
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich

7.10 Langenau - Albeck

HINTERE HALDE

ALB 01

Darstellung im FNP 1996

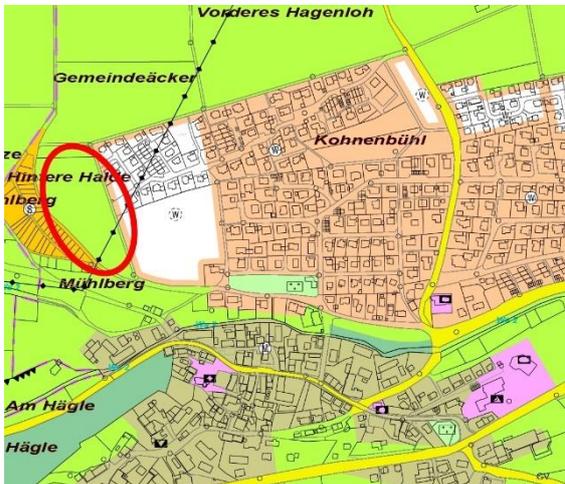


Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,90 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Grenzflur
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünfläche/Wiese, Baumstandorte

Kommune

Langenau
 Albeck
 Westlicher Ortsrand

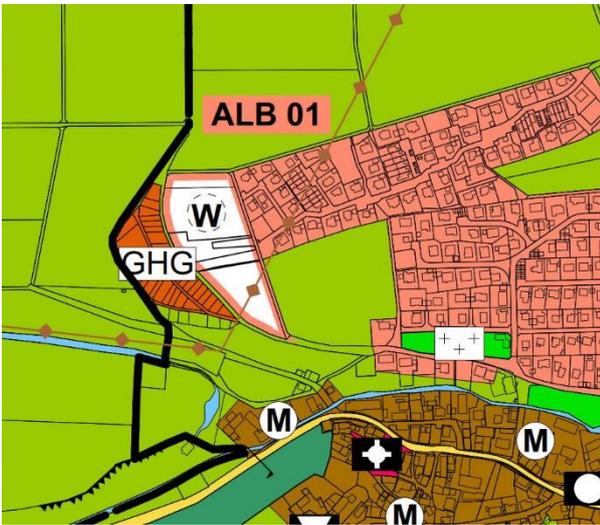
Erschließung

- Am Kohnenbühl
- Verlängerung „Am Flötzbach“ (Flst. 62)

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
 - Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
 - Ausnutzung/Weiterführen bestehender Erschließung, sowie Ringschluss zu Kohnenbühl zur Entlastung der Bestandsstraßen

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen und Bäumen

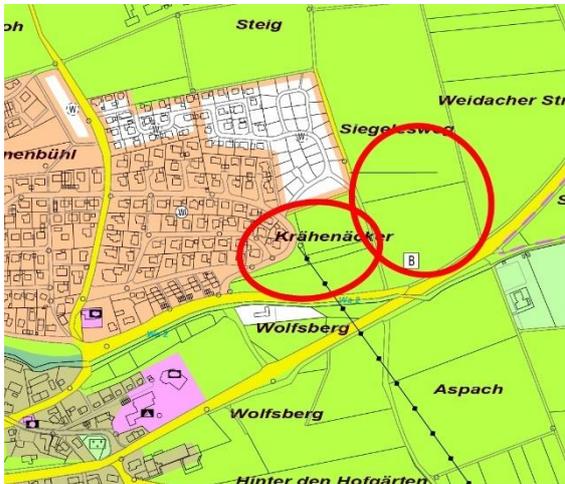
HINTERE HALDE**ALB 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Kohlenbühl“, „Krähensäcker“, „Vordere Halden“ und „Obere Flötzbachstraße“, Gartenhausgebiet „Mühlberg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau von Feldwegen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

Fläche: 1,9 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

KRÄHENÄCKER**ALB 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,95 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau
 Albeck
 Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Hasenbergle
- Ringstraße

Analyse**Entwicklungschancen:**

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Planung für Standort Raiba sowie Seniorenwohnen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Lärmimmission durch angrenzend geplantes Gewerbegebiet (ALB 07) und Landesstraße

KRÄHENÄCKER**ALB 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Rücken“ und „Krähenäcker“, Kläranlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Lärmimmissionen
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

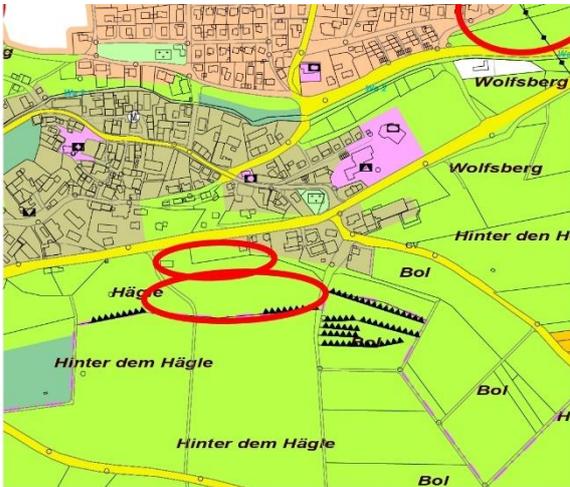
Fläche: 2,61 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfsnachweis

Änderung zum Vorentwurf:

- Fläche vergrößert

HINTER DEM HÄGLE**ALB 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,42 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Grünfläche/Wiese

Kommune

Langenau
 Albeck
 Südlicher Ortsrand

Erschließung

- Weg Flst. 595/1

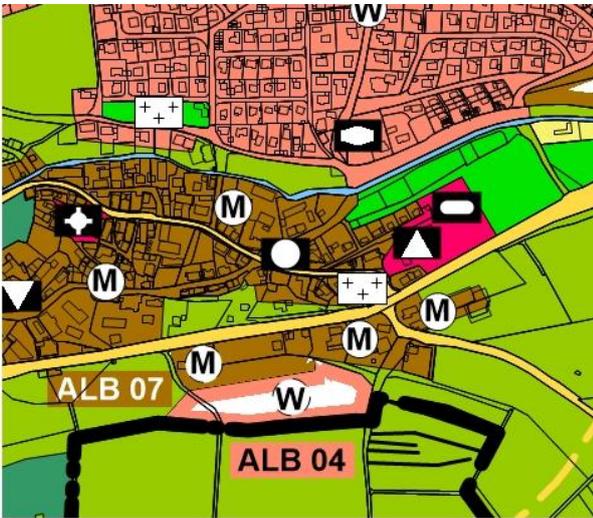
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südliche Richtung
-

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Nicht erschlossen, Ausbau Richtung Bolstraße notwendig
- Topografie

HINTER DEM HÄGLE**ALB 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischt genutzte Bauflächen, gewerblich genutzte Fläche (Laserprint), landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Aus-/Neubau notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

Fläche: 1,66 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

Änderung zum Vorentwurf:

- Fläche vergrößert

AM FLÖTZBACH**ALB 06****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 3,45 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Kommune

Langenau
 Albeck
 Östlicher Ortsrand

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Stärkung des Gewerbestandorts Albeck
 - Sicherung der Nahversorgung am Ort
 - Ausnutzung bestehender Erschließung
 - Verkehrstechnisch gut gelegen an der Robert-Bosch-Straße/L1079
 - Keine Konflikte mit HQ-100-Gebiet an Flötzbach

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Erschließung

- Am Flötzbach
- Robert-Bosch-Straße

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Lärmimmission durch Landesstraße
- Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

AM FLÖTZBACH**ALB 06****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Krähenäcker“ und „Rücken“, Klärwerk, Flötzbach, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Lärmimmission/-emission
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

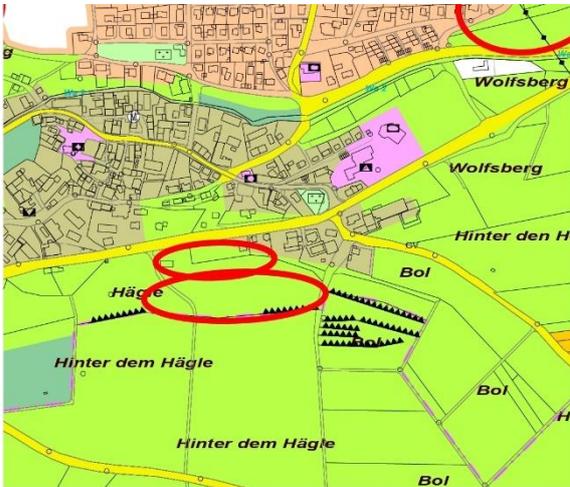
Fläche:	3,26 ha
Planungsrechtl. Nutzung:	Gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Gesamtstädtischer Bedarfsnachweis für Gewerbe in Langenau
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über Gemeindestraßen zur Landesstraße erfolgen, da ein Neuanschluss an die Landesstraße nicht in Aussicht gestellt werden kann
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten- vom öffentlichen Gewässer „Grabbach“, „Kiesgraben“, „Flötzbach“, „Weiherbach“, bzw. „Landgraben“
- Prüfung Geräuschimmissionen von einem Sachverständigen

Änderung zum Vorentwurf:

- Westlicher Teil wird zur Mischbaufläche geändert (ca. 1,35 ha), damit verbleiben 2,16 ha Gewerbe

LASERPRINT**ALB 07****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 0,66 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Kommune

Langenau
 Albeck
 Östlicher Ortsrand

Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Albeck
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an der Robert-Bosch-Straße

Foto der Fläche

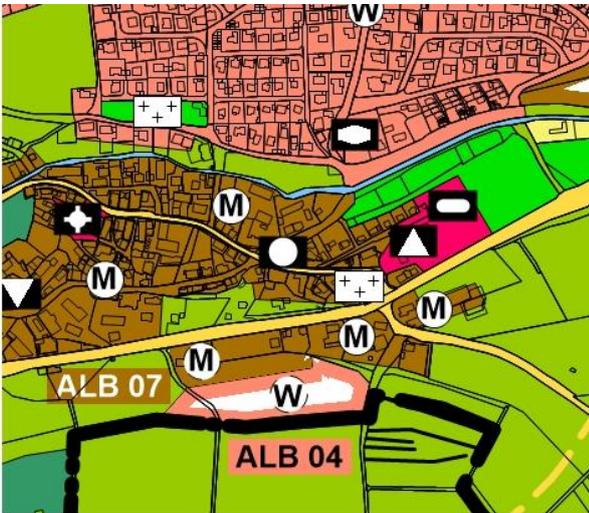
Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Erschließung

- Robert-Bosch-Straße
- Erschließung über bestehendes Firmengelände

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Lärmimmission durch Landesstraße
- Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

LASERPRINT**ALB 07****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischt genutzte Bauflächen, gewerblich genutzte Fläche (Laserprint), landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich
Restriktionen:	Lärmimmission/-emission
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 0,66 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche

Umsetzungshinweise

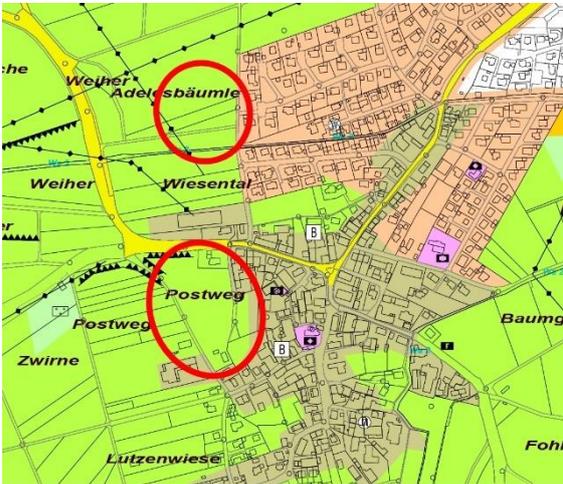
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Hinweis auf eingeschränktes Gewerbegebiet mit Lärmkontingentierung
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über das bestehende Firmengelände zur Landesstraße erfolgen
- Prüfung Geruchsmissionen von einem Sachverständigen

7.11 Langenau - Göttingen

POSTWEG

GÖT 01

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 2,17 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünfläche

Kommune

Langenau
 Göttingen
 Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Postweg
- Albecker Straße

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen sowie Streuobstbeständen
- Evtl. schwierige Eigentumsverhältnisse (kleinteilige Parzellierung im westlichen Bereich)

POSTWEG**GÖT 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, Ortskern, Hofstelle, Friedhof, Kirche „St. Martin“, Pfarrgarten, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

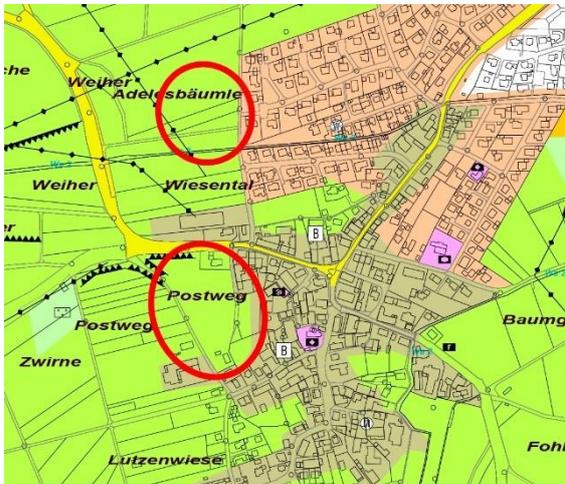
Fläche: 1,78 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Plangebiet in geschützter Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Justina (raumwirksames Kulturdenkmal)
- Sicherung seltener Tierarten, Schutz von Streuobst als Lebensraum (Maier-Schwarz)
- Geschützte Streuobstbestände nach § 33a NatSchG betroffen (wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind). Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich
- Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im nördlichen Bereich

Änderung zum Vorentwurf:

- Fläche verkleinert, westl. Streifen herausnehmen
- Fläche Pfarrgarten entfällt auf Grund von Denkmalschutz

ADELSBÄUMLE**GÖT 03****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,22 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Baumstandorte

Kommune

Langenau
 Göttingen
 Nordwestlicher Ortsrand

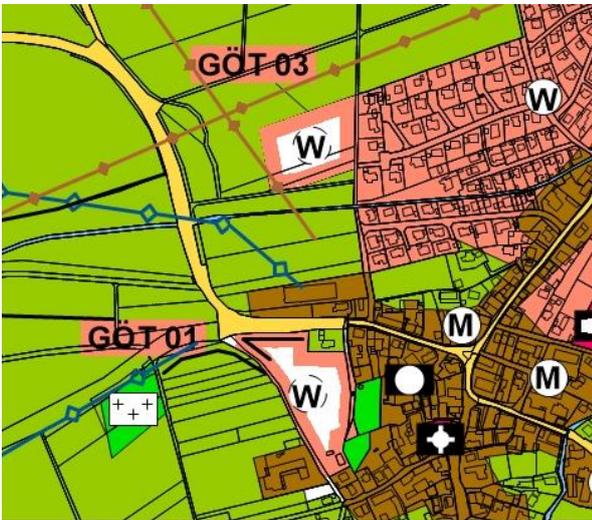
Erschließung

- Im Römergrund
- Verlängerung Wiesentalweg/Flst. 1514

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nordwestliche Richtung
 - Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
 - Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen sowie Baumstandorten
 - Evtl. Hochwassergefahr?

ADELSBÄUMLE**GÖT 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Käp- pelesweg“, land- wirtschaftl. ge- nutzte Flächen, Weiherbach
Erschließung:	Anknüpfung an be- stehende Erschlie- ßung möglich, Er- tüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 1,16 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Geschützte Streuobstbestände nach § 33a NatSchG betroffen (wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind). Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich
- Empfehlung: Freileitungen elektromagnetische Felder min. 10 m Schutzstreifen

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche verkleinert, südliches Dreieck mit Streuobst ausgespart

7.12 Langenau - Hörvelsingen

UNTERE HALDE

HÖ 01

Darstellung im FNP 1996

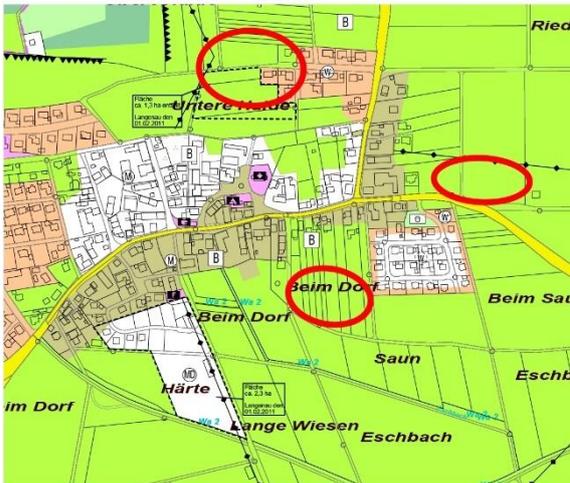


Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,21 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Streuobstwiesen

Kommune

Langenau
 Hörvelsingen
 Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Schlehenstraße
- Bernstadter Straße
- Haldenweg
- Schmiedgasse

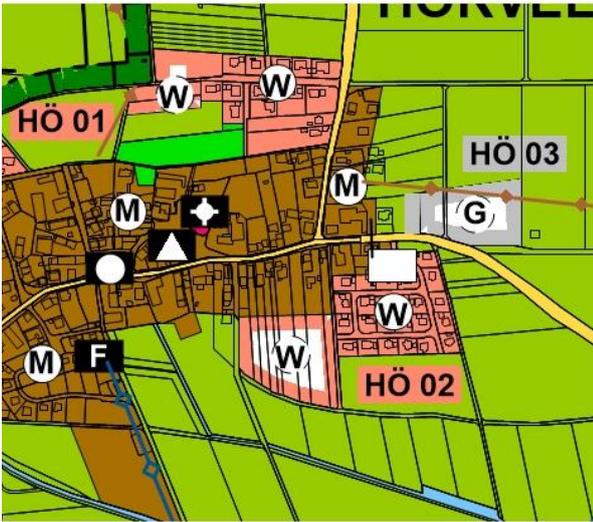
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Streuobstbäumen
- Landwirtschaftliche Geruchsmissionen für WA ggf. in manchen Bereichen der Fläche zu groß

UNTERE HALDE**HÖ 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Oberer Esch“, gemischte Baufläche, Ortskern, Kirch St. Martin
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Geruchsimmissionen angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

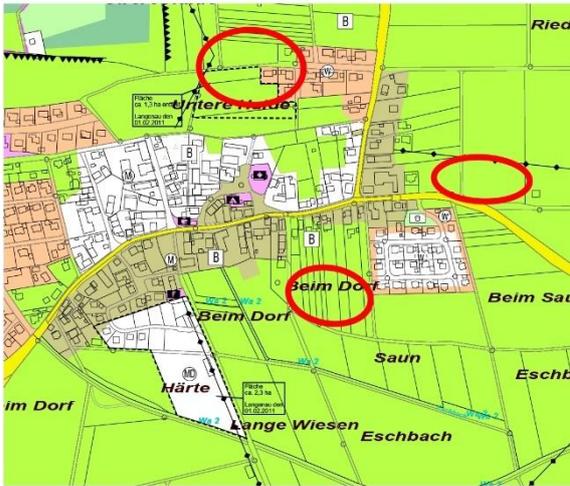
Fläche: 0,72 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Streuobst- Flächen sind nach § 33a NatSchG geschützt und sind entsprechend zu behandeln
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m² sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche wurde verkleinert (südlichen Bereich mit Streuobst, ca. 0,5 ha)

BEIM DORF OST**HÖ 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,43 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau
 Hörvelsingen
 Südöstlicher Ortsrand

Erschließung

- Eschenweg

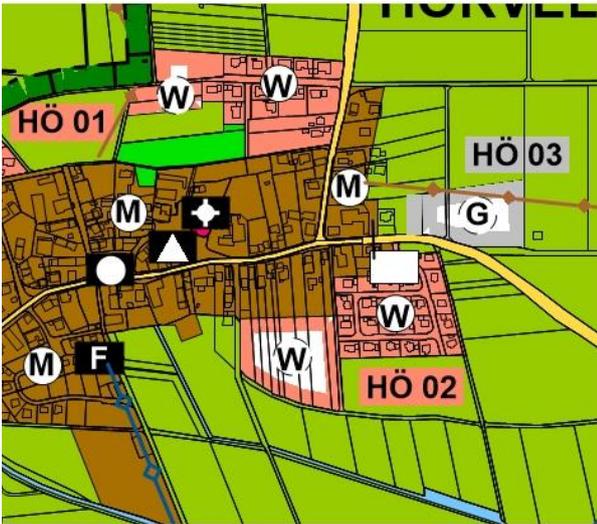
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südöstliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Kleinparzellierte Struktur, teils schwierige Eigentumsverhältnisse

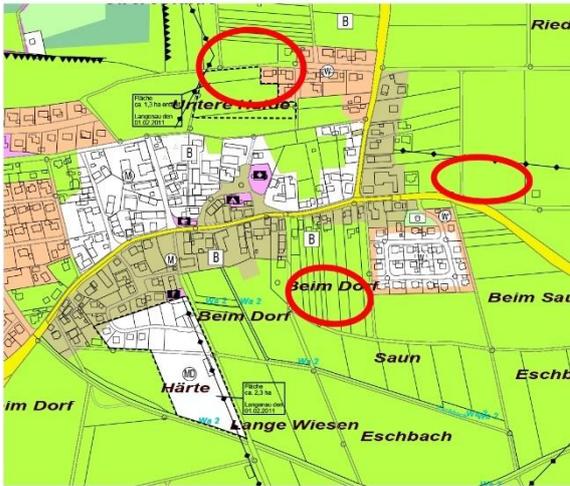
BEIM DORF OST**HÖ 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Beim Saun“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau notwendig (z.B. Flst. 87)
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	

Fläche: 1,43 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Umsetzung in Abschnitten möglich, erster Bauabschnitt mit Flst. 87, 88/1 und 89

OBERER ESCH**HÖ 03****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 1,04 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Kommune

Langenau
 Hörvelsingen
 Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Herwigstraße/K7302
- Weg Flst. 234

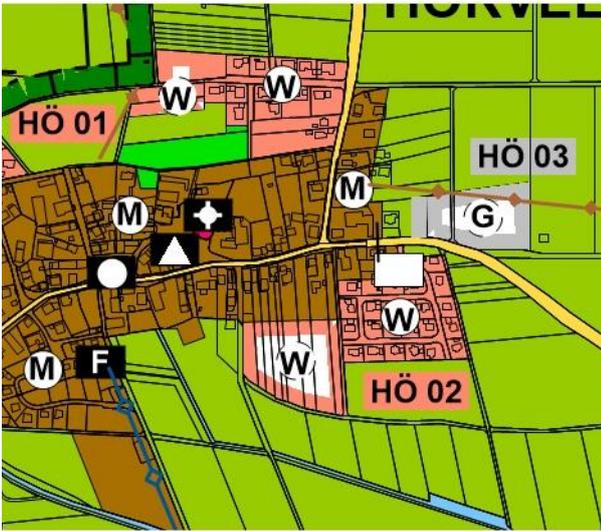
Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Hörvelsingen
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an der Herwigstraße/K7302

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

OBERER ESCH**HÖ 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 1,04 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft: Wohngebiet „Beim Saun“, landwirtschaftl. genutzte Flächen

Erschließung: Anknüpfung an bestehende Erschließung K7302 notwendig

Restriktionen:

Eigentum/Gründerwerb:

Sonstiges:

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ausweisung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan) um Lärmemission gegenüber Wohnbebauung auszuschließen
- ggf. eingeschränktes Gewerbegebiet/Kontingentierung im Randbereich Richtung Süden (da die gewerbliche Baufläche unmittelbar an vorhandene Wohnbaufläche grenzt)
- Vermeidung unwirtschaftlicher Restflächen
- rationelle Bewirtschaftung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen möglichst erhalten
- Erschließung über Feldweg Flst. Nr. 234 außerhalb straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ohne bauliche Veränderung der Kreisstraße K 7302 nicht möglich. Feldweg muss ausgebaut werden

7.13 Neenstetten

LANGENAUER WEG / ULMER STRASSE II

NE 02

Darstellung im FNP 1996

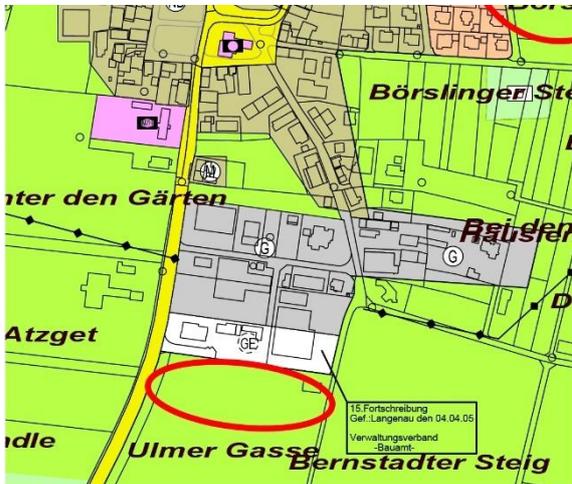


Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,02 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche
 Planung

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Neenstetten

Südlicher Ortsrand

Erschließung

- Florianweg
- K 7304

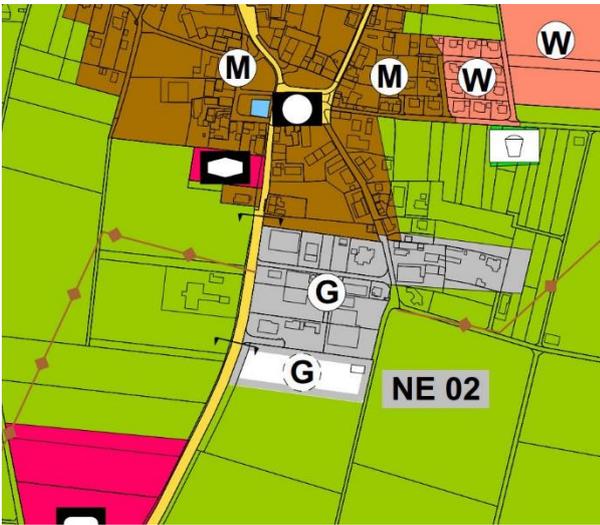
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Langer Weg/Ulmer Straße“ in südliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Stärkung des Gewerbebestands Neenstetten

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

LANGENAUER WEG / ULMER STRASSE II**NE 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 1,02 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft: Gewerbegebiet „Langer Weg/Ulmer Straße“, landwirtschaftl. genutzte Flächen

Erschließung: Fläche über bestehende Straßen erschließbar

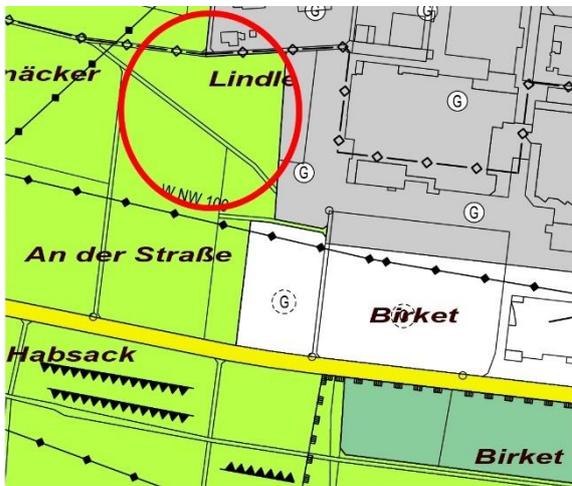
Restriktionen:

Eigentum/Grunderwerb:

Sonstiges:

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfe an Gewerbefläche prüfen

EISENTAL**NE 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,47 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche
 Planung

Flurbilanz: Vorbehaltsflur I
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich
 genutzte Fläche

Kommune

Neenstetten

Eisental

Erschließung

- Wege Flst. 283, 297
- Bestehendes Gewerbegebiet

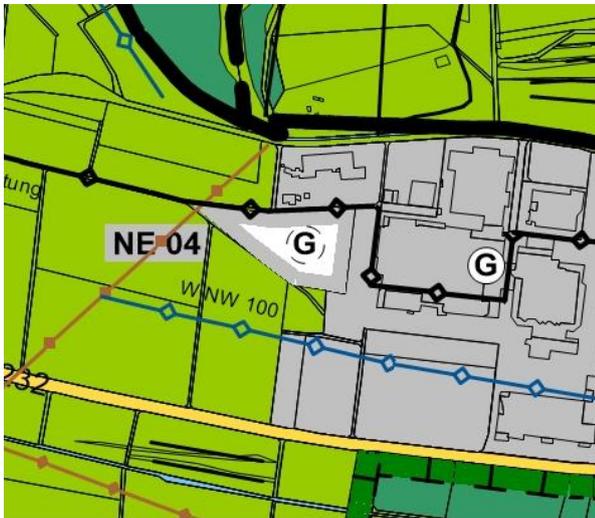
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Eisental“ in westliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Stärkung der Fa. Binder am Standort Neenstetten

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

EISENTAL**NE 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

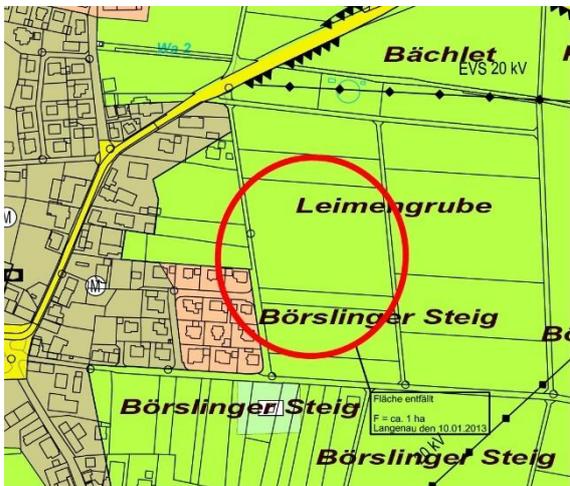
Fläche: 1,47 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet Eisental, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet, Ausbau Wege Flst. 283, 297
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Erweiterung Fa. Binder

Umsetzungshinweise

- Verlauf Wasserleitung „W NW 100“ berücksichtigen
- Bedarfsnachweis für geplante neue Produktionshalle sowie Mitarbeiterparkplätze

BÖRSLINGER STEIGE - LEIMENGRUBE**NE 05****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 2,35 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Flurbilanz: Vorbehaltsflur I
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Neenstetten

Erschließung

- Leimengrube und Jägerstraße

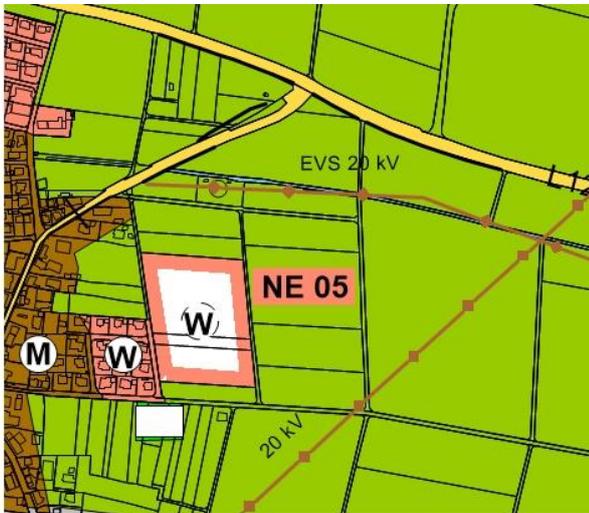
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Wohngebiets in östliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Streuobstbeständen

BÖRSLINGER STEIGE - LEIMENGRUBE**NE 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 2,35 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft: Flächen für die Landwirtschaft, Wohngebiet

Erschließung: Anknüpfung an bestehende Erschließung K7302 notwendig

Restriktionen: -

Eigentum/Grunderwerb:

Sonstiges:

Umsetzungshinweise

Keine Hinweise notwendig

7.14 Nerenstetten

BEI DER OSTERGRUBE

NR 02

Darstellung im FNP 1996



Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,32 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Nerenstetten
 Östlicher Ortsrand

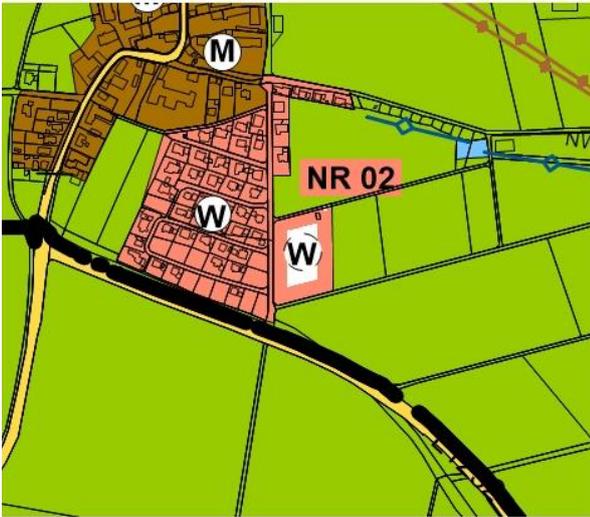
Erschließung

- Forsthausweg
- Bei der Ostergrube

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südöstliche Richtung
 - Ausnutzung der bestehenden Erschließung

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

BEI DER OSTERGRUBE**NR 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

Fläche: 0,92 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde

BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Hinter den Gärten“, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Bolzplatz
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen sowie Ausbau von Feldweg möglich
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	-

7.15 Öllingen

RAMMINGER STRASSE

ÖL 01

Darstellung im FNP 1996

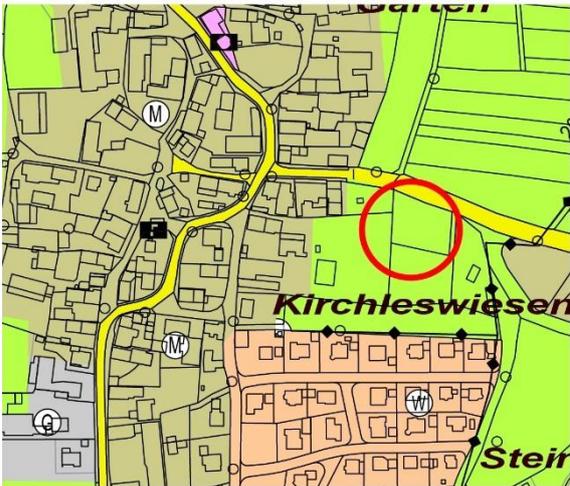


Foto der Fläche



Potentialfläche: 0,23 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche
 Planung

Flurbilanz: Vorrangflur 2
Tatsächliche Nutzung: Gewerblich genutzte
 Flächen, Grünflächen

Kommune

Öllingen

Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Ramminger Straße

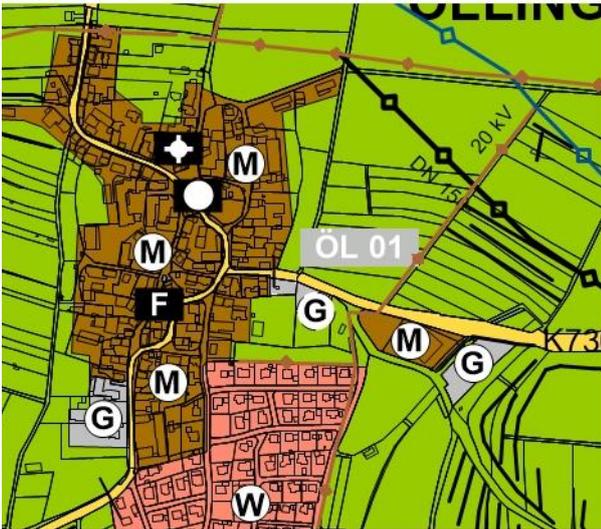
Analyse

Entwicklungschancen:

- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Laufendes Bebauungsplanverfahren (MD)
-

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von Grünflächen
-

RAMMINGER STRASSE**ÖL 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche (Fa. Frisch Spritzmatik), Grünflächen, Wohnbau-gebiet „Bei den Kirchleswiesen II und III“
Erschließung:	Erschließung über bestehenden Betrieb möglich
Restriktionen:	-
Eigentum/Grunderwerb:	-
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren (MD)

Fläche: 0,23 ha
Planungsrechtl. Nutzung: gewerbliche Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

Änderung zum Vorentwurf:

- Umwidmung in Gewerbefläche, damit Fläche nicht in Bilanz zur zustehenden Wohnbaufläche auftaucht und die Nutzung der Fläche tatsächlich eine vorrangig gewerbliche ist

7.16 Rammingen

BERGLESÄCKER II

RA 01

Darstellung im FNP 1996

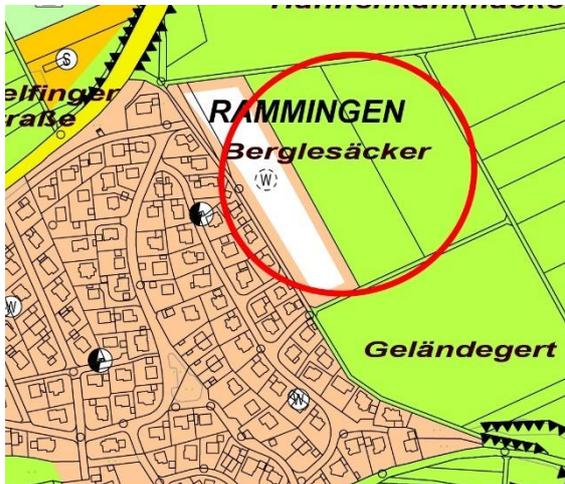


Foto der Fläche



Potentialfläche: 3,15 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorbehaltsflur II
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Rammingen
 Östlicher Ortsrand

Erschließung

- Nördlich angrenzender Feldweg (Flst. 816)
- Westlich angrenzender Feldweg (Flst. 915)
- Stichstraße „Burgstraße“

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Keine direkt angrenzenden Hofstellen
- Fläche vor allem dann wichtig, wenn Eigentümer der Hofstelle am Heusteigweg 21-23/1 langfristig nicht Betrieb einstellt und Entwicklung „Hinter dem Dorf“ und „Zinkenbreite“ (RA_03) somit nicht umgesetzt werden kann

Entwicklungshemmnisse:

- Bestehender Siedlungsrand wird überformt
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Fläche RA 15 soll ggf. getauscht und näher zum Ortskern (RA_03) verlagert werden, wenn Hofstelle Heusteigweg 21-23/1 Betrieb einstellt. Für den Fall, dass Betrieb weiterhin besteht muss geprüft werden wie nahe eine mögliche Wohnbebauung an die Hofstelle rücken kann

BERGLESÄCKER II**RA 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Weiterentwicklung der östlichen Wohnbebauung
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Er-tüchtigung/Ausbau bestehender Wege sowie Neubau notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat (Flstk. 916), Gemeindeeigentum (Flstk. 908 und 913)
Sonstiges:	Teilweise (Flstk. 916) nachrichtliche Übernahme aus dem FNP 1996

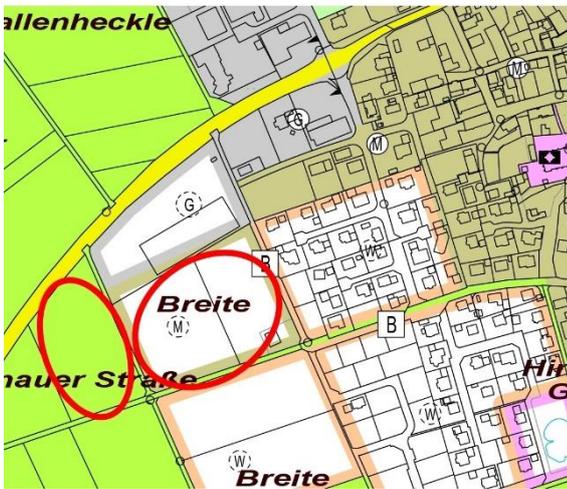
Fläche: 4,1 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen zur Landesstraße erfolgen (Ein Neuanschluss an die Landesstraße kann vom Regierungspräsidium nicht in Aussicht gestellt werden)

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche um ca. 0,6 östlich reduziert
Ehemalige Fläche RA 12 (aus dem Vorentwurf) wurde in diese Fläche integriert, damit ist das Anbindegebot gewährleistet

BREITE II**RA 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 0,95 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftsfläche, Gewerbl. Lagerfläche

Kommune

Rammingen

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Langenauer Straße
- Breite

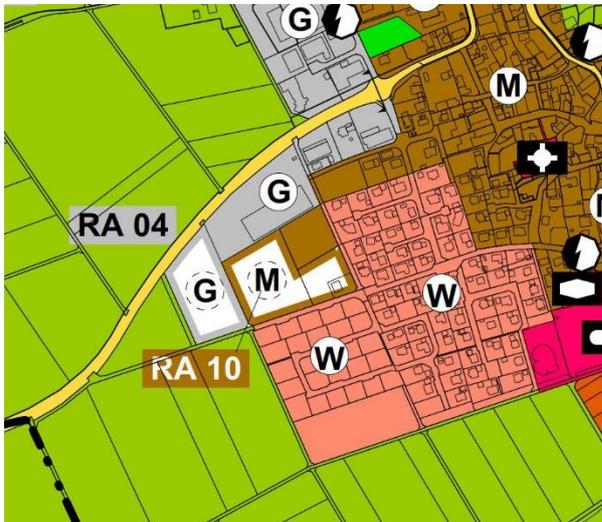
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Breite“ in westliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Teilfläche bereits gewerblich genutzt
- Stärkung der Fa. Henle am Standort Rammingen

Entwicklungshemmnisse:

- Sensible Adresswirkung an westlichem Ortseingang (ggf. besonderer Gestaltungsanspruch)
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Lärmemissionen für südlich angrenzendes Wohngebiet

BREITE II**RA 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Erweiterung bestehendes Gewerbegebiet, angrenze Planung Mischgebiet noch fraglich
Erschließung:	Erschlossen über bestehendes Gewerbegebiet, Langenauer Straße und Breite
Restriktionen:	Lärmschutz gegenüber angrenzender Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	Erweiterungsbedarf Fa. Henle

Fläche: 0,95 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden (Erweiterungsbedarf Fa. Henle)
- Prüfung der geplanten Nutzung hinsichtlich Lärmemissionen, denn die gewerbliche Baufläche grenzt direkt an vorhandene Wohnbaufläche
- Lärmschutz muss berücksichtigt werden, ggf. Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet
- verkehrliche Erschließung soll über die Gemeindestraße Breite zur Landesstraße erfolgen. Im Bebauungsverfahren ist zu prüfen ob ein Anschluss der Gemeindestraße Breite an die Landesstraße zugelassen werden kann.
- Vermeidung unwirtschaftlicher Restflächen

PIFFERLINGSWEG II**RA 05****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,05 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Rammingen

Nordwestlicher Ortsrand

Erschließung

- Ringstraße und Feldweg (Flst. 177)

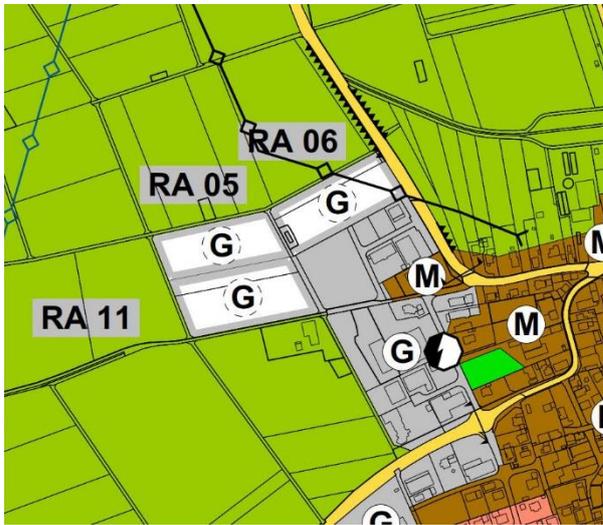
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Pfifferlingsweg“ in westliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestandsorts Rammingen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

PIFFERLINGSWEG II**RA 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Pifferringsweg“
Erschließung:	Nicht erschlossen, Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung von Feldwegen, Ausbau neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeindeeigentum
Sonstiges:	-

Fläche: 1,05 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden
- Umsetzung nur wenn Fläche RA 06 oder RA 11 erfolgt

PIFFERLINGSWEG I**RA 06****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

Potentialfläche: 1,17 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Rammingen

Nordwestlicher Ortsrand

Erschließung

- Öllinger Straße

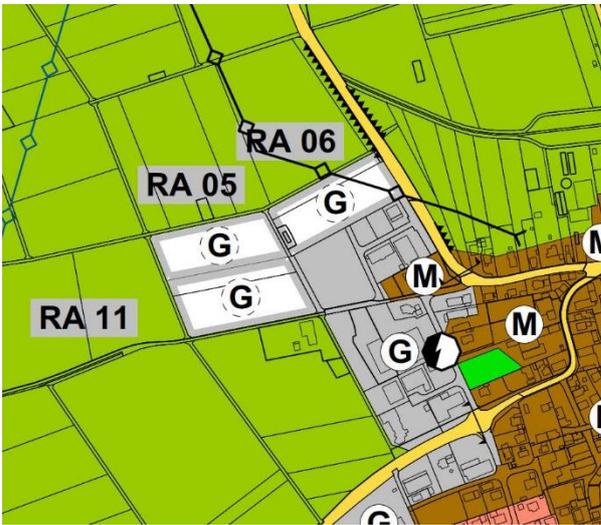
Analyse

Entwicklungschancen:

- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Pfifferlingsweg“ in nördliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestandorts Rammingen
-

Entwicklungshemmnisse:

- Fläche zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Privateigentum)
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Gasleitung verläuft durch östlichen Bereich der Prüffläche

PIFFERLINGSWEG I**RA 06****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Pfifferlingsweg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über Öllinger Straße (Kreisstraße)
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

Fläche: 1,17 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

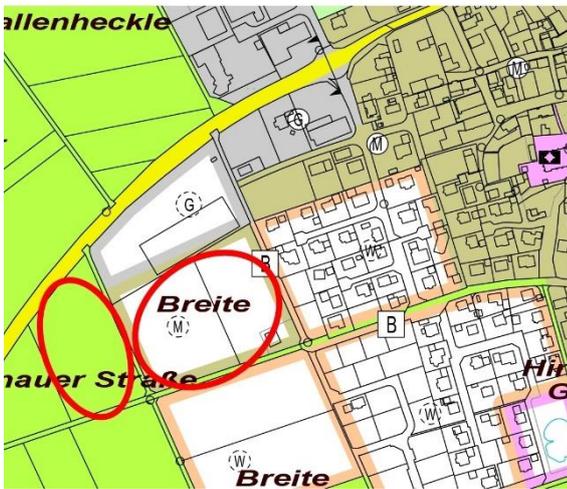
Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden
- Im Zuge der Erschließung ist Genehmigung des LRA notwendig

KLAUSENBAUERS DORFÄCKER

RA 10

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 1,62 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche (Planung)

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, gewerbliche Nutzung (Parken)

Kommune

Rammingen

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Breite
- Kelterweg

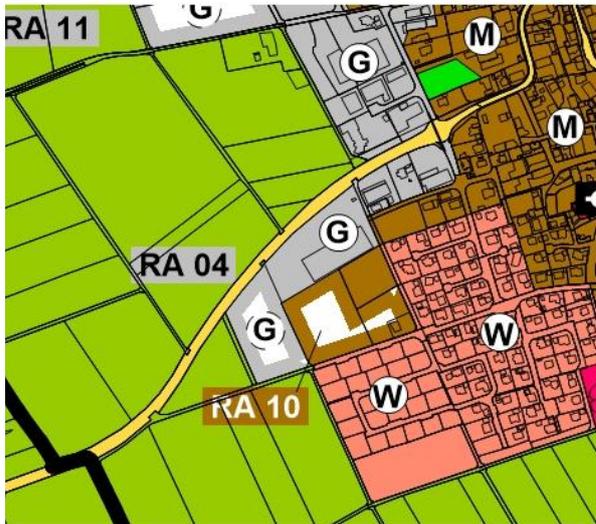
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Berichtigung der Darstellung an tatsächliche Nutzung, da Bereiche der Fläche bereits für gewerbliche Zwecke bebaut und genutzt wird
- Teile der Fläche bereits bebaut

Entwicklungshemmnisse:

- Mögliche Lärmemission durch angrenzendes Gewerbe
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

KLAUSENBAUERS DORFÄCKER III**RA 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Klausenbauers Dorfäcker“, Gewerbegebiet „Breite“, gemischte Bauflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über bestehende Straße
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	-
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus dem FNP 1996

Fläche: 1,25 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gemischte Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Teile der Fläche sind bereits bebaut (Restfläche kann ggf. entfallen)

PIFFERLINGSWEG I

RA 11

Darstellung im FNP 1996



Foto der Fläche



Potentialfläche: 1,35 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Kommune

Rammingen
 Nordwestlicher Ortsrand

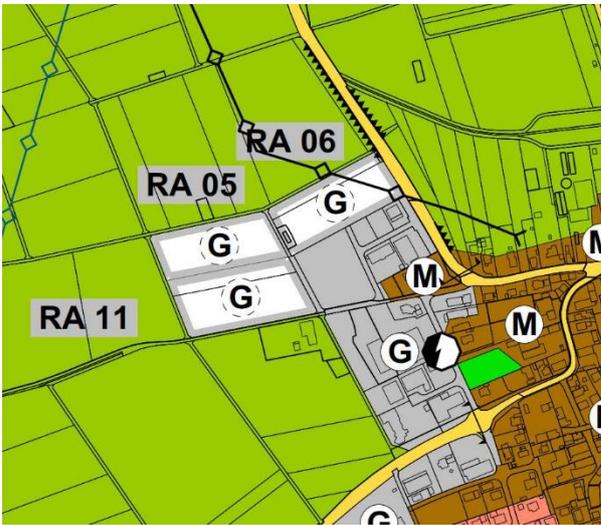
Erschließung

- Ringstraße/
- Flst. 180 und 180/2

Analyse

- Entwicklungschancen:
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
 - Fortsetzung des Gewerbegebiets „Pfifferlingsweg“ in westliche Richtung
 - Stärkung des Gewerbebestandorts Rammingen

- Entwicklungshemmnisse:
- Fläche zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt
 - Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

PIFFERLINGSWEG I**RA 11****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Pffierlingsweg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau bestehender Wege notwendig
Restriktionen:	-
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeindeeigentum
Sonstiges:	Übernahme aus jüngster Fortschreibung

Fläche: 1,35 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden

7.17 Setzungen

BREITE
SE 01
Darstellung im FNP 1996

Foto der Fläche


Potentialfläche:
Planungsrechtl. Nutzung:

1,50 ha
Fläche für die
Landwirtschaft

Flurbilanz:
Tatsächliche Nutzung:

Vorrangflur 1
Landwirtschaftlich
genutzte Fläche

Kommune

Setzungen

Südlicher Ortsrand

Erschließung

- Breite
- Schleifensteig

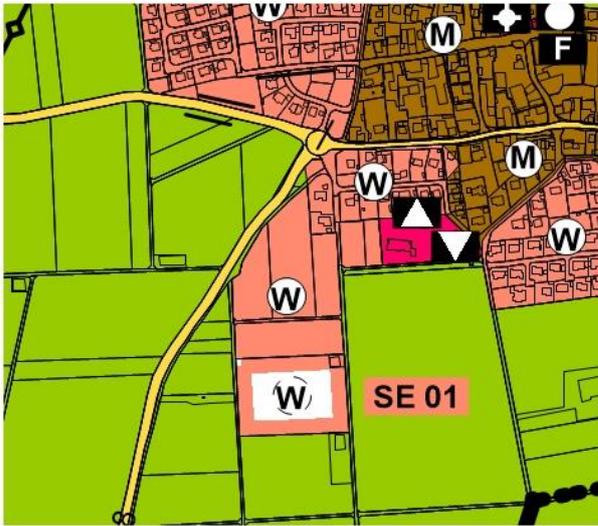
Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Weiterentwicklung des Baugebiets „Breite“

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

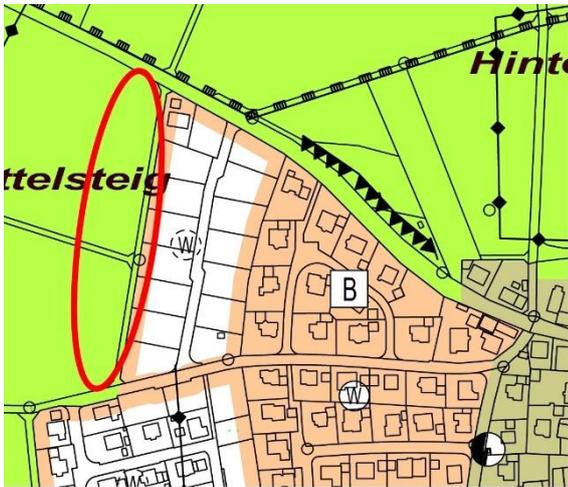
BREITE**SE 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Breite“, landwirtschaftl. genutzt Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen/Wohngebiet möglich, Straßenabschnitte „Breite“ müssen ggf. ertüchtigt werden
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	-
Sonstiges:	-

Fläche: 1,5 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

MITTELSTEIG**SE 03****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

0,92 ha

Planungsrechtl. Nutzung:Fläche für die
Landwirtschaft**Flurbilanz:**

Vorrangflur 1

Tatsächliche Nutzung:Landwirtschaftlich
genutzte Fläche**Kommune**

Setzingen

Westlicher Ortsrand

Erschließung

- Mittelsteig
- Hausener Straße
- Feldweg (Flst. 159)

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Weiterentwicklung des Baugebiets „Mittelsteig“

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Bäumen

MITTELSTEIG**SE 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Mittelsteig V“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich, ggf. Er-tüchtigung des Feldwegs notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	-
Sonstiges:	-

Fläche: 0,51 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Emissionsradien der Hofstellen prüfen
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- mögliche archäologische Kulturdenkmale auf der Fläche (Hinweis, dass Maßnahmen vom Vorhabenträger zu finanzieren sind)

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche verkleinert (südl. Teil mit Streuobst gestrichen, ca. 0,4 ha)

HINTER DER SPITZWIESE**SE 06****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 0,8 / 0,38 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Kommune

Setzingen

Östlich des Ortes

Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Setzingen
- Gewerbeflächen an K 7309 gut gelegen

Foto der Fläche

Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Erschließung

- Feldweg (Flurstück 181)
- Spitzwiese

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

SPITZWIESEN**SE 06****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	bestehendes Gewerbegebiet, Kläranlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	-

Fläche: 0,8 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Geruchsemissionen prüfen, evtl. eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festlegen
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

7.18 Weidenstetten

AN DER STRASSE

WEI 01

Darstellung im FNP 1996



Potentialfläche: 1,35 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Foto der Fläche



Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Kommune

Weidenstetten

Nördlicher Ortsrand

Erschließung

- Neenstetter Straße
- Zähringer Weg

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Am Salzgäßle“ in nördliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestandsorts Weidenstetten
- Gute Lage an Landesstraße
- Orientierung weg vom Siedlungskörper könnte Lärmemissionen gegenüber Wohnbebauung reduzieren

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche
- Hohe Erschließungskosten

AN DER STRASSE**WEI 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Salzgäble“, Friedhof, landwirtschaftl. genutzt Flächen
Erschließung:	Über bestehende Straße L1232/Neenstetter Straße erschließbar; ggf. Ausbau von „Zähringer Weg“
Restriktionen:	-
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	-

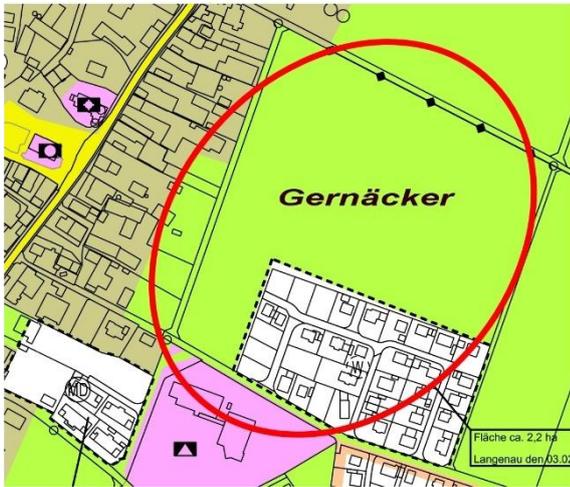
Fläche: 2,01 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Gewerbl. Baufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde notwendig
- Geplante Gewerbegebiete befindet sich in geschützter Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Peter und Paul (raumwirksames Kulturdenkmal, Umgebungsschutz)
- Beurteilung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mit Erschließungs-/Verkehrskonzept zum Knotenpunkt L 1232 / Salzgäble / FW 392 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche westlich des Feldwegs reduziert und nördlich erweitert

GERNÄCKER NORD III**WEI 03****Darstellung im FNP 1996**

Potentialfläche: 5,77 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft

Kommune

Weidenstetten

Östlicher Ortsrand

Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Ausnutzung und Weiterführung bestehender Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Foto der Fläche

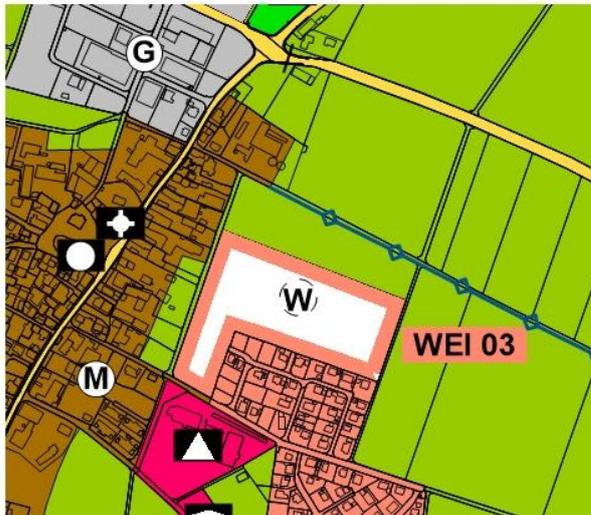
Flurbilanz: Vorrangflur 1
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

Erschließung

- Brunnengasse
- Hieronymus-Emser-Weg
- Postweg

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Konflikt mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im westlichen Bereich (siehe Geruchsuntersuchung Weidenstetten vom 15.03.2019); Wohnnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen

GERNÄCKER NORD III**WEI 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete Gernäcker Nord I und II, gemischte Baufläche, Flächen für die Landwirtschaft, Dorfwiesenhalle
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen, Gernäcker Nord I/II und Postweg möglich
Restriktionen:	Konflikt mit Geruchsmissionen
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	-

Fläche: 3,81 ha
Planungsrechtl. Nutzung: Wohnbaufläche

Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde;
- Bedenken gegenüber der Entwicklung der Baufläche, da diese die Entwicklung der westlich gelegenen Hofstellen einschränken würden, und die vorgesehene Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude auf dem verbleibenden Grünstreifen weitgehend ausschließen würde (insbesondere Tierhaltungen)
- Westlicher Streifen (ca. 45-50 m Breite) soll als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, da eine Wohnnutzung hier ausgeschlossen ist. Auf der etwa 1,39 ha großen Fläche können weiterhin der Landwirtschaft dienende Gebäude errichtet werden

Änderungen zum Vorentwurf:

- Fläche verkleinert in nördlicher Richtung