

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Lichtenbol Süd Erweiterung“, Albstadt-Tailfingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

<b>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 07.06.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Regierungspräsidium Stuttgart</li><li>2. Württembergische Eisenbahngesellschaft</li><li>3. Deutsche Telekom AG</li><li>4. Industrie- und Handelskammer</li><li>5. Stadtwerke Balingen</li><li>6. ZV Abwasserreinigung Balingen</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>7. ZV Abwasserverband Oberes Eyachtal</li><li>8. ZV Hohenberggruppe</li><li>9. ZV Zollernalb</li><li>10. Gemeinde Neufra</li><li>11. Stadt Hechingen</li><li>12. Gemeinde Jungingen</li><li>13. Stadt Meßstetten</li></ol>
<b>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 07.06.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Stadt Balingen</li><li>2. Gemeinde Stetten a.k.M</li><li>3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</li><li>4. Gemeinde Bisingen</li><li>5. FairNetz GmbH</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>6. Gemeinde Winterlingen</li><li>7. Stadt Burladingen</li><li>8. Gemeinde Straßberg</li><li>9. Deutsche Flugsicherung</li><li>10. Unitymedia BW GmbH</li></ol>

<b>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<b>Netze BW</b> Schreiben vom 11.06.2019	
<p>Im Geltungsbereich dieser Änderung unterhalten und planen wir keine Versorgungseinrichtungen. Daher sind keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die Versorgung im Plangebiet wird von der Albstadtwerke GmbH durchgeführt.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>Deutsche Bahn AG</b> Schreiben vom 11.06.2019	
<p>Die in der Nähe verlaufende Bahnstrecke (9464) Ebingen - Onstmettingen ist im Eigentum des Zollernalbkreises. Der Zollernalbkreis ist direkt zu beteiligen.</p> <p>Seitens der DB AG bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwände.</p>	<p>Das Landratsamt Zollernalbkreis wurde mit Schreiben vom 07.06.2019 ebenfalls am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme in Bezug auf die Bahnstrecke wurde nicht abgegeben.</p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> Schreiben vom 11.06.2019	
<p>Durch die in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen seitens der Bundeswehr keine Einwände.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Schreiben vom 26.06.2019	
<p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Die Stadt Albstadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lichtenbol Süd Erweiterung“, um auf Grund der stetig steigenden Nachfrage durch Gewerbetreibende möglichst zeitnah neue Flächen bereit</p>	

stellen zu können, um auch weiterhin als Gewerbestandort attraktiv zu bleiben. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert werden, da der vorgesehene Bebauungsplan nicht vollständig aus dem FNP entwickelt ist.

Entgegen Ihrer Auffassung bedarf es nicht einer schnellen Bereitstellung von Flächen durch Bebauungsplanänderungen oder –erweiterungen, sondern einer möglichst zeitnahen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. Durch eine rechtzeitig aufgestellte, vorausschauende vorbereitende Bauleitplanung in Form eines aktuellen, städtebaulich geordneten und bedarfsorientierten FNPs kann eine Abwanderung der Gewerbetreibenden in die Umlandgemeinden verhindert werden, denn dann kann die Kommune schnell auf Wünsche und Bedarfe der Gewerbetreibenden reagieren.

Nachdem sich zwischenzeitlich die Stadt Albstadt kurzfristig bereit erklärt hat, die Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung „Gewerbe“ in Angriff zu nehmen, bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

#### Raumordnung – Einzelhandel

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Albstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lichtenbol Süd Erweiterung“. Als Art der Nutzung werden Gewerbegebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden nicht getroffen.

Schon mit Stellungnahme vom 23.08.2017 wurden zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Lichtenbol Süd“ darauf hingewiesen, dass die Planung derzeit nicht an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb angepasst ist. Im Vergleich zum damaligen Geltungsbereich wurde dieser nun sogar nochmals vergrößert.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.

**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

Um einer Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns vorzubeugen, wird der Einzelhandel als zulässige Nutzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar-Alb sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen zulässig. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächigere Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15). Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris RN 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt ( VGH BW, a.a.o., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlichen nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Des Weiteren kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).

In dem Plangebiet sollen Gewerbegebiete ausgewiesen werden. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und mithin auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in dem durch den Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungskern und ist nicht städtebaulich integriert i.S.d. Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002, sodass jedenfalls Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem Standort nicht zulässig sind.

Die Planung ist daher momentan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, sodass raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung bestehen.

<p>Sollte die Stadt Albstadt die Planung aufrechterhalten wollen, so ist entsprechend der o.g. Rechtsprechung sicherzustellen, dass im dem Mischgebiet der Agglomerationsregelung Rechnung getragen wird.</p>	<p><b>BV: Wird berücksichtigt.</b></p>
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> Schreiben vom 19.07.2019</p>	
<p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> <u>Geotechnik</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belangen werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfrei - Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p><u>Boden</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Keine Anregungen.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><u>Bergbau</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches auf der Homepage des LGRB abgerufen werden kann, verwiesen.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 22.07.2019</p>	
<p>Mit der Flächennutzungsplanänderung soll eine Grünfläche Sportplatz und eine geplante gemischte Baufläche zugunsten einer gewerblichen Baufläche zurückgenommen werden. Der Änderungsbereich entspricht in etwa dem Geltungsbereich des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf „Lichtenbol Süd Erweiterung“. Zu diesem Bebauungsplanentwurf haben wir mit Schreiben vom 02.07.2019 aufgrund fehlender Regelungen zum Einzelhandel Bedenken erhoben.</p> <p>Die Stadt Albstadt erstellt aktuell ein Gewerbeflächenkonzept. In diesem Zusammenhang wurde die Bedarfsermittlung und die geplante Entwicklung mit dem Regionalverband abgestimmt. Bedenken bezüglich der Darstellung des Flächenbedarfs können deshalb zurückgestellt werden.</p>	<p>Um einer Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns vorzubeugen, wird der Einzelhandel als zulässige Nutzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 26.07.2019</p>	
<p><u>Immissionsschutz / Gewerbeaufsicht</u> Keine Anregungen</p> <p><u>Landwirtschaftliche Belange</u> Von Seitens des Landwirtschaftsamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lichtenbol Süd Erweiterung“ in Albstadt-Tailfingen. Ein Umweltbericht ist nachzureichen.</p> <p><u>Forstwesen</u> Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lichtenbol Süd Erweiterung“ in Albstadt-Tailfingen ist kein Wald betroffen. Von Seiten des Forstamts bestehen daher keine forstlichen Bedenken. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anlage eines öffentlichen Grünstreifens im östlichen Bereich (s. Stellungnahme des Forstamts zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.07.2019) ist eine mögliche Gefährdung durch Bäume des angrenzenden Waldfriedhofs (städtische Grünfläche) und der Waldfläche im Nordosten (8873 b13/1) weitgehen auszuschließen.</p> <p><u>Wasser- und Bodenschutz</u> <u>Bodenschutz (vorsorgender)</u> Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen den Flächennutzungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden muss über eine konkrete Bewertung des Schutzgutes Boden nach Heft 23, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW) erfolgen. Der Eingriffs-Ausgleich für das Schutzgut Boden hat auf Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer / Niederschlagsentwässerung</u> Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Oberirdische Gewässer sind nicht tangiert.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lichtenbol Süd Erweiterung“ wurde von einem externen Fachbüro ein Umweltbericht erarbeitet, welcher den Unterlagen als Anlage beiliegt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf der Ebenen des Bebauungsplanverfahrenes wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher eine Bewertung des Schutzgutes Boden enthält.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung ist im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p>

<p>Bereits jetzt schon erfolgt der Hinweis, dass gem. § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Dies ist auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.</p> <p><u>Natur- und Denkmalschutz</u></p> <p>Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. In der naturschutzfachlichen Stellungnahme zum noch laufenden Bebauungsplanverfahren wurde beanstandet, dass weder ein Umweltbericht noch ein Artenschutzgutachten vorliegen. Derzeit wird auch aufgrund dieser Anregungen und Bedenken der Umweltbericht zum laufenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Erst wenn dieser Umweltbericht in der endgültigen Fassung, zusammen mit dem Artenschutzgutachten vorliegt, kann zu dem Flächennutzungsplanverfahren eine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p>	<p><b>BV: Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lichtenbol Süd Erweiterung“ wurde von einem externen Fachbüro ein Umweltbericht erarbeitet, welcher den Unterlagen als Anlage beiliegt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt.</b></p>
<p><b>Handwerkskammer Reutlingen</b> Schreiben vom 26.07.2019</p>	
<p>Die Bereitstellung attraktiver Gewerbebauplätze sichert den Gewerbebestandort Albstadt und verhindert eine Abwanderung bestehender Betriebe. Interessant ist dieser Gewerbebestandort in Albstadt Tailfingen auch für Betriebsneugründungen oder Ansiedlungen von Gewerbetreibenden aus dem Umland. Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Lichtenbol Süd Erweiterung“ wird von unserer Seite begrüßt. Es bestehen hierzu keine Bedenken.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

### Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.