



Stadt Burladingen
Stadtteil Salmendingen
Zollernalbkreis

3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burladingen **Bereich des Bebauungsplans „Schuppengebiet Tellenbühl“ in Salmendingen**

Begründung

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

Fassung: 27. Juni 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	2
1.1	Anlass und Planungsablauf.....	2
1.2	Beteiligte	2
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	3
1.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
1.6	Verbindlichkeit	4
2	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....	5
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
2.2	Steckbrief der FNP-Änderung	7
3	UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
4	VERFAHRENSVERMERKE	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der FNP-Änderung „Schuppengebiet Tellenbühl“	8
Tabelle 2:	Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums	9

1 Einführung

1.1 Anlass und Planungsablauf

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Schuppengebiet Tellenbühl“ in Burladingen-Salmendingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

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

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

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

1.2 Beteiligte

Die Stadt Burladingen hat das Planungsbüro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Tellenbühl“ beauftragt.

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Stephan Kempka

M. Eng. Elena Agapova

Projektleitung

Tristan Laubenstein

1.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

1.4 Aufgabe der Bauleitplanung

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

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

1.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

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

1.6 Verbindlichkeit

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

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

2 Darstellung der FNP-Änderung

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Burladingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Schuppengebiet Tellenbühl“ das bestehende Schuppengebiet „Tellenbühl“ im Nordwesten von Salmendingen um weitere Schuppen zu erweitern.

Das bestehende Schuppengebiet mit zwei großen Gemeinschaftsschuppen und einem landwirtschaftlichen Schuppen umfasst insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Die großen Gemeinschaftsschuppen sind durch eine dichte randliche Eingrünung von der Umgebung abgeschirmt. Das geplante Schuppengebiet auf der nördlich gelegenen ca. 0,6 ha großen Erweiterungsfläche soll direkt an die randliche Eingrünung des östlichen Gemeinschaftsschuppens sowie den bestehenden Feldweg angrenzen.

Im Gegensatz zum bestehenden Schuppengebiet soll die Erweiterungsfläche Platz für eher mehrere kleine Schuppen bieten. Geplant sind 11 Schuppenbauplätze mit einer Größe zwischen 320 m² und 615 m². Diese sollen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen. Gewerbebetriebe, Tierhaltung und das Abstellen bzw. die Unterbringung der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge, wie Pkw, Motorrad, Lkw, Wohnmobil, Wohnwagen, Booten sowie Silos, Containern und ausrangierten Geräten und Maschinen ist nicht zulässig.

Der durchgehende und weiter in verschiedene Richtungen führende Feldweg sowie die unmittelbare Nähe zu anderen Schuppen bieten den nicht privilegierten Landwirten die Möglichkeit ihre Schuppen an einem bestens geeigneten Standort zu errichten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Burladingen etwa 0,6 ha und somit das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche für Schuppen ausweisen, um eine zweckmäßige städtebauliche Ordnung und Entwicklung an diesem Standort sicherzustellen.



Abbildung 1: Umgrenzung Bestand und Vorhaben

Lage

Das Plangebiet befindet sich etwa 600 m nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Salmendingen auf einer mittleren Höhe von ungefähr 784 m über NHN.

Der ca. 0,6 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst teilweise die Flurstücke 5686, 5688, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693 und 5694.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Feldweg (Flst. 5706) begrenzt. Im Osten sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flst. 5688, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693) vorzufinden, die teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen. Im Süden grenzen das Schuppengebiet (Flst. 5694) und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flst. 5695) an das Plangebiet an. Im Westen entlang des bestehenden Weges (Flst. 5687) sind ein weiterer Schuppenplatz (Flst. 5685) und die Grünflächen (Flst. 5686, 5684) vorzufinden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes.



Abbildung 2: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 spart im Bereich der Schuppen sowie der geplanten Erweiterung das Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ aus, so dass kein raumordnerischer Konflikt besteht.

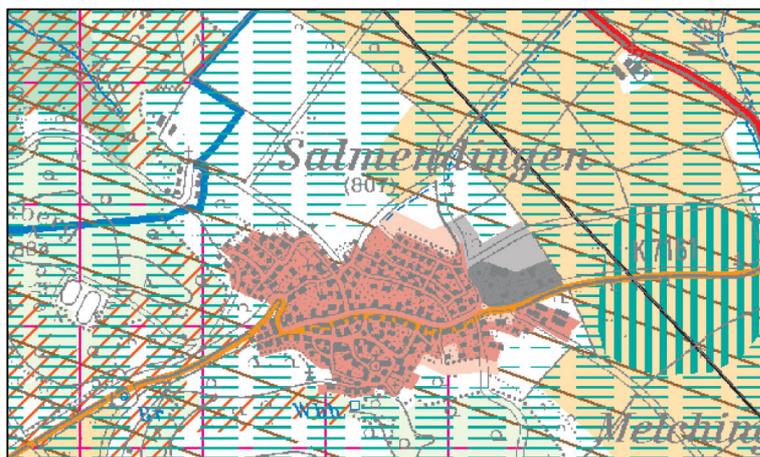


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die bestehende Zufahrt, die bisher auch für die Erschließung des Schuppengebiets genutzt wurde. Die innere verkehrliche Erschließung wird im Bebauungsplan geregelt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird breitflächig zur Versickerung gebracht.

Eine Erschließung des Gebiets mit Elektrizität und Wasser ist nicht vorgesehen.

2.2 Steckbrief der FNP-Änderung

Auf der folgenden Seite wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben. Neben der Vorhabensbeschreibung werden die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Stand des Verfahrens dargestellt.

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Schuppengebiet Tellenbühl“

Stadt Burladingen: geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Tellenbühl“	
Planung, 3. punktuelle Änderung FNP	
	<p>Standort Gemeinde: Stadt Burladingen Gemarkung: Salmendingen</p> <p>Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> gepl. Sonderbaufläche f. Schuppen „Schuppengebiet Tellenbühl“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,6 ha</p> <p><i>davon:</i> SO geplant: ca. 0,54 ha SO Bestand: ca. 0,06 ha</p> <p>Art der Änderung Neuausweisung</p>
Bestand, wirksamer FNP 1995	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderbaufläche „Schuppengebiet“ ▪ Fläche für die Landwirtschaft <ul style="list-style-type: none"> ○ Ackerland
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Der Bebauungsplan „Schuppengebiet Tellenbühl“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wurde bereits der Satzungsbeschluss gefasst.</p>	

3 Umweltauswirkungen

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

Tabelle 2: Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums

Biotope nach § 33 NatSchG BW	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet.
Natura 2000-Gebiete	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet. Westlich zum Plangebiet angrenzend befinden sich folgende Natura 2000 Gebiete: <ul style="list-style-type: none"> ▪ FFH-Gebiet „Albrauf zwischen Mössingen und Gönningen“ (Schutzgebiets-Nr. 7620343) ▪ SPA-Gebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7422441)
Naturschutzgebiet	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet.
Landschaftsschutzgebiet	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet.
Biotopverbundplanung	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet.
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet. Der nächste Wildkorridor (internationale Bedeutung) befindet sich etwa 700m in nordwestlicher Richtung
Wasserschutzgebiet	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet

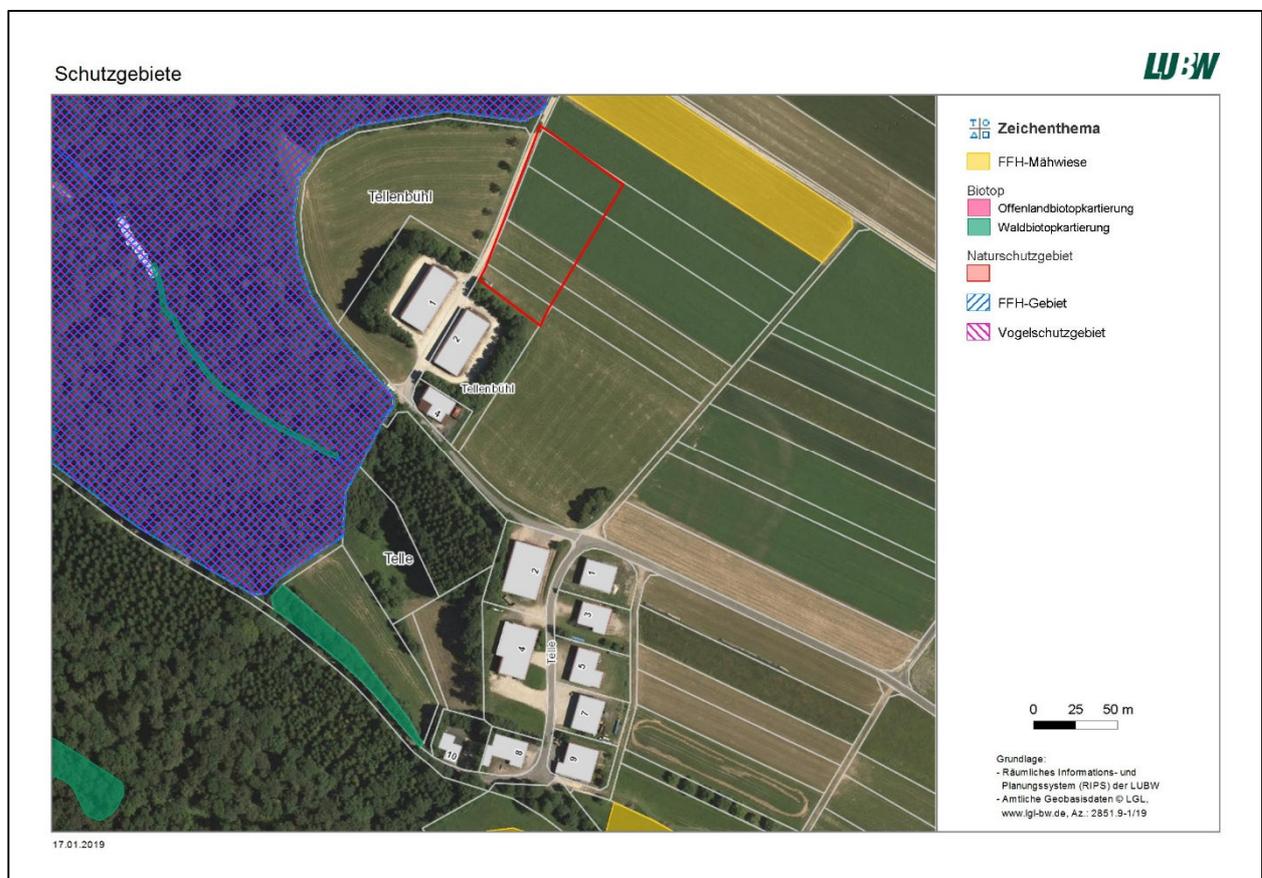


Abbildung 3: Naturschutzfachliche Ausweisungen des Planungsraum, unmaßstäblich

Durch das Planvorhaben ergeben sich in Bezug auf die Erholungsnutzung und den Naturschutz unterschiedliche potenzielle Konflikte.

Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Diese ist erst im nachgeordneten Verfahren bei Kenntnis der genauen Vorhaben möglich und deshalb Teil des Verfahrens zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Tellenbühl“. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird in diesem Rahmen ebenfalls erstellt.

Anlehnend an das Bebauungsplanverfahren „Schuppengebiet Tellenbühl“ wurde im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burladingen zu dem geplanten Vorhaben eine Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht ist als Anhang der vorliegenden Begründung beigelegt.

Balingen, den 27. Juni 2024

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 24.01.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 23.05.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 28.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 05.02.2021	bis 16.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 29.01.2021	bis 04.03.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am

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

Burladingen, den

Davide Licht
Bürgermeister

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

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

Burladingen, den

Davide Licht
Bürgermeister