ERLÄUTERUNGSBERICHT

5. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE INGOLDINGEN
IM VERWALTUNGSRAUM
BAD SCHUSSENRIED - INGOLDINGEN

Gemeinde Ingoldingen
Hereinnahme:
geplante Wohnbaufläche in Winterstettendorf
„Winterstettendorf Im Esch“

Gemeinde Ingoldingen
Herausnahme:
genehmigte Wohnbaufläche in Winterstettendorf
„Winterstettendorf West I“
„Winterstettendorf Pfandäcker“ (Teilfläche)

Wohnbaufläche „Hervetsweiler“

Bearbeitungsstand: 06.02.2020

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. ROLAND GROSS - HAUPTSTRASSE 10 - 88361 ALTSHAUSEN

5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE INGOLDINGEN IM VERWALTUNGSRAUM BAD SCHUSSENRIED - INGOLDINGEN

Auftraggeber:

Gemeinde Ingoldingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Schell

Auftragnehmer und Verfasser:

Planungsbüro
Dipl. Ing. Roland Groß
Hauptstrasse 10
88361 Altshausen
Tel.: 07584/921505
Fax: 07584/921351
E-Mail: info@rolandgross.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Roland Groß

Bearbeitungsstand:
06.02.2020
(Aufstellungsbeschluss VWG)

.....
Bürgermeister Schell

roland groß

.....
Dipl. Ing. Roland Groß

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHRENSVERMERKE 4

2. EINLEITUNG 5
2.1. Anlass und Aufgabenstellung 5
2.2. Rechtsgrundlagen 5
2.3. Planungsablauf und Verfahren 6
2.4 Planungsgebiet / Geltungsbereich 7
2.5. Planwerk 7

3. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN 8
3.1 Flächenbilanz zur 5. Änderung 8
3.2 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele 10
3.3 Ziele Flächennutzungsplan (Textteil) 10
3.4 Detailpläne der geänderten Bereiche 11

4 ANLAGE ALS BESTANDTEIL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS 18

1. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	06.02.2020
Öffentliche Bekanntmachung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauG	
Öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom: ..... bis: .....
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom: ..... bis: .....
Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. i.V.m. § 4a ff. BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	.....
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. BauGB i.V.m. § 4a ff. BauGB	vom .....
Feststellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Biberach Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erlass abgeschlossen (§6 Abs.1 BauGB i.V.m. §2Abs.4 BauGB)	Erlass vom .....
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom ..... im Mitteilungsblatt ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad-Schussenried - Ingoldingen für die Gemarkung Ingoldingen rechtswirksam geworden.	

2. EINLEITUNG

2.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen umfasst die Stadt Bad Schussenried und die Gemeinde Ingoldingen mit ihren jeweiligen Ortsteilen. Der Verwaltungsraum verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 25. April 1996 mit Zieljahr 2010.

Für die Gesamtgemarkungsfläche der Stadt Bad Schussenried wurde zwischenzeitlich eine 1. Teilfortschreibung durchgeführt und 2006 genehmigt. Seither wurden für diesen Teilbereich wiederum bereits mehrere Änderungsverfahren für Teilbereiche eingeleitet und teils abgeschlossen.

Die für die Gesamtgemarkung von Ingoldingen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen sind in Teilbereichen bereits in Änderungsverfahren geändert worden. Außerdem sind einige Wohnbauflächen im vereinfachten Verfahren nach §13b neu dazugekommen. In weiteren Fällen müssen aus verschiedenen Gründen Flächen angepasst werden aufgrund der positiven und dynamischen Weiterentwicklung in den jeweiligen Siedlungsgebieten. Den jeweiligen Änderungen von Flächen bzw. im Einzelfall auch der Neuausweisungen von Flächen liegen unterschiedliche Ursachen zugrunde.

Die beabsichtigten Änderungen des 5. Änderungsverfahrens für den Teilort Winterstettendorf haben zum Ziel, für die Weiterentwicklung des Ortes im Sinne einer konfliktfreien Wohnbaufläche hochwertige Wohnbauplätze zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbauflächen werden herausgenommen zugunsten einer neuen, konfliktfreien Wohnbaufläche im Westen des Ortsteils. Hierdurch wird eine attraktive Wohnbaufläche bereitgestellt.

Insgesamt besteht somit in der Gesamtgemeinde Ingoldingen für den Ortsteil Winterstettendorf Änderungsbedarf bei der Ausweisung von Siedlungsflächen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe des Flächennutzungsplanes die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan regelt § 5 BauGB.

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom

03.11.2017 BGBl. I 2017, 3634

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neugefasst durch Bekannt machung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786

3. Planzeichenverordnung (PflanZV) vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057

2.3. Planungsablauf und Verfahren

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Gemeinde Ingoldingen wurde das Planungsbüro Dipl. Ing. Roland Groß aus Altshausen beauftragt.

Für die begleitende landschaftsplanerische Beurteilung sowohl im Flächennutzungsplanänderungsverfahren wie auch im Bebauungsplan-parallelverfahren wurde das Büro Menz Umweltplanung aus Tübingen beauftragt.

Bezüglich des Verfahrens wurde auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes von 1996, bearbeitet vom Amt für Kreisplanung und Umweltschutz, durch Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft nun das 5. Änderungsverfahren eingeleitet.

Der Textteil + Planteil des genehmigten Flächennutzungsplanes von 1996 ist Grundlage und wird dem 5. Änderungsverfahren für die Gemeinde Ingoldingen zugrunde gelegt.

In Vorberatungen in den jeweiligen Gremien wurden die Änderungsflächen bereits sehr gründlich diskutiert und entsprechend durch Beschlussfassungen konkretisiert. Für die Änderungsfläche „Winterstettendorf Im Esch“ liegen umfassende Umweltberichte noch nicht vor. Diese werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt.
Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird eine strategische Umweltprüfung (SUP) Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt der Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.

2.4 Planungsgebiet / Geltungsbereich

Das 2. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird nur gezielt bezogen auf die betroffenen Änderungsbereiche der Gemeinde Ingoldingen bearbeitet. Die Änderungen umfassen nur die im Einzelnen in der nachfolgenden Übersicht entsprechend dargestellten Teilbereiche.

Gemeinde Ingoldingen - Winterstettendorf
Hereinnahme:
geplante Wohnbaufläche „Winterstettendorf Im Esch“

Gemeinde Ingoldingen - Winterstettendorf
Herausnahme:
geplante Wohnbaufläche „Winterstettendorf West I“

Gemeinde Ingoldingen - Winterstettendorf
Herausnahme:
geplante Wohnbaufläche „Pfandäcker“

Gemeinde Ingoldingen - Hervetsweiler
Herausnahme:
geplante Wohnbaufläche „Hervetsweiler“

2.5. Planwerk

Der genehmigte Flächennutzungsplan besteht aus einem Plan im Maßstab 1 : 10.000 sowie für die beiden Gemeinden und Ortslagen aus einem jeweiligen Einzelplan und dem Erläuterungsbericht.

Die genehmigte Plangrundlage des FNP ist noch nicht auf digitaler Basis aufgearbeitet.

Dem Bericht liegt ein Ausdruck des genehmigten Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Ingoldingen als Übersicht bei.

Die bearbeiteten Teilbereiche sind in Ausschnittsplänen jeweils dargestellt. Auf die Strategische Umweltprüfung (SUP) Umweltbericht nach § 2a BauGB vom Büro Menz Umweltplanung aus Tübingen wird verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Änderungsverfahrens.

3. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

3.1 Flächenbilanz zur 5. Änderung

Die nachstehende Tabelle bezieht sich auf den genehmigten Flächennutzungsplan von 1996 und auf die Änderungen der 4 Teilflächen im 5. Änderungsverfahren.

Dargestellt wurde in der linken Spalte jeweils der Planungsstand laut genehmigten Flächennutzungsplan. In der dritten Spalte sind die jeweiligen Neuausweisungen gekennzeichnet.

Von der 5. Änderung sind folgende Flächen betroffen:

Gemeinde Ingoldingen - Winterstettendorf
Hereinnahme:
geplante Wohnbaufläche „Winterstettendorf Im Esch“
ca. 2,7 ha

Gemeinde Ingoldingen - Winterstettendorf
Herausnahme:
geplante Wohnbaufläche „Winterstettendorf West I“
ca. 1,3 ha

Gemeinde Ingoldingen - Winterstettendorf
Herausnahme:
geplante Wohnbaufläche „Pfandäcker“
(der nördliche Teilbereich ist bereits bebaut. Herausnahme der bisher unbebauten südlichen Teilfläche)
ca. 0,9 ha

Gemeinde Ingoldingen - Hervetsweiler
Herausnahme:
„Hervetsweiler“
ca. 0,5 ha

FLÄCHENBILANZ - 5. Änderungsverfahren

Gemeinde: Ingoldingen

Nutzung	Name	in FNP genehm.	aus FNP übernommen	Neuaus-weisung	bisherige Nutzung	Bemerkungen
Winterstettendorf						
W	"Winterstettendorf Im Esch"			2,70 ha	LW	Die Wohnbaufläche "Winterstettendorf Im Esch" wird neu ausgewiesen, da alle bisherigen ausgewiesenen Flächen nicht erworben werden können. Die Wohnbaufläche ist günstig zu erschließen und konfliktfrei zur Landwirtschaft. Aufgrund der günstigen nahezu ebenen Topographie und der Einbindung in die Landschaft ergibt sich eine Wohnbaufläche hoher Qualität.
W	"Winterstettendorf West I“			-1,30 ha	LW	Geplante Wohnbaufläche, im FNP von 1996 genehmigt, wird herausgenommen.
W	"Pfandäcker“			-0,90 ha	LW	Geplante Wohnbaufläche, im FNP von 1996 genehmigt, wird als unbebaute Teilfläche herausgenommen.
Hervetsweiler						
W	"Hervetsweiler"			-0,50 ha	LW	Geplante Wohnbaufläche, im FNP von 1996 genehmigt, wird herausgenommen.

Bilanz Wohnbaufläche Neuausweisung / Herausnahme 0,00 ha

3.2 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele

Die Stadt Bad Schussenried und die Gemeinde Ingoldingen bilden gemeinsam den Verwaltungsraum Bad Schussenried. Sie liegen im Südwestlichen Randbereich des Landkreises Biberach wie auch an der südlichen Grenze der Region Donau-Iller und gehören dem Regierungsbezirk Tübingen an.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan - Textteil dargestellten Ziele werden unverändert übernommen.

3.3 Ziele Flächennutzungsplan (Textteil)

Die generellen Zielsetzungen des Textteiles des 1996 genehmigten Flächennutzungsplanes werden übernommen und behalten ihre Gültigkeit.
Die Gemeinde Ingoldingen hat im Sinne der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes - „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ - für die Gesamtgemarkung für alle Siedlungsteile eine umfassende Leerstandskartierung vorgenommen und hieraus abgeleitet eine Bilanzierung der innerörtlichen (Wohn-)Baupotentiale erarbeitet. Alle in Frage kommenden und vor allem verfügbaren innerörtlichen Potentialflächen sind von der Gemeinde Ingoldingen aufgegriffen worden. Umnutzungen leerstehender Bausubstanzen werden im ELR-Programm gefördert und von der Gemeinde aktiv beraten.
Im Ergebnis ist dort belegt, dass trotz der Wachstumsverlangsamung aufgrund insbesondere der aktiven Landwirtschaft in den Ortslagen und der noch fehlenden Verkaufsbereitschaft neue Wohnbauflächen erforderlich sind.

3.4 Detailpläne der geänderten Bereiche

3.4.1 Übersichtsplan genehmigter FNP von 1996

3.4.2 Ingoldingen - Winterstettendorf
Ausschnitt genehmigter FNP von 1996 Ortslage Winterstettendorf

3.4.3 Ingoldingen - Hervetsweiler
Ausschnitt genehmigter FNP von 1996 Ortslage Hervetsweiler

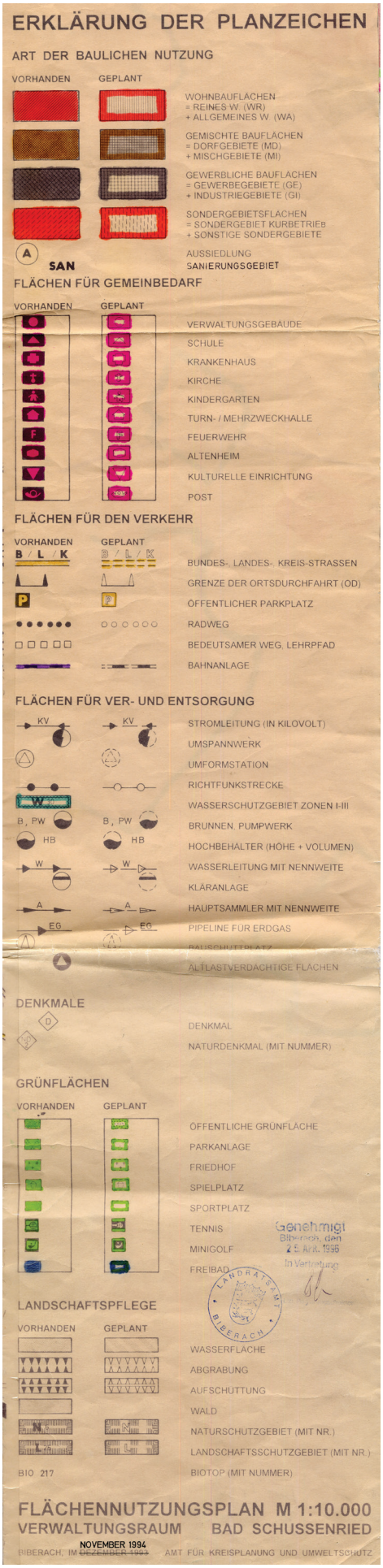
3.4.4. Ingoldingen - Winterstettendorf
Darstellung der Flächen des 5. Änderungsverfahrens

3.4.5 Ingoldingen - Hervetsweiler
Darstellung der Flächen des 5. Änderungsverfahrens

Gemeinde: Ingoldingen **genehmigter FNP 1996**

Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

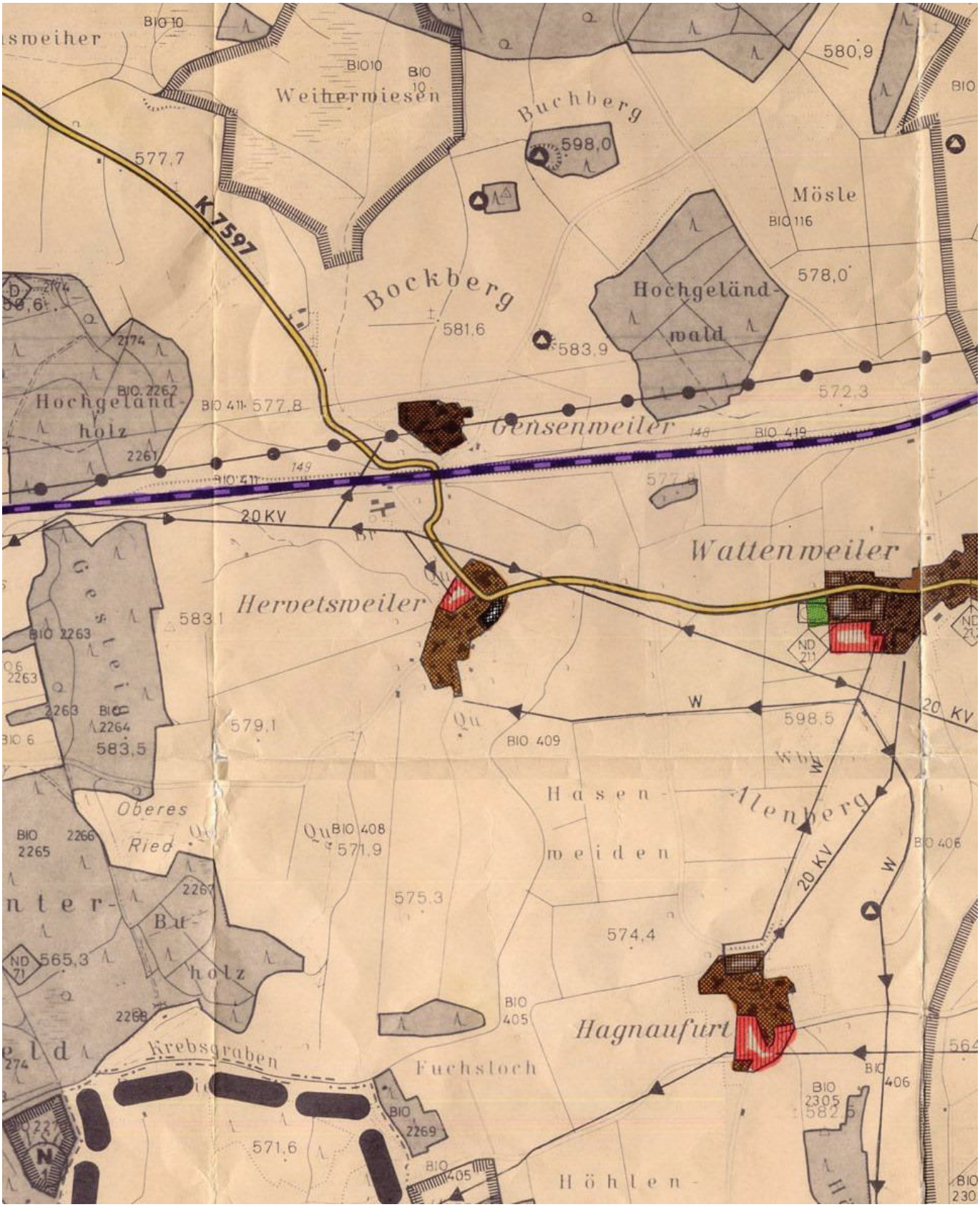
Gemeinde: Ingoldingen **genehmigter FNP 1996**



Gemeinde: Ingoldingen **genehmigter FNP 1996**
Ortsteil: Winterstettendorf

Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

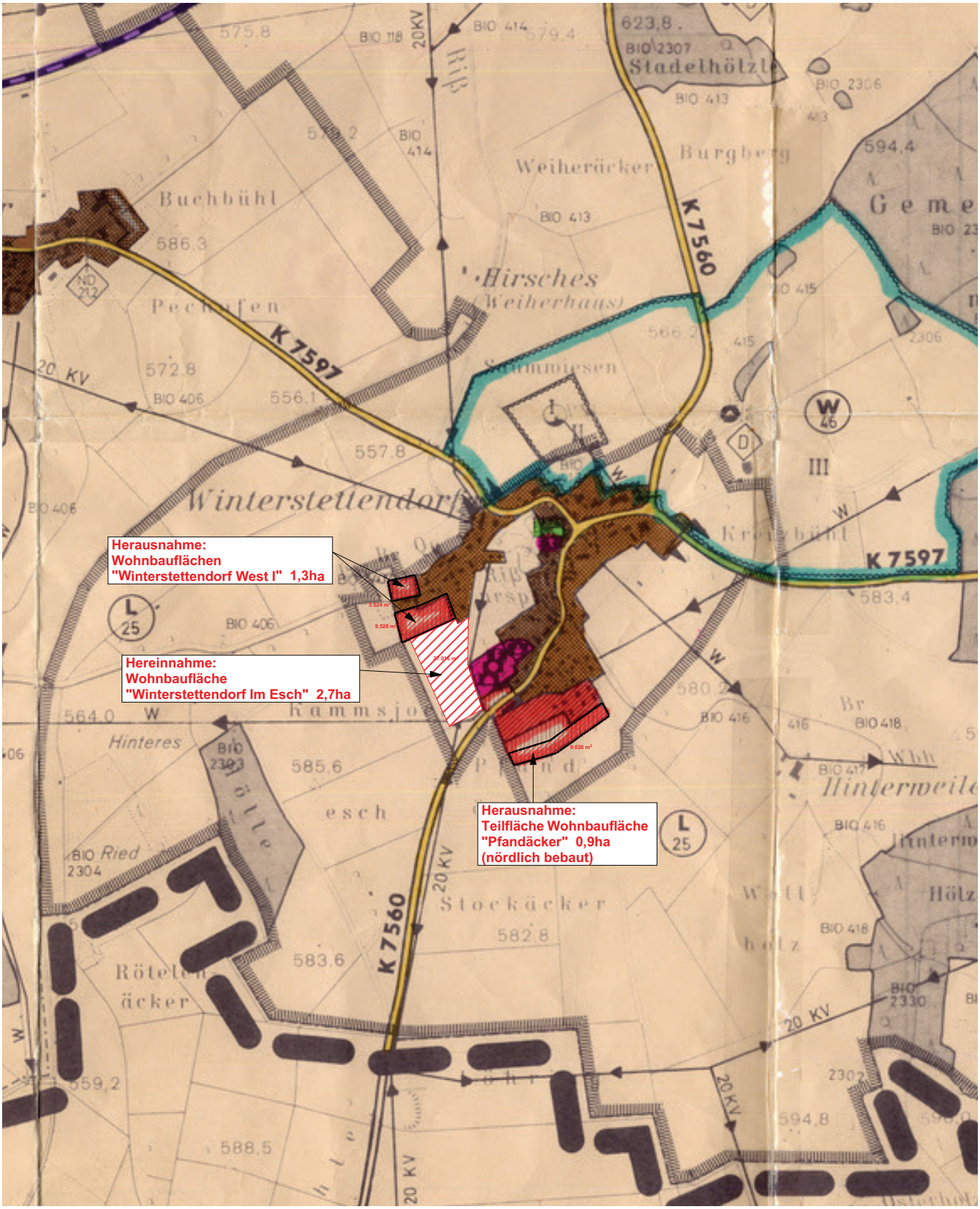
Gemeinde: Ingoldingen **genehmigter FNP 1996**
Ortsteil: Hervetsweiler



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Gemeinde: Ingoldingen
Ortsteil: Winterstettendorf

5. Änderung



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Gemeinde: Ingoldingen
Ortsteil: Hervetsweiler

5. Änderung

Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4 ANLAGE ALS BESTANDTEIL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

4.1 Strategische Umweltprüfung (SUP) Umweltbericht nach § 2a BauGB vom Büro Menz Umweltplanung aus Tübingen