

PlanWerkStadt Andreas Walter



Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr.38
Härtsfeldstr. 40
Tel.: 0 73 63 / 91 97 94

Email: walter@la-walter.de

73463 Westhausen
73466 Lauchheim
Fax: 0 73 63 / 81 60 934

Ostalbkreis
Gemeinde Westhausen
Gemarkung Westhausen

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Gewerbegebiet „A7 Westhausen“ in Westhausen - Vorentwurf -

Begründung
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 7):

Westhausen, den 18.11.2020

PlanWerkStadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Telefax (07363) 8160934

Inhalt:

1. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2. Lage und Bestand des Plangebiets	3
3. Planungsanlass / Planungsziele	4
4. Planungsvorgaben	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
5. Geplante Änderungen	7
5.1 Geplante Änderung Flächennutzungsplan.....	7
5.2 Abweichung von den übergeordneten Planungen.....	7
6. Umweltbericht	7
7. Artenschutz	7

1. Planungsrechtliche Grundlagen

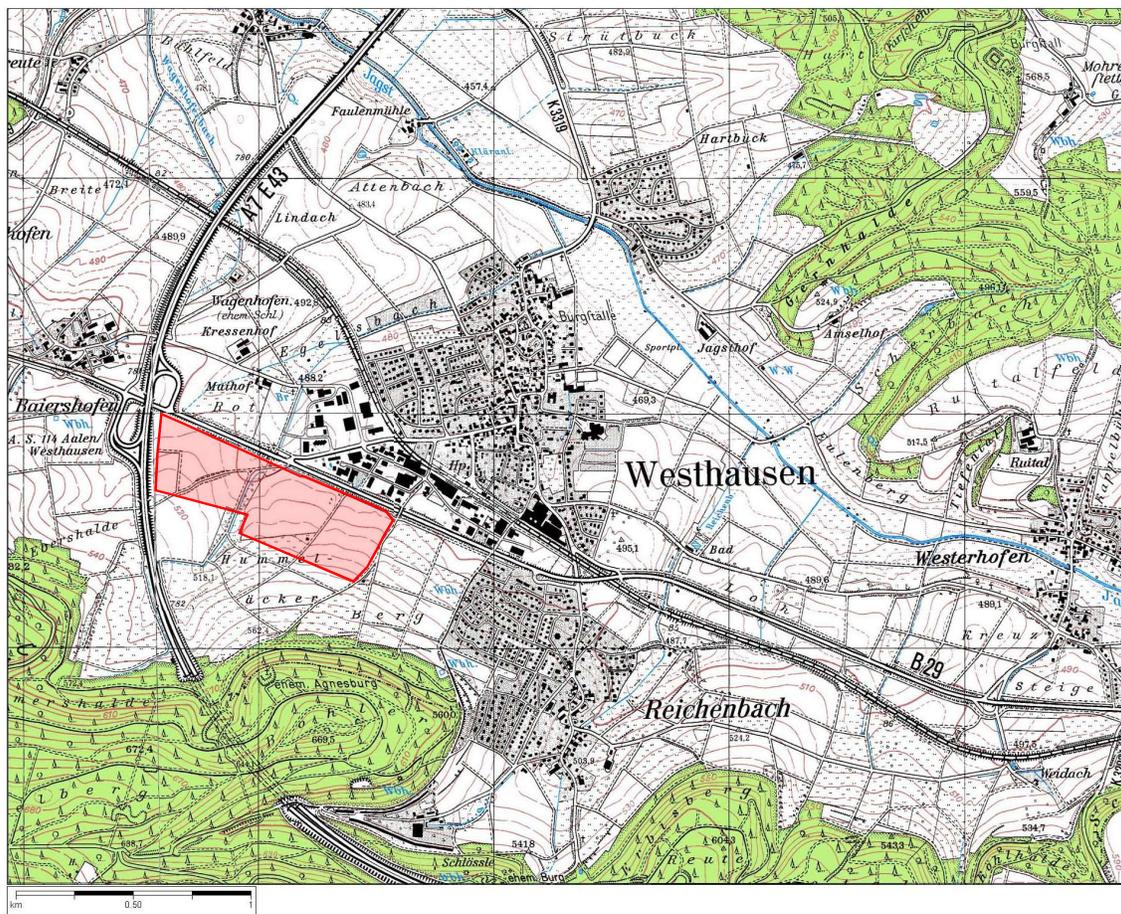
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet „A7 Westhausen“ aufgestellt.

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt südwestlich der Ortschaft Westhausen, südlich der Bundesstraße B 29.



Topografische Karte Baden-Württemberg mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 33,12 ha.

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Ortslage von Westhausen angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete südlich der Bundesstraße B 29. Die Fläche ist leicht nach Norden geneigt.

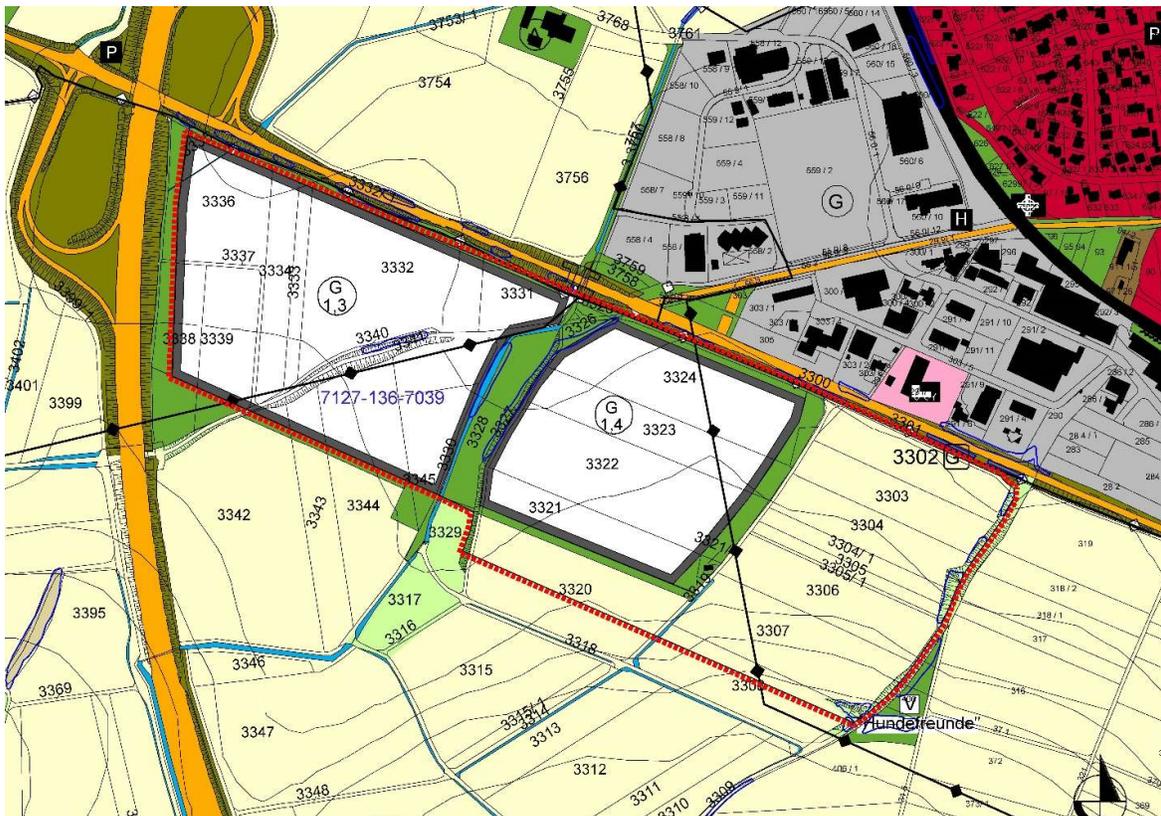
Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bauwerke vorhanden.

An das Plangebiet grenzen im Westen die Bundesautobahn BAB A7, im Norden die Bundesstraße B 29 und im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Flächennutzungsplanänderung stehen auf Böschungen biotopkartierte Hecken.

3. Planungsanlass / Planungsziele

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband (GVV) Kapfenburg (genehmigt am 08.07.2008) als Fläche für Gewerbe und die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP mit Umgrenzung der geplanten Änderung

Die 7. Änderung des FNP des GVV Kapfenburg umfasst folgende Planänderung:

Herausnahme der Gewerbebebietsfläche G1.3 (ca.10,5 ha) und Erweiterung der Gewerbebebietsfläche G 1.4 (um ca. 10,5 ha auf die bereits berücksichtigte Gesamtfläche von wiederum ca. 18,0 ha)

Bilanzierung der Flächennutzungen im Zuge der 7. Änderung des FNP

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 7. FNP Änderung ergeben sich folgende Änderungen der festgesetzten Nutzungen:

Gemeinde Westhausen

Bezeichnung der Änderung		Festsetzung im FNP (2008)		Festsetzung im FNP (2021)	
Nummer	Bezeichnung	Festsetzung	Fläche	Festsetzung	Fläche
1	Herausnahme Gewerbebaufläche G 1.3 Westhausen Süd West 1	Geplante Gewerbebaufläche G 1.3 Westhausen Süd West 1	ca.10,5 ha	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 10,5 ha
2	Geplante Gewerbebaufläche G 1.4 Westhausen Süd West 2	Gewerbebaufläche G 1.4 Westhausen Süd West 2 Fläche für die Landwirtschaft	ca. 7,5 ha ca.10,5 ha	Gewerbebaufläche G 1.4 Westhausen Süd West	ca. 18,0 ha
Summe			ca. 28,5 ha		ca. 28,5 ha

Bilanzierung der Flächennutzung im Gemeindegebiet Westhausen:

Gegenüber dem wirksamen FNP ergibt sich mit der 7. Änderung des FNP (2019) folgende Bilanz:

Die Gesamtlächen für die Gewerbebauflächen sowie die Gesamtlächen für die Landwirtschaft bleiben im Flächennutzungsplan gleich, da nur ein Flächentausch erfolgt.

Planungsziele

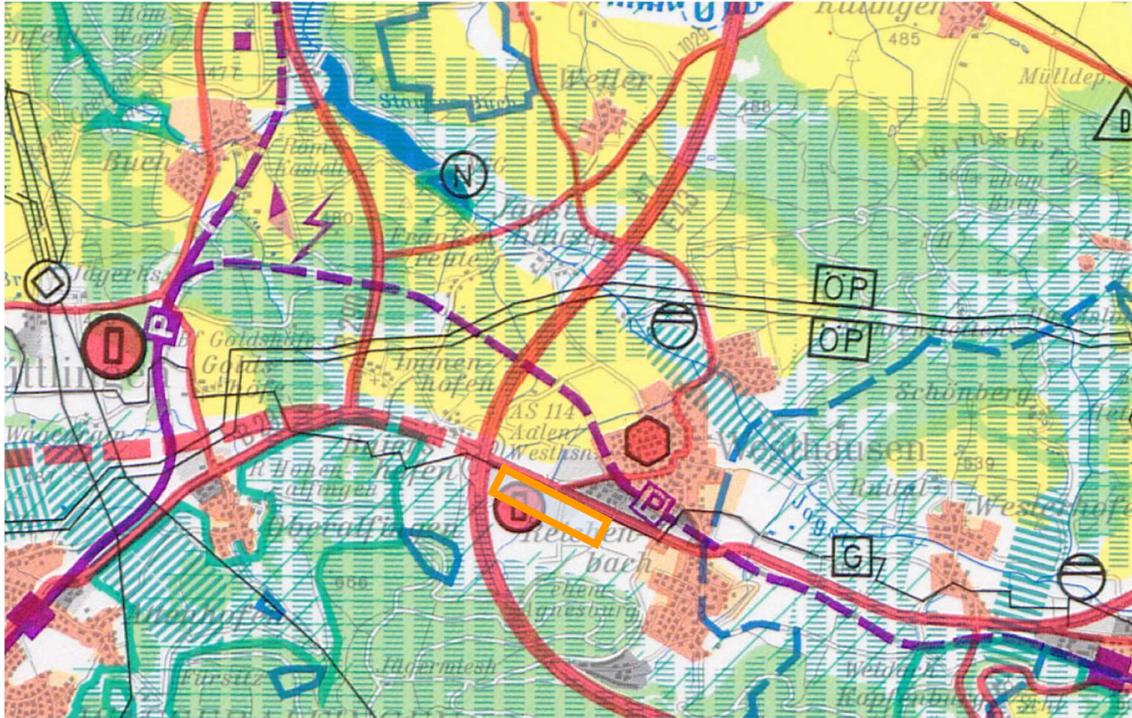
Im FNP (2008) ist südlich der B 29 eine 18 ha große gewerbliche Baufläche (G 1,3 und G 1,4) vorgesehen. Im Zuge einer Standortuntersuchung zur Gewerbeflächenentwicklung wurde diese Fläche eingehend untersucht und bewertet. Das vorhandene Gefälle mit bis zu 10% Neigung stellt im gesamten vorgesehenen Bereich eine Herausforderung für die Erschließung und die Gebäudeplanung dar, im westlichen Teilbereich (G 1,3) wird die Situation aber zusätzlich durch mehrfach wechselnde Gefällrichtungen deutlich erschwert.

Darüber hinaus sind in der geplanten Gewerbebaufläche G 1,3, mit den wegbegleitenden Gehölzstrukturen zahlreiche nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden. Diese durchschneiden die Gewerbebaufläche G 1,3 fast diagonal, so dass diese im Falle einer Gewerbeansiedlung nur schwer zu integrieren wären.

Deshalb und auf Grundlage der in der Standortuntersuchung gewonnenen Erkenntnisse hat die Gemeinde Westhausen beschlossen, die Fläche von ca. 10,5 ha Gewerbebauflächen (G 1,3) aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und diese ca. 10,5 ha, östlich der geplanten Gewerbebaufläche (G 1,4), zum Plangebiet hinzuziehen. Im Zuge der 7. FNP-Änderung soll der entsprechende Flächentausch planungsrechtlich vorgenommen werden.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg mit Darstellung der Lage (◊) der 7. Flächennutzungsplanänderung.

Der Planungsbereich ist als Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorungsverbands Kapfenburg ist das Gebiet zum Teil als Gewerbebaufläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. Geplante Änderungen

5.1 Geplante Änderung Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Änderung bzw. Verschiebung / Flächentausch der Darstellungen von Fläche für die Landwirtschaft und Gewerbebauflächen.

5.2 Abweichung von den übergeordneten Planungen

Mit der Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Zielsetzung und den Grundzügen des Regionalplans der Region Ostwürttemberg nicht abgewichen.

6. Umweltbericht

6.1 Gewerbegebiet "A7 Westhausen" in Westhausen

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Festsetzungen

Der wirksame FNP weist die Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft und als „Gewerbebauflächen“ aus. Beide Flächenausweisungen sollen getauscht werden. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Anpassung erfolgen.

6.1.2 Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

Mit dem Flächentausch von Gewerbegebietsflächen und Landwirtschaftsflächen werden geplante Umweltauswirkungen verringert, da bestehende geschützte Biotop (Hecken im G1,3) erhalten werden können. Des Weiteren ist die Topographie bei der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche G1,3 stärker bewegt, so dass bei einer möglichen Bebauung hier ein stärkerer Eingriff durch Auffüllungen und Abgrabungen erfolgen würde.

Die detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie zur Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, Ausgleich und Ersatz werden in den späteren Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

6.1.3 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der Flächentausch ist ein Ergebnis einer Standortanalyse und Abwägung/Alternativenprüfung durch die Gemeinde. Südlich der B29 gibt es keine besser geeigneten Flächen für Gewerbegebietsflächen.

6.1.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch den Flächentausch sind die Umweltauswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan voraussichtlich geringer und bringen keine umweltrelevanten nachteiligen Veränderungen mit sich.

Die genauere Bestandsaufnahme und Bewertung möglichen Umweltauswirkungen sowie zur Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, Ausgleich und Ersatz werden in den entsprechenden späteren Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

6.1.5 Umweltrelevante Abwägungen zur Flächennutzungsplanung

Zusätzliche umweltrelevante Belange sind bisher nicht bekannt.

7. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Belange sind derzeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erkennbar. Detaillierte Erhebungen werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgen.