Stadt Albstadt

Landkreis Zollernalbkreis

Flächennutzungsplan

15. Änderung für den Bereich „Ob dem langen Tal“

Albstadt-Tailfingen

Begründung

ENTWURF

Stand: 18.05.2026



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
T 07472 / 96 71-0
www.gauss-ingenieurtechnik.de

BEGRÜNDUNG zur punktuellen Änderung im Flächennutzungsplan für den Bereich „Ob dem langen Tal“

1. Planungsanlass und Planbereich

Ziel der Bebauungsplanänderung und der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, eine Nutzungserweiterung eines bestehenden Betriebes durch die Ausweisung als Gewerbefläche planungsrechtlich zu sichern.

In der Bebauungsplanänderung „Ob dem langen Tal“ wird in der Begründung ausgeführt:

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Sportgebiet Lichtenbol“ wird aktuell eine Fläche von etwa 5.000 m² von der Firma Platz & Güttinger GmbH als Garten- und Landschaftsbau Betrieb genutzt. Das Kerngeschäft ist die Planung und der Bau von Gartenanlagen. Die Arbeiten dazu finden witterungsbedingt vorwiegend von März bis November statt. Von Dezember bis März wird im Forst gearbeitet. Des Weiteren ist der Betrieb auch in der Gartenpflege tätig. Ein weiteres Standbein beinhaltet den Holzeinschlag und die Brennholzaufbereitung.

Für sämtliche Arbeiten dient diese Fläche

- *zur Lagerung und Aufbereitung für Brennholz,*
- *als Unterstand für Maschinen (Bagger, Radlader, Traktor, Anhänger, …) und*
- *zur Lagerung von Materialien für den Garten- und Landschaftsbau (Palettenware).*

Zur Brennholzaufbereitung wird der Lagerplatz jährlich einen vollen Monat genutzt. Die restlichen 11 Monate finden die Arbeiten auswärts im Wald oder beim Kunden statt. Dafür wird der Lagerplatz nur für gelegentliche Anfahrten zum Be- und Entladen von Material und Maschinen genutzt.

Die Firma Platz & Güttinger GmbH plant eine Erweiterung in Ihren Nutzungsmöglichkeiten, indem eine Lagerhalle zukünftig zur Unterbringung von Maschinen und Fahrzeugen sowie für die betrieblichen Arbeiten zur Verfügung stehen soll.

Da sich die Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Gebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Diese Fläche entspricht der geplanten Gewerbefläche im Bebauungsplan.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1. Regionalplan

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Albstadt ist im Regionalplan Neckar-Alb strukturell einem Mittelzentrum zugeordnet. Sie liegt innerhalb des Verdichtungsbereiches ländlicher Raum südöstlich vom Mittelzentrum Balingen. Die Landesentwicklungsachse verläuft von Balingen durch Albstadt über das südöstlich gelegene Winterlingen in Richtung Sigmaringen.

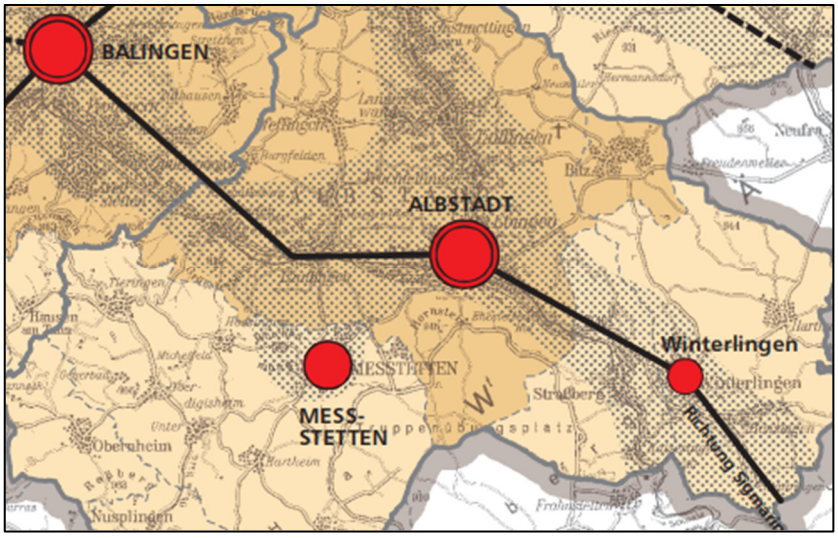


Abb. 2.1.1 Strukturkarte aus Regionalplan Neckar-Alb 2013, https://www.rvna.de/site/Regionalverband+Neckar+Alb/get/params_E-68455395/24495777/RVNA_Strukturkarte2013_web.pdf, Stand April 2015

Das Plangebiet liegt außerhalb von Siedlungsflächen. Die umgebenden Freiflächen sind als Bodenerhaltungsflächen und als Regionaler Grünzug dargestellt. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb von Flächen ohne raumordnerische Festlegung einer Nutzung.

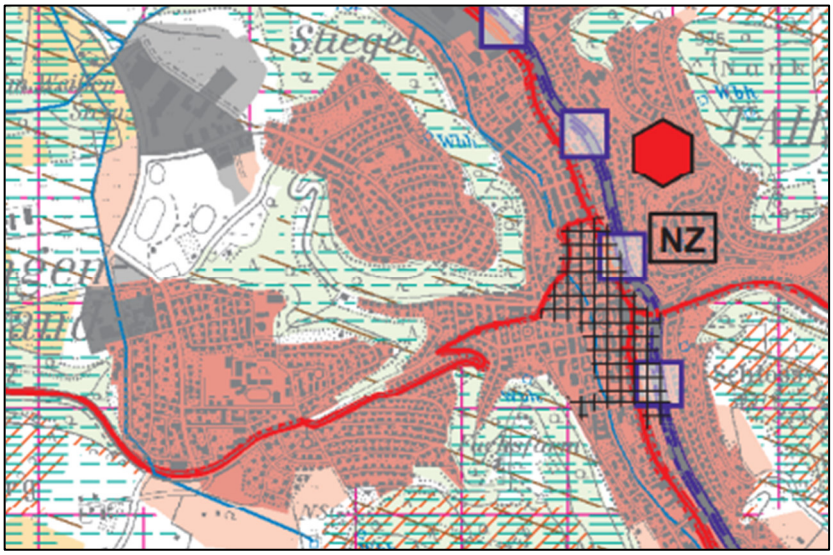


Abb. 2.1.2 Raumnutzungskarte aus Regionalplan Neckar-Alb 2013, https://www.rvna.de/site/Regionalverband+Neckar+Alb/get/params_E1572484544/24495793/RVNA_Rnk2013_incl%20Aend05_West.pdf, Stand Januar 2023

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete in näherer Umgebung betroffen.

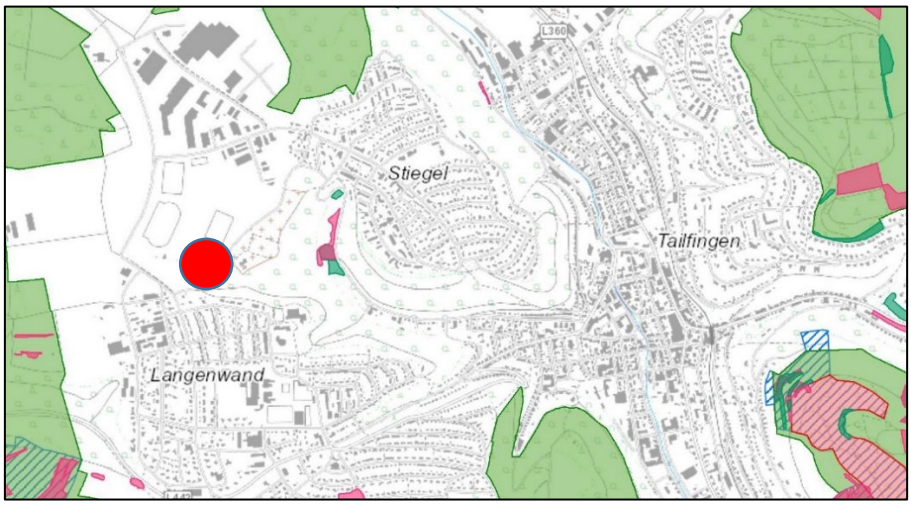


Abb. 4.2 Schutzgebiete um den Planungsbereich

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz ist rechtswirksam (Stand 2006).

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellt.



Abb. 3.2.1 Auszug aus Flächennutzungsplan Albstadt / Bitz 2006

4. Inhalt der Planänderung mit Flächenbilanz

4.1. Darstellung für 15. Flächennutzungsplanänderung

Der Inhalt der punktuellen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung einer Landwirtschaftlichen Fläche und der Großteil einer öffentlichen Grünfläche in eine Gewerbefläche.

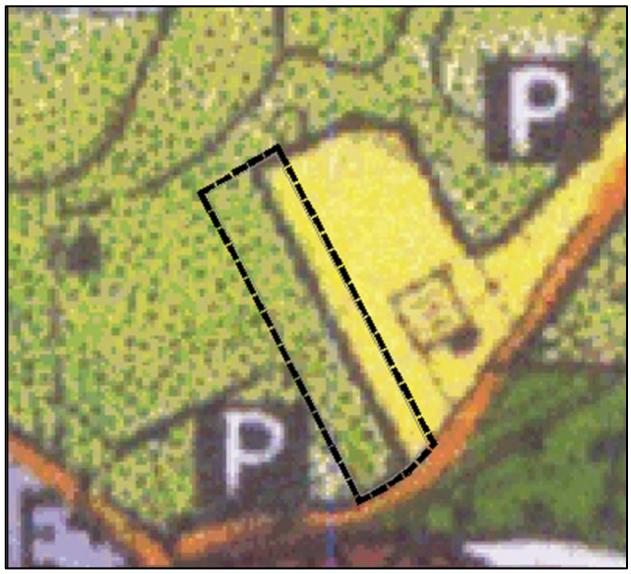


Abb. 4.1.1 Auszug aus Flächennutzungsplan Albstadt / Bitz 2006 mit räumlichem Geltungsbereich

Da das Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen werden soll, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die nachstehende Abbildung zeigt die zukünftige FNP-Darstellung.



Abb. 4.1.2 Darstellung der Änderung im Flächen-nutzungsplan (zukünftige FNP-Darstellung)

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes

	Wirksamer FNP (2006)	***FNP-Änderung***
Landwirtschaftliche Fläche	1.867 m²	
Grünfläche	3.585 m²	²
Gewerbefläche	-	5.452 m²
SUMME	**5.452 m²**	**5.452 m²**

4.2. Darstellung der Kompensationsflächen

Als Kompensation für die neue Gewerbefläche „Ob dem langen Tal“ im Stadtteil Tailfingen werden die städtischen Flurstücke 691, 693 und 694 im Stadtteil Onstmettingen („Vor der Stetthalde/Untere Mühle“) dem Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche entnommen und zukünftig als Grünfläche dargestellt.

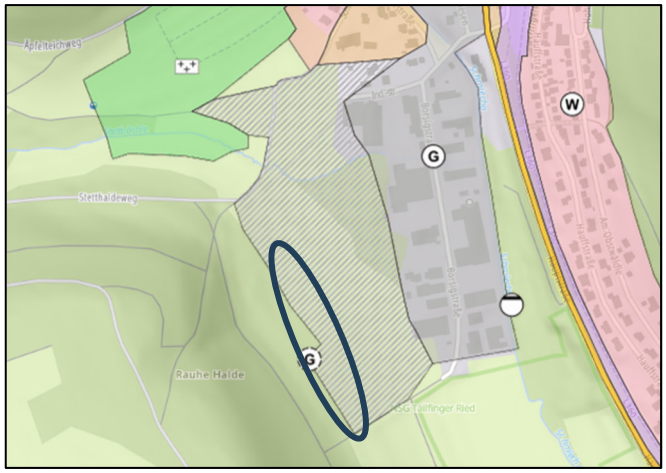


Abb. 4.2.1 Quelle: Geoportal BW, Auszug aus Flächennutzungsplan Albstadt / Bitz 2006 mit ungefährer Lage der Kompensationsflächen

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes

	Wirksamer FNP (2006)	***FNP-Änderung***
Grünfläche		5.957 m²
Gewerbefläche	5.957 m²	

5. Verfahren

Mit dieser punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung „Ob dem langen Tal“ geschaffen.

Es wird das Regelverfahren angewendet.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens verzichtet, da diese bereits im zweistufigen Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Albstadt durchgeführt wurde.

6. Arten- und Umweltschutz

6.1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu

Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument (Teil II der Begründung) beigefügt.

6.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Ob dem langen Tal“ geändert. Für den Bebauungsplan wird der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt.

7. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg, 01.08.2025

Albstadt, den

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner
GAUSS Ingenieurtechnik GmbH