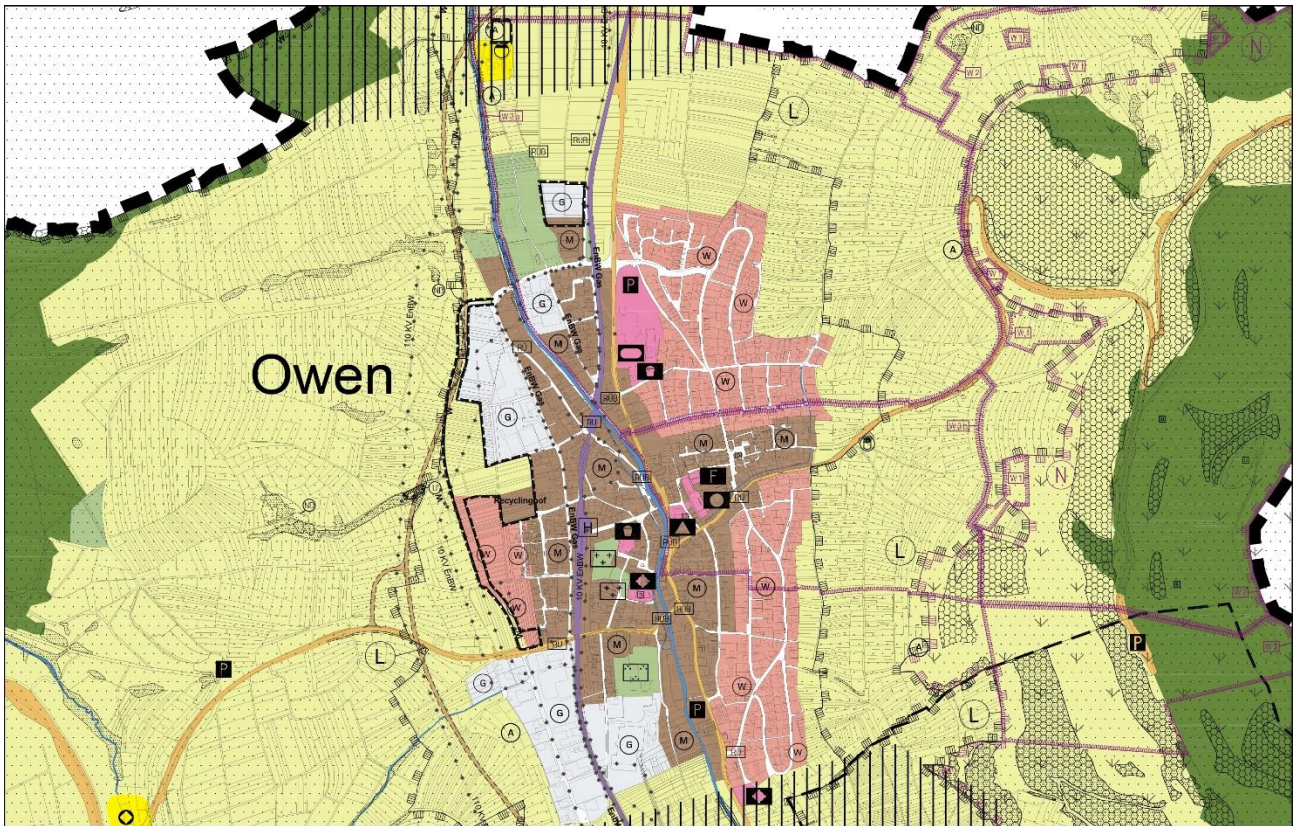


Gemeindeverwaltungsverband Lenningen Erkenbrechtsweiler – Lenningen – Owen



7. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS 2015

VORENTWURF

08.02.2022



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB
i.V. mit § 1 (8) BauGB (in der Verbandsversammlung des GVV)

Öffentliche Bekanntmachung des Teiländerungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB: bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:

Entwurfsbeschluss zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes
(in der Verbandsversammlung des GVV):

Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und
Bekanntmachung der Auslegung:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: bis

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:

Feststellung der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans
(in der Verbandsversammlung des GVV):

Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Esslingen

Genehmigung des Landratsamtes Esslingen nach § 6 (1) BauGB

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden
der Flächennutzungsplanänderung

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass die Begründung zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans vom und die
Planausschnitte vom mit dem Feststellungsbeschluss übereinstimmen und die für die Rechtswirksam-
keit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Lenningen, den

.....
Michael Schlecht
Verbandsvorsitzender

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen und Grundlagen	4
1.1	Bestehender Flächennutzungsplan.....	4
1.2	Übergeordnete Planungen.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	8
2	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung.....	8
3	Planungsinhalt	9
4	Änderungen	14
4.1	Teilfläche West	14
4.2	Teilfläche Nord „Kurze Länder“	19
4.3	Teilfläche Nord „Grüngutplatz“	22
5	Flächenbilanz.....	24
6	Planungsalternativen	24
7	Gewährleistung übergeordneter Planungen.....	25
8	Umweltbelange, Artenschutz	26
8.1	Umweltbericht.....	26
8.2	Artenschutz.....	26
8.3	FFH-Verträglichkeit.....	26

ANLAGEN:

- Anlage 1: Darstellung Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)
Anlage 2: Darstellung Flächennutzungsplan 2015, 7. Teiländerung (Planung)

1 VORBEMERKUNGEN UND GRUNDLAGEN

Die 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2015 befasst sich mit der Neuausweisung sowie dem Tausch von Bauflächen in der Stadt Owen. Ziel ist es, Probleme im Bestand zu lösen und eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die folgenden Aussagen betreffen daher auch nur die Stadt Owen selbst.

1.1 BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Owen gehört zusammen mit den Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler dem Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Lenningen an. Der Verband bearbeitet in eigener Zuständigkeit den Flächennutzungsplan. Organe des Verbands sind die Verbandsversammlung und der Verbandsvorsitzende. Die Verbandsversammlung besteht aus den Bürgermeistern der Mitgliedsgemeinden und 11 weiteren Vertretern, von denen 6 auf die Gemeinde Lenningen, 2 auf die Gemeinde Erkenbrechtsweiler und 3 auf die Stadt Owen entfallen. Verbandsvorsitzender ist Bürgermeister Michael Schlecht, Lenningen. Bürgermeisterin Verena Grötzinger, Owen ist 1. stellvertretende Verbandsvorsitzende und Bürgermeister Roman Weiß, Erkenbrechtsweiler 2. stellvertretender Verbandsvorsitzender.

Der Flächennutzungsplan des GVV Lenningen wurde zuletzt vor etwa 13 Jahren fortgeschrieben und hat als Zielhorizont das Jahr 2015. Er besteht aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000 mit Legende sowie Teilbereichen für die einzelnen Gemeinden M 1:5.000 bzw. M 1:7.500, einer Begründung sowie einem Umweltbericht. Der Umweltbericht ist aufgrund des Umfangs in einem separaten Teil aufgeführt, gemäß § 2a BauGB jedoch Teil der Begründung.

In Ergänzung zum Flächennutzungsplan wurde parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Landschaftsplan fortgeschrieben. Der Landschaftsplan besteht aus Textteil (Endbericht), Kartenband und Auflistung Anhang und liegt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als separater Teil bei.

Im Flächennutzungsplan 2015 des GVV Lenningen sind für die Stadt Owen mehrere Flächen als Entwicklungsflächen für Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe dargestellt. Diese Flächen wurden bislang nicht entwickelt und stehen für eine bauliche Entwicklung noch vollumfänglich zur Verfügung. So sind im Norden der Stadt die 0,8 Hektar große gemischte Baufläche „Kurze Länder“ sowie die 0,9 Hektar große gewerbliche Baufläche „Kurze Länder“ dargestellt. Am westlichen Stadtrand weist der Flächennutzungsplan die 3,5 Hektar große Wohnbaufläche „Pflaumenäcker“ aus.

1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 liegt die Stadt Owen am Rande des Verdichtungsraums Stuttgart. Verdichtungsräume sind laut *Plansatz 2.1.1* des LEP BW "großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und starker innerer Verflechtung."

Owen ist dem Mittelzentrum Kirchheim/Teck und dem Oberzentrum Stuttgart zugeordnet. Der Planungsraum liegt nicht direkt an oder auf einer Landesentwicklungsachse. Im Norden verläuft die

Achse Stuttgart-Ulm über Esslingen und Göppingen, im Westen verläuft die Achse Stuttgart-Reutlingen über Esslingen, Nürtingen und Metzingen. Teile der Gemarkung Owens, insbesondere die Hanglagen, gehören zum europäischen Schutzgebietsnetz "Natura 2000".

Durch seine Zuordnung zum Verdichtungsraum sind für Owen insbesondere folgende Ziele zu beachten:

Plansatz 2.2.3.1: "Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen."

Plansatz 2.2.3.2: "Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren."

Plansatz 2.2.3.3: "Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessener dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken."

Plansatz 2.2.3.7: "Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern."

Für die Siedlungsentwicklung allgemein gilt insbesondere:

Plansatz 3.1.9: "Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken."

In Bezug auf das Schutzgebietsnetz "Natura 2000" ist insbesondere zu beachten:

Plansatz 5.1.2.1: "In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die diese Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden."

Die Darstellungen und Ziele des Landesentwicklungsplans werden im **Regionalplan** konkretisiert. Ziele der Regionalplanung sind verbindliche Vorgaben; öffentliche Planungsträger haben diese Ziele zu beachten. Bauleitpläne, und damit auch Flächennutzungspläne, sind den Zielen anzupassen.

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 ergänzt die Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans um regionale Entwicklungsachsen. Die Stadt Owen liegt hier nahe zur Entwicklungsachse Stuttgart-Filderstadt-Neuhausen a.d.F-Wendlingen-Kirchheim u. Teck.

Ferner definiert der Regionalplan Lenningen und Weilheim/Teck als Kleinzentren innerhalb des Mittelbereichs (Einzugsbereich des Mittelzentrums) Kirchheim/Teck, ohne jedoch eine verbindliche Zuordnung der umliegenden Orte zu den Kleinzentren vorzunehmen.

Trotz der Lage am schienengebundenen Nahverkehr und im Verdichtungsraum weist der Regionalplan die Stadt Owen als "Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung" aus. Daher gelten in Bezug auf den Bauflächenbedarf folgende Plansätze des Regionalplans:

Plansatz 2.4.0.5 (Z): " In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden."

Plansatz 2.4.0.5.1 (G): „Insgesamt wird in Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.0.5 (Z) und PS 2.4.2 (Z) als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen.“

Bezüglich der Freiraumstruktur sind für den Planungsraum ein regionaler Grünzug, der Owen umgibt und weitgehend bis zum Siedlungsrand reicht, sowie eine Grünzäsur zwischen Owen und Brucken zu beachten. Hierzu legt der Regionalplan fest:

Plansatz 3.1.1 (Z): „Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.“

Plansatz 3.1.2 (Z): " Die in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Grünzäsuren sind vorgesehen als die besiedelten Bereiche gliedernde Freiräume. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Grünzäsuren ausgeschlossen, soweit sie mit der gliedernden oder ökologischen Funktion der Grünzäsuren nicht zu vereinbaren sind (Vorranggebiet zugunsten von Freiräumen). [...]"

Die Freiflächen um Owen herum, sind im Regionalplan als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1) ausgewiesen. Zusätzlich sind die Flächen nördlich und westlich von Owen als Gebiet für Landwirtschaft (PS 3.2.2) dargestellt. Für diese Flächen gilt:

Plansatz 3.2.1 (G): " Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu."

Plansatz 3.2.2 (G): " Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet

(Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen."

Am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets ist im Regionalplan eine Trasse für Straßenverkehr, Neubau (PS 4.1.1.5 (V)) enthalten. Für die in der Raumnutzungskarte enthaltenen Trassen schlägt der Regionalplan vor, [...] zur Entlastung der Ortskerne im Verlauf regionalbedeutsamer Straßenzüge auf Basis der Ausweisungen im Regionalverkehrsplan Verbesserungen vorzunehmen, die dafür notwendigen Trassen zu bestimmen und die Maßnahme im Hinblick auf die Finanzierung vorrangig zu behandeln.

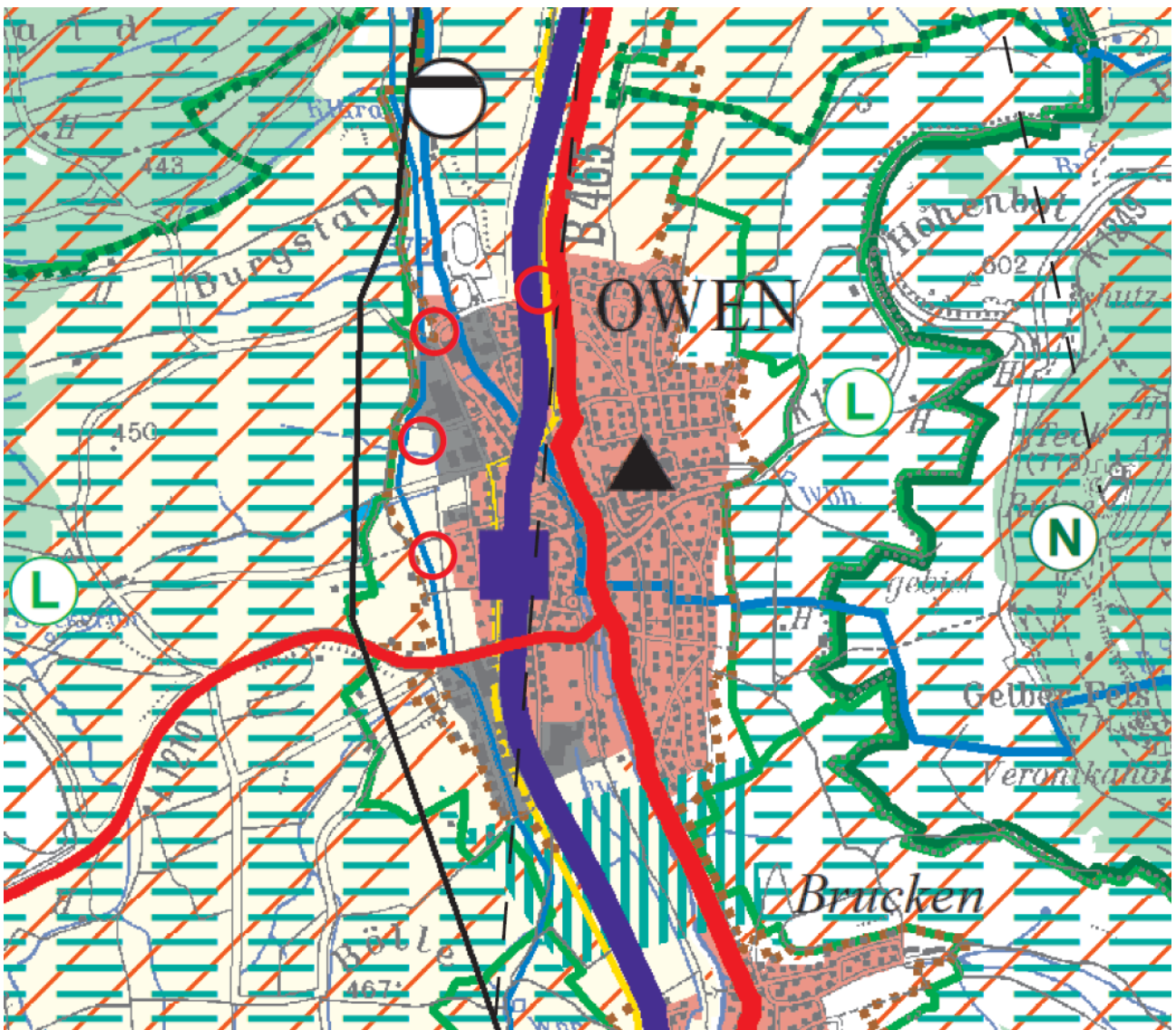


Abb. 1: Auszug aus Raumnutzungskarte, Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2 ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In den vergangenen 10 - 15 Jahren lag in Owen der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung auf der Innentwicklung. Dabei konnten zahlreiche Baulücken geschlossen und untergenutzte Grundstücke nachverdichtet oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Im Brühl – Erweiterung 2006, 1.Änderung“ und „Wattenlauch“ hat die Stadt zwei kleine, bedarfsgerechte Baugebiete ausgewiesen, um zumindest den dringendsten Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Mittlerweile sind nahezu alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft. Bei den noch vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen mangelt es vorwiegend an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer oder es hat sich gezeigt, dass die Flächen nicht sinnvoll oder wirtschaftlich erschlossen werden können. Nachdem in Owen jedoch weiterhin großer Bedarf an Wohn- und Gewerbebauland besteht, sieht sich die Stadt gezwungen, Bauflächen am Stadtrand auszuweisen.

Der bestehende Flächennutzungsplan 2015 des GVV Lenningen enthält am westlichen Siedlungsrand von Owen die geplante Wohnbaufläche „Pflaumenäcker“ mit einer Größe von ca. 3,5 ha. Zudem sind im Norden von Owen die gemischte Baufläche „Kurze Länder“ mit einer Größe von 0,8 ha und die gewerbliche Baufläche „Kurze Länder“ mit einer Größe von 0,9 ha dargestellt. Diese Bauflächen wurden bislang nicht entwickelt und stehen nach wie vor für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Die weitere bauliche Entwicklung von Owen soll auf den Westen des Stadtgebiets konzentriert werden. Dort können die benötigten Bauflächen mit den vorhandenen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten zusammengefasst werden. Zudem steht ausreichend Fläche zur Verfügung, um auch andere Nutzungen unterzubringen. Aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage, den vorhandenen Schutzgebietsausweisungen und raumplanerischen Restriktionen kommen anderen Flächen um Owen herum nicht in Frage.

Bei der weiteren baulichen Entwicklung im Westen von Owen ist jedoch zu beachten, dass sowohl der bestehende Flächennutzungsplan, wie auch der Regionalplan für diesen Bereich eine Ortsumfahrung vorsehen. Selbst im Bundesverkehrswegeplan ist diese Umgehungsstraße bereits enthalten. Auch wenn eine Umsetzung der Umfahrung durch den Bund und das Land derzeit in weiter Ferne scheint, stellt diese ein wichtiges Ziel der Raumschaft dar und darf durch die bauliche Entwicklung im Westen weder verhindert noch erschwert werden.

Die Stadtverwaltung hat daher ein städtebauliches Konzept für die Stadterweiterung West erstellen lassen. Dieses sieht ausreichend Bauflächen vor, um den vorhandenen Bedarf decken zu können, und berücksichtigt dabei eine spätere Ortsumfahrung. Zudem enthält das Konzept eine kommunale Ortsrandstraße, über welche die einzelnen Bauflächen erschlossen werden und die bis zum Bau der Nord-West-Umfahrung zu einer Entlastung der Ortsstraßen von Owen führen kann.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt dar. Damit die Inhalte des städtebaulichen Konzept wie vom Gemeinderat beschlossen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten umgesetzt werden können, sollen diese nun mit der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesen aufgenommen werden.

In diesem Zuge sollen Teile der im Norden von Owen ausgewiesenen Bauflächen „Kurze Länder“ entnommen und an den westlichen Stadtrand verlegt werden. Zudem soll der geplante Standort für den Grüngutsammelplatz an der Kläranlage in den Flächennutzungsplan aufgenommen und dort als Fläche für Entsorgung dargestellt werden. Die 7. Teiländerung des Flächennutzungsplan 2015 des GVV Lenningen umfasst damit drei Teilflächen.

3 PLANUNGSINHALT

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Owen ist aufgrund der Einschränkungen der Regional- und Raumplanung durch regionale Grünzüge und Grünzäsuren sowie verschiedener Schutz- ausweisungen, wie Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet oder Biotopausweisungen nur im Westen des Stadtgebiets möglich. Dies wurde bereits im Gemeindeentwicklungskonzept Owen 2025, das mit intensiver Bürgerbeteiligung erstellt wurde, berücksichtigt.

Ein wesentlicher Aufgabenschwerpunkt des Entwicklungskonzepts war auch die verkehrliche Entlastung der Ortsstraßen, insbesondere der Neue Straße und Schießhüttestraße.

Deshalb muss das Straßennetz im westlichen Bereich des Ortes deutlich verbessert werden und es gab bereits während der Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts Owen 2025 Gedanken zu einer Ortsrandstraße, die am nordwestlichen Rand auch den städtebaulichen Abschluss der Ortsbebauung definiert sowie der Entlastung des innerörtlichen Verkehrs dient. Die im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Lenningen aber auch die bereits im Masterplan zur Gemeindeentwicklungsplanung Owen 2025 dargestellten Nutzungen könnten von dieser Straße zumindest teilweise erschlossen werden und würden dadurch das innerörtliche Straßennetz (Neue Straße und Schießhüttestraße) entlasten.

Eine Umgehungsstraße, welche die B 465 nördlich der Stadt mit der L 1210 im Westen der Stadt (Nordwestumfahrung) verbindet, ist Aufgabe des Bundes und unabhängig von einer möglichen Ortsrandstraße notwendig. Im Bundesverkehrswegeplan ist diese Verbindung enthalten, auch mit einer Weiterführung in Richtung Lenningen. Mit einer Umsetzung ist in den nächsten Jahren jedoch nicht zu rechnen. Dies wurde auch bei Abstimmungsgesprächen mit Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart deutlich zum Ausdruck gebracht. Daher ist diese Verkehrsentslastung des Stadtgebiets durch die verantwortlichen Straßenbaulastträger wie Bund und Land in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Gespräche mit Bund und Land zur Realisierung der Ortsumfahrung nach dem Bundesverkehrswegeplan haben die Verantwortungsträger deutlich darauf hingewiesen, dass eine mögliche Ortsrandstraße zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs und die städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Owen einer Ortsumfahrung nach dem Bundesverkehrswegeplan nicht im Wege stehen dürfen.

Dies insbesondere auch deshalb, weil die Darstellung der Westumfahrung nach dem Bundesverkehrswegeplan (siehe oben) derzeit im Konflikt mit den kommunalen Planungen steht. Konkret bedeutet dies, dass die geplante Umfahrung bereits auf einer Fläche dargestellt ist, die im aktuell genehmigten Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Darstellungen im Bundesverkehrswegeplan sind zwar nicht exakt zu verstehen, jedoch kollidieren die übergeordneten Planungen des Bundes mit der kommunalen Planung der Stadt Owen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Lenningen.

Im Zuge der Abstimmungsgespräche mit den Verantwortlichen bei Bund und Land wurde deshalb eingefordert, dass eine weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt durch Bauflächen (Wohn-, Gewerbe-, Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche) sowie eine Ortsrandstraße grundsätzlich nur dann möglich wäre, wenn dadurch die zukünftige Umfahrung nicht erschwert oder unmöglich gemacht würde.

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Schutzgebiete immer größer werden, je weiter die Ausdehnung nach Westen erfolgt und dort auch die Topografie immer anspruchsvoller wird. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass den Darstellungen im Bundesverkehrswegeplan noch keine Planung zugrunde liegt. Darum wurde abgestimmt, welche Voraussetzungen für eine Genehmigung einer solchen Straße vorliegen müssen. Insbesondere Gutachten zum Artenschutz waren hier nötig, welche die Planungsüberlegungen verzögert haben.

Im Zusammenhang mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung, die nach den Vorstellungen der Stadt bzw. des genehmigten Flächennutzungsplans weiter nach Westen reichen soll, ist auch die o.g. Ortsrandstraße zu sehen. Auch diese Straße darf eine zukünftige Umfahrung nicht erschweren oder gar verhindern.

Daher kam im Nachgang zu den Erörterungsgesprächen der Stadt und dem betreuenden Büro mquadrat die Aufgabe zu, ein Konzept zu finden, welches die Belange des Bundes und des Landes

genauso berücksichtigt, wie die kommunalen Ziele der städtebaulichen Weiterentwicklung und die Ziele der innerörtlichen Verkehrsentslastung.

Das daraufhin entwickelte Konzept berücksichtigt folgende Grundgedanken:

Ortsrandstraße zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs

- Eine Ortsrandstraße zur Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes wird von der Schießhüttestraße im Norden bis zur L 1210 im Süden geführt
- Die Anbindung dieser Ortsrandstraße an die Beurener Straße (L 1210) erfolgt im Süden gegenüber der Straße „In der Braike“
- Die Anbindung an die Schießhüttestraße muss im weiteren Planungsverfahren genauer geprüft werden, da gewerblich genutzte Grundstücke betroffen sein können
- Die Lage der Ortsrandstraße erfolgt weitestgehend ohne Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet und das Vogelschutzgebiet in der Tallage
- In Teilbereichen kann die Ortsrandstraße zu einem späteren Zeitpunkt als Umfahrung genutzt werden (nördlicher Bereich)
- Weiter südlich kann die spätere Umfahrung ohne Einschränkungen in einem Korridor in Richtung Westen fortgeführt werden
- Bei der städtebaulichen Planung wird das Anbauverbot bereits berücksichtigt und Flächen für einen eventuell notwendigen Lärmschutz vorgehalten
- Die Lage der Ortsrandstraße erlaubt die Option der Anbindung des Wasenwegs

Wohngebiete

- Die bereits im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche Pflaumenäcker wird an die Ortsrandstraße und die erforderlichen Abstände hierzu angepasst
- Die Fläche des bestehenden Bauhofs wird einbezogen, der Bauhof wird verlagert
- Im Süden wird entlang der Beurener Straße die bisher im FNP geplante Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert

Gewerbegebiet

- Nördlich des verlängerten Wasenwegs zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der geplanten Ortsrandstraße ist eine geplante Gewerbefläche vorgesehen
- Diese Gewerbefläche erfolgt im Tausch mit der im genehmigten FNP enthaltenen Gewerbefläche „Kurze Länder“ im Norden

Flächen für den Gemeinbedarf

- Zwischen geplanter Wohnbebauung und geplanter Gewerbefläche soll als Puffer eine Gemeinbedarfsfläche entstehen
- Die Gemeinbedarfsfläche soll als Ersatzfläche für den Bauhof (wird zur Wohnbaufläche) und eventuell für die Feuerwehr dienen
- Die Gemeinbedarfsfläche wird am westlichen Rand verkehrsgünstig platziert

Mischgebiet

- Zwischen geplanter Wohnbebauung, geplanter Gewerbefläche und geplanter Gemeinbedarfsfläche soll als Puffer ein Mischgebiet vorgesehen werden
- Diese geplante Mischgebietsfläche erfolgt im Tausch gegen eine Teilfläche nördlich der Schießhüttestraße, die in der Gesamtheit nicht mehr benötigt wird

Grundversorgung

- Nördlich der Beurener Straße soll eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandel entstehen, um die Grundversorgung in Owen mittel- und langfristig zu sichern (→ 6. Teiländerung des FNP)

Das Konzept wurde den Vertretern der Straßenbaulastträger vorgestellt. Das Ergebnis ist, dass diese planerische Konzeption eine geeignete Grundlage darstellt, die Belange des Bundes und des Landes ausreichend zu berücksichtigen. Da hierdurch auch die städtebaulichen Ziele der Stadt Owen ausreichend berücksichtigt sind, sieht die Verwaltung keine Hinderungsgründe, um die erforderlichen formellen und informellen Planungsverfahren anzugehen.

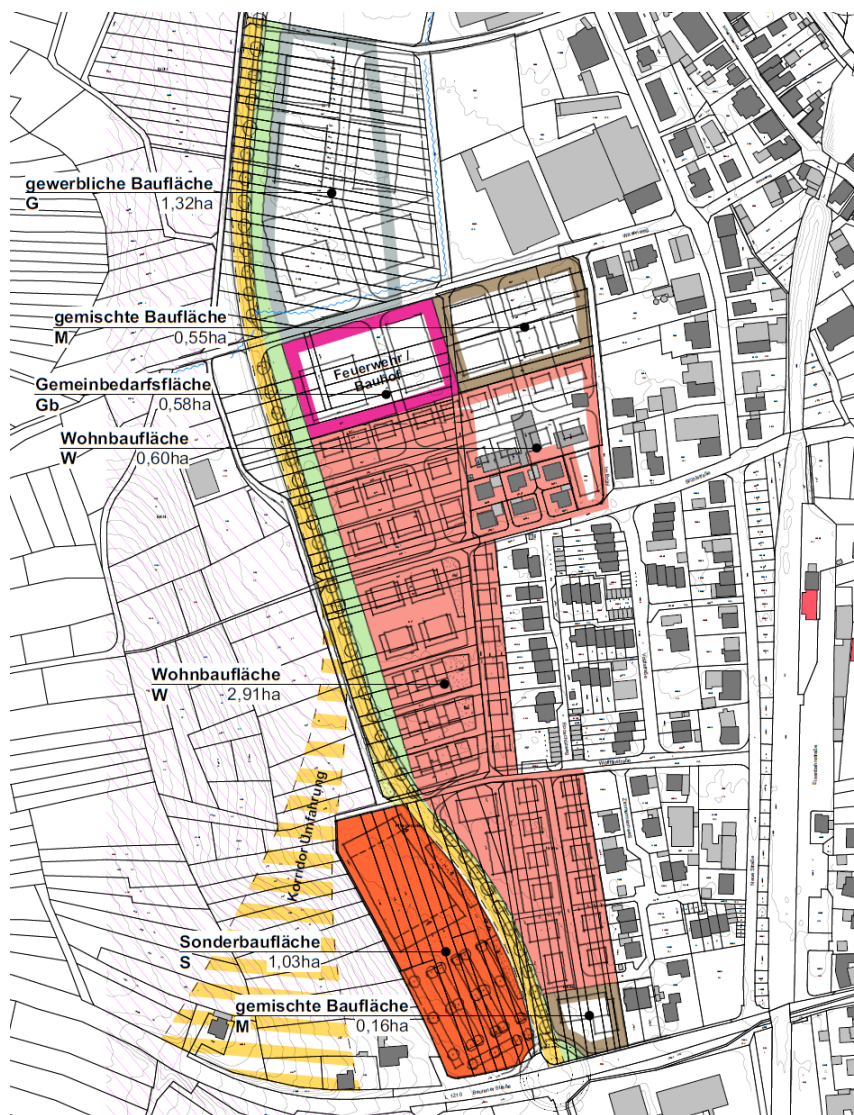


Abb. 2: Städtebauliches Konzept „Stadterweiterung West“ mit Darstellung der Bauflächen

Als städtebauliches Ziel ist derzeit auch die Wohnbaulandentwicklung zu nennen. Es besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnungen und auch an Wohnbauland. Dieser Bedarf besteht nicht nur in der Stadt Owen, sondern im Landkreis, in der Region, im Land Baden-Württemberg und teilweise auch bundesweit.

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes Owen 2025 hat der Gemeinderat beschlossen die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzubringen und so ist es in den letzten Jahren gelungen, zahlreiche Wohneinheiten im bebauten Ort zu schaffen. Dies mittels der Änderung und auch Aufstellung von Bebauungsplänen und Neuaufteilung von Grundstücksflächen. Auch einige Baulücken konnten geschlossen und kleinere Baugebiete (Im Brühl und Wattenlauch) ausgewiesen werden. Allerdings ist man nun an einem Punkt angekommen, an dem die Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen alleine im Bestand nicht mehr möglich ist, da die noch vorhandenen Baulücken in privater Hand sind und nicht zur Verfügung stehen. Der aktuelle Bedarf in Owen zeigt, dass gerade in Bezug auf Wohnbauflächen schnellstmöglich weitere Gebietsentwicklungen vorgenommen werden sollten.

Hierfür wäre im Bereich Pflaumenäcker zwar grundsätzlich die Möglichkeit durch den genehmigten Flächennutzungsplan gegeben, doch musste vor einer möglichen Realisierung der bereits genehmigten Potentialflächen erst der beschriebene Konflikt mit den Darstellungen im Bundesverkehrswegeplan bereinigt werden.

Bei der zukünftigen Wohnentwicklung ist zu berücksichtigen, dass auch die Fläche des Bauhofs einbezogen werden soll. Dies vor dem Hintergrund, dass der aktuelle Standort nicht mehr zeitgemäß ist und eine Weiterentwicklung aufgrund der benachbarten Wohnbebauung keinen Sinn ergibt. Daher soll mittelfristig ein neuer Standort ins Auge gefasst werden. Der neue Standort für den Bauhof könnte mit dem Standort für die Feuerwehr zusammengelegt werden. Denn der bestehende Standort der Feuerwehr ist nicht mehr zeitgemäß. Langfristig wird eine Alternativfläche benötigt. Dies ist jedoch noch nicht damit verbunden, dass die Stadt bereits konkretere Überlegungen angestellt hätte oder Planungen vorliegen. Es geht zunächst nur um eine Standortmöglichkeit.

Bauhof und Feuerwehr in direkter Nachbarschaft oder unter einem Dach könnte Synergieeffekte erzeugen. Deshalb liegt es nahe, einen gemeinsamen Standort zu berücksichtigen. Dieser soll gemäß Konzeptidee am westlichen Rand in direkter Nachbarschaft zur geplanten Ortsrandstraße positioniert werden.

Die vorgeschlagene Konzeptidee resultiert im Wesentlichen aus dem Gemeindeentwicklungskonzept Owen 2025. Der Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung bleibt zwar gleich, doch die Ausgestaltung sieht anders aus.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Lenningen anzupassen. Ein Teil dieser Anpassung ist bereits im Verfahren. Dies für den Bereich des geplanten Sondergebiets für die Grundversorgung. Hier wurde bereits das Verfahren für die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans gestartet.

4 ÄNDERUNGEN

4.1 TEILFLÄCHE WEST

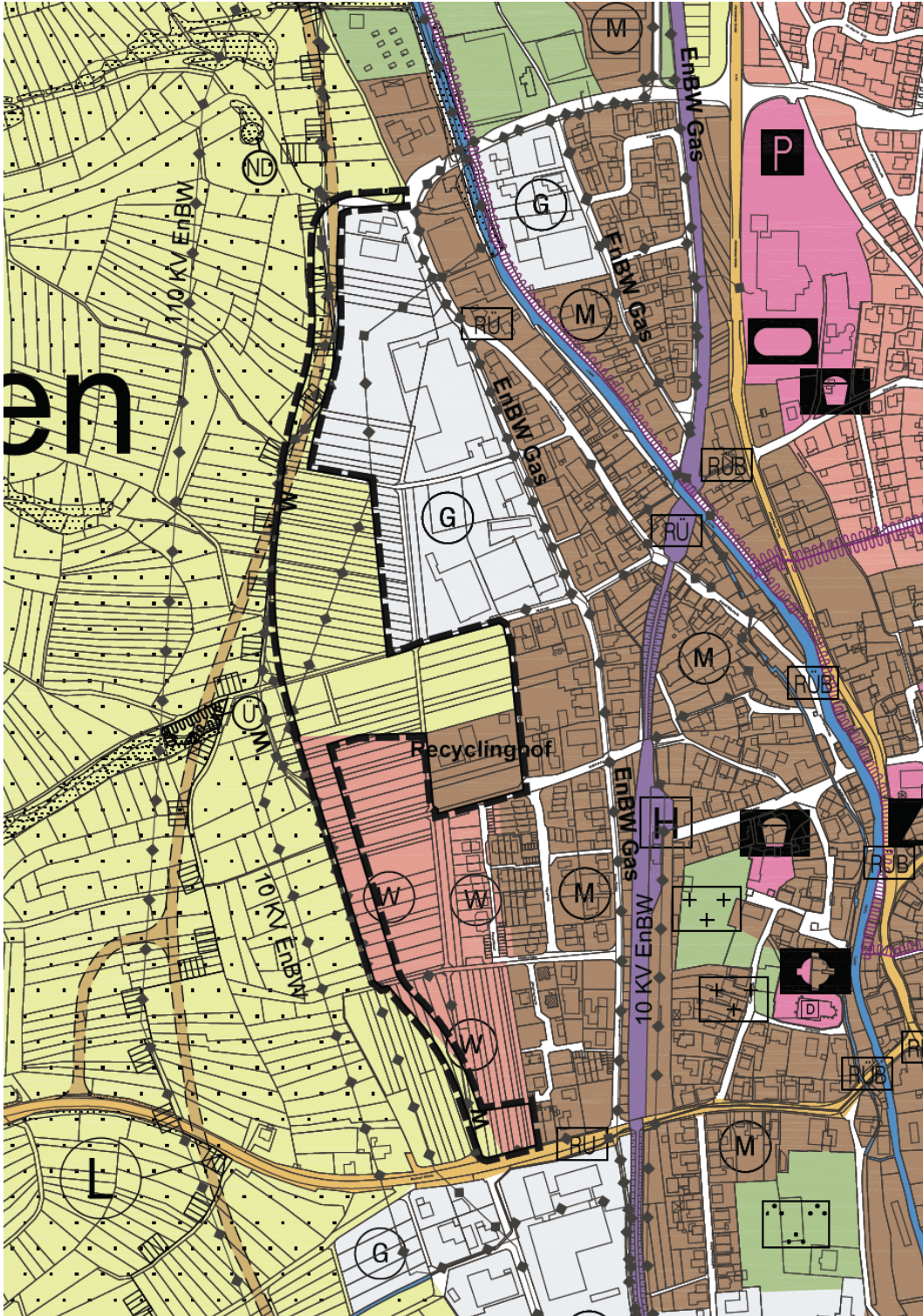


Abb. 3: Darstellung Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

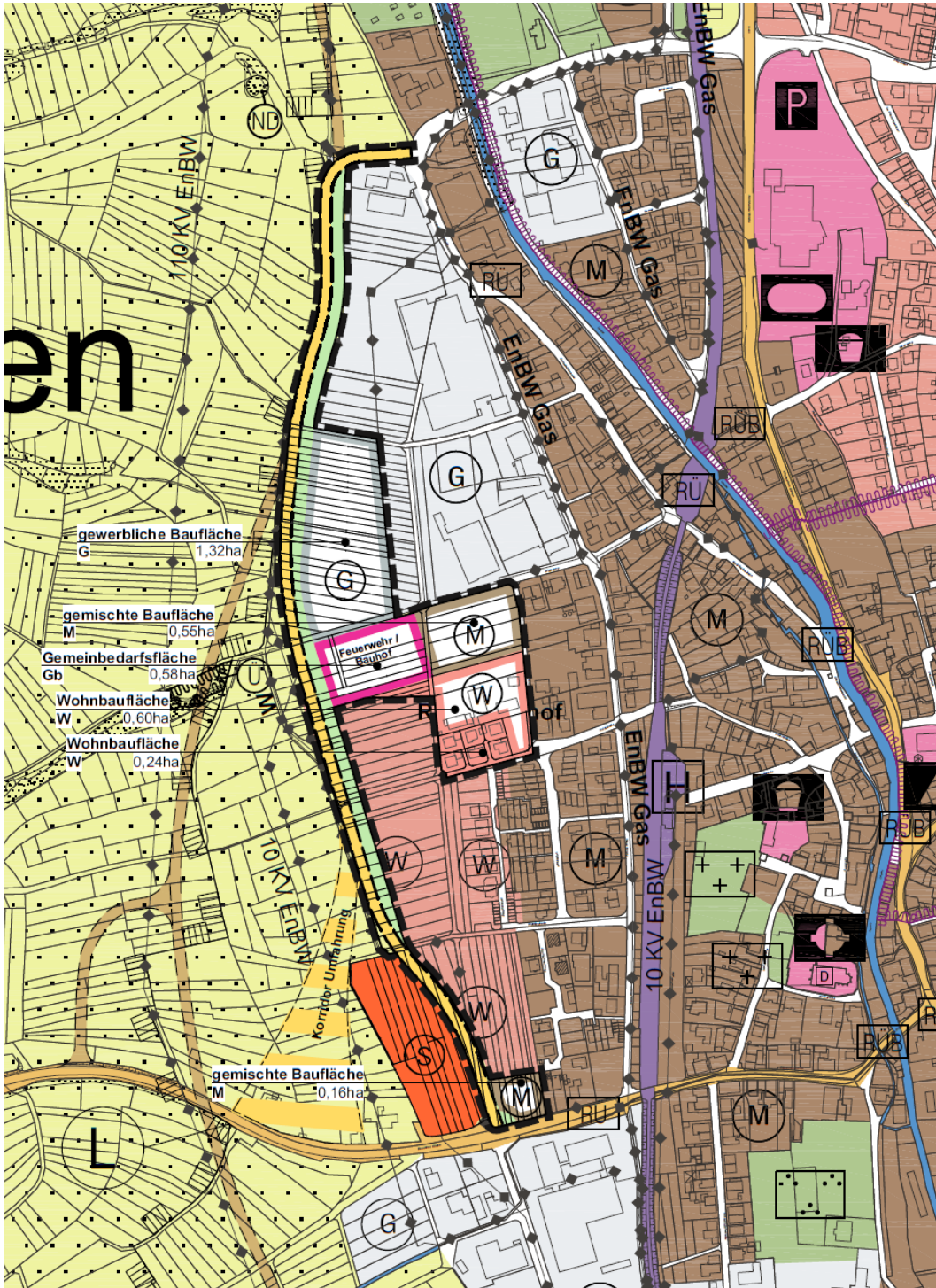


Abb. 4: Darstellung Flächennutzungsplan 2015, 7. Teiländerung (Planung)

Aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage, den vorhandenen Schutzgebietsausweisungen und raumplanerischen Restriktionen beschränkt sich die weitere bauliche Entwicklung von Owen vorwiegend auf den Westen des Stadtgebiets. Dort sind am Talgrund, zwischen bestehendem Siedlungsrand und der Hangkante, von der aus sich in westliche Richtung Streuobstwiesen erstrecken, landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ackerflächen vorhanden. Verglichen mit den anderen Flächen um Owen herum, sind die Grundstücke im Westen von Owen ökologisch betrachtet weniger wertvoll und daher für eine bauliche Entwicklung am ehesten geeignet.

Der bestehende Flächennutzungsplan enthält im Westen von Owen bereits die geplante Wohnbaufläche „Pflaumenäcker“. Die Fläche mit einer Größe von ca. 3,5 ha wurde bislang nicht entwickelt und steht für eine Wohnbebauung weiterhin zur Verfügung. Zudem sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan auf der Westseite von Owen eine Ortsumfahrung vor.

Eine Umgehungsstraße, welche die B 465 nördlich der Stadt mit der L 1210 im Westen der Stadt (Nordwestumfahrung) verbindet, ist jedoch Aufgabe des Bundes. Mit einer Umsetzung ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Daher sieht die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung einer Ortsrandstraße vor. Die geplante Straßenfläche bindet im Norden an die Schießhüttestraße an und verläuft von dort aus entlang der Hangkante weitestgehend außerhalb der Schutzgebietsausweisungen in einem Bogen um die Stadt herum und schließt im Süden, westlich des geplanten Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, gegenüber der Straße ‚In der Braike‘ an die Landesstraße an. Im Norden kann die Fläche der Ortsrandstraße zu einem späteren Zeitpunkt teilweise als Umfahrung genutzt werden. Im Süden ist weiterhin eine Führung in südwestliche Richtung denkbar. Die Trasse für die spätere Fortführung der Umgehung wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der städtebaulichen Planung wird das Anbauverbot bereits berücksichtigt und Flächen für einen eventuell notwendigen Lärmschutz vorgehalten. Diese Flächen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen dargestellt.

Die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Pflaumenäcker“ soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderungen an den Verlauf der geplanten Ortsrandstraße, die dazu notwendigen Abstandsflächen sowie an die örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst werden. So wird die Wohnbaufläche im Westen etwas zurückgenommen und im Süden in ein 0,16 ha großes Mischgebiet, als Puffer zur südlich angrenzenden Landesstraße und Gewerbenutzung, umgewandelt. Im Gegenzug können die südlich des kommunalen Bauhofs entstandenen Grundstücke sowie die Fläche des kommunalen Bauhofs selbst, welche derzeit als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Grundstücke südlich des Bauhofs sind im Bebauungsplan „Im Brühl – Erweiterung 2006, 1. Änderung“ zwar als Mischgebiet festgesetzt, jedoch nur mit Wohnhäusern bebaut. Aufgrund des baulichen Zustandes und der nun angrenzenden Wohnbebauung ist der Bauhof am vorhandenen Standort nicht mehr zukunftsfähig und soll mittelfristig verlagert werden. Die dann freiwerdende 0,60 ha große Fläche kann als Wohnbauland genutzt werden.

Nördlich des verlängerten Wasenwegs, zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der geplanten Ortsrandstraße ist eine gewerbliche Baufläche vorgesehen. Diese Flächenausweisung erfolgt im Tausch mit der im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen gewerblichen Baufläche „Kurze Länder“. Die 0,90 ha große Fläche wird hierher verlegt und so angepasst, dass sie im Süden mit der

Verlängerung des Wasenwegs und im Westen mit der geplanten Ortsrandstraße bzw. dem parallel dazu verlaufenden Grünstreifen abschließt. Dadurch ergibt sich eine Flächenausweisung von 1,32 Hektar.

Zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche im Norden und der Wohnbaufläche „Pflaumenäcker“ soll als Puffer eine Gemeinbedarfsfläche entstehen. Diese kann als Ersatzfläche für den Bauhof und als neuen Standort für die Feuerwehr dienen. Sie ist verkehrsgünstig am westlichen Rand der Stadterweiterung platziert und verfügt über eine gute Anbindung an die Ortsrandstraße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die bestehende Feuerwehr im Bereich Rathausstraße/Teckstraße erfüllt heute noch ihren Zweck. Für die Zukunft werden jedoch weitere Aufgaben den örtlichen Wehren zukommen, weshalb auch in Anbetracht der hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen eine Erweiterung erforderlich wird. Eine Erweiterung im Bestand scheint nicht sinnvoll möglich zu sein, da auch die Erschließung im beengten Bereich des Oberstädtles nicht ideal ist. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird daher die langfristige Entwicklung sichergestellt.

Ebenfalls als Puffer zwischen der gewerblichen Baufläche im Norden und der geplanten Wohnbaufläche soll eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Diese befindet sich östlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche und schließt im Osten an ein bestehendes Mischgebiet an. Die Ausweisung der gemischten Baufläche erfolgt im Tausch mit einer Teilfläche der gemischten Baufläche „Kurze Länder“ im Norden von Owen und der bestehenden gemischten Baufläche im Bereich des Bauhofs.

Der Gemeindeverwaltungsverband und die Stadt Owen sind sich bewusst, dass die Flächenausweisungen am westlichen Stadtrand von Owen zu Lasten anderweitiger Nutzungen geht. Trotz dessen sind diese erforderlich und wurden auf das Unvermeidbare beschränkt. Zur verträglichen Einpassung in das Landschaftsbild ist auf eine gute Eingrünung großen Wert zu legen.

Bei der Ausweisung von neuen Baulandflächen ist die jeweilige Kommune an die Vorgaben der Raum- und Regionalplanung gebunden. Als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung kann die Stadt Owen daher nur die Bedarfe geltend machen, die aus der inneren Entwicklung heraus entstehen. Das bedeutet, dass keine Zuwanderungen berücksichtigt werden können und grundsätzlich auch keine Bedarfsanmeldung von außerörtlichen Betrieben erfolgen darf.

Da im genehmigten Flächennutzungsplan noch Potenziale für die städtebauliche Weiterentwicklung enthalten sind, soll auch keine weitere Flächenausweisung für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen erfolgen. Die 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans sieht im Wesentlichen nur einen Tausch der Flächen vor, zusätzliche Flächen für Wohn- und Mischnutzungen sind nicht vorgesehen. Die Größe der gewerblichen Baufläche ergibt sich aus der zwischen bestehendem Gewerbegebiet, dem Verlauf der geplanten Ortsrandstraße und der Erweiterung des Wasenwegs zur Verfügung stehenden Fläche. Damit fällt diese geringfügig größer aus, als das im Flächennutzungsplan enthaltene Potenzial und ist über den tatsächlich vorhandenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt.

Flächendarstellung	Bestand	Änderung	Differenz
Wohnbaufläche	0,78 ha	0,84 ha	+ 0,06 ha
Gemischte Baufläche	0,63 ha	0,71 ha	+ 0,08 ha
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha	1,32 ha	+ 1,32 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,00 ha	0,58 ha	+ 0,58 ha
Straßenfläche	0,28 ha	1,00 ha	+ 0,72 ha
Grünfläche	0,00 ha	0,81 ha	+ 0,81 ha
Fläche für Landwirtschaft	3,60 ha	0,03 ha	- 3,57 ha
Bilanz	5,29 ha	5,29 ha	0,00 ha

4.2 TEILFLÄCHE NORD „KURZE LÄNDER“

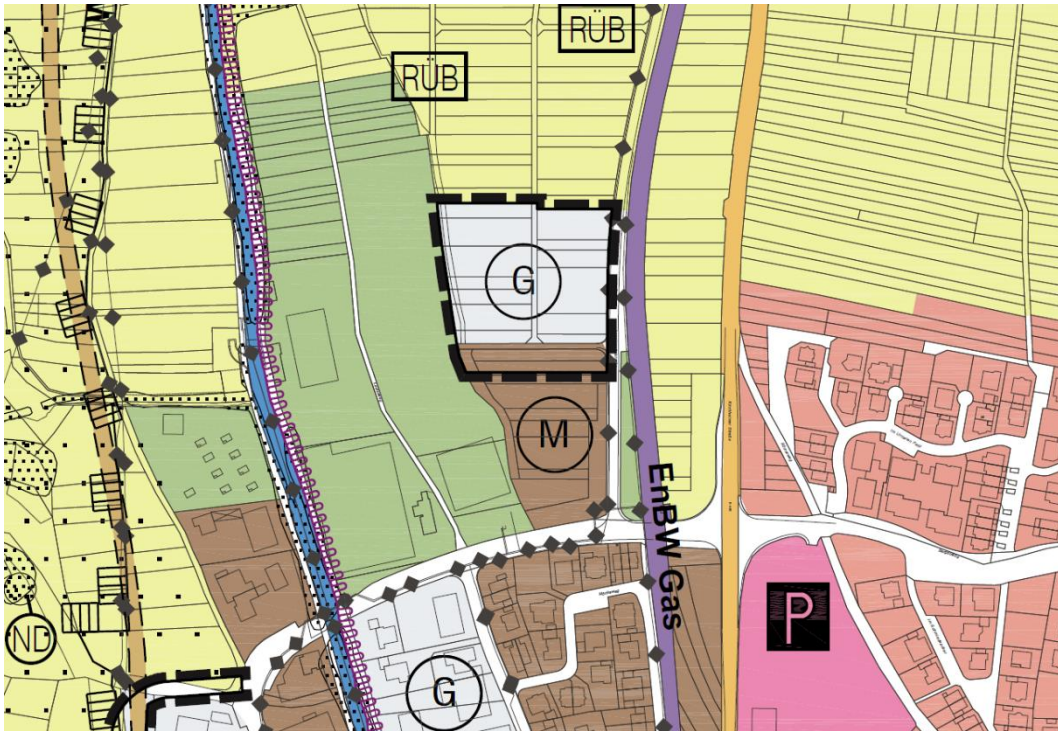


Abb. 5: Darstellung Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

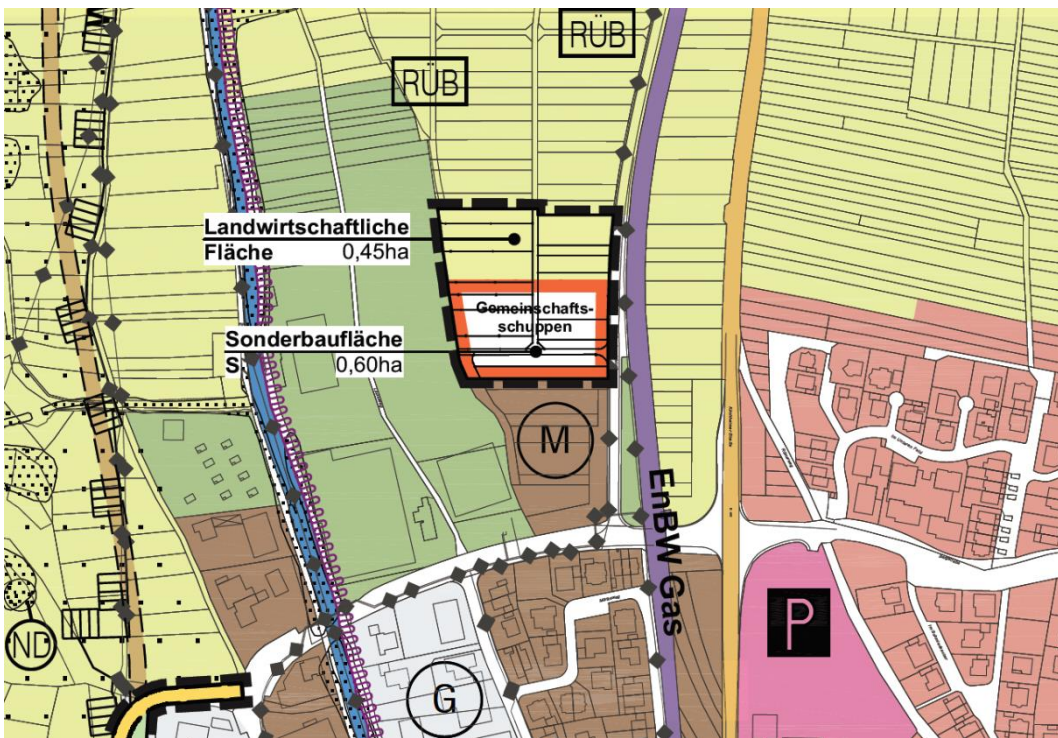


Abb. 6: Darstellung Flächennutzungsplan 2015, 7. Teiländerung (Planung)

Die Flächen nördlich von Owen, zwischen Schießhüttestraße, dem Gemeinde Verbindungsweg von Owen nach Dettingen unter Teck (Lenningertalstraße) und den Sportanlagen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 als geplante gemischte Baufläche sowie als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Beide Flächen, die gemischte Baufläche „Kurze Länder“ mit einer Größe von 0,8 ha sowie die gewerbliche Baufläche „Kurze Länder“ mit einer Größe von 0,9 ha wurden bislang nicht umgesetzt und sind derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die gewerbliche Baufläche wird an dieser Stelle für nicht mehr sinnvoll erachtet und soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung entnommen und an anderer Stelle ausgewiesen werden. Bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vor über 10 Jahren wurde die Ausweisung an dieser Stelle als kritisch bewertet. Die geplanten Bauflächen bilden eine dornartige Siedlungsentwicklung in den offenen Talraum hinein und können sich nach der Umsetzung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Für den Standort sprach allerdings die sehr gute verkehrliche Anbindung und eine geringe Belastung der Ortslage. Vergleichbare Alternativstandorte standen damals nicht zur Verfügung.

Durch die Erweiterung des Stadtgebiets im Nordwesten von Owen ergibt sich im Rahmen der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans die Möglichkeit, die gewerbliche Baufläche mit anderen Gewerbebauflächen zusammenzulegen. Damit würde sich die weitere gewerbliche Entwicklung auf das westliche Stadtgebiet konzentrieren. Die Erschließung kann über die geplante Ortsrandstraße erfolgen und würde damit die bestehenden Verkehrswege im Zentrum von Owen entlasten.

Im gleichen Zuge soll auch die gemischte Baufläche „Kurze Länder“ etwas reduziert und an die örtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Bedarf angepasst werden.

Anstelle der entnommenen Bauflächen soll eine 0,6 ha große Sonderbaufläche für Gemeinschaftsschuppen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Ausweisung der Fläche ist erforderlich, weil vielen Streuobstwiesenbesitzern der Platz zum Unterstellen ihrer landwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge und Maschinen fehlt. Speziell unter den Grundstücksbesitzern, die über weniger als 1,5 ha landwirtschaftliche Flächen verfügen und daher nicht als Landwirte oder Nebenerwerbslandwirte privilegiert sind, um im Außenbereich zu bauen, besteht großer Bedarf an einer Unterstellmöglichkeit in einem gemeinsamen Lagerschuppen. Die Stadtverwaltung hat den Bedarf zuletzt im Jahr 2018 abgefragt und hält eine Flächenausweisung von 0,6 Hektar für realistisch.

Als Standort für die vorgesehene Nutzung eignet sich die vorliegende Fläche hervorragend. Von hier aus sind große Teile der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auf Owener Gemarkung gut zu erreichen. Die Flächennutzung ist geeignet, um einen sinnvollen Übergang vom Siedlungskörper in die freie Landschaft zu bilden und hat nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die restliche ca. 0,45 ha große Fläche soll der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Flächendarstellung	Bestand	Änderung	Differenz
Gewerbliche Baufläche	0,90 ha	0,00 ha	- 0,90 ha
Gemischte Baufläche	0,15 ha	0,00 ha	- 0,15 ha
Sonderbaufläche	0,00 ha	0,60 ha	+ 0,60 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,00 ha	0,45 ha	+ 0,45 ha
Bilanz	1,05 ha	1,05 ha	0,00 ha

4.3 TEILFLÄCHE NORD „GRÜNGUTPLATZ“

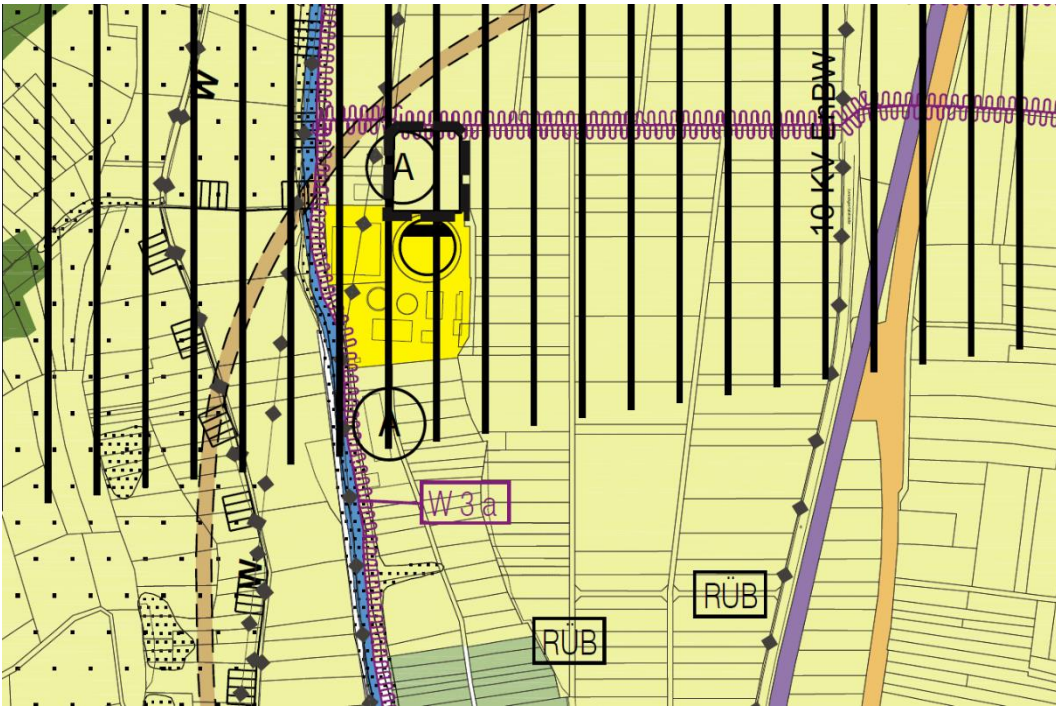


Abb. 7: Darstellung Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

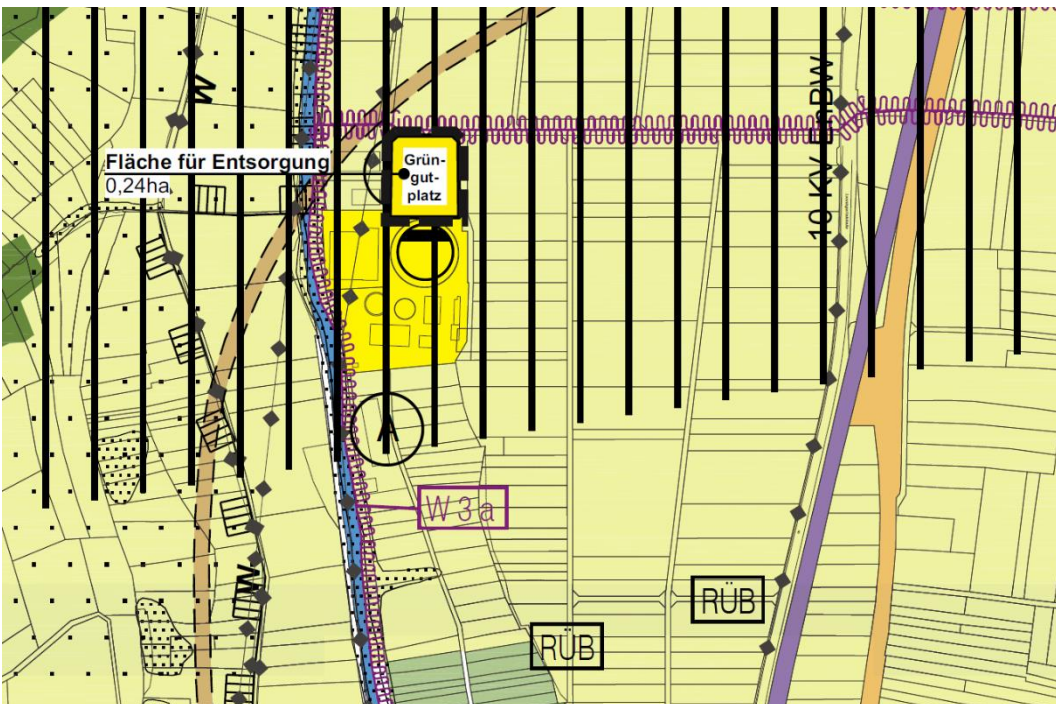


Abb. 8: Darstellung Flächennutzungsplan 2015, 7. Teiländerung (Planung)

Die Stadt Owen verfügt derzeit nicht über einen Grüngutsammelplatz. Die Bürgerinnen und Bürger von Owen sowie die Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke auf Owener Gemarkung müssen daher ihr Grüngut entweder zu den Grünschnitt-Sammelplätzen in Dettingen unter Teck oder im Blumentobel im Tiefenbachtal bei Beuren bringen oder können es bei den Kompostieranlagen in Kirchheim unter Teck oder in Schopfloch abgeben. Zudem richtet die Stadt einmal jährlich eine Sammelstelle am Teckberg ein, wo Grüngut angeliefert werden kann.

Aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage und dem großen noch vorhandenen Streuobstbestand auf Gemarkung Owen kommt über das Jahr verteilt eine große Menge an Grüngut zusammen. Die Stadt Owen und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen möchten daher einen eigenen Grüngutsammelplatz für Owen errichten.

Als Standort eignet sich die Fläche im Norden von Owen, nördlich der Kläranlage. Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden mehrere Flächen in und um Owen überprüft und miteinander verglichen. Dabei hat sich gezeigt, dass der Standort an der Kläranlage aufgrund der Lage, Erreichbarkeit und vor dem Hintergrund potentieller Nutzungskonflikte am besten geeignet ist. Innerhalb der Fläche besteht durch die angrenzenden Nutzungen bereits eine gewisse Vorbelastung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Grüngutplatz wie geplant errichtet und betrieben werden kann, muss der Flächennutzungsplan geändert und eine Fläche für Entsorgung ausgewiesen werden.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Owen und hat eine Größe von 0,24 Hektar. Die Zufahrt zum geplanten Grüngutsammelplatz soll über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Owen und Dettingen unter Teck (Lenningertalstraße) sowie einem vom Grüngutplatz ausgehenden landwirtschaftlichen Weg in Ost-West-Richtung erfolgen.

Flächendarstellung	Bestand	Änderung	Differenz
Fläche für die Landwirtschaft	0,24 ha	0,00 ha	- 0,24 ha
Fläche für die Entsorgung	0,00 ha	0,24 ha	+ 0,24 ha
Bilanz	0,24 ha	0,24 ha	0,00 ha

5 FLÄCHENBILANZ

Zusammengefasst sieht die 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans folgende Änderungen vor:

Flächendarstellung	Bestand	Änderung	Differenz
Wohnbaufläche	0,78 ha	0,84 ha	+ 0,06
Gemischte Baufläche	0,78 ha	0,71 ha	- 0,07
Gewerbebaufläche	0,90 ha	1,32 ha	+ 0,42
Gemeinbedarfsfläche	0,00 ha	0,58 ha	+ 0,58
Sonderbaufläche	0,00 ha	0,60 ha	+ 0,60
Straßenfläche	0,28 ha	1,00 ha	+ 0,72
Grünfläche	0,00 ha	0,81 ha	+ 0,81
Fläche für die Landwirtschaft	3,84 ha	0,48 ha	- 3,36
Fläche für die Entsorgung	0,00 ha	0,24 ha	+ 0,24
Bilanz	6,58	6,58	0

6 PLANUNGSAalternativen

Mit der Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts Owen 2025 im Jahr 2011 hat sich der Gemeinderat der Stadt Owen darauf verständigt, zukünftig der Innentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Ziel war es, leerstehende Gebäude sowie untergenutzte Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig vorhandene Baulücken in den Baugebieten zu mobilisieren.

Einen wertvollen Beitrag leistete dabei das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Im Rahmen dieses Förderprogramms wurde im Jahr 2014 eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Es fanden eine Befragung und Gespräche mit Grundstückseigentümern statt. Außerdem wurden Konzepte für vorhandene Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenziale erstellt. Auf dieser Grundlage konnten in den letzten Jahren etliche Baulücken geschlossen und untergenutzte Grundstücke nachverdichtet werden. Zudem entstand ein kleines, bedarfsgerechtes Baugebiet im Zentrum von Owen.

Mittlerweile sind nahezu alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft. Bei den noch vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen mangelt es vorwiegend an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer oder es hat sich gezeigt, dass die Flächen nicht sinnvoll oder wirtschaftlich erschlossen werden können. Daher bleibt zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohn- und Gewerbebauflächen lediglich die Ausweisung weiterer Bauflächen im Außenbereich. Auch für kommunale Nutzungen wie den Bauhof oder die Feuerwehr stehen perspektivisch keine Flächen im Innenbereich mehr zur Verfügung. Daher soll auch für diese Nutzungen eine Baufläche außerhalb des Siedlungsbereichs vorgesehen werden.

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Owen ist aufgrund der Einschränkungen der Regional- und Raumplanung durch regionale Grünzüge und Grünzäsuren sowie verschiedene Schutz- ausweisungen, wie Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet oder Bioto- pousweisungen nur im Westen des Stadtgebiets möglich. Alternativflächen stehen damit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Auch für die Aufteilung der einzelnen Bauflächen am westlichen Stadtrand besteht keine Planungs- alternative. Die Lage ergibt sich aufgrund der Zuordnung zu vergleichbaren Nutzungen im Bestand. Damit können Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen vermieden werden.

7 GEWÄHRLEISTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Be- stand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulü- cken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Stadt Owen hat vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich großen Wert darauf ge- legt, die im Siedlungsbereich vorhandenen Potenziale zu nutzen. Nur weil mittlerweile die Möglich- keiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sind, wird die Ausweisung neuer Baugebiete im Außen- bereich in Erwägung gezogen.

Durch die Planung werden Freiräume sowie Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes wurde jedoch darauf geachtet, diese Inanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß zu be- schränken. Gleichzeitig können durch die Konzentration verschiedener Nutzungen an einen Stand- ort an anderer Stelle Freiräume zum Schutz der ökologischen Ressourcen sowie für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gesichert werden.

Durch die Planung im Westen von Owen wird weder der regionale Grünzug, noch das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege tangiert. Ein Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Land- wirtschaft ist jedoch unumgänglich. Der Bedarf an der Ausweisung von Bauflächen ist gegeben, eine Planungsalternative stand wie im vorausgegangenen Kapitel aufgezeigt nicht zur Verfügung. Daher müssen die Belange der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen in der Abwägung mit den konkurrierenden öffentlichen Belangen zurücktreten.

Ebenso verhält es sich bei der Ausweisung der Sonderbaufläche für die Gemeinschaftsschuppen- anlage und der Fläche für die Entsorgung für den Grüngutsammelplatz. Beide Flächen sind im Re- gionalplan als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Fläche für den Grüngutsammelplatz liegt zusätzlich im regionalen Grünzug. Nachdem beide Nutzungen jedoch dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen und keine negativen Auswirkungen auf die

Erhaltungsziele der Vorranggebiete haben, können diese an den vorgesehenen Standorten als verträglich eingestuft werden.

8 UMWELTBELANGE, ARTENSCHUTZ

8.1 UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung den Unterlagen bei.

8.2 ARTENSCHUTZ

Um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, wurde für die Flächen im Westen des Stadtgebiets zusätzlich eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Bei der Untersuchung wurde in einem frühen Planungsstadium geprüft, ob im Bereich der neu auszuweisenden Bauflächen sowie im angrenzenden Streuobstgebiet günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegt bzw. mit welchem Artenspektrum hier zu rechnen ist. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Relevanzeinschätzung) ist in die Planungen zur Stadterweiterung West eingeflossen. Das nun vorliegende Konzept sowie die im Rahmen dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung vorgesehenen Bauflächen, Straßenflächen und Grünflächen berücksichtigen die Belange des Artenschutzes und umfassen weitestgehend nur solche Bereiche, die im Hinblick auf den Artenschutz möglichst wenig konfliktbehaftet sind. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn die Planung weiter ausgereift ist.

Der Bericht der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Relevanzeinschätzung mit Brutvogelkartierung) zur „Stadterweiterung West“ in Owen vom 28.06.2021 liegt den Unterlagen als Anlage bei.

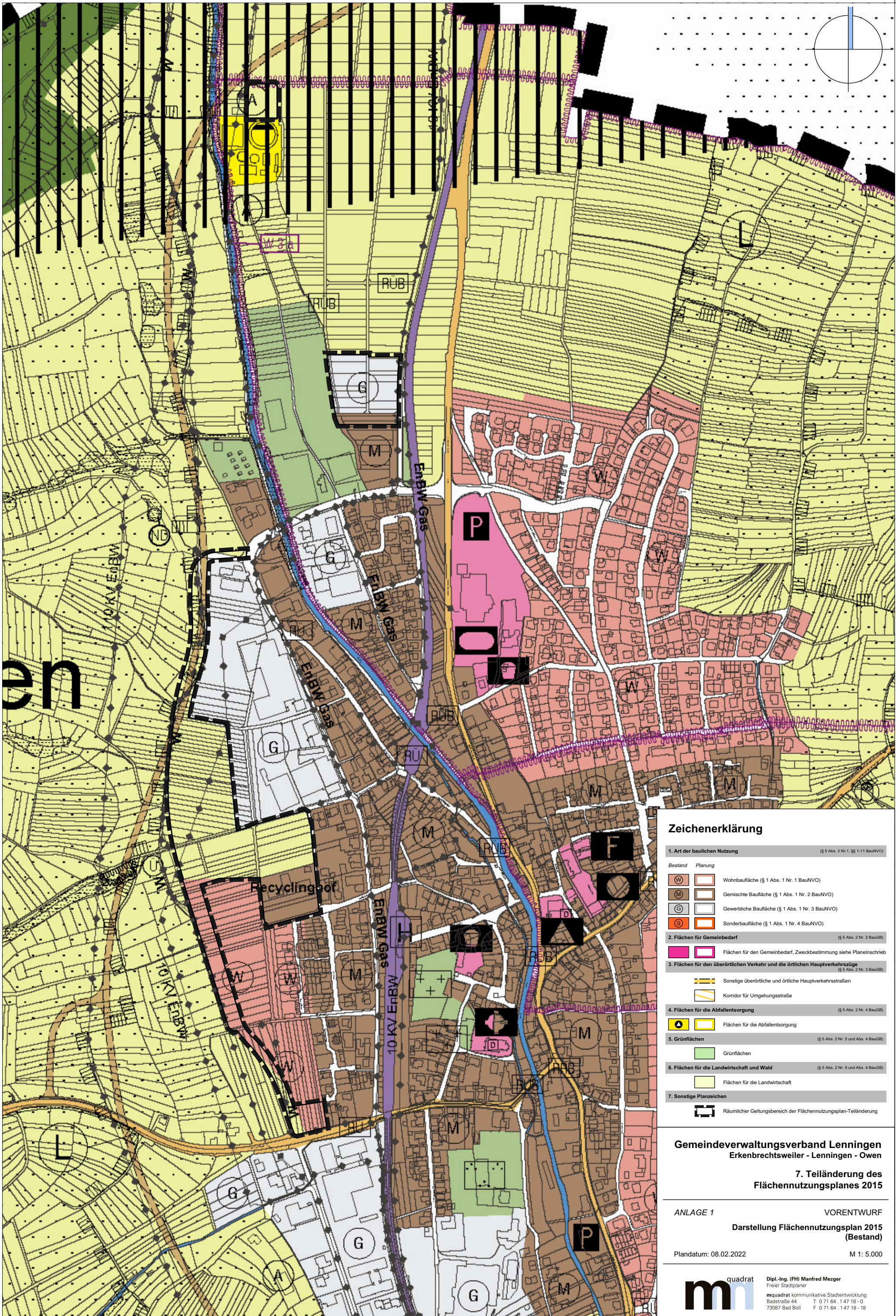
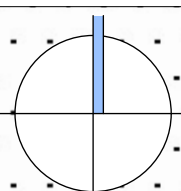
8.3 FFH-VERTRÄGLICHKEIT

Direkt angrenzend an die im Westen der Stadt Owen zur Ausweisung vorgesehenen Flächen grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebietsnummer 7323441) an. Weiter westlich und südwestlich befinden sich die FFH-Gebiete „Albvorland Nürtingen-Kirchheim“ (Schutzgebietsnummer 7322311) und „Alb zwischen Jusi und Teck“ (Schutzgebietsnummer 7422311).

Gemäß § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten geeignet ist, das Gebiet in seinen Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen, ist das Projekt unzulässig.

Im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeits-Vorprüfung wird geprüft, ob Tatbestände erfüllt sind, die eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen. In diesem ersten Schritt kommt es im Sinne einer Vorabschätzung darauf an, ob das Vorhaben im konkreten Fall (ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten) überhaupt geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich beeinträchtigen zu können. Die Vorprüfung hat die Aufgabe, den Bearbeitungsaufwand zu reduzieren, indem sie offensichtlich nicht erhebliche Fälle ausscheidet. Somit wird die Natura 2000-Vorprüfung ausschließlich auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und sonstiger Informationen zum Vorkommen von Arten und Lebensräumen sowie akzeptierter Erfahrungswerte zur Reichweite und Intensität der vorhabenspezifischen Wirkungen vorgenommen. Sind die Voraussetzungen erfüllt, die eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich machen (Feststellung einer erheblichen Beeinträchtigung), ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung in der erforderlichen Tiefenschärfe zur Ermittlung der in Frage kommenden Alternativen und des Stellenwertes öffentlicher Interessen erforderlich.

Die Natura2000-Vorprüfung zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird derzeit erstellt und den Unterlagen beigelegt, sobald diese vorliegt.



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung		(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §§ 1-11 BauNVO)
Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
		Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
2. Flächen für Gemeinbedarf		(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
		Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb
3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege		(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
		Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
		Korridor für Umgehungsstraße
4. Flächen für die Abfallentsorgung		(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
		Flächen für die Abfallentsorgung
5. Grünflächen		(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
		Grünflächen
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald		(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
		Flächen für die Landwirtschaft
7. Sonstige Planzeichen		
		Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung

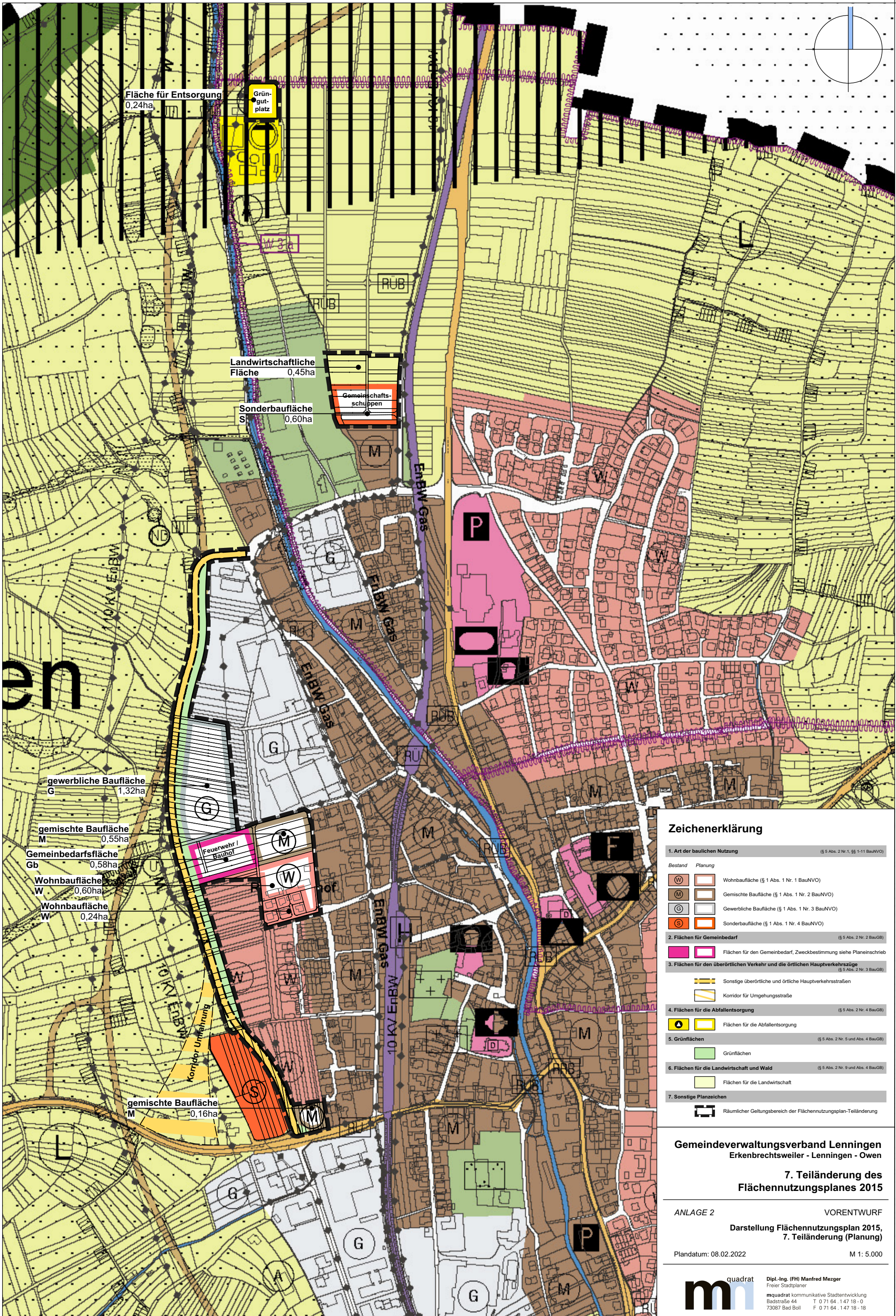
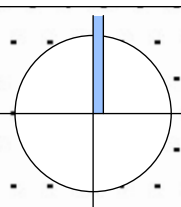
Gemeindeverwaltungsverband Lenningen
 Erkenbrechtsweiler - Lenningen - Owen

7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2015

ANLAGE 1 VORENTWURF
 Darstellung Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

Plandatum: 08.02.2022 M 1: 5.000

m quadrat
 Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
 Freier Stadtplaner
 mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
 Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
 73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18



Zeichenerklärung

Bestand	Planung	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §§ 1-11 BauNVO)		
(W)	(W)	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
(M)	(M)	Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
(G)	(G)	Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
(S)	(S)	Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		
(M)	(M)	Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb
3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)		
(—)	(—)	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
(—)	(—)	Korridor für Umgehungsstraße
4. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)		
(A)	(A)	Flächen für die Abfallentsorgung
5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)		
(G)	(G)	Grünflächen
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)		
(L)	(L)	Flächen für die Landwirtschaft
7. Sonstige Planzeichen		
(□)	(□)	Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung

Gemeindeverwaltungsverband Lenningen
Erkenbrechtsweiler - Lenningen - Owen

7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2015

ANLAGE 2 VORENTWURF
Darstellung Flächennutzungsplan 2015, 7. Teiländerung (Planung)

Plandatum: 08.02.2022 M 1: 5.000

m quadrat Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18