



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALLMENDINGEN / ALTHEIM

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

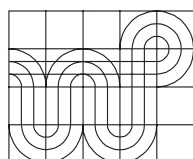
zur

1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

VORENTWURF

Stand: 24.01.2018
Beschlussstand Gemeinsamer Ausschuss

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

0	EINLEITUNG	3
1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	4
2	ALLGEMEINES ZUM VERFAHREN	4
2.1	Methodik der Fortschreibung	4
2.2	Umfang der Flächennutzungsplanänderung	6
3	Rahmenbedingungen der Raumordnung	6
4	ENTWICKLUNGS- UND FLÄCHENBEDARF	7
4.1	Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung.....	7
4.2	Die bisherige gewerbliche Entwicklung	8
4.3	Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen	8
4.4	Regenerative Energieanlagen	9
5	Bewertung und Auswahl neuer Gewerbe- und Mischbauflächen.....	9
5.1	Bewertungskriterien	9
5.2	Potenzialflächen / Alternativenprüfung	11
6	Im Zuge der 1. Teilfortschreibung im Vorentwurf dargestellte Bauflächenneuausweisungen.....	11
6.1	Übersicht über die Gebietsausweisungen – Gewerbebau- und Mischbauflächen.....	12
7	Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.....	12
7.1	Rahmenbedingungen	12
7.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
8	Im Zuge der 1. Teilfortschreibung dargestellte Vorrangflächen für großflächige Solaranlagen.....	14
8.1	Vorrangflächen für großflächige Solaranlagen	14
9	Zusammenfassung "Vorentwurf"	15

0 EINLEITUNG

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Mit der 1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim wird die Neuausweisung von Bauflächen für Gewerbe und die Standortregelung für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung beabsichtigt.

Die vorhandenen und im FNP geplanten verfügbaren gewerblichen sowie gemischten Bauflächen gemäß dem bestehenden Flächennutzungsplan sind insbesondere in Allmendingen ausgeschöpft. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen (AL27, AL28 in Allmendingen) angrenzend an die Flächen des Betriebes Schwenk bzw. der Fläche AH5 in Altheim, angrenzend an die Flächen der Firma Braas, sind den genannten Firmen zur Werksentwicklung vorbehalten. In so weit ist für die Verwaltungsgemeinschaft der Umfang geplanter gewerblicher Bauflächen bezüglich den heutigen Anforderung und dem absehbaren Bedarf zu prüfen.

Die positive gewerbliche Entwicklung Allmendingens und Altheims erfordert eine Ergänzung und Neuausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf den Gemarkungen.

Ziel der 1. Teilfortschreibung ist es, die gewerbliche Entwicklung der Gemeinden zu sichern und zu fördern. So sollen insbesondere Flächen für Betriebserweiterungen- und verlagerungen bzw. -aussiedlungen ausgewiesen sowie ein attraktives Angebot an Flächen für die mögliche Neuansiedlung von Betrieben geschaffen werden. Dies dient der Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandorts Allmendingen-Altheim.

Die gewerblich-bauliche Entwicklung von Allmendingen und Altheim soll daher im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan stehen den Gemeinden geplante Wohnbauflächen noch in bedarfsgerechtem Flächenumfang zur Verfügung. Eine Fortschreibung der Planungsinhalte bezüglich der Wohnbauflächen ist daher nicht erforderlich.

Die Planungsziele zur angestrebten baulichen Entwicklung sind immer verbunden mit Flächenverbrauch und Ressourcenverbrauch, auch wenn angestrebt ist, diesen so gering als möglich zu halten. Deshalb möchte die Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen der 1. Teilfortschreibung den Aspekt regenerativer Energienutzung einbringen und hier insbesondere die Möglichkeit der Ausweisung von Flächen für großflächige Solaranlagen als Beitrag zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung prüfen.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Oben aufgeführte Rahmenbedingungen und Planungsabsichten machen eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft nach den vorhersehbaren Bedürfnissen im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bei der Auswahl geeigneter Flächen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft sollen die räumlichen Entwicklungsziele des bisherigen Flächennutzungsplans weiterhin Beachtung finden. So konzentriert sich die Flächensuche potenzieller Flächen an der Siedlungsstruktur und der übergeordneten Verkehrsanbindung als Standortvorteile.

Um den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei der Flächenentwicklung gerecht zu werden soll die Chance einer interkommunalen Gewerbegebietsausweisung und -entwicklung geprüft werden.

Aufgrund der hohen landschaftsräumlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit überwiegender Flächen der Verwaltungsgemeinschaft kommt der Alternativenprüfung im Rahmen der Umweltprüfung ein hoher Stellenwert zu.

2 ALLGEMEINES ZUM VERFAHREN

2.1 Methodik und Bestandteile der Fortschreibung

Für die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim liegt der „Flächennutzungsplan 2015“, in Kraft getreten am 02.11.2001, vor. Er bildet die Grundlage für die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans. Die Teilfortschreibung betrifft die Neuausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie Flächen für regenerative Energieanlagen.

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplans nebst Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde das Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart, beauftragt.

Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet (§ 1 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Die Ziele und Inhalte legt § 5 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB fest. Das Baugesetzbuch definiert in § 1 Abs. 5 Satz 1 die allgemeinen Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung, wonach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit einer sozialgerechten Bodennutzung die natürlichen Lebensgrundlagen sichern und entwickeln soll.

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 1. Teilfortschreibung entspricht der nach § 5 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a BauGB erforderlichen **Begründung**, die im weiteren Verfahren fortgeschrieben wird. Der zu erstellende Umweltbericht zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der dargestellten Planungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung (zum Entwurf) erstellt.

Der **Umweltbericht** betrachtet und bewertet dann die Gebiete der Teiländerungen und beurteilt sie hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Ablauf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung gliedert sich in folgende Abschnitte:

- Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2017 beschlossen, das Verfahren zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2015, in Kraft getreten am 02.11.2001, als "1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung" gemäß § 2 BauGB einzuleiten.
- Als Grundlage einer Bestandserhebung wurde eine Alternativenprüfung potentieller Bauflächen (Flächenpool) für die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Form von Steckbriefen durchgeführt. Diese enthalten sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Aspekte und Bewertungskriterien. Weiter wird auf mögliche Konflikte hingewiesen. Abschließend wird eine Gesamtbewertung zur Ausweisung der neuen Bauflächen abgegeben, die in den Vorentwurf der 1. Teilfortschreibung Gewerbe und regenerative Energien einfließt.
- Auf der Grundlage des grundsätzlichen Flächenbedarfs der VG einerseits und dem Ergebnis der Abwägung alternativer Flächen des Flächenpools andererseits wurde der Vorentwurf erstellt, mit dem nach Billigung durch den Gemeinsamen Ausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die Flächendarstellung ist im Sinne eines Flächenpools zu diesem Verfahrensschritt noch so umfangreich, dass alternative Entwicklungsszenarien möglich bleiben.
- Die während dieses Verfahrensschritts eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, ehe der Entwurf erneut mit Billigung des Gemeinsamen Ausschusses für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich

ausgelegt wird und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt werden.

- Der Feststellungsbeschluss der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans kann nach der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf durch den Gemeinsamen Ausschuss erfolgen.
- Nach Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde kann die „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim durch Bekanntmachung in Kraft treten.

2.2 Umfang der Flächennutzungsplanänderung

Die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 2015 (Gesamtmarkungen Allmendingen und Altheim). Im Rahmen der 1. Teilfortschreibung sollen neben den im folgenden genannten Planungszielen auch die Berichtigung von Plandarstellungen des gültigen Flächennutzungsplans aufgrund von rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen und sonstiger Satzungen erfolgen.

3 Rahmenbedingungen der Raumordnung

Die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim kommt mit der 1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung nach:

LEP 2002: G 2.4.1.1 Zentrale Orte als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu sichern

G 2.4.1.3 Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.

G 4.2.4 Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, ...genutzt werden. Der Einsatz moderner, leitungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.

(Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002)

Regionalplan (RP) Donau-Iller 1987

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller (1. Teilfortschreibung in Kraft am 28.08.2001) als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen und bildet mit Altheim den Nahbereich des Kleinzentrums. Kleinzentren besitzen nach der Begründung die regionalplanerische Aufgabe, ein angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufzuweisen.

Der Regionalplan Donau-Iller (in Kraft am 25.10.1987) führt unter Plansatz A II 2.1.1 aus, der ländliche und strukturschwache Raum (Raumkategorie Allmendingen-Altheim) solle in seiner Funktionsfähigkeit gesichert ... und durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gestärkt werden; hierzu solle nach PS 2.1.1.1 insbesondere der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ... erfolgen.

Mit der B 492 besteht eine hervorragende Verkehrsgunst als Standortvoraussetzung und Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Der Regionalplan dokumentiert dies als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nach PS A III 2 / Karte 1.

4 ENTWICKLUNGS- UND FLÄCHENBEDARF

4.1 Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung

Gewerbliche Bauflächen dienen der Ansiedlung und Unterbringung von Gewerbebetrieben u.a. Betriebe mit erhöhten Emissionswerten. Im Flächennutzungsplan werden sie nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt (§ 1 Abs. 1 BauNVO). In der verbindlichen Bauleitplanung können diese als Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt werden. Aufgrund ihres möglichen Störungsgrads ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen gegenüber anderen Nutzungen abzustimmen.

Neben rein gewerblichen Bauflächen verbinden gemischte Bauflächen die Wohn- mit der Arbeitsfunktion, stellen folglich eine Mischform aus Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen dar. Aus ihnen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung „Dorfgebiete (MD)“ aufgrund des Anteils der landwirtschaftlichen Nutzung, „Mischgebiete (MI)“, „urbane Gebiet“ (MU) oder „Kerngebiete (MK)“ entwickelt werden. Die gewerblichen Nutzungen dürfen dabei das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemischt genutzte Flächen ermöglichen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und sind folglich häufig in den Stadt-/Dorfkernen zu finden. Weiter dienen sie als sogenannte „Pufferflächen“ zwischen Wohnbauflächen oder überwiegend mit Wohnnutzung belegten Bereichen und Gewerbeflächen.

Eine Prognose des zukünftigen Gewerbebedarfs und der damit verbundenen Ausweisung von Gewerbebaufläche / Mischbaufläche ist aufgrund verschiedener, schwer vorhersehbarer Faktoren schwierig mit Rechenmodellen zu ermitteln. Hierzu zählt u.a. eine sehr starke Konjunkturabhängigkeit, die in Prognosemodellen kaum berücksichtigt werden kann.

Anhand folgender Parameter kann der Bedarf an Gewerbeflächen am ehesten ermittelt werden:

- Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen
- Analyse der vergangenen Gewerbeentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft und Ableitung einer Prognose
- Nachfrage nach gewerblichen Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe
- Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsflächen von Gewerbebetrieben außerhalb der Gemarkung

4.2 Die bisherige gewerbliche Entwicklung

Im Flächennutzungsplan 2015 sind in Allmendingen geplante gewerbliche Bauflächen in einem Umfang von ca. 18 ha dargestellt. Rund 10 ha hiervon entfallen auf Flächen im Süden von Allmendingen entlang der B 492 (Gewerbegebiet Riedacker) als dem bei der Aufstellung des FNP im Jahr 2000 definierten Gewerbeentwicklungsschwerpunkt für die Gemeinde Allmendingen. Der andere Flächenanteil verteilt sich auf verschiedene Kleinflächen überwiegend im Zusammenhang mit Erweiterungsflächen bestehender Betriebe.

Mit der Umsetzung der Flächen im Gewerbegebiet Riedacker in Allmendingen durch Rechtskraft des Bebauungsplans "1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedacker-Süd, 1. Änderung" seit 10.04.2015 und den konkreten Betriebsansiedlungen auf diesen Flächen stehen der Gemeinde Allmendingen, aber auch der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt, keine angemessenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Bauflächenentwicklung durch verbindliche Bauleitplanung mehr zur Verfügung.

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde Allmendingen für das Zementwerk in Allmendingen einen Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen. Für das Betriebsgelände des Zementwerks besteht bis heute keine verbindliche Bauleitplanung. Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen der Standort des Werks in seiner bestehenden Form sowie die städtebauliche Ordnung einer baulichen Entwicklung bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das Bauleitplanverfahren dient dem Ziel, das Werk unter gegenseitiger Rücksichtnahme in die Ortsentwicklung zu integrieren. Die Werksflächen sind bereits im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt; im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Anpassung an den tatsächlichen Entwicklungsbedarf geprüft und angepasst werden.

4.3 Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen

Die gewerbliche Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim kann als positiv bewertet werden. Insbesondere Betriebe des Mittelstands und Handwerksbetriebe benötigen zur Sicherung ihrer betrieblichen Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Betriebsflächen. Hierzu liegen der Gemeinde konkrete Anfragen vor.

Die Aussiedlung derzeit innerorts angesiedelter Betriebe bietet auch städtebauliche Entwicklungspotenziale, bestehende Gemengelagen und Konfliktsituationen durch Immissionen und Verkehr aufzulösen und frei werdende innerörtliche Wohnbaupotenziale wieder zu nutzen.

Auf eine Neuausweisung kann nicht verzichtet werden, um bestehenden Firmen, aber auch neuen Firmen die Möglichkeit zur Entwicklung geben zu können. Zudem soll in Allmendingen – Altheim das Arbeitsplatzangebot gestärkt werden. Mit einem höheren Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde kann die hohe Auspendlerrate der Erwerbstätigen reduziert und kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

4.4 Regenerative Energieanlagen

Vor dem Hintergrund der Energiewende einerseits sowie den Zielen des Baugesetzbuchs einer nachhaltigen Entwicklung und des Schutzes der Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimaschutzes andererseits, sollen im Rahmen der 1. Teilfortschreibung die Aspekte regenerativer Energiegewinnung auf den Gemarkungen Allmendingen und Altheim diskutiert und eventuell durch entsprechende Flächenausweisungen ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan 2015 weist bereits Konzentrationszonen für Windenergieanlagen WEA mit Ausschlusswirkung für die sonstigen Flächen der Gemarkungen aus. Als Verwaltungsgemeinschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans Donau-Iller sind wiederum Flächen für Windenergieanlagen aus dem gültigen Regionalplan zu entwickeln.

Die 4. Teilfortschreibung des Regionalplans vom 19.12.2009 weist für die Gemarkung Allmendingen-Altheim keine Flächen für WEA aus. Im Verfahren der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans sollen die Flächendarstellungen auf aktuelle Rahmenbedingungen und Anforderungen geprüft werden.

Im Jahr 2010 hat die Verwaltungsgemeinschaft eine Studie zur Eignung von Flächen für großflächige Freiflächensolaranlagen erstellen lassen, deren Ergebnis soll Grundlage einer möglichen Flächenausweisung für "Freiflächensolaranlagen" sein. Eine solche Ausweisung ist grundsätzlich notwendig, um über die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) die Realisierung im Außenbereich überhaupt zu ermöglichen. Anders als für WEA fehlt großflächigen, selbstständigen Solar- und Photovoltaikanlagen die Privilegierung nach § 35 BauGB.

5 Bewertung und Auswahl neuer Gewerbe- und Mischbauflächen

5.1 Bewertungskriterien

Im Flächennutzungsplan werden Mischbau- und Gewerbebauflächen ausgewiesen. Die Auswahl und Festlegung auszuweisender Flächen erfolgt über eine Alternativenprüfung. Mit einer ersten Flächenermittlung zum Einleitungsbeschluss sind unterschiedliche potenzielle Gewerbeflächen zur Diskussion gestellt. Die Flächen des ermittelten Flächenpools wurden für die Ausweisung im Vorentwurf nach festgelegten Kriterien beschrieben und bewertet (siehe Ziffer 5.2).

Die Bewertung potenzieller Mischbau- und Gewerbebauflächen erfolgt nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien, insbesondere mit dem Ziel ei-

ner nachhaltigen Flächenplanung mit relevanten Themen zu Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte.

Die Kriterien sind nach Haupt- und Nebenkriterien gegliedert.

Zusammenfassende Übersicht Hauptkriterien	
1	Sparsamer Umgang mit Flächen
2	Einbindung in die weitere Umgebung, Orts- und Gemeindeteil
3	Ressourcenschonende Struktur
4	verträgliche Wirtschaftsentwicklung
5	stadtverträgliches Mobilitätsnetz
6	Erheblichkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

0. Grundsätzliche Ziele

- 0.1 vorr. Ausweisung innerh. Siedlungskörper
- 0.2 bevorzugte Bebauung von Bracheflächen
- 0.3 Ausnutzung von Baulücken

1. Sparsamer Umgang mit Flächen

- 1.1 Siedlungsstrukturelle Lage
- 1.2 Flächeneinbindung
- 1.3 Flächenanteil bereits bestehender Versiegelung

2. Einbindung in die weitere Umgebung, Stadtteil

- 2.1 Morphologie und Bautypologie (Umgebung)
- 2.2 Stadtansicht
- 2.3 Freiräumliche Qualitäten (extern, intern)

3. Ressourcenschonende Struktur

- 3.1 Abschätzung des infrastrukturellen Erschließungsaufwands
- 3.2 Aspekte zur Reduktion des Energiebedarfs der Bebauung
- 3.3 Abschätzung des verkehrlichen Erschließungsaufwandes

4. allgemeines Versorgungsangebot, sozial verantwortliche Wohnversorgung

- 4.1 Angebot unterschiedlicher Wohnformen
- 4.2 Versorgung und Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur
- 4.3 Vernetzung und Anbindung

5. verträgliche Wirtschaftsentwicklung

- 5.1 Ausrichtung an überregionaler Infrastruktur
- 5.2 Freihalten von Reserveflächen
- 5.3 Berücksichtigung der regionalen Situation

6. stadtverträgliches Mobilitätsnetz

- 6.1 Berücksichtigung der regionalen Situation
- 6.2 Wegenetz nicht motorisierter Anbindung
- 6.3 ÖPNV-Anbindung

7. Erheblichkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

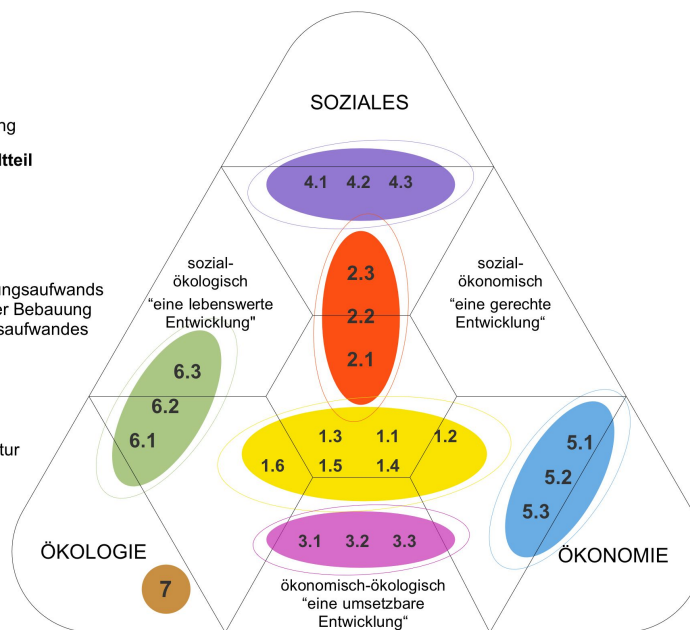


Abb: Nachhaltigkeitscheck, Haupt- und Nebenkriterien
Quelle: Eigene Grafik

Die Flächenentwicklung im Außen- oder Randbereich, worum es sich bei den untersuchten Alternativflächen überwiegend handelt, ist immer verbunden mit Ressourcenverbrauch und Flächenversiegelung. Dennoch erlaubt die Anwendung der definierten Kriterien eine Abprüfung und vergleichende Bewertung der jeweiligen Flächeneignung in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien, mit dem Ziel im Rahmen der Flächennutzungsplanung Flächen festzulegen, die eine hohe Lebens- und Aufent-

haltsqualität sowie eine hohe Standortqualität bieten und zugleich ressourcenschonend erstellt und energieeffizient betrieben werden können.

Die Prüfung nach den hier definierten Kriterien wird den Anforderungen "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, ..." des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht.

5.2 Potenzialflächen / Alternativenprüfung

Im Zuge des Verfahrens wurden zu Beginn zunächst die Gesamtgemarkung auf bestehende, teils unbebaute Flächen und potenzielle Neubauf Flächen definiert (unterteilt in Mischbau- und Gewerbebauflächen).

Die potenziellen Bauflächen / Untersuchungsflächen wurden aufgrund folgender Kriterien ausgewählt und abgegrenzt:

- kommunalen Planungen
- Arrondierungsflächen, Flächen zur Vervollständigung / Schließung von Siedlungsrändern
- Erweiterungsflächen
- Entwicklung von Brachflächen, Nutzungsänderungen
- Innenentwicklung, schließen größerer Baulücken

Alle potenziellen Untersuchungsflächen wurden nach den oben aufgeführten Kriterien geprüft. Die detaillierte Alternativenprüfung ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

6 Im Zuge der 1. Teilfortschreibung im Vorentwurf dargestellte Bauflächenneuausweisungen

Die Flächen der Alternativenprüfung und die planerischen Vorschläge zur Abgrenzung der einzelnen Flächen wurden in den Gremien der Gemeinden diskutiert und als Beschlussgrundlage vorgelegt. Die jeweiligen Beschlüsse sind in die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs eingegangen.

6.1 Übersicht über die potenziellen Gebietsdarstellungen – Gewerbebau- und Mischbauflächen

Fläche	Bezeichnung	Größe in ha
Gemarkung Allmendingen		
G1	Heilenberg West	2,3
G2	Witzensteige/K7422	4,5
G3a	Letten Nord/B492	3,9
G3b	Letten Süd/B492	1,4
G4	Höhe/B492	—
G5	Siegentalweg	2,1
G6	Hoher Rain	—
G7	Tanzplatz/Ebenöde (nur großflächige Betriebe)	12,0
G8	Mittelfeld/Eichen	1,0
G9	Am Rauhen Hau	—
G10	Lutherische Berge	2,5
	Summe	27,4 ha
	zzgl. Erweiterung Fa. Schwenk, ca. 21 ha	
Gemarkung Altheim		
M1	Heilenberg West	1,2
M2	An der Springe Süd	1,3
	Summe	2,5 ha

Bei den im Vorentwurf dargestellten Flächen handelt es sich um grundsätzlich geeignete Entwicklungsflächen. Im Rahmen des Vorentwurfs sind im Sinne der weiteren Prüfung von Planungsvarianten 8 Gewerbebauflächen und 2 Mischbauflächen dargestellt. Im folgenden Planungsschritt zum Entwurf wird dann die dort getroffene Darstellung mit einem entsprechendem Bedarfsnachweis unterlegt.

7 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

7.1 Rahmenbedingungen

Seit Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) wird Strom aus solarer Strahlungsenergie besonders vergütet. Seit dem 01.01.2004 wurde auch Strom aus Anlagen, die nicht an oder auf einer baulichen Anlage angebracht sind (Solaranlagen der freien Landschaft), vergütet.

In der Folge war zu erwarten, dass zukünftig Anträge und Anfragen zum Bau solcher Anlagen bei der Gemeindeverwaltung gestellt werden. Um bei solchen Anträgen über eine Entscheidungsgrundlage zu verfügen, sollten im Raum der Verwal-

tungsgemeinschaft potenzielle Standorte für solche großflächigen und raumbedeutsamen Anlagen einer Abwägung unterzogen werden.

Dies war Anlass einer gemarkungsweiten Untersuchung, um geeignete Standorte zu finden, zu bewerten und für einen Flächenvorschlag gegeneinander abwägen zu können. Der Ergebnisbericht liegt mit Stand vom 01.03.2010 vor. Die vorliegende Untersuchung trägt dazu bei, die Solarenergie als ressourcenschonende Energieform selbst ressourcenschonend, nämlich flächensparend sowie natur- und landschaftsverträglich, zu nutzen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans herbeigeführt werden. Gerade das Entwicklungsgebot, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, bietet der Verwaltungsgemeinschaft die Möglichkeit, großräumig im Rahmen des Flächennutzungsplans eine Standortfestlegung zu treffen. Mit der erfolgten gemarkungsweiten Untersuchung nach Potenzialflächen, der Abwägung bestimmter Eignungsflächen und der Ausweisung von Vorrangflächen im Flächennutzungsplan kann die Verwaltungsgemeinschaft mit der Bauleitplanung somit eine aktive Standortplanung betreiben.

Seit 2014 gibt es nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) keine feste Einspeisevergütung für Freiflächenanlagen mehr. Mit Beschluss der Bundesregierung im Januar 2015, werden Förderungen nur noch im Rahmen einer Ausschreibung vergeben. Bereits vor den Neuregelungen wurden Solaranlagen auf Freiflächen im Vergleich zu privaten Dachanlagen weniger stark gefördert. Dennoch ist ein wirtschaftlicher Betrieb solcher Anlagen möglich. Es kann davon ausgegangen werden, dass sinkende Preise für Solarmodule bei gleichzeitig steigenden Strompreisen einen wirtschaftlichen Betrieb auch ohne staatliche Förderung ermöglichen.

Die Einspeisevergütung für Photovoltaik Großanlagen auf Freiflächen ist abhängig von der jeweils gültigen EEG Fassung. Voraussetzung für die Einspeisung/Abnahme durch einen Netzbetreiber und Vergütung ist, dass Photovoltaikanlagen auf einer Freifläche laut § 48 EEG "...im Geltungsbereich eines Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch" errichtet wurden. Nur dann besteht für den örtlichen Netzbetreiber die Vergütungspflicht für den erzeugten Solarstrom.

In so weit soll durch die Ausweisung möglicher Standortflächen im Flächennutzungsplan das Untersuchungsergebnis planungsperspektivisch dokumentiert und eine Flächenkonzentration festgelegt werden.

7.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Großflächige Solar- und Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, sind grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig.

Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans i.S. des § 8 oder § 12 BauGB herbeigeführt werden.

Da nach dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, bietet sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Möglichkeit auf Grundlage der alternativen Standortuntersuchung geeignete Flächen festzulegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen. Bei Eingriffen in Natur- und Landschaftsschutzgebieten ist eine Befreiung erforderlich. Vorhaben im Bereich von Natura-200 Gebieten bedürfen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Vorschriften der §§ 1a und 2a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sowie Umweltbericht) sind anzuwenden. Dies bedeutet, dass für die Aufstellung ein Umweltbericht und die Abarbeitung der bauplanungsrechtlichen Eingriffregelung erforderlich sind.

8 Im Zuge der 1. Teilfortschreibung dargestellte Vorrangflächen für großflächige Solaranlagen

8.1 Vorrangflächen für großflächige Solaranlagen

Als Ergebnis mehrerer Abwägungsphasen wurden nach Planungsoptimierung zwei Räume als am besten geeignet eingestuft. Sie umfassen eine Fläche von 23,90 ha.

Folgende Flächen werden aufgrund der Empfehlung der Standortstudie in die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung übernommen:

Flächennummer gemäß Untersuchung	Gemarkung / Ortsteil		Größe in ha
6	Weilersteußlingen		14,86
8a.1	Ennahofen		9,04
Summe			23,90

9 Zusammenfassung “Vorentwurf“

Mit der 1. Teilfortschreibung Gewerbe und regenerative Energien des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Verwaltungsgemeinschaft die Neuausweisung von Gewerbe- und Mischbauflächen durchzuführen sowie Standorte für großflächige Solaranlagen auszuweisen. Des Weiteren sollen Änderungen aufgrund von rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen als Plananpassungen nachgeführt werden.

Der Vorentwurf stellt Diskussionsflächen mit einer Summe von 27,4 ha als geplante gewerbliche Bauflächen dar. Weiter werden 2,5 ha geplante Mischbauflächen dargestellt. Die Neuausweisungen liegen ausschließlich auf der Gemarkung Allmendingen.

Die in der Flächenbilanz zur Ausweisung dargestellten Flächen entsprechen dem Bedarf, der von der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim bisher als notwendig erachtet wird. Auf den Flächenvorbehalt kann nicht verzichtet werden, um allein schon den ortsansässigen Betrieben genügend Flexibilität in der Entwicklung zu ermöglichen und der Verwaltungsgemeinschaft einen gewissen Handlungsspielraum in der Realisierung der Flächen offen zu halten.

aufgestellt:

Stuttgart, Oktober 2017

letztmalig geändert: 24.01.2018

Wick+Partner/sö