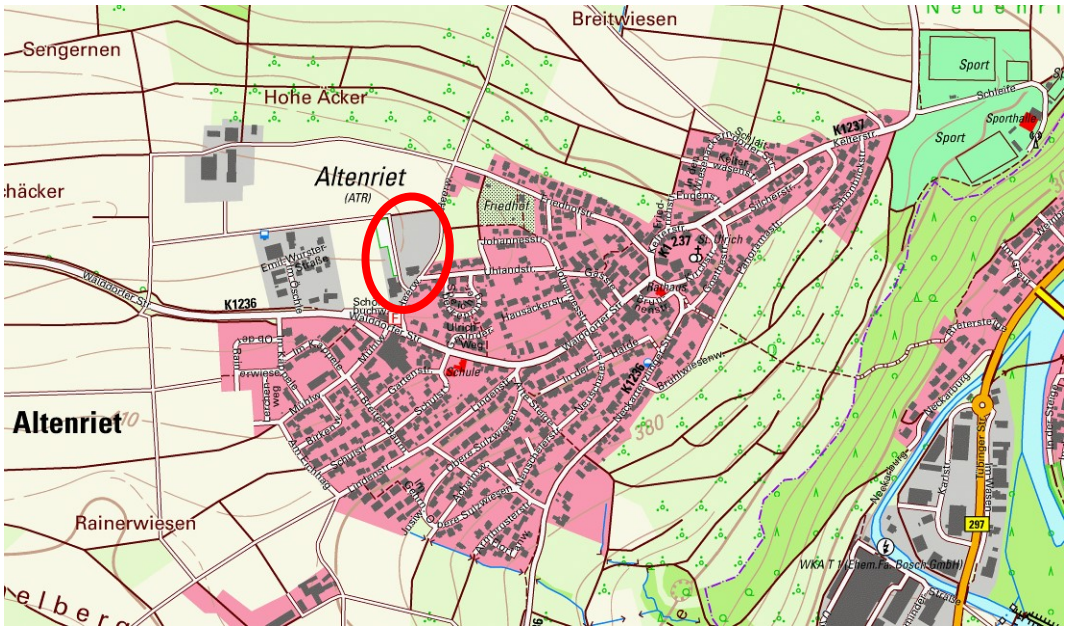
21. Änderung (Altenriet) des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen

VORENTWURF

Begründung

gemäß §5 Abs.5 BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 27.09.2022

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Neckartenzlingen,

Melanie Braun
Vorsitzende des GVV Neckartenzlingen

Planverfasser:

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand ... 3
1. Ausgangssituation ... 3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes ... 3
3. Bestehender Flächennutzungsplan ... 4
4. Regionalplan ... 5
B Wohnraumbedarfsuntersuchung ... 6
1. Wohnbauentwicklung in Altenriet ... 6
2. Vorgaben für die Bauflächenbedarfsabschätzung ... 6
3. Strukturdaten der Gemeinde Altenriet ... 7
4. Flächenbilanz der Gemeinde Altenriet ... 9
5. Bauflächenbedarfsabschätzung Wohnungsbau ... 10
5.1 Bedarf an Wohnbauflächen aus Wohnungsdichte und Bevölkerungsentwicklung ... 10
5.2 Berücksichtigung von Flächenpotenzialen ... 11
5.3 Bedarfsabschätzung ... 11
C FNP-Änderung ... 12
1. Planungskonzept ... 12
2. Planungsinhalt ... 13
3. Auswirkungen der Planung ... 14
D Umweltbelange ... 15
1. Umweltbericht ... 15

A Planungsgegenstand

1. Ausgangssituation

Am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Altenriet, im Bereich des Heerweg, befindet sich eine Gärtnerei. Diese wird derzeit noch betrieben. Mittelfristig ist jedoch von der Aufgabe der Gärtnerei auszugehen. Dies wurde so auch vom Eigentümer bestätigt. Aufgrund der geringen Größe der Gärtnerei kann nicht von einer Nachnutzung ausgegangen werden. So ist zu erwarten, dass das Gärtnereigelände nach der Aufgabe nicht mehr als solches genutzt wird.

Die Gemeinde beschäftigt sich daher schon seit einiger Zeit mit möglichen Optionen zur Nachnutzung des Gärtnereigeländes. Geplant sind eine Neuordnung und Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes. Dabei ist auf bestehende Nutzungen, auf die im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe und auf den bestehenden Kindergarten zu achten.

Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer städtebaulich geordneten Wohn- und Mischbebauung, sowie Bereitstellung einer Erweiterungsfläche für den Kindergarten. Die künftige Bebauung soll sich dem umgebenden Landschaftsraum und der Umgebungsbebauung anpassen.

Im Flächennutzungsplan ist derzeit für den betreffenden Bereich eine Grünfläche für die Gärtnerei und eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Daher muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altenriet, zwischen dem noch nicht entwickelten Gewerbegebiet „Öschle III“ und dem noch nicht entwickelten Wohngebiet „Hausäcker“. Es umfasst die gesamte durch die Gärtnerei genutzten Flächen. Im westlichen Teil des Planbereiches befinden sich Glasgewächshäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus mit Verkaufsräumen und Wohnräumen. Im östlichen Bereich sind Flächen mit Foliengewächshäuser und Freiflächen der Gärtnerei betroffen. Im südöstlichen Bereich wird die Fläche durch den Kindergarten begrenzt. Im Norden wird die Fläche durch den Feldweg, der nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Öschle verläuft begrenzt.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha.

Der Planbereich ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

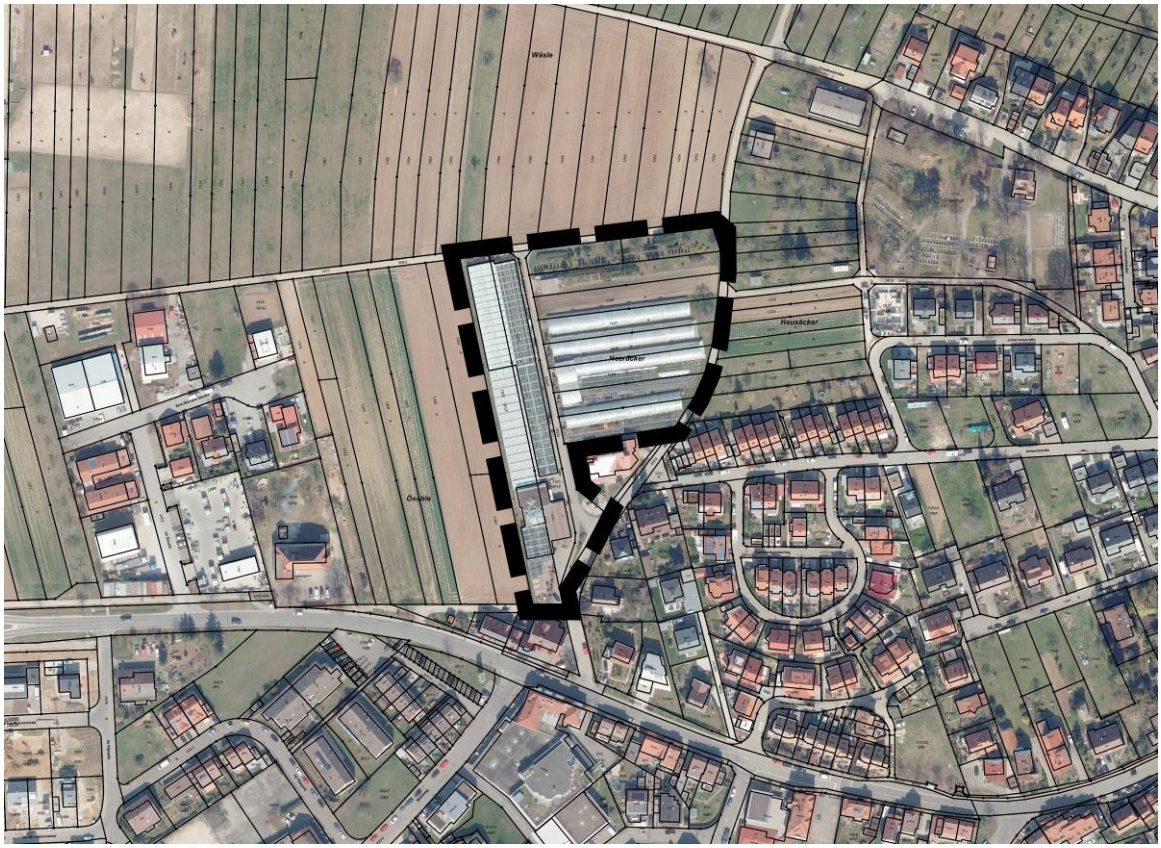


Abbildung: Übersichtsplan mit Orthophoto (unmaßstäblich)

3. Bestehender Flächennutzungsplan

Bislang gilt der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen, in Kraft getreten am 25.04.1997. Der Flächennutzungsplan wurde für die gesamte Gemeinde Altenriet im Rahmen der 10.Änderung, in Kraft getreten am 31.10.2008 geändert. Der Flächennutzungsplan weist im Planungsbereich bislang eine Grünfläche für Gärtnerei und eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

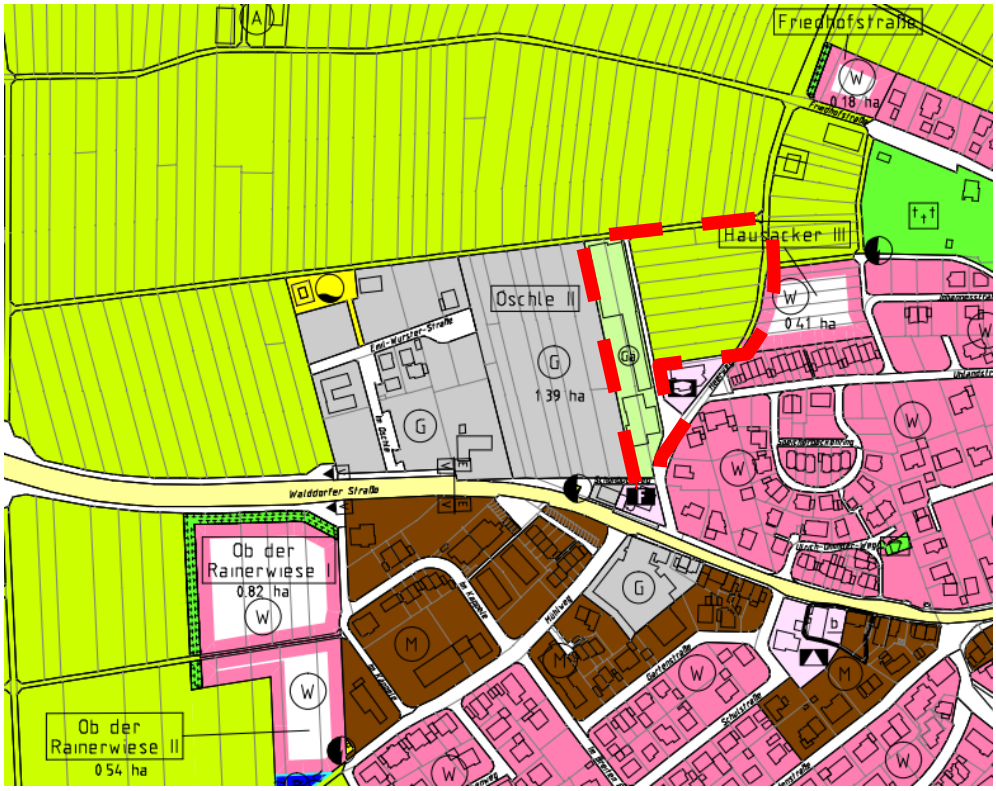


Abbildung: Auszug aus der 10. Änderung des F-Planes des GVV Neckartenzlingen (unmaßstäblich)

4. Regionalplan

Altenriet ist im Regionalplan der Region Stuttgart (genehmigt am 19.10.2010) als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt (PS 2.4.2 (Z)).

In der Raumnutzungskarte sind für den Planbereich keine einer künftigen Bebauung widersprechende Festlegungen dargestellt.

Im nördlichen Bereich Planungsbereich ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Dieses dient der Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt. Diesen Belangen kommt in der Abwägung gegenüber anderen Belangen besonders Gewicht zu.

Abbildung: Auszug aus der Raumordnungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

B Wohnraumbedarfsuntersuchung

1. Wohnbauentwicklung in Altenriet

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Neckartenzlingen wurde für die Gemeinde Altenriet der Flächennutzungsplan geändert. Wesentlicher Inhalt war die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen „Ob der Rainerwiese I + II“ mit 1,36 ha, „Hausäcker III mit 0,41 ha und „Friedhofstraße“ mit 0,18 ha.

Seit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 hat die Gemeinde zur teilweisen Deckung der Anfragen nach Bauplätzen eine Fläche im Innenbereich mit ca. 0,2 ha entwickelt.

In den Jahren 2009-2012 wurde die Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereiche „Friedhofstraße“ und „Hausäcker III“ geprüft. Eine Realisierung war aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen damals jedoch nicht möglich. Insbesondere der Bereich „Hausäcker III“ wird jedoch für eine sinnvolle Ortsrandarrondierung aus städtebaulicher Sicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung weiterhin für sinnvoll erachtet.

Für das Gebiet „Ob der Rainerwiese“ wurde in den Jahren 2014-2016 ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet wurde 2017/2018 erschlossen und ist mittlerweile auch schon weitgehend bebaut.

Die Baulücken im Ort stehen im Privatbesitz. Einzelne Flächen werden nach und nach bebaut.

2. Vorgaben für die Bauflächenbedarfsabschätzung

Das Erfordernis zur Prüfung des Bauflächenbedarf und ein bedarfsgerechter Umgang mit Grund und Boden leitet sich insbesondere aus den folgenden Regelungen des Baugesetzbuches ab:

- § 1 Abs. 3 BauGB - Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.
- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (ehemals Verkehr und Infrastruktur) hat mit dem Hinweispapier vom 23.05.2013 (ergänzt am 15.02.2017), Vorgaben für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 (Flächennutzungsplan) und 10 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan) vorgelegt. In Anlehnung an dieses Hinweispapier wird eine Bedarfsuntersuchung für Wohnbauflächen durchgeführt.

3. Strukturdaten der Gemeinde Altenriet

Raumkategorie

Altenriet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 und der Darstellung im Regionalplan im Verdichtungsraum von Stuttgart.

Lage an Entwicklungsachsen nach Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan:

Altenriet ist dem Mittelbereich Nürtingen und dem Nahbereich Neckartenzlingen (Kleinzentrum) zugeordnet und liegt nicht direkt an einer Entwicklungsachse. Altenriet liegt direkt zischen den Entwicklungsachsen ausgehend von Nürtingen über Neckartenzlingen Richtung Metzingen und die Entwicklungsachse ausgehend von Filderstadt Richtung Region Reutlingen/Tübingen.

Regionalplanerische Festlegung

Altenriet ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt (PS 2.4.2 (Z)).

In Gemeinden mit Eigenentwicklung wird nach Regionalplan als Orientierungswert ein Zuwachs von 1% der Wohneinheiten einer Gemeinde angenommen. Dies ergibt bei 935 Wohneinheiten im Jahr 2021, einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE (Quelle: Statistisches Landesamt, Datenabruf September 2022) und einem Planungszeitraum von 15 Jahren 1,07 ha.

Bruttowohndichte

Gemäß Regionalplan PS 2.4.0.8 (Z) ist bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung von einer Bruttowohndichte mit 55 EW/ha für neue Siedlungsflächen auszugehen.

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte beträgt zum Stand 2021 2,1 Einwohner je Wohneinheit. Dies entspricht dem Durchschnittswert des Landes Baden-Württemberg (Quelle: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/, Abruf 26.08.2022). Sowohl für ganz Baden-Württemberg als auch in Altenriet ist die Tendenz dieses Wertes leicht abnehmend.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung der Gemeinde Altenriet an den ÖPNV erfolgt über drei Buslinien und drei Bushaltestellen. Schienenverkehr ist über die Linien 188 und 189 in Nürtingen und über die Linie 805 in Bernhausen direkt zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle zum Planbereich

liegt an der Walddorfer Straße, ca. 150m südöstlich des Plangebietes.

Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 2015 ist in Altenriet eine Zunahme der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Bevölkerung zum 30.06.2022 beträgt 2007 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt, Datenabruf September 2022).

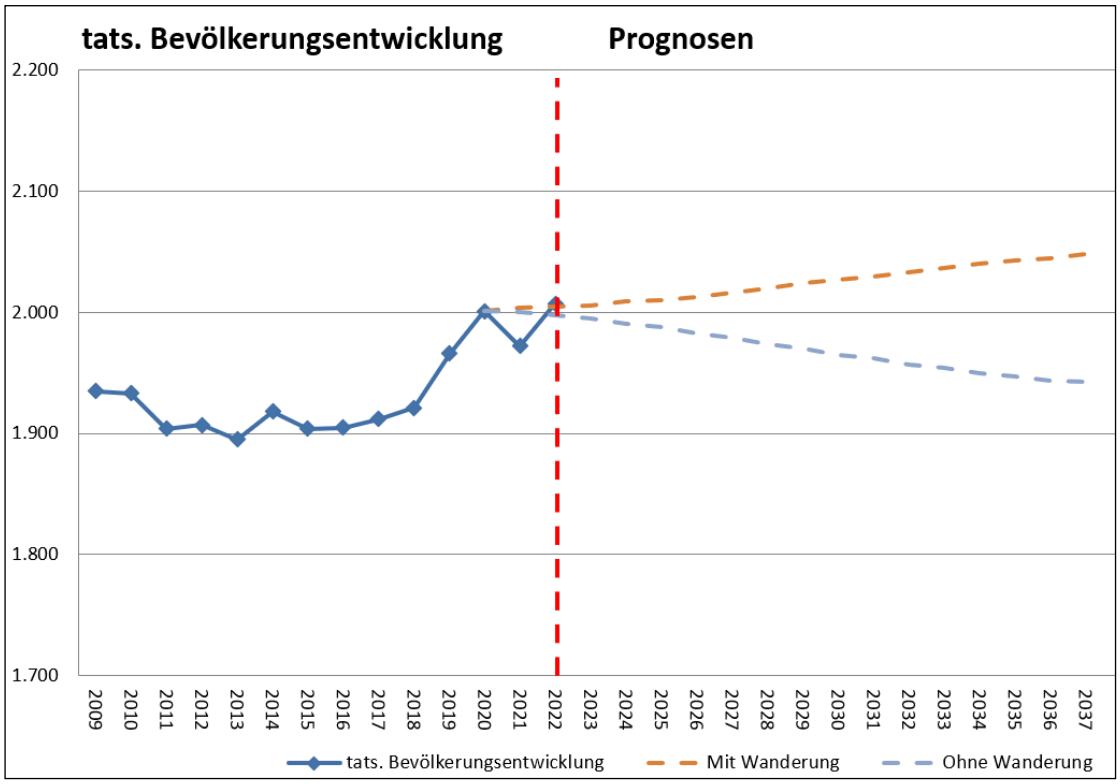


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung
Datenquellen:

- tats. Bevölkerungsentwicklung 2009- 2021: Stand zum jeweils 31.12. des Jahres, Statistisches Landesamt, Datenabruf September 2022
- tats. Bevölkerungsentwicklung 2022: Stand zum 30.09.2021, Statistisches Landesamt, Datenabruf September 2022
- Bevölkerungsprognosen: Bevölkerungsvorausrechnung für Gemeinden, Statistisches Landesamt, Datenabruf September 2022

In seiner Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderung geht das statistische Landesamt von einer leicht positiven Entwicklung bis in das Jahr 2037 mit 2048 Einwohner aus. Anderseits zeigt die Prognose ohne Wanderung eine Abnahme der Bevölkerung bis 2037 auf insgesamt 1943 Einwohner.

Die Modellrechnung ohne Wanderung beschreibt das Statistische Landesamt wie folgt (Quelle: https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Methode.jsp):

Die Modellrechnung gibt die fiktive Bevölkerungsentwicklung wieder, als würde es keine Wanderungen zwischen den Gemeinden und über die Landesgrenze hinweg geben. Als Grundlage dienen dabei dieselben Annahmen wie bei der Berechnung mit Wanderungen. Sie zeigt, wie sich unter der theoretischen Bedingung fehlender Außenbeziehungen die Bevölkerungszahl und -struktur verändern würde. Ihr Nutzen ist analytischer Natur: Die Modellrechnung verdeutlicht erst den großen Effekt von Wanderung auf die

Bevölkerungsentwicklung. Sie beschreibt jedoch keine realistische Entwicklungsperspektive. Das gilt auch für Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit angestrebt ist. Auch in diesen Gemeinden finden in erheblichem Umfang Wanderungen über die Gemeindegrenzen (zum Beispiel zu Ausbildungs-, Paarbildungs- und Erwerbszwecken) statt.

4. Flächenbilanz der Gemeinde Altenriet

Nicht überplante Wohnbauflächen im bestehenden FNP (Reserveflächen)

Friedhofstraße	0,18 ha
Hausäcker III	0,41 ha
Summe	**0,59 ha**

Nicht überplante Mischbauflächen im bestehenden FNP (Reserveflächen)

Summe	**0,00 ha**

Baulücken sowie nicht bebaute Wohn- und Mischbauflächen in Bebauungsplänen

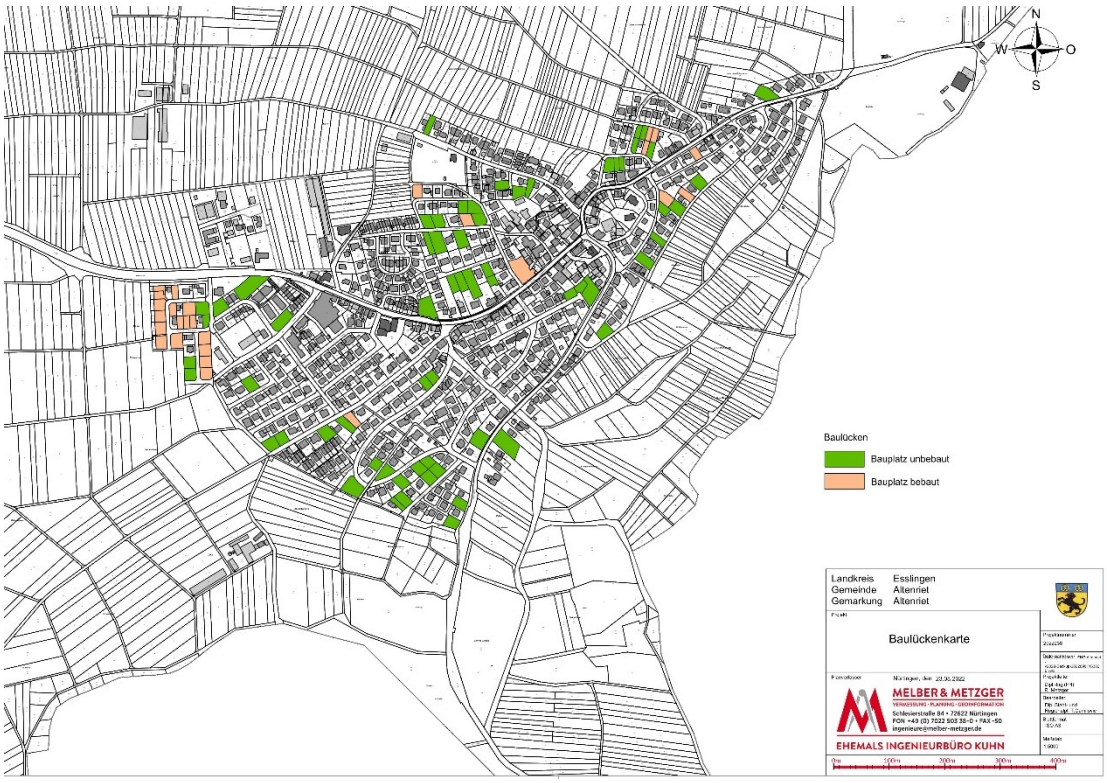


Abbildung: Darstellung von Baulücken (unmaßstäblich)

Baulücken W		2,85 ha
Baulücken M (0,46 ha)	50%	0,23 ha
Summe		**3,08 ha**

Bei den Baulücken in Altenriet handelt es sich ausnahmslos um private Flächen. Die Gemeinde hat also keinen direkten Einfluss auf die Aktivierbarkeit. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit schon die Aktivierbarkeit der Baulücken erfragt. Eine nennenswerte Aktivierung hat sich daraus jedoch nicht ergeben. Dennoch werden einzelne private Baulücken bebaut. Eine ausreichende Aktivierung ergibt sich daraus jedoch nicht. Bezogen auf den Planungszeitraum wird von einer Aktivierung von 20% der Baulücken ausgegangen.

Weitere Flächen zur Nachverdichtung sind in Altenriet nicht vorhanden. Die Potenziale ergeben sich vollständig aus den erfassten Baulücken.

Das Potenzial durch Baulücken beträgt somit 20% aus 3,08 ha = 0,62 ha.

5. Bauflächenbedarfsabschätzung Wohnungsbau

Für die Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf werden die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Ehemals Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur) vom 23.05.2013 (ergänzt am 15.02.2017) angewandt.

5.1 Bedarf an Wohnbauflächen aus Wohnungsdichte und Bevölkerungsentwicklung

Basiszahlen:

Der Planungszeitraum wird von 2022 bis 2037 auf **15 Jahre** festgelegt.

Einwohner aus der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderung zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2022 liegt bei **2007 EW**.

Einwohner aus der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderung im Zieljahr 2037 liegt bei **2048 EW**.

Der Durchschnittliche Bruttowohndichte-Wert liegt bei **55 EW/ha**.

Prognoseberechnung:

Die Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ 1) durch Belegungsdichterückgang erfolgt auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, mit 0,3% Wachstum jährlich im Planungszeitraum:

(2007 EW x 0,3 x 15 Jahre) / 100 = **90 EW (EZ1**)

Zur Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ 2) im Planungszeitraum werden von der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes), die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung abgezogen. Bei der Berechnung ohne Wanderung ergibt sich hierbei rechnerisch eine negative Zahl. Ob eine negative Bevölkerungsentwicklung tatsächlich im Flächenbedarf zu einem negativen Wert führt, ist jedoch fraglich. Dies wird sicher auch zu einer geringeren Belegungsdichte von Wohnungen und sicher teilweise zu weiteren nur schwer aktivierbaren Leerständen führen. Daher wird hier kein negativer Wert vorgesehen, sondern keine Bevölkerungsentwicklung angesetzt.

Mit Wanderung: 2048 EW (Zieljahr 2037) - 2007 EW (Jahr 2022) = **41 EW (EZ 2)**

Ohne Wanderung: 1943 EW (Zieljahr 2037) - 2007 EW (Jahr 2022) = (-64 EW)
= **0 EW (EZ 2)**

Der rechnerische Einwohnerzuwachs (EZ) ergibt sich durch Addition des (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ 1) und der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ 2).

Mit Wanderung: 90 EW (EZ1) + 41 EW (EZ 2) = **131 EW (EZ)**

Ohne Wanderung: 90 EW (EZ1) - 0 EW (EZ 2) = **90 EW (EZ)**

Die Berechnung des relativen, zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden: Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ) dividiert durch den Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) ergibt den relativen Bedarf an Wohnbaufläche in ha.

Mit Wanderung: 131 EW / 55 EW/ha = **2,38 ha**

Ohne Wanderung 90 EW / 55 EW/ha = **1,63 ha**

5.2 Berücksichtigung von Flächenpotenzialen

Baulücken:

Insgesamt konnten ca. 2,85 ha klassische Baulücken in Wohngebieten und ca. 0,46 ha in Mischgebieten ermittelt werden. Abzüglich der 50% gewerblicher Nutzung im Mischgebiet, stehen in der Summe 3,08 ha an Baulücken für Wohnbebauung zur Verfügung. Nach Beachtung der Aktivierungsrate von 20 % reduziert sich das Flächenpotenzial aus klassischen Baulücken auf ca. **0,62 ha.**

Reserveflächen im bestehenden FNP:

Die Reserveflächen im bestehenden Flächennutzungsplan liegen bei ca. 0,59 ha Wohnbauflächen und 0,00 ha Wohnbaufläche im Mischgebiet. In der Summe stehen ca. **0,59 ha** an Reserveflächen zur Verfügung.

Das gesamte Flächenpotenzial der Gemeinde Altenriet bildet die Summe aus aktivierbaren Baulücken und den Reserveflächen im Flächennutzungsplan.

0,62 ha + 0,59 ha = **1,21 ha**

5.3 Bedarfsabschätzung

Zur Abschätzung des absoluten Wohnflächenneuausweisungsbedarfs im Flächennutzungsplan ist die Summe aller Flächenpotenziale vom relativen Bedarf an Wohnbauflächen abzuziehen.

Orientierungswert Regionalplan: 1,07 ha – 1,21 ha = 0 **ha**

Mit Wanderung: 2,38 ha – 1,21 ha = **1,17 ha**

Ohne Wanderung: 1,63 ha – 1,21 ha = **0,42 ha**

C FNP-Änderung

1. Planungskonzept

Ziel der Ortsentwicklung am nordwestlichen Ortsrand ist eine abgestimmte Planung im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen, die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Gebietsentwicklungen und eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachnutzung des bisherigen Gärtnereigeländes.

Hierzu wurde ein gesamtes Entwicklungskonzept für den Bereich zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Hausäcker II“ in der Johannesstraße und dem Friedhof im Osten, sowie dem bestehenden Gewerbegebiet „Öschle“ in der Emil-Wurster-Straße im Westen gefertigt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bereich „Öschle II“ als gewerbliche Baufläche und der Bereich „Hausäcker III“ als Wohnbaufläche bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist. Die Gemeinde hat entschieden, dass diese Bereiche mit ihrer geplanten Nutzung unverändert in das Gesamtkonzept einfließen sollen. Im Bereich „Öschle II“ soll die Möglichkeit zur weiteren Gewerbeentwicklung aufrechterhalten werden. Der Bereich „Hausäcker III“ stellt die logische Erweiterung der Wohnbebauung in der Johannesstraße dar. Das Konzept muss die unterschiedlichen Nutzungen von Wohnen, gemischter Bebauung und Gewerbe südlich und östlich des Planungsbereiches mitberücksichtigen

Im Bereich der bisherigen Gärtnereiflächen muss also der Übergang von gewerblichen Nutzungen im Westen hin zu Wohnbebauung im Osten erfolgen. Dementsprechend sieht das Entwicklungskonzept im Bereich der bisherigen Glasgewächshäuser und des Wohn- und Geschäftshauses eine Mischbebauung vor. Im Bereich der bisherigen Foliengewächshäuser und der Freilandnutzungen der Gärtnerei wird eine Wohnbebauung geplant. Für den bestehenden Kindergarten im Heerweg wird eine Erweiterungsfläche ausgewiesen, um einen möglichen künftigen Bedarf an weiteren Kinderbetreuungsplätzen abdecken zu können. Auf das nachfolgende Entwicklungskonzept, Variante 1 wird verwiesen.

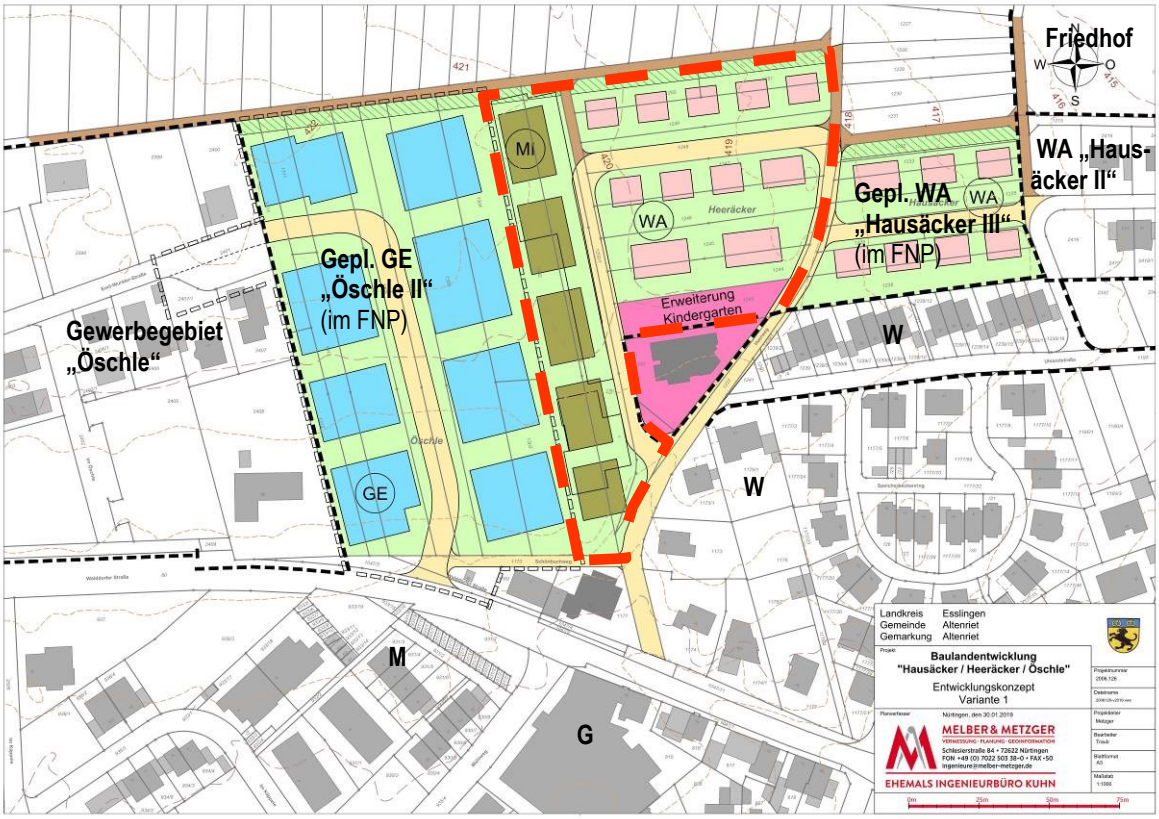


Abbildung: Entwicklungskonzept Variante 1 (unmaßstäblich)

Zwei weitere Varianten des Entwicklungskonzeptes gehen von einer Ausweisung des Bereiches „Öschle II“ als Mischgebiet aus, mit zwei alternativen Erschließungsoptionen. Die Gemeinde möchte jedoch für eine gezielte künftige Gewerbeentwicklung an der Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Öschle II“ festhalten. Daher scheiden die beiden nachfolgend dargestellten Varianten aus.

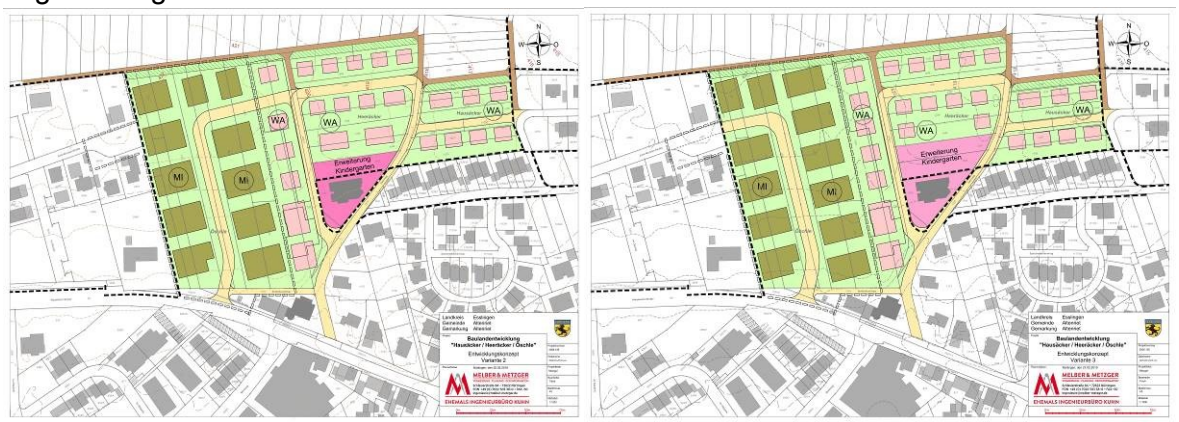


Abbildung: Entwicklungskonzept Varianten2 und 3 (unmaßstäblich)

2. Planungsinhalt

Planungsinhalt ist die Umwandlung einer Grünfläche für Gärtnerei in eine gemischte Baufläche mit ca. 0,43 ha.

Eine bisherige landwirtschaftliche Baufläche mit ca. 0,74 ha wird in eine Wohnbaufläche

mit ca. 0,66 ha und eine Fläche für Gemeinbedarf für die Erweiterung des Kindergartens mit ca. 0,08 ha umgewandelt.

Im Flächennutzungsplan für Altenriet sind die meisten Verkehrsflächen von den Bauflächen ausgenommen. So werden in der Planänderung Verkehrsflächen mit ca. 0,08 ha dargestellt.

Für Wohnungsbau im Planungsbereich sind somit ca. 0,88 ha (W-Fläche + halbe M-Fläche) geplant. Nach den unterschiedlichen Berechnungen (siehe B.5.3) ergeben sich Bedarfswerte von 0 ha, 0,42 ha bzw. 1,17 ha für Wohnungsbau. Neben der reinen Bedarfsfrage muss für die vorliegende Planung jedoch auch eine sinnvolle Nachnutzung der Gärtnerei und eine geordnete städtebauliche Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes betrachtet werden.

Für gewerbliche Nutzungen im Bereich M stehen ca. 0,22 ha zur Verfügung. Hierfür liegen derzeit keine konkreten Anfragen vor. Jedoch erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen nach gewerblichen Bauflächen, auch von ortsansässigen Betrieben. Aufgrund der mittelfristig angelegten Planung, die erst nach tatsächlicher Aufgabe der Gärtnerei realisiert werden kann, wäre eine konkrete Gewerbeanfrage ohnehin nicht sofort umsetzbar.

Mit den Neuausweisungen wird ein städtebaulich geordneter Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet „Öschle“ und dem geplanten Gewerbegebiet „Öschle II“ im Westen zum bestehenden Wohngebiet „Hausäcker II“ und dem geplanten Wohngebiet „Hausäcker III“ im Osten erreicht. Es ist davon auszugehen, dass noch nicht entwickelte Gewerbliche Bauflächen im Bereich „Öschle II“ zumindest teilweise als immissionsschutzrechtlich eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden müssen, um miteinander verträgliche Nutzungen zu gewährleisten.

Zur Bildung eines verträglichen Ortsrandabschlusses sollte am nördlichen Gebietsrand eine wirksame Eingrünung vorgesehen werden.

3. Auswirkungen der Planung

Die Erschließung der neuen Bauflächen im Planbereich ist ausgehend vom Heerweg neu herzustellen. Eine Verbindung zum westlich liegenden, geplanten Gewerbegebiet „Öschle II“ ist nicht vorgesehen. Dies bleibt dennoch vertiefenden Untersuchungen im Rahmen künftiger Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die Entwässerung ist im Detail im Rahmen künftiger Bebauungspläne zu prüfen. Eine getrennte Regenwasserableitung bzw. eine wirksame Pufferung von Regenwasser im Planbereich vor Einleitung in den Kanal sind zu prüfen.

Die Flächen im Planbereich waren durch die bisherige Gärtnereinutzung nicht durch die konventionelle Landwirtschaft nutzbar. Insofern entsteht kein weiterer Flächenverlust.

Es ist davon auszugehen, dass die anstehenden Böden aufgrund der bisherigen Gärtnereinutzung im Hinblick auf mögliche Belastungen in künftigen Bebauungsplanverfahren zu untersuchen sind.

D Umweltbelange

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht betrachtet sie nach §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes. Der Detailierungsgrad der Betrachtung orientiert sich an der Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden lediglich Flächenausweisungen vorgenommen. Weitere Festlegungen werden nicht getroffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind tabellarisch dargestellt. Es werden Hinweise zur Minderung von Umweltauswirkungen gegeben. Umweltauswirkungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanes im Detail zu prüfen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Planbereich bislang eine intensive Gärtnereinutzung erfolgt. Ein Großteil der Flächen ist bereits bebaut. Freiflächen werden ebenfalls intensiv genutzt.

Bebaute Flächen/Verkehrsflächen	0,83 ha	66 %
Freiflächen	0,42 ha	34 %
Summe	1,25 ha	100 %

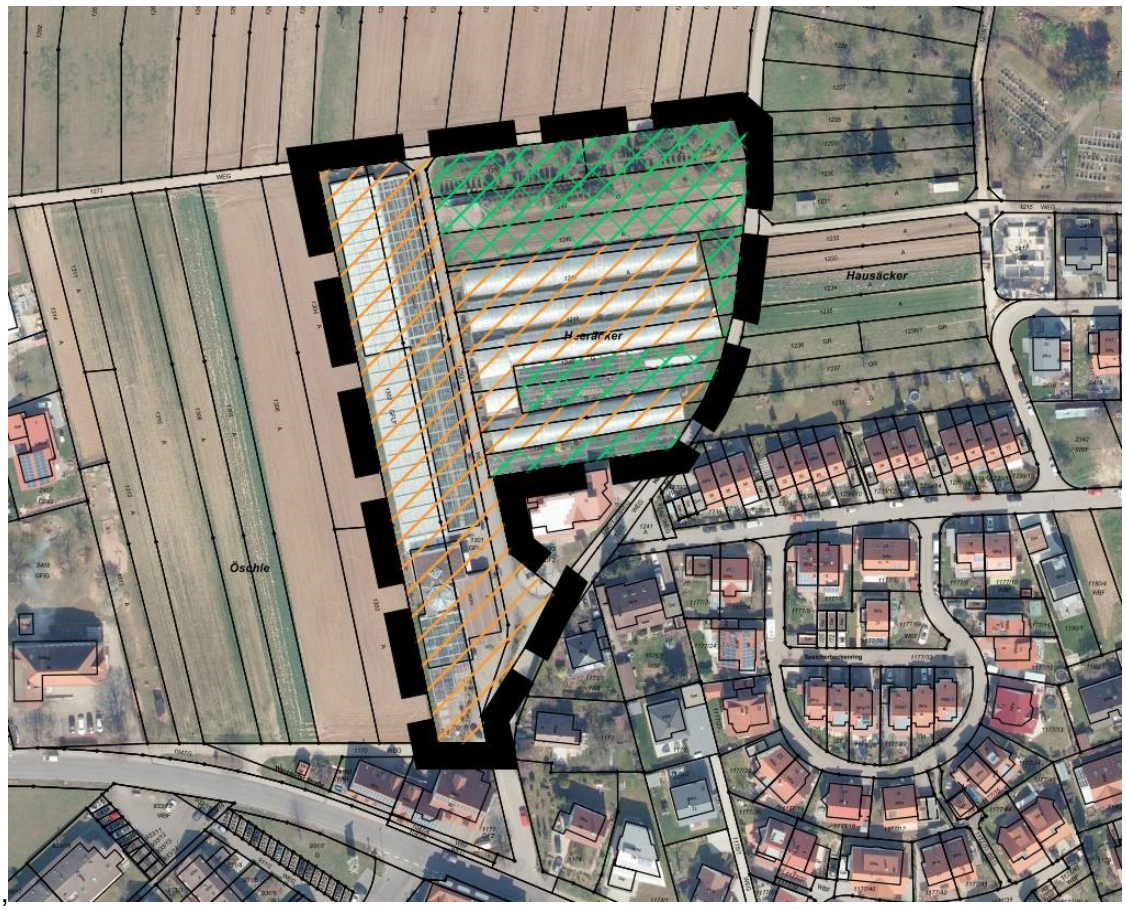


Abbildung: Darstellung der bisherigen Flächennutzung (unmaßstäblich)

Belang / Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes	Auswirkungen, Berücksichtigung und Möglichkeiten zur Minderung
Schutzgebiete/ Biotope	Berücksichtigung des Schutzzwecks von Schutzgebieten	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sind nicht betroffen. Es sind keine geschützten Biotope im Planbereich kartiert.
Boden	Aufgrund von §2 LBodSchAG ist auf einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit Boden zu achten. Auf eine flächensparende bauliche Nutzung im erforderlichen Umfang bei gleichzeitig bestmöglicher Ausnutzung ist zu achten.	Durch die Planung wird Boden versiegelt. Es erfolgt aber eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung zur Nachnutzung einer Gärtnereifläche. Auf eine gute bauliche Dichte sollte geachtet werden. Konkrete Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge, die Freihaltung von Grünflächen können bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Versiegelungswirkung minimieren.
Pflanzen	Erhalt hochwertiger Strukturen, Schaffung neuer hochwertiger Grünstrukturen.	Der Planbereich wird bislang intensiv durch eine Gärtnerei genutzt. Erhebliche Eingriffe in natürliche, wertvolle Grünstrukturen sind nicht zu erwarten. Eine Aufwertung kann durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere eine Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan erfolgen.
Grundwasser	Vermeidung von Eingriffen in Grundwasser und Verschmutzung von Grundwasser sowie Erhalt der Grundwasserneubildung.	Die Grundwassersituation ist nicht bekannt. Durch Versickerungsoffene Beläge kann die Versickerungsfunktion und Grundwasserneubildung teilweise erhalten werden. Die dezentrale Versickerung von Regenwasser sollte geprüft werden.
Oberflächengewässer	Erhalt oberirdischer Gewässer und Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion.	Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.
Landschaftsbild	Einfügen in das Ortsbild und Minderung der Wirkung durch Bebauung.	Erheblich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits bislang auch baulich intensiv durch die Gärtnerei genutzt wird. Am nördlichen Gebietsrand im Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen wird eine wirksame Eingrünung empfohlen.

Erholung	Erhalt der Erholungsfunktion und bestehender Wegeanbindungen	Der Planbereich selbst hat eine geringe Bedeutung für die öffentliche Erholung. Auf den Erhalt von Wegeanbindungen zur freien Landschaft ist zu achten.
Klima/ Luft	Erhalt der Klimafunktion von Flächen	Erheblich negative Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits bislang auch baulich intensiv durch die Gärtnerei genutzt wird. Durch kompakte Baukörper kann eine Riegelbildung im Hinblick auf den Kaltluftabfluss gemindert werden. Maßnahmen, die der Bildung von Wärmeinseln vorbeugen (z.B. Erhalt von Freiflächen, offenporige Beläge, Pflanzgebote) werden empfohlen.
Tiere/ Artenschutz	Berücksichtigung des Artenschutzrechts (§ 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG)	Aufgrund der bisherigen intensiven Gärtnereinutzung sowohl durch Bebauung als auch auf den Freiflächen ist von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz im Planbereich auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sollte durchgeführt werden.
Kultur- und Sachgüter	Berücksichtigung und Erhalt bestehender Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.