



**Verwaltungs  
Verband  
Langenau**

Alb-Donau-Kreis

**Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans des  
Verwaltungsverbands Langenau – FNP 2035**

**Begründung Teil A**

## **Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Langenau**

*Im Auftrag des Verwaltungsverbands Langenau  
Geschäftsführer Hermann Schmid*

### **Verwaltungsverband Langenau**

Verbandsbauamt  
Kuftenstraße 19  
89129 Langenau  
Tel. 07345-9640-0  
[www.verwaltungsverband-langenau.de](http://www.verwaltungsverband-langenau.de)

*Fachliche Begleitung FNP 2035*

Bauamt  
Amtsleitung N.N.

Mitarbeiter Bauamt  
Philipp Schulz  
Ursula Sammel

*Bearbeitung  
Flächennutzungsplan 2035*

### **Reschl Stadtentwicklung**

GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 220041-0  
[www.reschl-stadtentwicklung.de](http://www.reschl-stadtentwicklung.de)  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)  
Projektbearbeitung  
Roland Köhler  
Jonas Wolf

*Bearbeitung Umweltbericht und  
Landschaftsplan 2035*

### **G+H Ingenieurteam**

GmbH  
Heidenheimer Straße 3  
89537 Giengen a. d. Brenz  
Tel. 07322 90490-00  
[www.gh-ingenieurteam.de](http://www.gh-ingenieurteam.de)  
[info@gh-ingenieurteam.de](mailto:info@gh-ingenieurteam.de)  
Projektbearbeitung  
Sina Rycek

*Stuttgart, 29.01.2025*

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes .....	7
1.2	Verfahren zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes .....	7
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Gesetzlicher Rahmen .....	10
2.2	Landes- und Regionalplanung .....	10
2.3	Geographische Lage .....	16
2.4	Entstehung und Zusammensetzung .....	17
2.5	Verkehrliche Erschließung .....	17
2.6	Natur- und Landschaftsraum .....	18
2.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	19
2.8	Einzelhandel .....	22
2.9	Einwohner und Einwohnerverteilung .....	23
2.10	Gegenwärtige Flächennutzung .....	24
2.11	Kommunale Infrastruktur .....	25
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Planungen .....</b>	<b>27</b>
3.1	Flächenentwicklungskonzept 2019 .....	27
3.2	STEK Langenau 2035 .....	29
3.3	Bestehender Flächennutzungsplan 1977 .....	29
<b>4</b>	<b>Strukturanalyse der Verbandskommunen .....</b>	<b>31</b>
4.1	Altheim (Alb) .....	31
4.2	Asselfingen .....	33
4.3	Ballendorf .....	36
4.4	Bernstadt .....	38
4.5	Börslingen .....	40
4.6	Breitingen .....	42
4.7	Holzkirch .....	44
4.8	Stadt Langenau .....	46

4.9	Neenstetten .....	50
4.10	Nerenstetten .....	53
4.11	Öllingen.....	55
4.12	Rammingen.....	57
4.13	Weidenstetten .....	61
<b>5</b>	<b>Bedarfsnachweis .....</b>	<b>63</b>
5.1	Bevölkerungsvorausrechnung für den Planungsraum .....	63
5.2	Wohnen .....	83
5.3	Gewerbe.....	87
<b>6</b>	<b>Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>91</b>
6.1	Wohnbauflächen .....	92
6.2	Gemischte Bauflächen .....	94
6.3	Gewerbliche Bauflächen .....	95
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	97
6.5	Sonderbauflächen .....	99
6.6	Ver- und Entsorgung .....	100
6.7	Grünflächen .....	100
6.8	Verkehr .....	101
6.9	Denkmalschutz.....	101
6.10	Immissionsschutz.....	105
<b>7</b>	<b>FNP 2035: Flächensteckbriefe.....</b>	<b>107</b>
7.1	Altheim .....	108
7.2	Asselfingen .....	118
7.3	Ballendorf.....	128
7.4	Bernstadt .....	132
7.5	Börslingen .....	144
7.6	Breitingen.....	148
7.7	Holzkirch .....	156
7.8	Langenau .....	162
7.9	Langenau - Albeck .....	204

7.10	Langenau - Göttingen .....	218
7.11	Langenau - Hörvelsingn .....	222
7.12	Neenstetten.....	228
7.13	Nerenstetten.....	234
7.14	Öllingen .....	238
7.15	Rammingen .....	242
7.16	Setzingen.....	256
7.17	Weidenstetten.....	262

## 1 Einführung

Als Verwaltungsverband Langenau (VV Langenau) haben sich die Stadt Langenau und 13 weitere Gemeinden im Jahr 1973 zu einem Gemeindeverwaltungsverband zusammengeschlossen. Der Verband erfüllt kommunale Pflichtaufgaben der Mitgliedsgemeinden bzw. stellt zur Erfüllung Mitarbeiter zur Verfügung. Er berät die Mitgliedsgemeinden bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und sorgt für eine Abstimmung der Gemeinden untereinander. Eine Kernaufgabe des Verbandes ist die Flächennutzungsplanung. Zu den weiteren Aufgaben des Verbandes gehören bspw. die Unterhaltung von Schulen und die Abwasserentsorgung. Auch ist der Verband Träger eines Mehrgenerationenhauses und baut die Glasfaserinfrastruktur im Verbandsgebiet aus.

Das Gebiet des Verwaltungsverbands Langenau im Alb-Donau-Kreis wird dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Charakteristisch für den Verbandsbereich ist ein hoher Anteil an Landwirtschaftsfläche und eine im Landesvergleich weit unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte. Die 14 Kommunen des Verbands zeigen jedoch unterschiedliche Strukturmerkmale: Die Stadt Langenau stellt mit 15.783 Einwohnern (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.09.2023) über die Hälfte der 27.731 Einwohner des Verwaltungsverbandes, während Börslingen als kleinste Gemeinde nur 184 Einwohner zählt. Die Fläche des gesamten Verbandsgebietes des Verwaltungsverbands Langenau umfasst insgesamt 22.127 Hektar, die Bevölkerungsdichte liegt bei 124 Einwohnern pro Quadratkilometer bei einem Landesschnitt von 316 Einwohnern pro Quadratkilometer (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2022).

Der Verwaltungsverband Langenau plant, den im Jahr 1996 im Zuge der 9. Fortschreibung zuletzt überarbeiteten Flächennutzungsplan generalfortzuschreiben. Das Verfahren stützt sich dabei auf das vorbereitende Flächenentwicklungskonzept des Büros Zeeb & Partner, Kolb Ingenieurbau und Planwerkstatt am Bodensee aus dem Jahr 2019. Das Flächenentwicklungskonzept weist in einer abgestimmten Arbeitsvariante einen relativen Wohnbauflächenbedarf von 82,1 Hektar für den Verwaltungsraum für die nächsten 15 Jahre aus. Für den gewerblichen Bereich werden Richtwerten benannt, die nach der Größenklasse differenziert sind.

Die Generalfortschreibung übernimmt zwar den Gesamtbedarf des Flächenentwicklungskonzepts, entwickelt aber die Verteilung auf die Verbandskommunen entsprechend den Vorgaben des Regionalverbands fort.

Die Darstellung von geplanten Bauflächen wird in einem umfassenden Verfahren mit den Verbandskommunen erarbeitet und für die Offenlage durch die Verbandsversammlung beschlossen. Dieses Verfahren gewährleistet, dass sowohl die Kommunen, als letztendlich für die Umsetzung verantwortliche operative Ebene, als auch der Verband als Träger der Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung in allen wichtigen Fragen direkt in das Verfahren eingebunden sind.

Der Flächennutzungsplan 2035 des Verwaltungsverbands Langenau gibt die städtebauliche Entwicklung für alle 14 Kommunen bis zum Zieljahr vor und stellt die hierfür notwendigen

Planflächen unter Berücksichtigung der jeweils für die Umsetzung geltenden Rahmenbedingungen dar.

### 1.1 **Anlass zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Langenau erlangte bereits im Jahr 1977 Rechtswirksamkeit und hat auf Grund sich wandelnder Rahmenbedingungen mittlerweile eine Vielzahl an Änderungsverfahren durchlaufen. Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der 23. Änderung. Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Planungsdaten sowie die Ziele der Stadtentwicklung sind inzwischen veraltet bzw. überholt.

Daher hat der Verwaltungsverband am 5. Dezember 2019 den Auftrag zur Generalfortschreibung des Plans erteilt. Der neue Flächennutzungsplan soll einerseits den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen, andererseits Antworten geben auf veränderte Ansprüche, die insbesondere aus den demografischen Veränderungen und dem wirtschaftlichen Strukturwandel resultieren. Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan soll als Entwicklungsstrategie für den gesamten Planungsraum den zukünftigen Herausforderungen und der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Flächeninanspruchnahme begegnen.

Die Erforderlichkeit zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aber nicht nur aus der planerischen Notwendigkeit. Seit mehreren Jahren machen das Regierungspräsidium Tübingen und das Landratsamt Alb-Donau-Kreis darauf aufmerksam, dass zwingend eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu erfolgen hat. § 1 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass für Gemeinden bzgl. der Bauleitplanung eine Planungspflicht besteht, soweit eine Planung „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“ ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB muss der Flächennutzungsplan dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung planerisch vorbereiten und steuern. Da der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan diesem Erfordernis nicht vollumfänglich genügt, ist eine Fortschreibung notwendig.

Mit dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird der Verwaltungsverband Langenau die Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung für den Zeitraum von über einem Jahrzehnt erhalten: Als Planungshorizont für den fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird das Jahr 2035 gewählt.

### 1.2 **Verfahren zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans basiert auf den entsprechenden bundesrechtlichen Vorgaben: Hierzu zählen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am

07.07.2023 sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021.

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbands Langenau hat in ihrer Sitzung am 31.03.2022 die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Entwurf ist vom Verwaltungsverband Langenau mit dessen Verbandskommunen abgestimmt.

### **2. Frühzeitige Beteiligung**

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverband Langenau hat in ihrer Sitzung am 31.03.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beabsichtigten Planungen wurden in der Zeit vom 19.04.2022 – 17.07.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07./08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.04.2022 – 14.10.2022 beteiligt.



## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im föderal organisierten politischen System der Bundesrepublik Deutschland stellen die Städte und Gemeinden die unterste hierarchische Ebene dar. Sie sind ein Bestandteil des jeweiligen Bundeslandes, das die Rahmenbedingungen in Form der Gemeindeordnung festlegt. Den Städten und Gemeinden obliegt die kommunale Planungshoheit. Dieses Recht zur örtlichen Planung ist verfassungsrechtlich garantiert. Abgeleitet wird es aus dem Artikel 28 des Grundgesetzes, der besagt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Auf diese Weise können die Kommunen mit Hilfe der Bauleitplanung über die Art und das Maß der Bodennutzung auf dem eigenen Hoheitsgebiet bestimmen.

Ein Sonderfall bei der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsverband Langenau stellt die Rechtsform der Verwaltungsgemeinschaft dar: Der Gemeindeverwaltungsverband ist als mitgliedschaftlich organisierte Körperschaft des öffentlichen Rechts eine besondere Art des Zweckverbands und besitzt eigene Organe, wie die Verbandsversammlung und den Verbandsvorsitzenden. Der Verwaltungsverband verfügt darüber hinaus über eine eigene Verbandsverwaltung. Für die Verwaltungsgemeinschaft gelten die Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit. Die Rechtsgrundlage für Verwaltungsgemeinschaften findet sich in der Gemeindeordnung § 59 – 62. Neben einer Beschreibung der Rechtsformen (§ 59) wird die Anwendung von Rechtsvorschriften und besonderen Bestimmungen (§ 60), Aufgaben der Verwaltungsgemeinschaft (§ 61) und die Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft (§ 62) im Gesetzestext behandelt.

Verwaltungsgemeinschaften haben für die an ihr beteiligten Gemeinden eine allgemeine Beratungsfunktion zu erfüllen. Damit soll insbesondere den Gemeinden mit geringer Verwaltungsausstattung die Verwaltungserfahrung und bessere personelle Ausstattung durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Verwaltungsverband Langenau gibt es einige kleine Gemeinden, die von diesen Strukturen profitieren können.

Die Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbands umfassen Erledigungs- und Erfüllungsaufgaben. Bei Erfüllungsaufgaben handelt es sich um Gemeindeaufgaben, die die beteiligten Gemeinden gemeinsam berühren und deshalb sinnvoll nur einheitlich beziehungsweise gemeinschaftlich wahrgenommen werden können. Die vorbereitende Bauleitplanung – und damit die Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans – gehört zu den Erfüllungsaufgaben. Die Verwaltungsgemeinschaft trägt bei den Erfüllungsaufgaben über die sachgerechte Wahrnehmung die volle Verantwortung.

Die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans von Planungsverbänden ist in § 204 Absatz 1 des Baugesetzbuchs geregelt. Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere dann aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs,

sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern.

## 2.1 Gesetzlicher Rahmen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzes vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Sie gliedert sich in zwei Stufen: Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 BauGB). Während die Flächennutzungspläne das Instrument der vorbereitende Bauleitplanung sind, setzen die Bebauungspläne die verbindliche Bauleitplanung um. Letztere sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 3 des Baugesetzbuches ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu beteiligen. Außerdem sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In einem Flächennutzungsplan ist für das ganze Verbandsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). In einem Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen und besonderen Art ihrer baulichen Nutzung sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt im Sinne von § 5 Abs. 2 BauGB ausschließlich die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar.

Grundsätzlich soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Mit dem § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z1 des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß dem „Gegenstromprinzip“ den darüberliegenden Planungsebenen und derer Pläne anzupassen (§ 1 Abs. 3 ROG). Die Landesregierung erlässt den Landesentwicklungsplan als Rechtsverordnung, der die Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung eines ganzen Bundeslandes regelt. In der textlichen Begründung werden

Ziele und Grundsätze benannt. Die Ziele können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Grundsätze sind dagegen zu berücksichtigen und durch planerische Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu überwinden.

Aus dem Landesentwicklungsplan werden in Baden-Württemberg 12 teilweise länderübergreifende Regionalpläne abgeleitet, welche den Landesentwicklungsplan für die jeweilige Region konkretisieren. Die Regionalpläne in Bayern werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayrischen Regionen. Der Verwaltungsverband Langenau liegt im Regionalverband Donau-Iller. Dieser verfügt über eine gewählte Verbandsversammlung und weitreichendere Kompetenzen; so auch die Regionalplanung und der Regionalplan. Die Ziele im jeweiligen Regionalplan sind zu beachten und können nicht durch Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden. Die Grundsätze unterliegen dagegen einer Berücksichtigungspflicht und können durch Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

Eine Besonderheit der etwa 5460 Quadratkilometer großen Region Donau-Iller ist die zentrale Lage an der Grenze der Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern. Den badenwürttembergischen Teil der Region bilden der Alb-Donau-Kreis, der Landkreis Biberach sowie der Stadtkreis Ulm. Der bayrische Regionsteil umfasst den Landkreis Günzburg, Landkreis Neu-Ulm und Landkreis Unterallgäu sowie die kreisfreie Stadt Memmingen. Raumstrukturell wird die Region Donau-Iller durch die jeweiligen Landesentwicklungspläne der Länder Bayern und Baden-Württemberg beschrieben. Während der überwiegende Teil der Region vom ländlichen Raum geprägt ist, findet man insbesondere im nördlichen Bereich Donau-Illers um den Stadtkreis Ulm, weite Teile des Landkreises Neu-Ulm sowie um das Doppelzentrum Leipheim-Günzburg einen Verdichtungsraum vor. Dieser erstreckt sich entlang der Verkehrsachsen A 8 in Ost-West-Richtung und über die A 7 sowie B 10 in Nord-Süd-Richtung. Die südliche Grenze des Verwaltungsverbands Langenau verläuft entlang dieses Verdichtungsraums.

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg wurde im Jahr 2002 als Kursbuch der Landesregierung für die räumliche Entwicklung Baden-Württembergs beschlossen. Wichtige Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes sind der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, der Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen. Zu den wichtigsten Regelungen gehören grundsätzliche Festlegungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur sowie die Ausweisung von Raumkategorien. Hierzu zählen die Verdichtungsräume, die Randzonen um die Verdichtungsräume, die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum und der ländliche Raum im engeren Sinne. Neben diesen Regelungen weist er Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche, Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben aus und trifft verbindliche Aussagen zur Entwick-

lung der Verkehrsinfrastruktur, zum Hochwasserschutz, zur Rohstoffsicherung und zur Entwicklung in den Regionen. Ferner lenkt er die Nutzung und den Schutz der Freiräume sowie die Ansiedelung von Einkaufszentren.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern ist im September 2013 in Kraft getreten. Ähnlich wie beim Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg handelt es sich um ein fachübergreifendes Zukunftskonzept, das die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes festlegt. Darin werden alle raumbedeutsamen Fachplanungen koordiniert und macht Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung. In seinen Grundzügen ähnelt das LEP Bayern stark dem LEP des Landes Baden-Württemberg. Im aktualisierten bayrischen Landesentwicklungsplan (nicht-amtliche Fassung mit Stand 01.01.2020) hat jedoch eine Vereinfachung der Kategorisierung der zentralörtlichen Stufen stattgefunden, sodass aktuell zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren unterschieden wird. Auf Baden-Württembergischer Seite findet man anstatt weiterhin die Kategorisierung „Unterzentren“ vor. Für die Region Donau-Iller gilt jedoch nach § 2 Abs. 2 LEP Bayern 2013 weiterhin eine Klassifizierung nach Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren

Der Regionalplan der Region Donau-Iller entfaltet seine Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung am 24.09.1987 für die Kommunen im Verbandsgebiet eine bindende Wirkung. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach durch Teilfortschreibungen geändert. Zuletzt wird in der 5. Teilfortschreibung im Jahr 2015 die Nutzung von Windkraft behandelt. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der länderübergreifenden Region Donau-Iller wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und am 02.12.2024 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie genehmigt. Die Verbandsversammlung ist der Genehmigung am 17.12.2024 beigetreten. Am 20.12.2024 wurde die Genehmigungserteilung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg und im Bayerischen Staatsanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Der Regionalplan ist ab dem 21.12.2024 verbindlich und hat für alle Kommunen eine bindende Wirkung. Ebenso wie der Textteil ist auch der Kartenteil in Form der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:100.000 und der Raumstrukturkarte im Maßstab 1:350.000 verbindlich.

Zentraler Inhalt des Regionalplanes ist, allen Städten und Gemeinden eine ausreichende, bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Mit der Hilfe von Entwicklungsachsen wird die Siedlungsentwicklung koordiniert und gebündelt. Diese Entwicklungsachsen sind überwiegend an den Bahnlinien orientiert. Um eine gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Waren, aber auch privaten und öffentlichen Dienstleistungen zu gewährleisten, wird das System der zentralen Orte ausdifferenziert. Neben Oberzentren und Mittelzentren sind Unterzentren und Kleinzentren ausgewiesen. Um die Leistungsfähigkeit der Region Donau-Iller weiterhin zu gewährleisten, wird der Erhalt und der Ausbau der Infrastruktur im Regionalplan sichergestellt. Hierzu gehören die Verkehrswege wie zum Beispiel Trassen für Schienen und Straßen als auch Energieversorgung. Durch Regionale Grünzüge

werden das Landschaftsbild erhalten und Freiräume für die Landwirtschaft oder die Naherholung gesichert. Durch Grünstreifen (auch Trenngrün genannt) wird verhindert, dass Ortschaften zusammenwachsen.

Die 5. Teilfortschreibung – Nutzung der Windkraft – wurde in die Gesamtfortschreibung unverändert übernommen (nachrichtlich). Um den Ausbau der Windenergie voranzubringen, hat der Bund das Wind-an-Land-Gesetzespaket verabschiedet, das im Februar 2023 in Kraft trat. Dies beinhaltet Flächenbeitragswerte für die Bundesländer, die diese in zwei Stufen zu erreichen haben. So müssen in Baden-Württemberg und in Bayern bis Ende 2027 mindestens 1,1 % und bis Ende 2032 mindestens 1,8 % der Landesflächen als Vorranggebiete für die Nutzung der Windkraft ausgewiesen werden. Vorbehaltsgebiete können zur Erreichung der Flächenbeitragswerte nicht herangezogen werden. Die Ausweisung der Flächen übernehmen die Regionalverbände (Baden-Württemberg) bzw. die Regionalen Planungsverbände (Bayern) im Rahmen einer Teilfortschreibung ihrer Regionalpläne. Die laufende weitere Teilfortschreibung zur Nutzung der Windkraft befindet sich im Beteiligungsverfahren. Das erste öffentliche Anhörungsverfahren fand vom 16. September 2024 bis 10. November 2024 statt.

### 2.2.2 Regionalplanerische Vorgaben für den Verwaltungsverband Langenau

Der Verwaltungsverband Langenau ist in den Raumkategorien des Regionalplans Donau-Iller als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen klassifiziert und grenzt an die Verdichtungsräume Ulm/Neu-Ulm und Günzburg/Leipheim. Er ist Teil des Alb-Donau-Kreises, dem weitere 55 Städte und Gemeinden angehören. Nur eine der neun Städte des Landkreises tragen den Status „Große Kreisstadt“ (Ehingen).

Entwicklungssachsen sind gemäß dem Landesentwicklungsplan und den Regionalplänen eine der wesentlichen Planungsinstrumente der Raumordnung und Landesplanung zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Sie dient der Konzentration der Entwicklung entlang einer leistungsfähigen Achse, dem Leistungsaustausch der größeren zentralen Orte untereinander und mit den anschließenden Räumen. Der Verwaltungsverband Langenau befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse „Ulm/Neu-Ulm – Giengen an der Brenz“. Diese überregionale Entwicklungsachse tangiert die Städte Langenau, Rammingen und Asselfingen.

Die Stadt Langenau ist als Unterzentrum ausgewiesen und mit 15.470 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Landkreises (nach Ehingen und Blaustein). In Unterzentren steht die Versorgung mit häufig nachgefragten Waren und Dienstleistungen wie Schulen oder Arztpraxen im Mittelpunkt. Daneben bilden Altheim (Alb), Weidenstetten und Neenstetten ein gemeinsames Dreifach-Kleinzentrum. Dort sollen Einrichtungen vorhanden sein, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können (z. B. Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, Büchereien, Sportplätze und -hallen, Ärzte und Apotheken, Kreditinstitute bzw. -filialen, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte,). Zudem sind die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen Funktionen eines Kleinzentrums. Die Grundversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden

der Region möglich sein. Im Regionalplan sind zudem Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll festgelegt (B III 3 Z (1)). Im Verwaltungsverbandsgebiet sind solche Gemeinden der Eigenentwicklung Setzingen, Öllingen, Nerenstetten, Holzkirch und Breitingen.

Begründung für Gemeinden der Eigenentwicklung aus dem Regionalplan Donau-Iller:

Holzkirch (Alb-Donau-Kreis): Die Gemeinde Holzkirch hat Anteil am Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal. Im südlichen und westlichen Bereich der Gemeinde befindet sich ein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Süden befindet sich zudem ein Schwerpunktraum der 2. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Der Landschaftsraum weist besondere Qualität auf. Leistungsfähige Infrastrukturen sind nicht vorhanden.

Nerenstetten (Alb-Donau-Kreis): Entlang des Lonetals im nordwestlichen Teil der Gemeinde weist die Regionale Biotopverbundplanung einen großen Schwerpunktraum der 1. Priorität auf. Dieser große Bereich ist zudem als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan festgelegt. Der nordwestliche Teil der Gemeinde liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“. Dort befinden sich auch vereinzelt geschützte Biotope. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastrukturen fehlt.

Öllingen (Alb-Donau-Kreis): Den nördlichen Teil der Gemeinde durchziehen Schwerpunkträume der 1. und 2. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Der bewaldete nördliche Teil der Gemeinde ist zudem als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan festgelegt. Der nördliche Teil der Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“, wo sich auch vereinzelt geschützte Biotope befinden. Die Landschaftsbildqualität ist besonders hoch. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastrukturen fehlt.

Setzingen (Alb-Donau-Kreis): Entlang der Lone und des Geißentäle befindet sich ein großer Schwerpunktraum der 1. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Gleichzeitig ist die nördliche Hälfte der Gemeinde als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan festgelegt. Die Landschaftsraumqualität ist besonders hoch. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastruktur liegt nicht vor.

In der Stadt Langenau ist, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet an der A 7, ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt. Südlich angrenzend an das Gewerbegebiet verläuft eine Grünstreifen entlang des Bachs Flöz mit einer Mindestbreite von 400 m. Im Talverlauf der Flöz sammelt sich eine erhebliche Menge an Frisch- und Kaltluft, die einerseits die südwestlichen Stadtteile von Langenau mit Frischluft versorgen und andererseits zum großräumigen Strömungssystem beitragen. Durch die Grünstreifen soll an dieser Stelle eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung entlang der A 7 vermieden werden, die eine Störung der Luftmassenströme nach sich ziehen würde.

Im Kernort Langenau ist im Stadtzentrum entlang der Hindenburgstraße, am Marktplatz sowie der Langen Straße ein zentralörtlicher Versorgungsbereich (B IV 2 G (6) Regionalplan Donau-Iller) festgesetzt, was die Versorgungsfunktion der Stadt Langenau als Unterzentrum für den Verwaltungsverband unterstreicht.

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Ortskernen sieht der Regionalplan Donau Iller den Neubau einiger Ortsumfahrungen auf der Gemarkung des Verwaltungsverbands Langenau vor. Diese sollen vorrangig der Abwicklung des regionalen Verkehrsaufkommens dienen. Für Langenau ist der Neubau einer Südwestumfahrung abgehend von der L 1232 festgesetzt. Für eine künftige Erhöhung der Leistungskapazität des Schienennetzes in der Region wird der mehrgleisige Ausbau einiger Streckenabschnitte im Regionalplan festgelegt. Die durch das Verbandsgebiet verlaufende Strecke Ulm – Langenau – Aalen soll in diesem Rahmen zweigleisig ausgebaut und elektrifiziert werden.

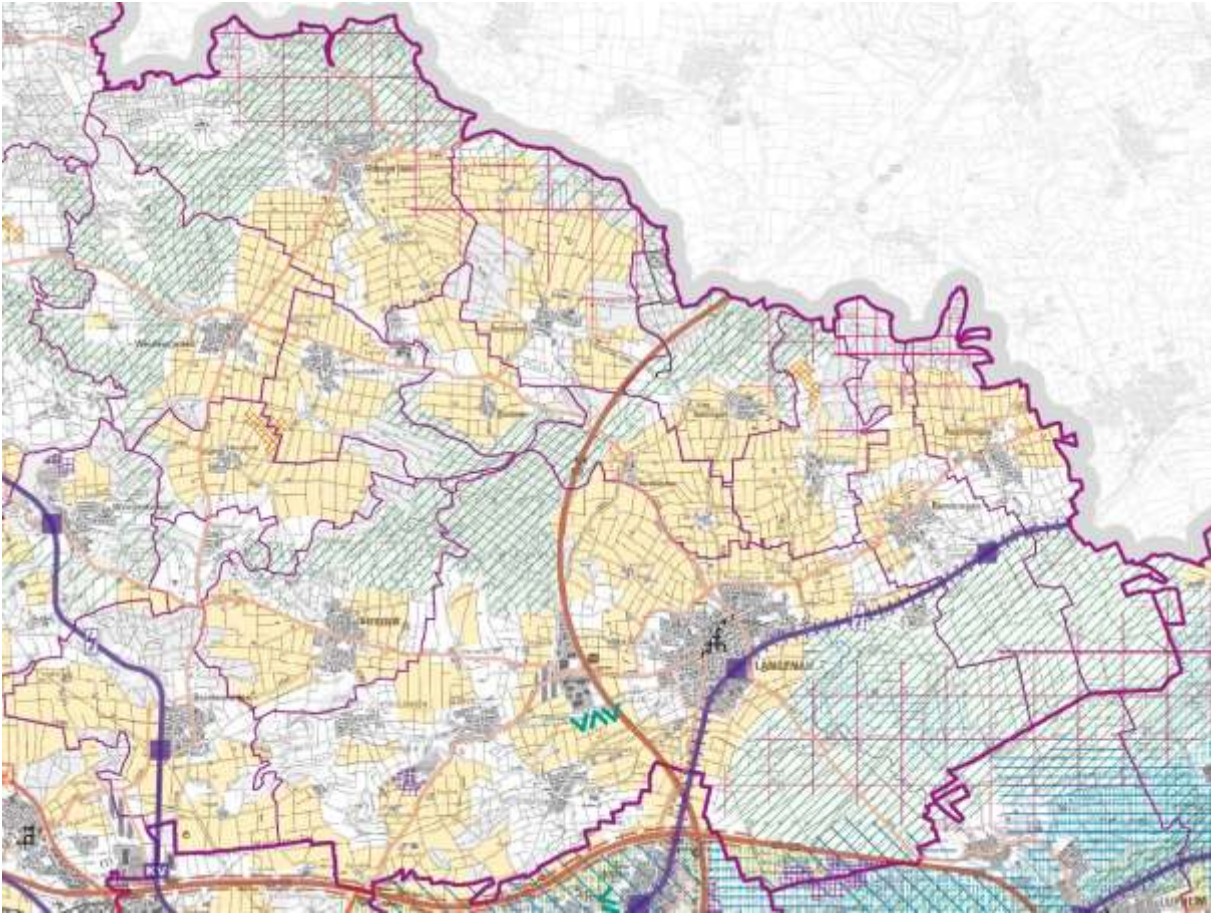
In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, die sich derzeit in der Anhörungsphase befindet, werden Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen festgesetzt. Diese wurden aus dem seit 23.12.2015 im Regionalplan enthaltenen Kapitel B X 2.3 unverändert übernommen. Im Verwaltungsverband Langenau befinden sich insgesamt zwei Vorranggebiete vorgesehen: Die etwa 44 Hektar große Fläche zwischen Holzkirch und Neenstetten und eine ca. 30 ha Hektar große Fläche zwischen Öllingen und Setzingen.

Auf dem Gebiet der Stadt Langenau befinden sich mehrere Vorranggebiete für den Abbau und die Sicherung von Rohstoffen (B IV 3 Regionalplan Donau-Iller). Das VRG-A Altheim (Mittelfeld) dient der Gewinnung von Quarzsand durch Trockenabbau (Folgefunktion: Landwirtschaft, Naturschutz). Das daran angrenzende VRG-A Altheim (Süd) dient ebenfalls der Gewinnung von Quarzsand durch Trockenabbau (Folgefunktion: Landwirtschaft).

Das VRG-A Langenau-Albeck Langenau dient der Gewinnung von Kalkstein und Naturstein. Die Folgenutzung des Steinbruchs sind Landwirtschaft sowie Natur- und Landschaftsschutz.

Das VRG-A Langenau-Fischerhöfe dient der Gewinnung von Kies durch einen kombinierten Trocken- und Nassabbau. Die Folgefunktion stellt hier ein Landschaftssee oder ggf. Landwirtschaft dar.

Der Regionalplan Donau-Iller weist keine Mindestbruttowohndichte (Einwohner je Hektar) aus, die in der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen benötigt wird und damit eine wichtige Grundlage der Flächennutzungsplanung darstellt. Bei der Planung von Wohngebieten ist nach Begründung zum PS B III 1 G (5) besonders darauf zu achten, dass eine angemessene Bruttowohndichte vorgesehen wird. Orientierungsrahmen können hierzu landesplanerische Vorgaben sein. Dabei ist die Raumkategorie der Standortkommune ebenso zu berücksichtigen wie die ortsübliche Bruttowohndichte. Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist die Grundlage für die Dichtevorgaben daher die Festlegung der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 17.02.2017. Diese Berechnungsgrundlage wurde im vorbereitenden Flächenentwicklungskonzept von 2019 weiterentwickelt (siehe Kapitel 3.1).



**Abbildung 1: Raumnutzungskarte – Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller; Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023** | Quelle: Regionalverband Donau-Iller 2023

### 2.3 Geographische Lage

Der Verwaltungsverband Langenau liegt in der baden-württembergischen Hälfte der Region Donau-Iller am Rande der Schwäbischen Alb, im Osten an der Landesgrenze zu Bayern. Als Teil der Innovationsregion Ulm profitiert der Verwaltungsverband vom großen Wirtschafts- und Wissenschaftsangebot rund um die Universitätsstadt. Der Verwaltungsverband kann durch eigene Gewerbegebiete einerseits als Wirtschaftsstandort an der Entwicklung des prosperierenden Umlands partizipieren, andererseits sprechen günstigere Grundstückspreise und Lebenshaltungskosten im landschaftlich reizvollen Raum für eine Wohnortwahl im Verbandsgebiet.

Der Verwaltungsverband verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Versorgungsangebot – insbesondere in der Stadt Langenau – zahlreiche und vielfältige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und ein Klinikum. Zudem ist die Nähe zum Verkehrs- und Schienennetz und die gute Anbindung an die A 7 und A 8 ein großer Standortvorteil.

Die Dynamik zeichnet sich vor allem durch die Nähe zur Wachstumsregion Ulm aus, da der Verwaltungsverband Langenau Teil dieser Wachstumsregion ist wird er nachhaltig davon



beeinflusst. Die Sonderentwicklungen durch die Realisierung von Stuttgart 21 und die Erschließung der Gewerbeflächen im Ulmer Norden von etwa 80 Hektar sowie die Weiterentwicklung von Science Park und Kliniken am Ulmer Eselsberg werden sich auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sowie die Nachfrage im Bereich Wohnen und Gewerbe langfristig auswirken.

## 2.4 Entstehung und Zusammensetzung

Die Stadt Langenau hat sich im Rahmen der Gemeindereform am 1. Januar 1973 mit den Gemeinden Altheim (Alb), Asselfingen, Ballendorf, Bernstadt, Börslingen, Breitlingen, Holzkirch, Neenstetten, Nerenstetten, Öllingen, Rammingen, Setzingen und Weidenstetten zu einem Gemeindeverwaltungsverband zusammengeschlossen. Dieser trägt den Namen Verwaltungsverband Langenau. Der Verwaltungsverband hat seinen Sitz in der Stadt Langenau. Er unterstützt seine Mitgliedsgemeinden, bei der Erledigung ihrer Aufgaben.

## 2.5 Verkehrliche Erschließung

### 2.5.1 Individualverkehr

Der Verwaltungsverband Langenau liegt unmittelbar nördlich des Autobahnkreuzes „Ulm/Elchingen“ und ist über die Autobahnen A 7 und A 8 an das überörtliche Fernstraßennetz angeschlossen. Die Autobahn A 8 begrenzt den Verwaltungsverband im Süden, die A 7 verläuft in nordöstlicher Richtung durch die Gemarkungen der Gemeinden Langenau, Nerenstetten, Ballendorf und Setzingen. Der Vorteil der Autobahnnähe hat entlang der Anschlussstelle Langenau ein größeres zusammenhängendes Gewerbe-/Industriegebiet entstehen lassen, in welchem Logistik- und mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die Gemeinden des Verbands sind untereinander über ein Netz aus Gemeinde- und Landesstraßen verbunden. Es verlaufen keine Bundesstraßen im Verbandsgebiet.

Des Weiteren verfügt der Verwaltungsverband Langenau über ein Elektromobilitätskonzept, welches aus dem integrierten Klimaschutzkonzept erarbeitet wurde.

### 2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Brenzbahn, eine Regionalbahnverbindung Ulm – Heidenheim – Aalen mit Haltepunkten in Langenau und Rammingen ist der Verwaltungsverband an das überregionale Schienennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Bahnen der Hohenzollerischen Landesbahn verkehren halbstündlich in Richtung Ulm (13 beziehungsweise 24 Minuten Fahrzeit) und stündlich in Richtung Heidenheim (35 Minuten Fahrzeit). Die westlich gelegenen Verbandsgemeinden erreichen die Regionalbahnhaltepunkte der Strecke Ulm – Stuttgart in Beimerstetten, Westerstetten oder Lonsee zum Teil in wenigen Fahrminuten. Durch die räumliche Nähe zu Ulm profitiert der Verwaltungsverband darüber hinaus von einer guten Erreichbarkeit des ICE-Haltepunkts der Großstadt und damit zu der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm.

Der Verwaltungsverband Langenau gehört zum Verkehrs- und Tarifverbund DING (Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH). Zahlreiche Buslinien vernetzen die Verwaltungsgemeinden untereinander und mit dem Umland. Hierbei liegen die Orte Altheim, Weidenstetten

und Breitingen an der Buslinie, die Heidenheim bzw. Gerstetten mit Ulm verbindet. Diese Buslinie wird zu den Hauptverkehrszeiten stündlich bedient. Bernstadt und die Stadt Langenau sind ebenfalls über eine locker getaktete Verbindung in Richtung Ulm bzw. Niederstotzingen angeschlossen. Die Binnenverbindungen unter den Verbandsgemeinden sind nur sehr eingeschränkt gegeben und an den Schulbusbetrieb gebunden.

Der „nauBus“ ist ein Midibus welcher den Stadtverkehr in Langenau bedient. Er fährt im Ein-Stundentakt Montag bis Freitag von 6 Uhr bis 20 Uhr und samstags ab 7 Uhr sowie am Abend von 21 bis 23 Uhr innerhalb der Stadt Langenau und über das Gewerbegebiet an der A7 in die Ortsteile.

### 2.5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Stadt Langenau hat sich zum Ziel gesetzt, den Radverkehr zu fördern und die Bedingungen attraktiver und sicherer zu gestalten. Daher hat die Stadt Langenau in Zusammenarbeit mit der Modus Consult Ulm GmbH das Radverkehrskonzept fortgeschrieben.

Hierbei ist die Entwicklung einer fahrradfreundlichen Infrastruktur eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der konsequenten Förderung des Radverkehrs in der Stadt. Angepasste Lösungen für alle Nutzergruppen steigern die Akzeptanz und Bedeutung des Radverkehrs und erhöhen den Anteil am innerstädtischen Verkehr. Hierbei verfolgt die Fortschreibung der Radverkehrskonzeption die Zielsetzung, ein flächendeckendes und zusammenhängendes Radwegenetz zu entwickeln, welches über einen Maßnahmenkatalog sukzessive umgesetzt werden kann.

Die Netzkonzeption umfasst die Verbindung der Kernstadt mit den Stadtteilen Albeck, Hörvelsingen und Göttingen, sowie die Verknüpfung mit den überörtlichen Radwegenetzen des Alb-Donau-Kreises und dem RadNETZ Baden-Württemberg.

Der Alb-Donau-Kreis verfügt über eine Radwegekonzeption in die die Raumschaft Langenau eingebunden ist.

Des Weiteren führt der Hohenlohe-Ostalb-Weg, der Albtäler Radweg, sowie der Donautälerradweg als Fernradwege durch die Raumschaft Langenau. Der Lonetalradweg verbindet den Landkreis Heidenheim und den Alb-Donau-Kreis.

## 2.6 Natur- und Landschaftsraum

Der Naturraum des Verwaltungsverbands setzt sich aus Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen zusammen und ist durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsflächen umfassen nicht nur Äcker, sondern auch Grünland-, Streuobstwiesen- und Gartenflächen.

Die Verbandsgemeinden des Verwaltungsverband, Asselfingen, Rammingen und die Stadt Langenau liegen im württembergischen Teil des Donaumooses am Rand der Schwäbischen Alb. Somit ist der Verwaltungsverband Bindeglied zwischen beiden großflächigen Naturräumen. Das Donaumoos ist ein international bedeutendes Feuchtgebiet mit nationaler Würdigung als Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutzgebiet (Natura 2000).

Im Flächennutzungsplanverfahren ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Der gesamte Verwaltungsverband Langenau liegt innerhalb des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Donauried-Hürbe" (LUBW-Nr. 425 001) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart (insgesamt 517 km<sup>2</sup>). Dabei liegt die Fläche LA-23er rechtskräftig festgesetzten Zone II, alle weiteren Flächen liegen in der rechtskräftig festgesetzten Zone III.

Im Regionalplan sind Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt, welche der langfristigen Sicherung der Wasserversorgung der Region und dem Raum Stuttgart dienen. Hierbei ist das Donauried auf der Gemarkung Langenau, Rammingen, Asselfingen zu nennen.

Ebenso sind Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt (G (7) Regionalplan Donau-Illler). Ein Vorbehaltsgebiet befindet sich im Verwaltungsverbandsgebiet: VBG-WV Leipheim-Weißingen Langenau.

Weiterhin gehört ein nicht unerheblicher Teil des Verbandsgebiet zum Natura 2000 Gebiet Donauried. NATURA 2000 Gebiete sind nach EU-Richtlinie geschützt und in ihrer Wertigkeit für die speziellen Niedermoorarten nachhaltig zu verbessern.

Die Stadt Langenau selbst liegt am Rande der Schwäbischen Alb, nordöstlich und in direkter Nachbarschaft zu Ulm und dem bayerischen Elchingen. In der Stadt entspringt der Fluss Nau, dieser durchquert die Stadt. Überdies hat die Stadt Langenau Anteile an den FFH-Gebieten Donaumoos und Lonetal sowie am Vogelschutzgebiet Donauried.

Auf den Gemarkungen der Gemeinde Asselfingen, Rammingen und Öllingen liegen die Eiszeithöhlen des Lonetals. Diese Höhlen sind seit 2017 Teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb“ und ein beliebtes Ausflugsziel.

Der Nordwesten des Verwaltungsverbandes, vor allem Altheim zeichnet sich durch ausgedehnte Wälder, ruhige, albtypische Trockentäler, vermischt mit Wacholderheiden aus, welches eine wichtige Naherholungsfunktion für den Verwaltungsverband Langenau und seine Umgebung darstellt.

*Eine Konkretisierung dieses Themenbereiches erfolgt durch den Landschaftsplan.*

## 2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, der mit zwei Handlungsansätzen begegnet wird: Klimaschutz (Mitigation) und Klimaanpassung (Adaption). Während durch Maßnahmen des Klimaschutzes versucht wird, der negativen klimatischen

Entwicklung entgegen zu wirken, verfolgt die Klimaanpassung das Ziel, auf die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels in Planungen zu reagieren.

Aufgrund der zunehmenden Betroffenheit durch den Klimawandel gewinnen beide Handlungsansätze in den Kommunen stark an Bedeutung und sind wichtige Bausteine einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung.

Um derzeitigen und kommenden Generationen ein energieeffizientes, emissionsgeminderteres und dezentral versorgtes Gemeinwesen und damit dauerhaft Lebensqualität zu bieten, müssen Kommunen reagieren. Der Verwaltungsverband Langenau besitzt seit dem Jahr 2016 ein Integriertes Klimaschutzkonzept auf Basis der Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU)-Klimaschutzinitiative, ein Instrument zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele. Das Projekt wird im Rahmen des Nationalen Klimaschutzinitiative mit einem Zuschuss von 65 Prozent vom BMU gefördert.

Ziel sind konkrete, gemeinschaftlich getragene Projekte zur Verbrauchs- und Emissionsreduzierung, welche individuellen Rahmenbedingungen im Verbandsgebiet Langenau berücksichtigen. Zentrales Element bildet die konsequente Einbindung vorhandener Kompetenzen und bürgerschaftlichen Engagements vor Ort, denn Klimaschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Dementsprechend wurde in Zusammenarbeit der Verwaltung und Bürgerschaft der Verbandskommunen ein „Leitbild Energiezukunft“ erarbeitet. Dabei stand der Dialog zur Bürgerschaft und sämtlichen Akteuren im Vordergrund. Konkrete Anregungen, Ideen und Vorschläge aus dem Bürgerbeteiligungsprozess bilden den Grundstein für die Ableitung gemeinsam formulierter Maßnahmen und den Inhalt des Leitbildes.

Da durch Stadt- und Gemeindeentwicklungsprozesse teilweise sehr langfristige Strukturen geschaffen werden, ist es von großer Bedeutung die zukunftsrelevanten Themen Klimaschutz und Klimawandelanpassung prominent in die Stadtentwicklung zu integrieren. Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollten beide Themen bei allen relevanten Prozessen mitgedacht werden.

### 2.7.1 Handlungsansatz Klimaschutz

Das Klimaschutzkonzept stellt eine Besonderheit dar, weil es auf den Verwaltungsverband ausgerichtet ist, jedoch jede einzelne Kommune mit einbeziehen soll. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Größenklassen eine Herausforderung in der Adaption.

Das Konzept soll sich auf die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele und damit an der Notwendigkeit orientieren, die Treibhausgas-Emissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent zu reduzieren. Dabei werden die auf diesem Zielpfad notwendigen und möglichen Maßnahmen für die nächsten zehn bis 15 Jahre herausgearbeitet.

Klimaschutzkonzepte umfassen alle klimarelevanten Bereiche. Bei Kommunen sind das in der Regel mindestens das kommunale Flächenmanagement, die eigenen Liegenschaften, die Straßenbeleuchtung, die privaten Haushalte und die Bereiche Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Energieversorgung, Mobilität, Abwasser und Abfall.

Die Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes sind thematisch breit angelegt und haben auch funktionell verschiedene Wirkungsrichtungen. So verfolgen viele Maßnahmen direkte Reduzierungen der CO<sub>2</sub> Emission, während andere Maßnahmen eher langfristig wirken und zum Ziel haben, den Klimaschutz als einen wesentlichen Faktor in die zukünftige Stadt- und Gemeindeentwicklung zu integrieren.

Ein Maßnahmenkatalog wurde analog zu den Vorgaben des European Energy Award (eea) erstellt. Schwerpunkte darin sind vor allem in den Bereichen „Entwicklung“ (z. B. Klimaschutzmanager, eea-Teilnahme, Unternehmensnetzwerke), „Kommunale Liegenschaften“ und „Kommunikation und Kooperation“ gesehen.

Des Weiteren enthält das Integriertes Klimaschutzkonzept neben einem Maßnahmenkatalog auch einige Handlungsempfehlungen. Dabei ist der Verwaltungsverband Langenau für eine wirksame Reduktion der Emissionen auf die Kooperation mit den Bürgerinnen und Bürgern angewiesen. Für eine entsprechende Atmosphäre „pro Klimaschutz“ bei allen Beteiligten zu schaffen, sind prinzipiell drei Phasen zu durchlaufen, bzw. zu unterstützen: Bewusstseinsbildung, Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung.

Für die Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung lässt sich aus dem Klimaschutzkonzept für den Verwaltungsverband Langenau folgende Leitziele ableiten: Eine ressourcen- und flächenschonende städtebauliche Entwicklung zur Umsetzung einer nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität im Verwaltungsverband. Außerdem werden Potentiale zur Einsparung von Treibhausgasen zur Energieeffizienz und der Nutzung von erneuerbaren Energien berücksichtigt. Dies wurde unter Einbezug von relevanten Akteuren und der Bevölkerung erarbeitet. Die erarbeiteten Maßnahmen folgen dabei dem Prinzip der Nachhaltigkeit (ökologische, soziale und ökonomische Ausgewogenheit des Handelns). Eine hohe anwenderfreundliche Übertragbarkeit des Konzeptes soll durch einen regelmäßigen Austausch zwischen dem Zuwendungsempfänger und dem konzepterstellenden Büro gewährleistet werden.

Als weitere wichtige Aufgabe stellt sich die nachhaltige Beschaffung von Energie. Die natürlichen Ressourcen und Reserven an fossilen Energieträgern sind endlich. Einige Zukunftsszenarien deuten darauf hin, dass ein Großteil der Erdölvorkommen bis 2050 verbraucht sein wird und auch die Reichweite der restlichen fossilen Energieträger (Steinkohle, Braunkohle, Gas, Uran) ist absehbar. Daher ist es unabdingbar, die Energieversorgung weg von fossilen, hin zu regenerativen Energien umzustellen. Dabei sind weitere Ansatzpunkte den Verbrauch der fossilen Energieträger zu senken, sowie die Steigerung der Energieeffizienz und der bewusster Umgang mit Energie. Aktuell hat Langenau ca. 54 MW installierte Leistung aus Erneuerbaren Energien (EE), damit beträgt der Anteil der EE-Erzeugung rund 54 Prozent des Gesamtstromverbrauchs. Der Verwaltungsverband strebt durch einen Mix aus erneuerbaren Energien eine Steigerung auf bis zu 100 Prozent an.

### 2.7.2 Handlungsansatz Klimaanpassung

Unabhängig von den nationalen und internationalen Erfolgen zur Eindämmung des Klimawandels sind auf regionaler und lokaler Ebene bereits Veränderungen des Klimas festzustellen: In den letzten 100 Jahren stieg die Temperatur in Baden-Württemberg um etwa 1° C, in

Bayern um etwa 1,5° C und damit stärker als die globale Durchschnittstemperatur (ca. 0,85° C). In den Städten sind der Temperaturanstieg mit Hitzeperioden (urbaner Hitzeinseleffekt) und die Zunahme von Extremwetterlagen die großen Herausforderungen, im ländlichen Raum stellt sich die Aufgabe der Anpassung von Landwirtschaft und Landschaftspflege an neue Gegebenheiten.

Laut der Regionalen Klimaanalyse Donau-Iller, des Regionalverbands Donau-Iller aus dem Jahr 2015 wird unter der Annahme eines sich fortsetzenden Klimawandels davon ausgegangen, dass die bereits jetzt in der Region Donau-Iller auftretenden Belastungssituationen, insbesondere die sommerliche Wärmebelastung, in den kommenden Jahrzehnten eher noch zunehmen werden. Dabei können auch in Zukunft durch markante Nutzungsänderungen neue klimatisch-lufthygienische Belastungsräume entstehen, vermutlich auf einem insgesamt höheren thermischen Belastungsniveau. Daher spielen Klimatische Ausgleichsprozesse wie nächtliche Kaltluftströme dann eine noch größere Rolle.

Um trotz dieser Veränderungen eine hohe Lebensqualität im Verwaltungsverband Langenau zu sichern, wurden Leitziele und Maßnahmen aus dem Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt- und Gemeindeentwicklung abgeleitet. Hierzu zählt die Formulierung von Leitlinien in der Bauleitplanung, die gesunde und angenehme Aufenthalts- und Wohnbedingungen bezüglich der Behaglichkeit, beziehungsweise des Bioklimas, gewährleisten sollen. Weitere Ziele sind die Entwicklung von Maßnahmen zur klimaangepassten Gestaltung, Ausstattung und Beschaffenheit baulicher Anlagen und der Infrastruktur, Maßnahmen zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Erstellen von Dichte- und Versiegelungskonzeptionen, Sicherstellung der Siedlungsdurchlüftung und ausreichender Frischluftproduktion. Außerdem müssen im Verwaltungsverband Langenau für eine erfolgreiche Entwicklung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit auch die privaten Haushalte mit einbezogen werden. Dies gilt in zweifacher Hinsicht. Zum einen im Hinblick auf die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und zum anderen in Bezug auf den Verkehr.

## 2.8 Einzelhandel

Ein auf das Verbandsgebiet bezogenes Einzelhandelskonzept liegt nicht vor. Entsprechende Expertisen existieren mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Donau-Iller der imakomm AKADEMIE GmbH aus dem Jahr 2014 für die Region und mit dem Einzelhandelskolloquium von der IHK Ulm aus dem Jahr 2018 für die Stadt Langenau.

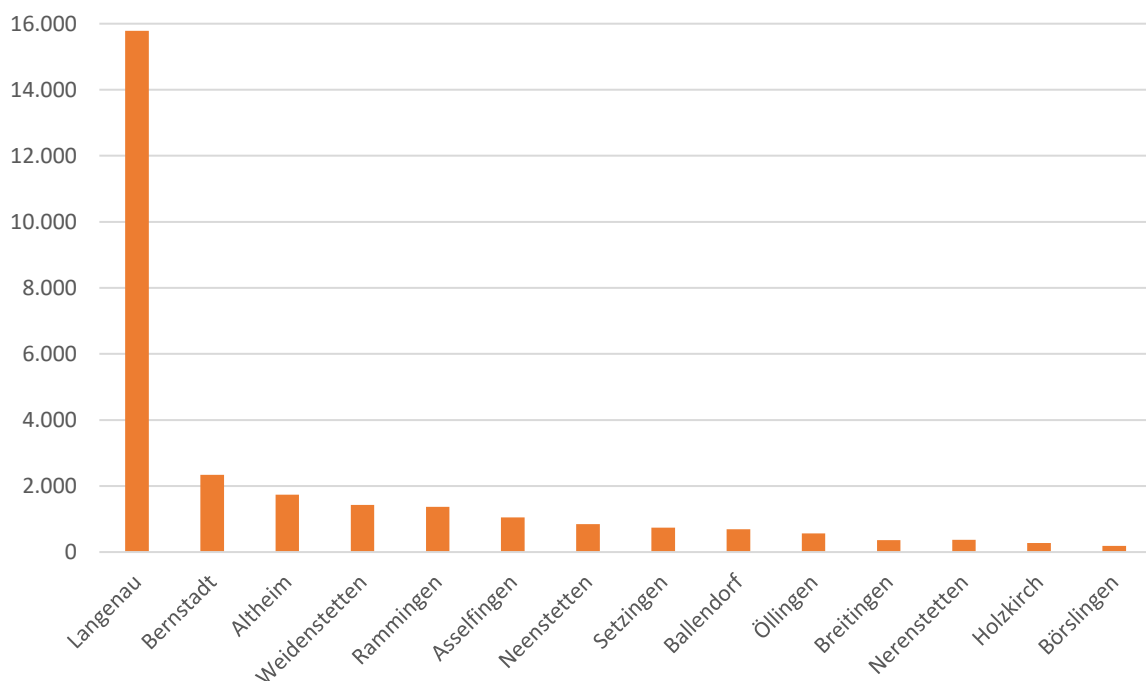
Die Stadt Langenau profitiert stark von der unmittelbaren Nähe zum Autobahnkreuz. Das Einzelhandelskonzept weist nach, dass sich ein Großteil der Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt befindet. Als großer Händler hat die Firma Storer, ein großflächiges Sport- und Modehaus, eine besondere Bedeutung. Die innerstädtischen Einzelhandelslagen finden sich im Wesentlichen von der Hindenburgstraße und in der Fortsetzung von der Langen Straße. Hier finden sich überwiegend kleinflächige und inhabergeführte Läden, ein Frequenzbringer fehlt. Der Siedlungstyp des zentralen Bereichs Langenaus entspricht dem des Straßendorfs, eine große Fußgängerzone oder einen zentralen Platz gibt es daher nicht.

Der Anteil an Dienstleistungsbetrieben ist in der Stadt Langenau vergleichsweise hoch, die Leerstandsquote ist in den letzten Jahren in etwa gleichgeblieben. Die Händlerschaft ist im Gewerbe- und Handelsverein organisiert und arbeitet aktiv zusammen.

Im Verwaltungsverband Langenau verfügen in der Regel nur die größeren Gemeinden mit mehr als 1.000 Einwohner über einen Dorfladen, Bäckerei und Metzgerei. Außerdem bieten Hofläden vereinzelt Lebensmittel an, der vollständige Grundbedarf kann dort aber nicht gedeckt werden. In Breitingen und Holzkirch gibt es keinen Laden, die Gemeinden sind zu klein, um ein eigenes Geschäft wirtschaftlich betreiben zu können. Die räumliche Nähe zu Bernstadt und Beimerstetten stellen dennoch eine gute Versorgung sicher. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit Ausnahme von Langenau, nur in den Gemeinden, die über einen Dorfladen verfügen, eine Versorgung in fußläufiger Entfernung möglich ist.

## 2.9 Einwohner und Einwohnerverteilung

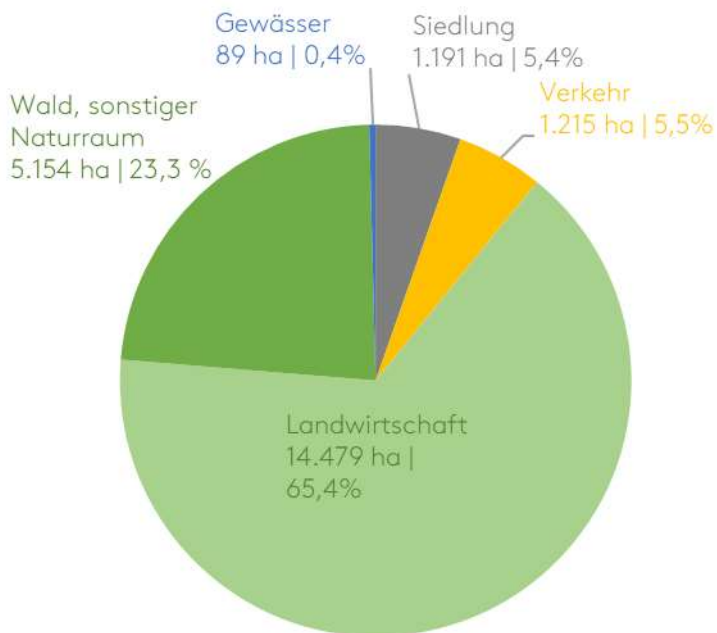
27.731 Einwohner zählte der Verwaltungsverband Langenau am 30.09.2023. Die Stadt Langenau mit ihren Teilorten Albeck, Göttingen und Hörvelsingen vereinigt zu diesem Zeitpunkt mit 15.783 Einwohnern den größten Bevölkerungsanteil auf sich. Danach folgten in absteigender Reihenfolge die Gemeinden Bernstadt (2.335 Einwohner), Altheim (1.742 Einwohner), Weidenstetten (1.427 Einwohner), Rammingen (1.368 Einwohner), Asselfingen (1.049 Einwohner), Neenstetten (843 Einwohner), Setzingen (743 Einwohner), Ballendorf (689 Einwohner), Öllingen (563 Einwohner), Breitingen (357 Einwohner), Nerenstetten (370 Einwohner), Holzkirch (278 Einwohner) und Börslingen (184 Einwohner).



**Abbildung 2: Einwohnerverteilung im Verwaltungsverband Langenau, 2023** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg

## 2.10 Gegenwärtige Flächennutzung

22.127 Hektar Bodenfläche zählte der Verwaltungsverband Langenau zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 2.374 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Siedlungsfläche setzt sich im Wesentlichen aus Wohnbau- (476 Hektar), Industrie- und Gewerbeflächen (255 Hektar) sowie Flächen gemischter Nutzung (286 Hektar) zusammen. Der Bereich Verkehr nimmt 1.216 Hektar ein und beinhaltet 21 Hektar Bahnverkehrsflächen. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 14.535 Hektar den größten Teil der Vegetationsfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 5.131 Hektar.



**Abbildung 3: Fläche nach tatsächlicher Nutzung 2022** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung



NUTZUNGSART	BODENFLÄCHE
<b>Siedlung</b>	<b>1.191 ha*</b>
Wohnbaufläche	494 ha
Industrie und Gewerbefläche	260 ha
Halde	1 ha
Tagebau, Grube, Steinbruch	27 ha
Fläche gemischter Nutzung	294 ha
Fläche besonderer funktionaler Prägung	32 ha
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	76 ha
Friedhof	7 ha
<b>Verkehr</b>	<b>1.215 ha</b>
Straßenverkehr	505 ha
Weg	678 ha
Platz	10 ha
Bahnverkehr	21 ha
<b>Vegetation</b>	<b>19.632 ha</b>
Landwirtschaft	14.479 ha
Wald	5.032 ha
Gehölz	59 ha
Sumpf	10 ha
Unland/Vegetationslose Fläche	53 ha
<b>Gewässer</b>	<b>89 ha</b>
Fließgewässer	82 ha
Stehendes Gewässer	7 ha

**Tabelle 1: Fläche nach tatsächlicher Nutzung 2022** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg | \*Abweichung durch Rundung

## 2.11 Kommunale Infrastruktur

Die Kommunen des Verwaltungsraum Langenau bieten ein breites Kinderbetreuungsangebot für das gesamte Verbandsgebiet an: Die Kinderkrippe Neenstetten war die erste interkommunale Krippe in Baden-Württemberg. Die Kleinkindbetreuung für die Kinder aus den Gemeinden Breitingen, Holzkirch und Neenstetten erfolgt hier ganztags. Alle Verbandskommunen verfügen über ein breites Kinderbetreuungsangebot. Dabei ist in fast allen Kindertageneinrichtungen ein Angebot für Kinder unter 3 Jahren vorhanden. Die meisten Verbandskommunen haben Kinderbetreuungseinrichtungen Vorort geschaffen. Die Gemeinden Holzkirch, Börslingen, Nerenstetten und Öllingen haben keine Kinderbetreuungseinrichtungen Vorort. Diese Gemeinden arbeiten bei der Kinderbetreuung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit anderen Verbandskommunen zusammen. Gerade die kleineren Gemeinden profitieren stark von der interkommunalen Zusammenarbeit im Verwaltungsverbandes. In der Stadt Langenau und den Stadtteilen wird die Kinderbetreuung im Wesentlichen durch 12 städtische Einrichtungen abgedeckt.

Grundschulen sind in allen Verbandsgemeinden mit über 1.000 Einwohner vorhanden. Die Grundschulen in Setzingen und Ballendorf werden vom Zweckverband Unteres Lonetal betrieben. An diesem Zweckverband sind auch die Gemeinden Öllingen, Börslingen und Nerenstetten beteiligt. Deren Kinder werden ebenfalls an diesen Schulen unterrichtet. An der Grundschule in Weidenstetten werden die Kinder aus Altheim, Neenstetten, Breitingen,

Holz Kirch und Weidenstetten beschult. Bernstadt, Asselfingen und Rammingen verfügen über einen eigenen Schulstandort. In Altheim befindet sich außerdem die Freie Realschule. Der Verwaltungsverband Langenau betreibt eine Gemeinschaftsschule sowie das SBBZ in Langenau. Am SBBZ werden Schüler mit Lernbeeinträchtigung gefördert und ein alternatives Lernangebot für Kinder und Jugendliche angeboten.

Mit der Volkshochschule in Langenau steht ein Angebot der Erwachsenenbildung zur Verfügung. Dabei ist Langenau die älteste Außenstelle der Ulmer Volkshochschule, sie wurde 1948 gegründet. Die Volkshochschule in Langenau ist die größte Einrichtung für allgemeine Weiterbildung im nordöstlichen Alb-Donau-Kreis mit erwachsenengerechten Schulungs- und Seminarräumen und einem Programmangebot von über 250 Veranstaltungen pro Jahr in allen Bereichen der Bildung und Kultur.

Die ärztliche Versorgung ist in der Stadt Langenau gebündelt. Dort befindet sich das Alb-Donau Klinikum und Gesundheitszentrum. Hausärztliche Angebote sind in mehreren Kommunen vorhanden.

Weitere Kommunale Infrastrukturangebote sind vor allem in der Stadt Langenau angesiedelt. In Trägerschaft des Verbandes wird hier das Mehrgenerationenhaus und das Integrationsbüro betrieben. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Langenau die StadtBücherei im Pflegehof. Die Verbandsmusikschule unterrichtet in allen Verbandskommunen. Eine größere Sport- und Freizeiteinrichtung in der Stadt Langenau ist das Sport- und Badezentrum „nauBad“.

## 3 Vorbereitende Planungen

### 3.1 Flächenentwicklungskonzept 2019

Das Flächenentwicklungskonzept des Büros Zeeb & Partner, Kolb Ingenieurbau und Planwerkstatt am Bodensee aus dem Jahr 2019 ist ein für die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitendes Entwicklungskonzept. Maßgeblich dient dieses Konzept als Grundlage in der Frage des Flächenbedarfs.

Auf der Basis einer umfassenden Bestandsanalyse der Bereiche Wohnen, Arbeiten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Bildung und Freizeit wurde unter Berücksichtigung der Themenfelder Demografie, Zuwanderung und Impulse von außen eine Entwicklungsperspektive erstellt und daraus Flächenbedarfe bis zum Jahr 2035 abgeleitet. Dieses Ergebnis wurde wiederum anhand des Hinweispapiers zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ geprüft. Raumordnerisch kritische Punkte wurden im Zuge der Bearbeitung identifiziert und mit dem Regierungspräsidium Tübingen (als zu beteiligende Behörde im späteren FNP-Verfahren) verbindlich geklärt.

Das Flächenentwicklungskonzept 2019 macht als Ergebnis einen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmten Vorschlag für die Zuweisung von Wohnbauflächen für die Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans.

#### **Flächenbedarf Wohnen**

Die Gemeinden Bernstadt, Rammingen und Weidenstetten wurden auf Grund des bereits vorhandenen Wachstums und der günstigen Anbindung an das Regionalbahnnetz sowie die Entwicklungsstandorte im Ulmer Norden als Schwerpunktgemeinden festgelegt. Der Ansatz eines zusätzlichen Flächenpools für diese Gemeinden wurde jedoch vom Regierungspräsidium nicht mitgetragen, die Klassifizierung hat daher im Ergebnis keine praktische Bedeutung.

In der Bedarfsermittlung des Konzepts wurde dargelegt, dass der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (damals) prognostizierte Einwohnerzuwachs von 7,6 Prozent für den Verband insgesamt nicht der zu erwartenden Entwicklung entspricht. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohn- und Mischgebiete wurde daher ein Einwohnerzuwachs von 11,6 Prozent bis zum Jahr 2035 zu Grunde gelegt. Diese Annahme wurde jedoch vom Regierungspräsidium, gerade mit Blick auf die zusätzlichen Möglichkeiten aus § 13b BauGB, nicht mitgetragen.

Auf Grund einer eigenen Analyse der örtlich vorhandenen Dichte wurde für die Gemeinden und die Stadtteile der Stadt Langenau eine von den Vorgaben des Hinweispapiers abweichende Bruttowohndichte von 35 Einwohnern pro Hektar, für die Kernstadt Langenau 60 Einwohner pro Hektar vereinbart. Diese Bruttowohndichteannahmen liegen der Umrechnungen der Einwohnerzuwächse in Flächenbedarf innerhalb des Flächenentwicklungskonzepts zu Grunde.

Auf Basis der Annahme von 7,6 Prozent Einwohnerzuwachs und den obengenannten Dichtewerten wurde ein relativer Gesamtflächenbedarf von 82,1 Hektar ermittelt. Diese Parameter und der sich ergebende Gesamtflächenbedarf bilden die Basis für den Bedarfsnachweis im vorliegenden Flächennutzungsplan.

Die Aufteilung der Flächen auf die Mitgliedskommunen obliegt dem Verwaltungsverband. Das Flächenentwicklungskonzept geht in der vom Regierungspräsidium akzeptierten Vorausrechnungsvariante von einem Einwohnerzuwachs von 7,6 Prozent in jeder Kommune aus, d. h. einer proportionalen Verteilung des angenommenen Einwohnerwachstums auf alle Kommunen. Durch die höhere Dichteannahme für die Kernstadt Langenau ergibt sich damit ein nach Einwohnerproporz geringerer Flächenanteil für die Kernstadt.

Gemeinde	Relativer Flächenbedarf [ha]	verbleibende Baulücken [ha] 25% angerechnet	bisheriges Potential FNP Wohnbaufläche [ha] 100% angerechnet	bisheriges Potential FNP Mischgebiet [ha] 50% angerechnet	Flächenbedarf absolut [ha]
Altheim	6,6	0,0	8,5	0,0	-1,9
Asselfingen	3,9	0,0	2,7	0,0	1,2
Ballendorf	2,6	0,0	0,0	0,6	2,0
Bernstadt	8,4	0,0	0,0	0,0	8,4
Börslingen	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Breitlingen	1,1	0,0	0,0	0,0	1,1
Holzkirch	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Neenstetten	3,2	0,0	0,0	0,0	3,2
Nerenstetten	1,3	0,1	0,4	0,0	0,8
Öllingen	2,0	0,0	0,8	0,0	1,2
Rammingen	4,9	0,0	0,0	1,3	3,6
Setzingen	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Weidenstetten	5,2	0,1	0,0	0,0	5,1
Stadt Langenau	26,4	0,0	17,0	0,0	9,4
Albeck	5,3	0,3	2,6	0,0	2,4
Göttingen	4,3	0,0	0,0	0,0	4,3
Hörvelsingen	2,6	0,1	0,0	0,0	2,5
Summe	82,0	0,6	32,0	1,9	47,5

**Tabelle 2: Berechnung des relativen und absoluten Flächenbedarfs auf Basis 7,6 Prozent Einwohnerzuwachs (Aktualitätshinweis: Die Daten entsprechen, vor allem in Bezug auf die Baulücken, nicht dem aktuellen Stand) | Quelle: Flächenentwicklungskonzept 2019, eigene Darstellung 2024**

Die Baulücken wurden im Zuge der Bearbeitung des Flächenentwicklungskonzepts 2019 in Zusammenarbeit mit den Kommunen des Verwaltungsverbands aus Luftbildern ermittelt, mit bestehenden Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan abgeglichen und in Plänen verortet. Darüber hinaus wurden alle Flächen, die Restriktionen unterliegen und somit nicht bebaut werden können, ermittelt und vom vorhandenen Flächenpotential abgezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die in Konflikt zu Beurteilungsflächen für Geruchsimmissionen bestehender oder ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe

stehen, die ihre Privilegierung, d.h. ihr Betriebsrecht nicht aufgegeben haben. Nach geltendem Immissionsschutzgesetz kann eine Bebauung nur dann erfolgen, wenn die gültigen Immissionswerte eingehalten werden. Hierfür wurden im Flächenentwicklungskonzept alle Hofstellen im Ortsbereich ermittelt, mit durchschnittlichen Beurteilungsflächen für Geruchsmissionen belegt und mit der Lage der Baulücken abgeglichen. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung wurden auch Restriktionen durch Windkraftnutzung sowie Natur- und Artenschutz berücksichtigt.

### **Flächenbedarf Gewerbegebiete**

Im Flächenentwicklungskonzept wird bei den Vorgaben von Gewerbeflächen davon ausgegangen, dass sich neue Darstellungen am tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Kommunen orientieren. Neben dem nachzuweisenden, immanenten Bedarf soll ein weiteres Potential für Neuansiedlungen geschaffen werden, das wie folgt umrissen wird: In Gemeinden unter 500 Einwohnern kann eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Mischgebieten oder kleineren Gewerbebetrieben unter 1 Hektar stattfinden. In Gemeinden zwischen 500 und 1.500 Einwohnern können 1 bis maximal 3 Hektar ausgewiesen werden. Für Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern sind 2 bis maximal 5 Hektar Gewerbefläche ausweisbar.

In der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans wird kein zusätzliches Potential für Neuansiedlungen gewährt, da diese in der Regel abgestimmt erfolgen sollten und über eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

## **3.2 STEK Langenau 2035**

Die Stadt Langenau hat im Jahr 2020 einen Stadtentwicklungsprozess (STEK 2035) begonnen. Hierbei hat die Stadt die Absicht einen integrierten und gemeinsam mit der Bürgerschaft abgestimmten Entwicklungsprozess für die nächsten Jahre zu initiieren. Ziel dieses Prozesses ist die Erarbeitung eines Konzeptes, welches die Stadt – mit ihren spezifischen Rahmenbedingungen – in ihren zentralen Handlungsfeldern strategisch ausrichtet und für die sich abzeichnenden kommunalen Herausforderungen in der Region positioniert. Die zu erarbeitende Strategie soll in einem ganzheitlichen, integrierten Ansatz räumliche Lösungen für die zukünftige Stadtentwicklung aufzeigen und bestehende Planungen integrieren.

Das Stadtentwicklungskonzept dient parallel zur Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans als wesentliche Grundlage und wird daher in enger Abstimmung zur Generalfortschreibung erarbeitet.

## **3.3 Bestehender Flächennutzungsplan 1977**

Der Verwaltungsverband Langenau hat seit seiner Gründung erstmals im Jahr 1977 einen Flächennutzungsplan festgestellt. Durch die 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden für das gesamte Verbandsgebiet die notwendigen Bauflächen bis zum Jahr 2010 soweit möglich dargestellt. Die Überarbeitung wurde in der Verbandsversammlung am 22.10.1996 zusammen mit dem Landschaftsplan beschlossen (FNP 1996, siehe Flächensteckbriefe in Kap. 7). In der Zwischenzeit wurden weitere 13 Fortschreibungen des Flächennutzungsplans vorgenommen. Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in der 22.

Fortschreibung. Die 22. Änderung wurde aufgrund von zusätzlichem Bedarf an Gewerbeflächen sowie den Austausch und die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen durchgeführt. Der FNP 1977 wird durch den vorliegenden Flächennutzungsplan 2035 generalfortgeschrieben.

Die vorhandenen Restflächen aus dem FNP 1977 nach seinem Stand der 22. Fortschreibung werden entweder in neue Flächen überführt oder nicht mehr dargestellt. Soweit sie in neue Flächen überführt werden, sind sie Teil der in Kapitel 6 aufgeführten Summen der geplanten Bauflächen.

## 4 Strukturanalyse der Verbandskommunen

Im Folgenden wird auf die einzelnen Kommunen des Verwaltungsverbandes Langenau genauer eingegangen in Form eines Steckbriefs, einer Analyse der Flächenaufteilung sowie der Kommunale Dreiklang erläutert.

### 4.1 Altheim (Alb)

#### Steckbrief

Altheim hat 1.742 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt im Nordosten der Schwäbischen Alb auf der Altheimer Ebene genannten Hochfläche. Die Gemeinde zeichnet sich durch ausgedehnte Wälder, ruhige, albtypische Trockentäler, vermischt mit Wacholderheiden aus.



Das Gebiet der Altheimer Ebene wurde schon früh besiedelt; Kelten, Römer, Alemannen und Franken haben ihre Spuren hinterlassen. Im Jahr 1225 wurde Altheim erstmals urkundlich erwähnt.

Zur Gemeinde gehören neben dem Kernort Altheim die Teilorte Söglingen mit Märkleshöfe, Zähringen und die Weiler Birkenhöfe und Dangelhof.

Altheim grenzt im Norden an Gerstetten, im Osten an Ballendorf, im Süden an Börslingen und Neenstetten sowie im Westen an Weidenstetten und Amstetten.

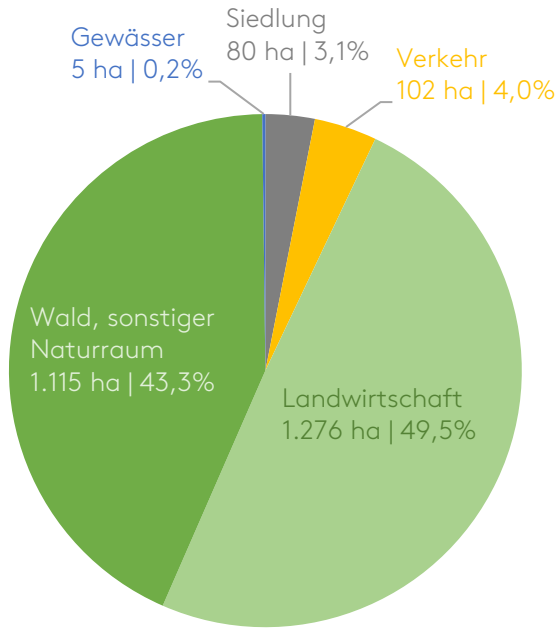
In Altheim befand sich eine einzügige Werkrealschule, der Schulbetrieb wurde aufgrund rückläufiger Schülerzahlen zum Ende des Schuljahres 2013/14 eingestellt. Als Nachnutzung zog ab dem Schuljahr 2016/17 die Freie Realschule Altheim in diese Gebäude ein. Des Weiteren hat die Gemeinde zwei Kindertageseinrichtungen und eine Kinderkrippe.

Altheim weist dreizehn Landwirtschaftliche Haupt- und elf Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). In der Gemeinde Altheim sind neben Dienstleistern einige Handwerksbetriebe angesiedelt.

Für kleine und mittelständische Unternehmen steht das Gewerbegebiet "Lerchenweg" zur Verfügung. Dieses bietet großzügige baurechtliche Voraussetzungen, eine moderne DSL-Anbindung und eine gut ausgebaute Verkehrsanbindung an die L1165. Aktuell sind keine Flächen mehr verfügbar.

#### Flächenaufteilung

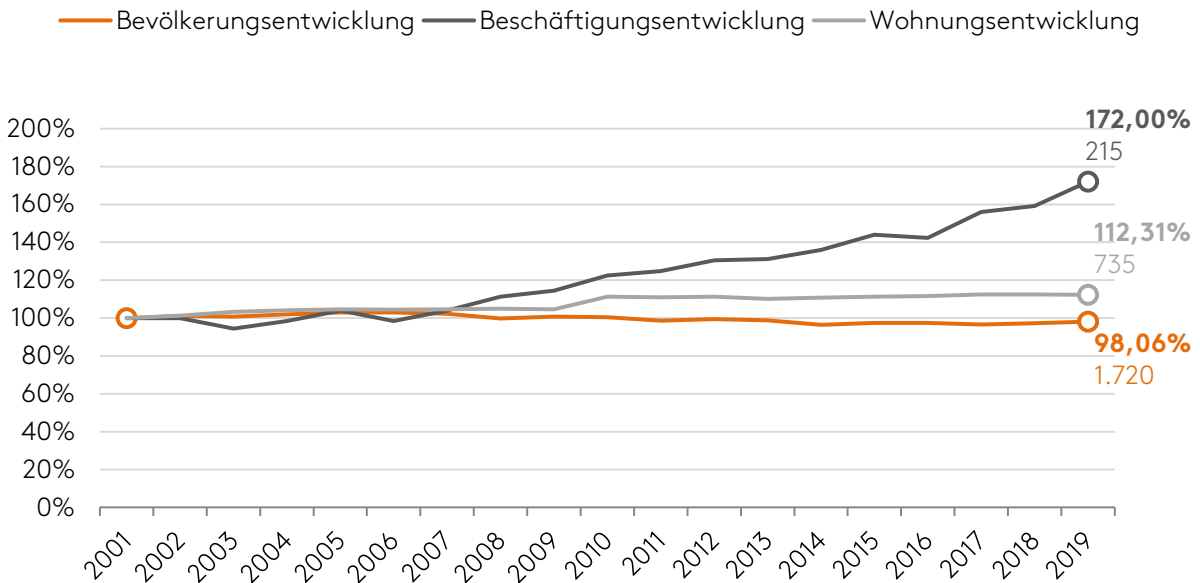
2.578 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Altheim zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 182 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.276 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Dicht gefolgt von Waldflächen mit 1.115 Hektar.



**Abbildung 4: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Altheim (Alb) relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 5: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung



## 4.2 Asselfingen

### Steckbrief

Die Gemeinde Asselfingen hat 1.049 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf einem Höhenrücken der Schwäbischen Alb am nördlichen Rand des Schwäbischen Donaumooses. Während Asselfingen im Norden an das Lonetal mit seinen überregional bekannten Höhlen und Funden angrenzt, liegt im Süden der Gemeinde das Naturschutzgebiet Donauried.



Im Jahr 1143 wurde Asselfingen erstmals urkundlich erwähnt. In diesem Jahr schenkten die Dillinger Pfalzgrafen dem Kloster Anhausen Güter in Asselfingen.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Bissingen der Stadt Herbrechtingen, im Osten an die Stadt Niederstotzingen, im Süden an Leipheim und im Westen an Rammingen.

1939 wurde in der Höhle Hohlenstein-Stadel der Löwenmensch gefunden, eine Elfenbein-Figur aus der Altsteinzeit, eines der ältesten, von Menschen geschaffenen Kunstwerke. Der Löwenmensch ist im Museum Ulm ausgestellt und Teil des UNESCO Welterbes Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb.

Der Zweckverband Heusteige dem die Gemeinden Asselfingen und Rammingen angehören betreibt am Standort Asselfingen eine Grundschule mit Schulbücherei. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Die Gemeinde Asselfingen betreibt einen Kindergarten mit Kleinkindbetreuung. Durch den Ausbau des Dachgeschosses im Schulgebäude hat die Gemeinde Asselfingen Räumlichkeiten für ein Feuerwehrhelmuseum geschaffen.

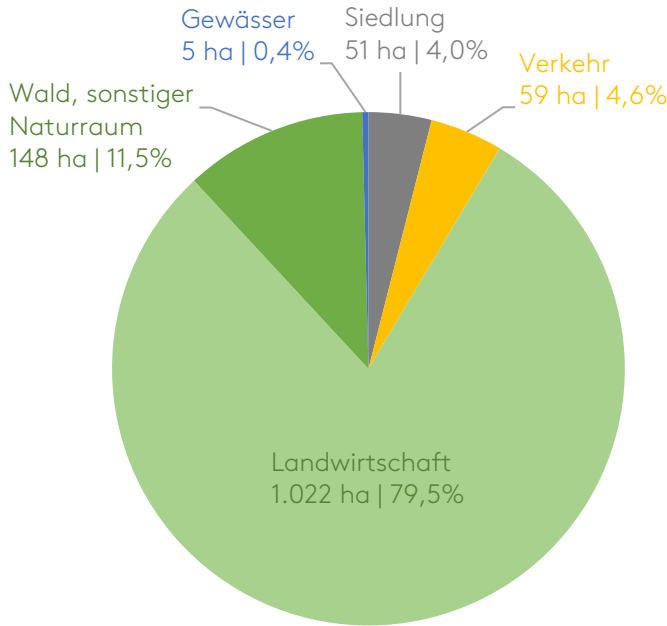
Die Gemeinde Asselfingen bezieht zu 100 Prozent ihres Trinkwasserbedarfs vom ZV Landeswasserversorgung.

Asselfingen ist eine Wohn- und Arbeitergemeinde und weist sechs Landwirtschaftliche Haupt- und sieben Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). Betriebe in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung sind in der Gemeinde ebenfalls angesiedelt.

Asselfingen liegt an der Landesentwicklungssachse Crailsheim-Ellwangen-Aalen-Heidenheim- Ulm.

### Flächenaufteilung

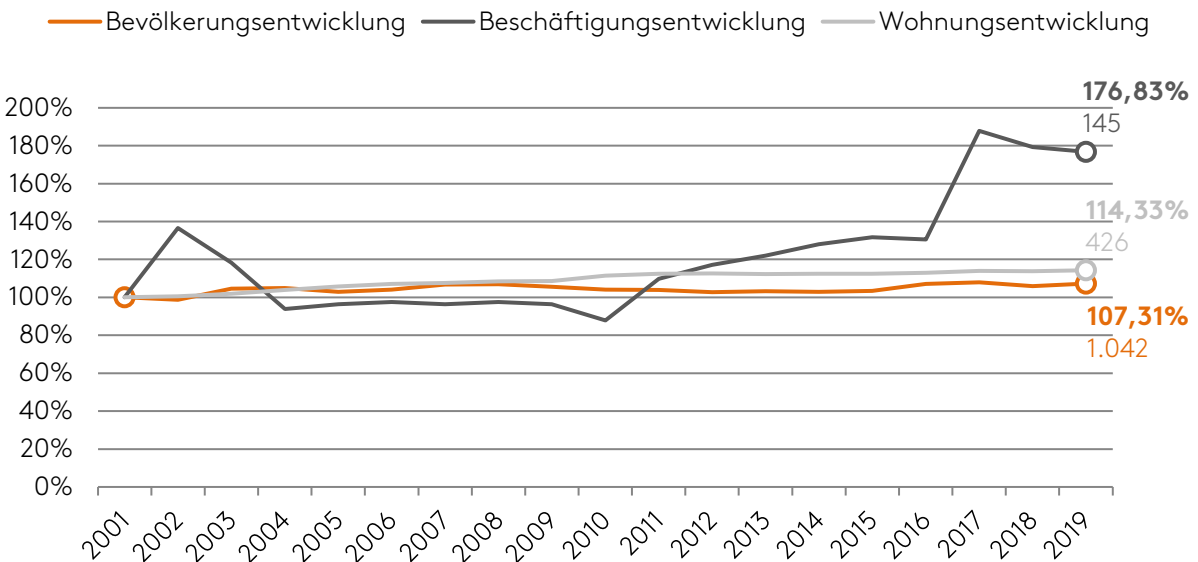
1.285 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Asselfingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 110 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.022 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 148 Hektar.



**Abbildung 6: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Asselfingen relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 7: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung



## 4.3 Ballendorf

### Steckbrief

Die Gemeinde Ballendorf hat 689 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt zwischen dem „Hungerbrunnen“ bei Altheim und dem Lonetal auf der Schwäbischen Alb. Der Ort befindet sich in einer Mulde am Anfang des zur Lone hin offenen Mönchtals und ist beinahe gänzlich von Wald umgeben.



Im Jahr 1143 wurde Ballendorf erstmals urkundlich erwähnt.

Ballendorf mit seinem Teilort Mehrstetten ist eine Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Den Dorfmittelpunkt bildet die im 13. Jahrhundert erbaute St. Martinskirche mit Wehrfriedhof, das 1825 erbaute Rathaus und der Brunnenplatz.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Heuchlingen, im Osten an Setzungen, im Süden an Nerenstetten und im Westen an Börslingen sowie Altheim an.

Der Zweckverband Unteres Lonetal dem die Gemeinden Ballendorf, Börslingen, Nerenstetten, Öllingen und Setzungen angehören betreibt in Ballendorf eine Verbandsgrundschule, einen Verbandskindergarten sowie eine Kinderkrippe. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Außerdem befindet sich ein Privates Pflegehaus mit 48 Plätzen in der Gemeinde.

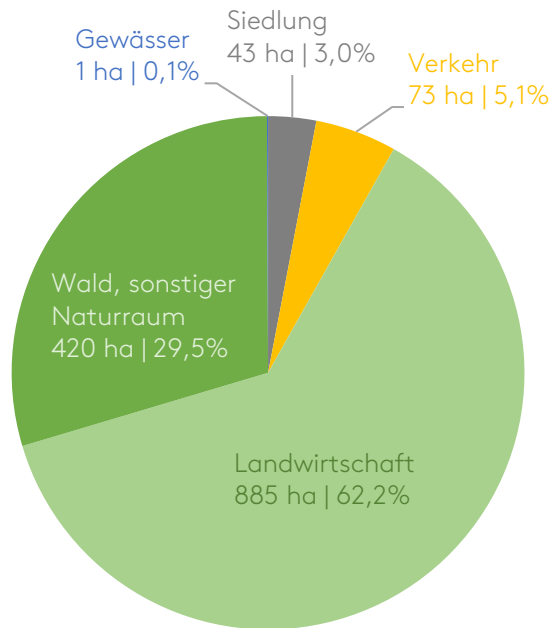
Ballendorf ist eine Wohn- und Arbeitergemeinde und weist acht Landwirtschaftliche Haupt- und dreizehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Das Baugebiet „Hinter den Gärten“ wurde im Herbst 2018 fertig erschlossen und Anfang 2021 war alles verkauft.

Die Firma AWG Fittings GmbH hat ihren Standort in Ballendorf und bietet rund 200 Arbeitsplätze. So auch die Firma ERWEMA Erhardt Werkzeug & Maschinenbau GbR mit rund 40 Arbeitsplätzen.

### Flächenaufteilung

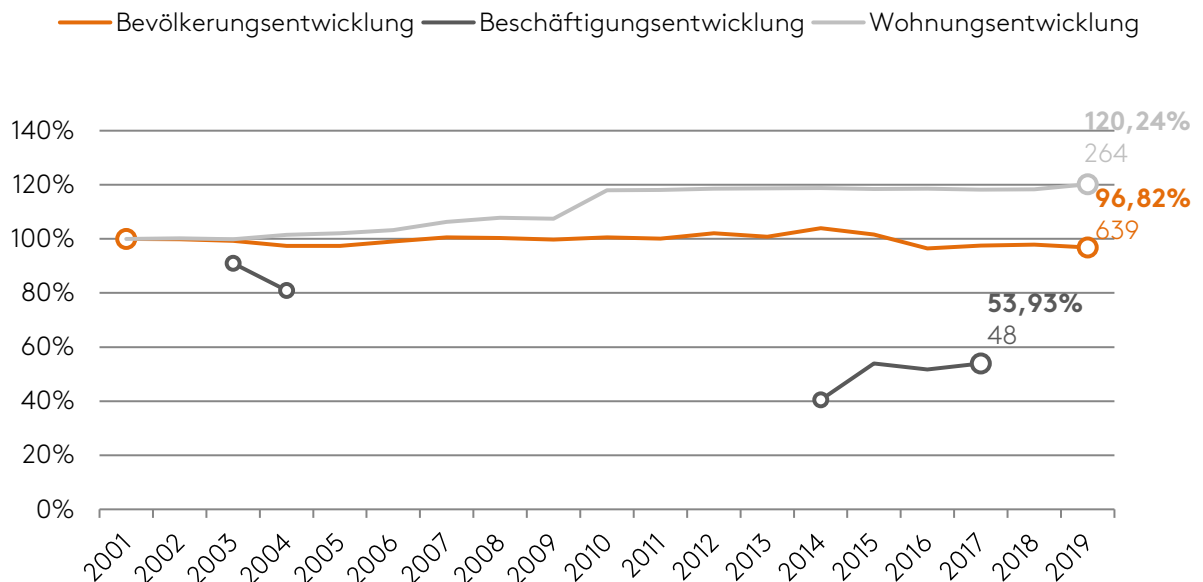
1.422 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Ballendorf zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 116 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 885 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 420 Hektar.



**Abbildung 8: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Ballendorf relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 9: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.4 Bernstadt

### Steckbrief

Die Gemeinde Bernstadt hat 2.335 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf der Schwäbischen Alb an der alten Römerstraße, die von Augsburg nach Cannstatt führte, etwa zehn Kilometer nördlich von Ulm.



Im Jahr 1209 wurden die Herren von Berolfstat, die der Gemeinde ihren Namen gaben, erstmals in einer Urkunde erwähnt. Der Ort muss jedoch älter sein, da es für ihn bereits seit 1195 eine eigene Pfarrstelle gibt.

Bernstadt grenzt im Norden an Holzkirch und Neenstetten, im Osten an die Stadt Langenau, im Süden an Hörvelsingen und im Westen an Beimerstetten und Breitingen.

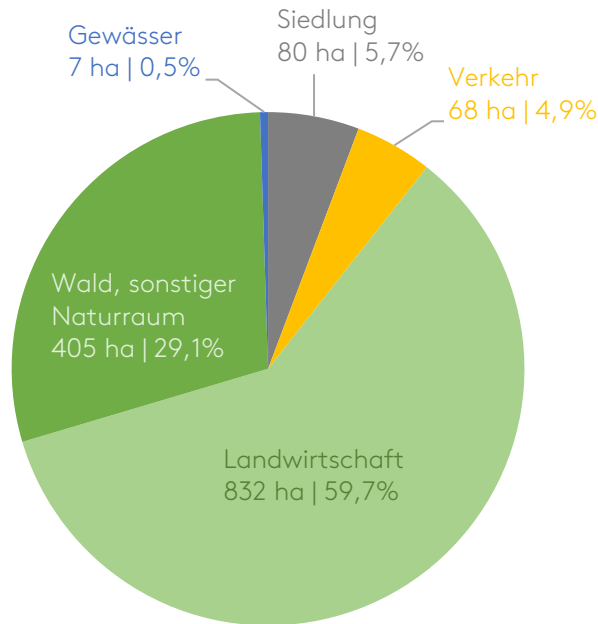
Seit 1902 besteht in Bernstadt eine Grundschule. Außerdem betreibt die Gemeinde einen Kindergarten sowie zwei Kinderkrippen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Im Schloss befindet sich seit 1982 das Heimatmuseum des Ortes.

Bernstadt ist eine Wohn- und Arbeitergemeinde und weist zehn Landwirtschaftliche Haupt- und acht Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Im Baugebiet „Riedwiesen II“ stehen gegenwärtig keine Baugrundstücke zur Verfügung.

### Flächenaufteilung

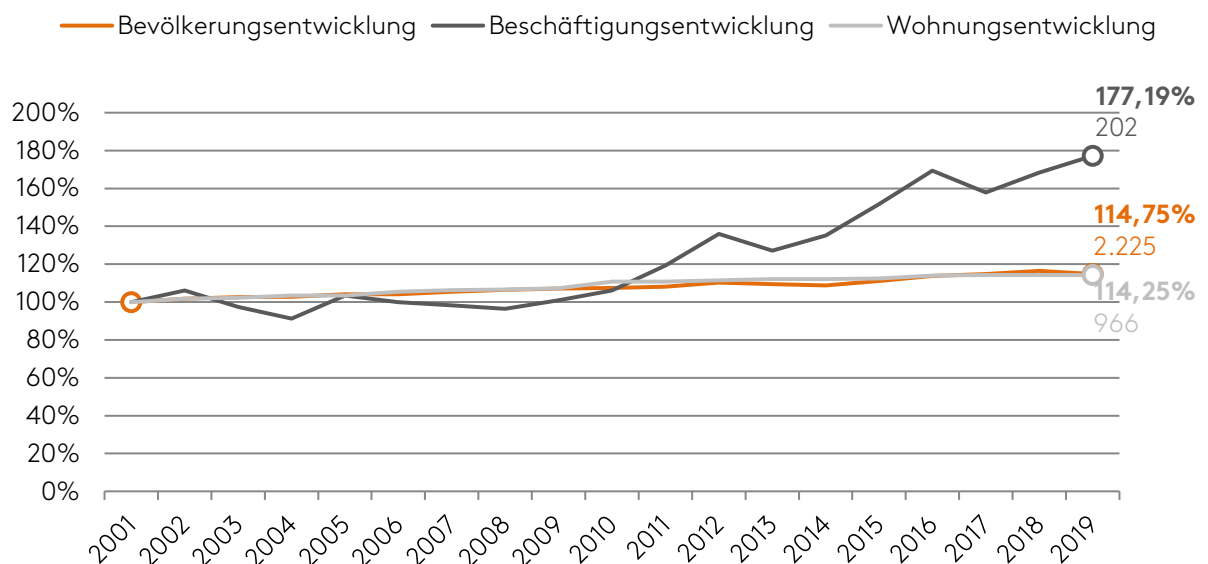
1.392 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Bernstadt zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 148 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 832 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 405 Hektar.



**Abbildung 10: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Bernstadt relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 11: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.5 Börslingen

### Steckbrief

Die Gemeinde Börslingen hat 184 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf 561 m Höhe auf der Niederen Alb, einem Teil der Schwäbischen Alb, nördlich des Lonetals. Börslingen ist eine der kleinsten selbständigen Gemeinden in Baden-Württemberg.



Die Gemarkung grenzt im Norden an Altheim, im Osten an Ballendorf und Nerenstetten, im Süden an die Stadt Langenau und im Westen an Neenstetten.

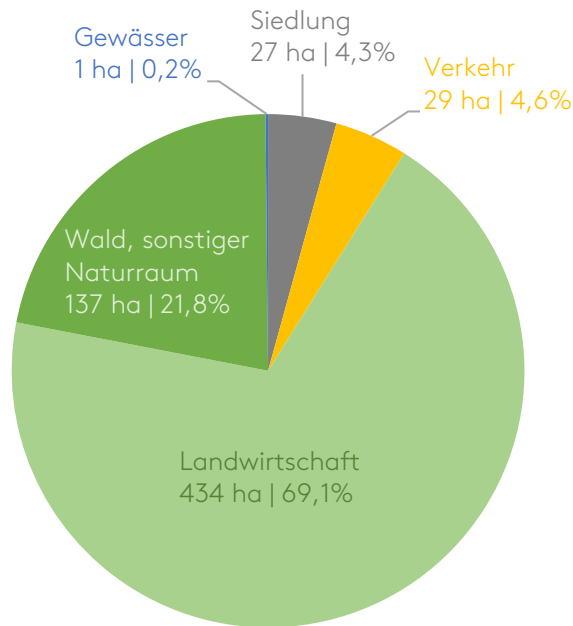
Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzingen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Börslingen besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule.

Das Dorf ist landwirtschaftlich strukturiert. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und zwei Nebenerwerbslandwirte auf (Stand 2010). Milchviehhaltung ist vorherrschend. Im Ort ist auch ein Betrieb für Industriegravuren sowie eine Gastwirtschaft ansässig.

### Flächenaufteilung

628 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Börslingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 56 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 434 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 137 Hektar.

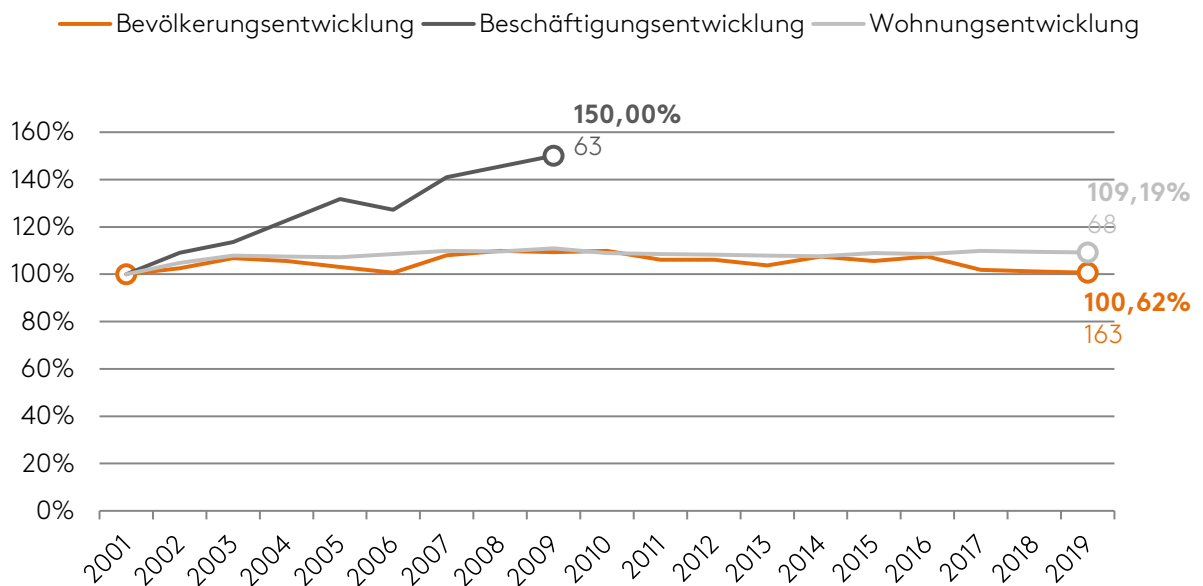




**Abbildung 12: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Börslingen relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 13: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.6 Breitingen

### Steckbrief

Die Gemeinde Breitingen hat 357 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf der Schwäbischen Alb. Östlich von Breitingen liegt das Naturschutzgebiet Breitinger Schönrain. Ein Großteil der Gemeindefläche liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal.



Im Jahr 1225 wurde Breitingen erstmals urkundlich erwähnt.

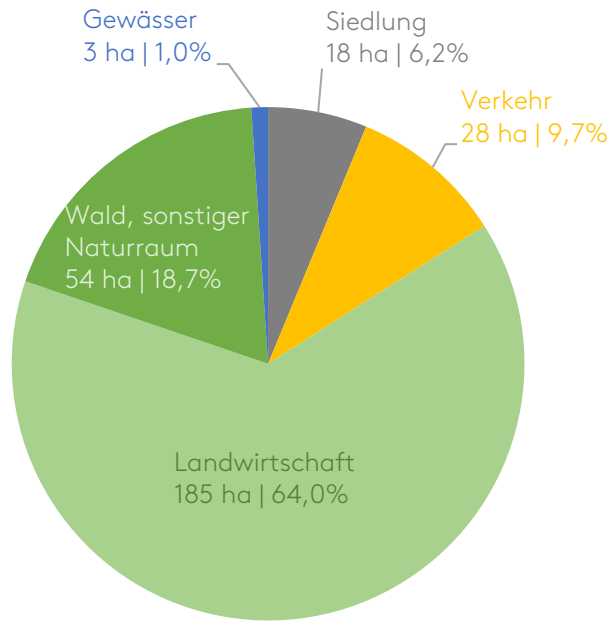
Die Gemeinde grenzt im Norden an Holzkirch, im Osten an Bernstadt, im Süden an Beimerstetten und im Westen an Westerstetten.

Die Gemeinde betreibt zusammen mit der Gemeinde Holzkirch einen Kindergarten, am Standort Breitingen. Für ein- bis zweijährige Kinder bietet die interkommunalen Kinderkrippe in Neenstetten Plätze an. Diese wird von den Gemeinden Breitingen, Holzkirch und Neenstetten gemeinsam betrieben. Als Mitgliedsgemeinde des Grundschulverband Altheim/Alb-Weidenstetten, der eine Grundschule in Weidenstetten betreibt, gehen die Grundschüler der Gemeinde Breitingen in Weidenstetten zur Schule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Ebenso die Freie Realschule in Alheim/Alb.

Das Dorf ist landwirtschaftlich strukturiert. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und sechs Nebenerwerbslandwirte auf (Stand 2010).

### Flächenaufteilung

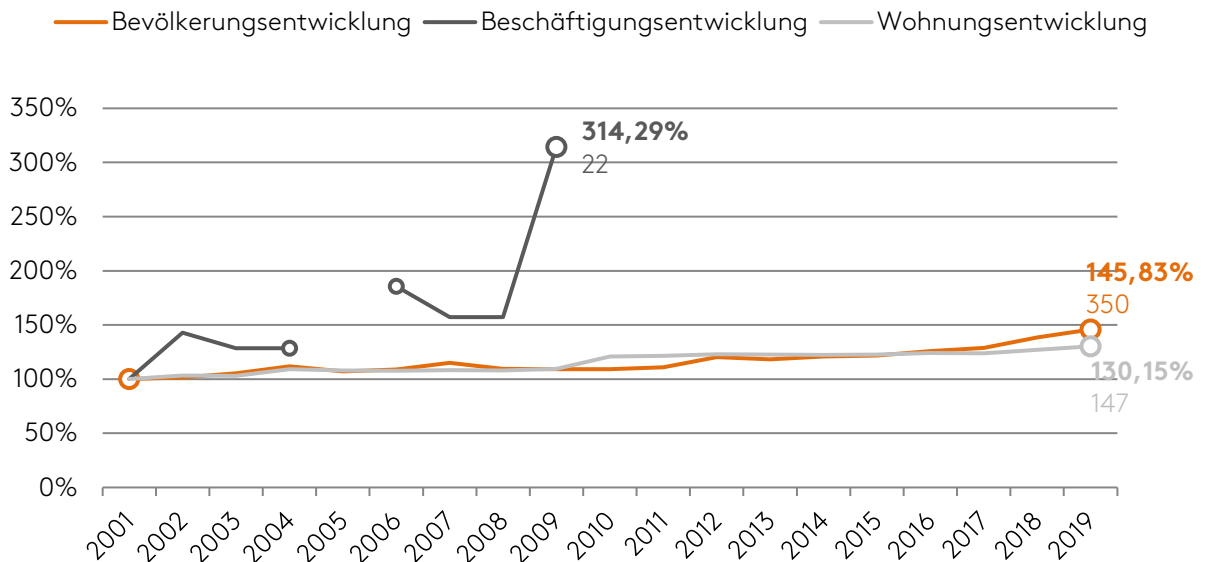
288 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Breitingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 46 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 185 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 54 Hektar.



**Abbildung 14: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Breitingen relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 15: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.7 Holzkirch

### Steckbrief

Die Gemeinde Holzkirch hat 278 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt am Südrand der Schwäbischen Alb nördlich des Lonetals und nördlich von Ulm. Im Süden hat die Gemeinde Anteil am Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal.



Im Jahr 1362 wurde Holzkirch erstmals urkundlich erwähnt und kam 1385 in den Besitz der Freien Reichsstadt Ulm.

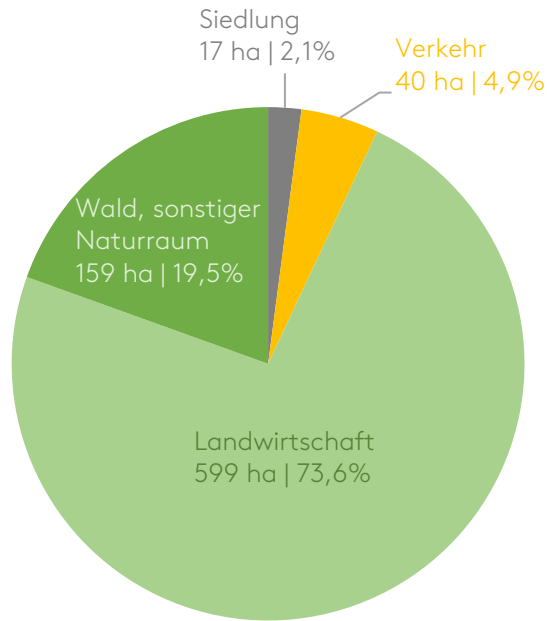
Die Gemeinde grenzt im Norden an Weidenstetten, im Osten an Neenstetten, im Südosten an Bernstadt, im Süden an Breitingen und im Westen an Westerstetten.

Die Gemeinde betreibt zusammen mit der Gemeinde Breitingen einen Kindergarten, am Standort Breitingen. Für ein- bis zweijährige Kinder bietet die interkommunalen Kinderkrippe in Neenstetten Plätze an. Diese wird von den Gemeinden Breitingen, Holzkirch und Neenstetten gemeinsam betrieben. Als Mitgliedsgemeinde des Grundschulverband Altheim/Alb-Weidenstetten, der eine Grundschule in Weidenstetten betreibt, gehen die Grundschüler der Gemeinde Holzkirch in Weidenstetten zur Schule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Ebenso die Freie Realschule in Altheim/Alb.

Die landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde weist sechs Landwirtschaftliche Haupt- und sechs Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

### Flächenaufteilung

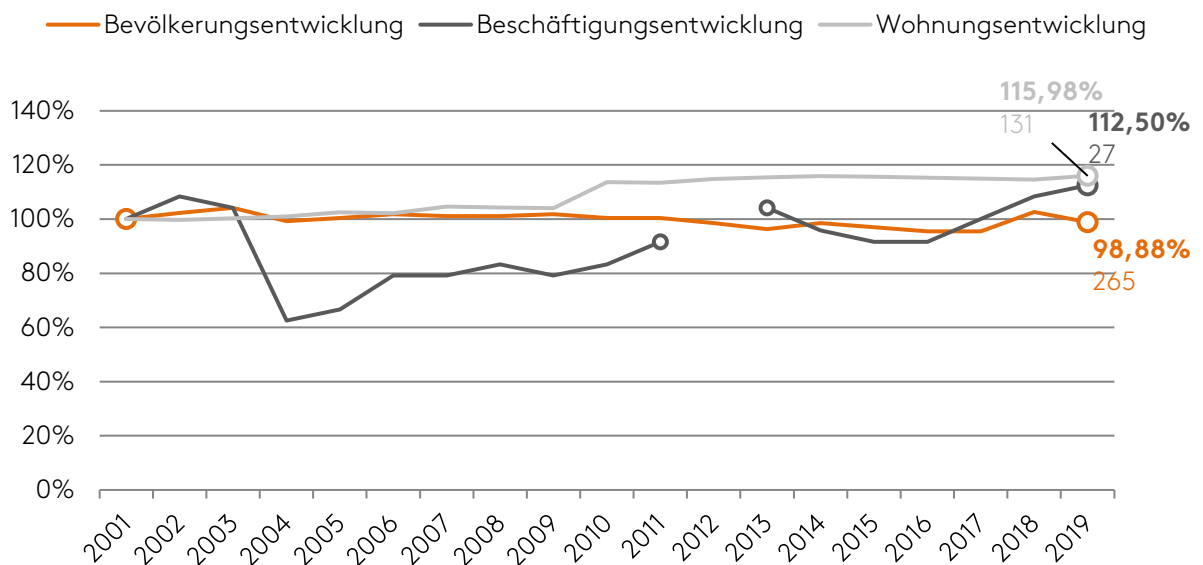
815 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Holzkirch zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 57 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 599 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 159 Hektar.



**Abbildung 16: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Holz Kirch relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 17: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.8 Stadt Langenau

### Steckbrief

Langenau hat 15.783 Einwohner (Stand 30.09.2023) und ist damit die drittgrößte Stadt im Alb-Donau-Kreis nach Ehingen und Blaustein. Langenau liegt am Rande der Schwäbischen Alb, nordöstlich und in direkter Nachbarschaft zu Ulm und dem bayerischen Elchingen. In der Stadt Langenau entspringt der Fluss Nau, dieser durchquert die Stadt ebenfalls. Langenau besteht aus der Kernstadt und den drei Ortsteilen: Albeck, Göttingen und Hörvelsingen, diese werden im Folgenden näher beschrieben. Die Brunnen des Wasserwerks „Zweckverband Landeswasserversorgung“ versorgen mehr als drei Millionen Einwohner in Baden-Württemberg von hier mit Trinkwasser.



Im Jahr 1003 wird der Ort erstmals urkundlich als „Navua“ erwähnt, einem alteuropäischen Gewässernamen, der Tal, Rinne oder Fluss bedeutet. Der Ortsname Langenau setzt sich erst im 16. Jahrhundert durch. Ab 1100 kann von einem regen Marktgeschehen ausgegangen werden: Durch dessen Trubel zog das 1095 gegründete Benediktinerkloster bereits nach wenigen Jahren nach Anhausen ins Brenztal.

Die Stadt erfüllt die Funktion eines Unterzentrums und liegt an der Landesentwicklungsachse (Crailsheim - Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz -) Giengen an der Brenz - Ulm/Neu-Ulm.

Die Stadt Langenau bietet alle schulischen Möglichkeiten: Gymnasium, Real-, Werkreal-, Gemeinschafts- und Grundschulen sowie eine Förderschule sind am Ort. Des Weiteren verfügt die Stadt Langenau und ihre Teilorte über 12 städtische Kindertagesstätten sowie zwei Kindertagesstätten in freier Trägerschaft.

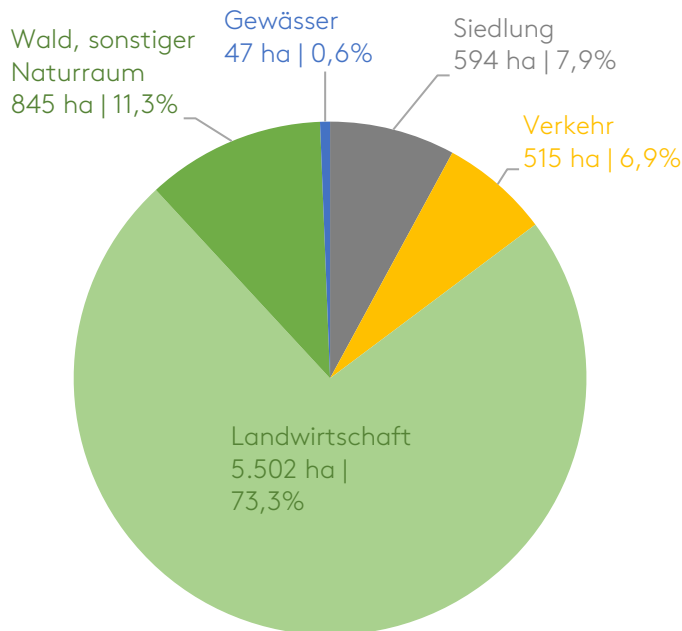
Die Landwirtschaft, welche in etwa 73,4 Prozent der Gesamtgemarkungsfläche einnimmt, unterliegt wie die gesamte Bundesrepublik Deutschland, dem Trend, dass die Anzahl der Erwerbsbetriebe in der Landwirtschaft stetig zurück geht. Im Jahr 2020 wurden laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg noch 94 Betriebe (vergleiche 2010: 113 Betriebe) landwirtschaftliche Betriebe geführt, davon sind 38 Haupterwerbsbetriebe und 36 Nebenerwerbsbetriebe (vergleiche 2010: 61 Haupterwerbsbetriebe, 37 Nebenerwerbsbetriebe). Somit hat sich die Zahl der Haupterwerbsbetriebe deutlich verringert.

Die Nahversorgung in der Kernstadt Langenau ist durch einen Schwerpunkt im Gewerbegebiet „In den Lindeschen“ im Osten der Stadt mit einem differenzierten Angebot an Discounter und Drogerien gedeckt. Zusätzlich ist entlang der Langestraße eine Einzelhandelskonzentration zu erkennen. Hier finden sich unterschiedliche Geschäfte wie z.B. ein Buchhandel, Haushaltswaren, eine Bank und Post-/Paketstationen. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien und Metzgereien sowie verschiedene Direktanbieter.

Außerdem liegt ein regionalplanerischer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen westlich des Gewerbegebiets an der A7 in der Stadt Langenau.

## Flächenaufteilung

7.503 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Langenau zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 1.109 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 5.502 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 845 Hektar.



**Abbildung 18: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

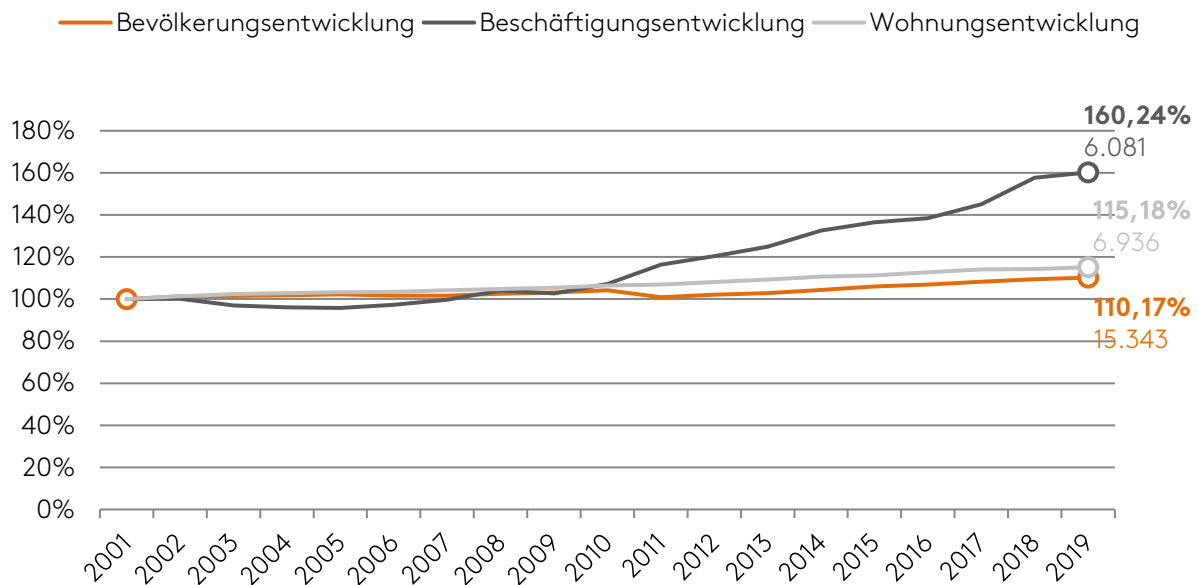
## Wichtige Indikatoren der Entwicklung

Zwischen Gewerbe-, Wohnungsbau- sowie Bevölkerungsentwicklung besteht ein unmittelbarer Zusammenhang: Die Beachtung dieser Wechselwirkung, sprich dem kommunalen Dreiklang von „Bevölkerung“, „Wohnen“ und „Arbeiten“ ist essentiell für eine auf Wachstum ausgelegte Standort- bzw. Gemeindeentwicklungspolitik. Die Betrachtung des kommunalen Dreiklangs in der Stadt Langenau zeigt, dass die Gemeinde in den Bereichen Bevölkerung-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung durchschritten hat. Die Einwohner-, sowie Wohnungsentwicklung ist leicht positiv. Die Beschäftigungsentwicklung zeichnet eine starke Zunahme auf.

Der Rückgang der Belegungsdichte, der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf sowie das zunehmend knapper werdende Angebot an bezahlbarem Wohnraum sind Entwicklungstendenzen in der Wohnungsentwicklung, denen sich Städte und Gemeinden stellen müssen. Neuer Wohnraum wird nicht nur zur Gewinnung von neuen Einwohnern benötigt, sondern auch zur Deckung des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung.

Zu den größten Arbeitgebern vor Ort gehören die Firma Dachser (Logistik) mit etwa 600 Mitarbeitenden, Iveco /Kühne und Nagel (Ersatzteillogistik), Bosch-Rexroth/Schäfflein (Teileversorgung Werk Elchingen), Solidpro (Software Maschinenbau/ 3D-Druck), Coltene (Zahnarztbedarf), Lindner und Fischer (Produktion Fahrzeugtanks), Eckle (Tiefbau) und viele weitere.

### Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Langenau relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 19: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung



### **Albeck**

Der Ortsteil Albeck hat ca. 1.400 Einwohner (Homepage Stadt Langenau) und liegt ca. 5 Kilometer westlich von der Stadt Langenau. Albeck ist durch den Eingliederungsvertrag seit 1972 Ortsteil der Stadt Langenau. Zu dem Stadtteil gehören die zwei Weiler Osterstetten und Stuppelau. Der Ortsteil liegt in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes „Ulm/Elchingen“ und ist über die Autobahnen A 7 und A 8 an das überörtliche Verkehrsnetz des Individualverkehrs angeschlossen. Weiterhin liegt Albeck an der Landesentwicklungsachse Crailsheim-Ellwangen-Aalen-Heidenheim- Ulm.

### **Hörvelsingen**

Der Ortsteil Hörvelsingen hat 700 Einwohner (Homepage Stadt Langenau) und liegt ca. 8 Kilometer westlich von der Stadt Langenau am Hang des Berges „Ofenloch“. Zur Ortschaft gehören auch der Weiler Witthau sowie der St. Nikolaushof und Laurenhof. Hörvelsingen ist ebenfalls durch den Eingliederungsvertrag seit 1972 Ortsteil der Stadt Langenau. Für den Ortsteil Hörvelsingen sind die Wachholderheide und Naturschutzgebiete „Ofenloch“, „Ägenberg“ und „Laushalde“ mit ihrer wertvollen Flora und Fauna besonders charakteristisch und ortsbildprägend.

### **Göttingen**

Der Ortsteil Göttingen hat ca. 1.150 Einwohner (Homepage Stadt Langenau) und liegt umgeben von Feldern, Wald und Obstwiesen in einer fruchtbaren Mulde, ca. 4 Kilometer westlich von der Stadt Langenau entfernt. Göttingen wurde wie Albeck und Hörvelsingen 1972 eingemeindet und liegt ca. 5 Kilometer westlich von der Stadt Langenau. Der Ortsteil liegt wie Albeck in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes „Ulm/Elchingen“ und ist über die Autobahnen A 7 und A 8 an das überörtliche Verkehrsnetz des Individualverkehrs angeschlossen.

## 4.9 Neenstetten

### Steckbrief

Die Gemeinde Neenstetten hat 843 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt am Südrand der Schwäbischen Alb auf einem Höhenrücken oberhalb des Lonetals. Neenstetten hat Anteil am Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal.



Im Jahre 1255 wurde Neenstetten erstmals urkundlich erwähnt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Altheim, im Osten an Börslingen, im Süden an Bernstadt und Holzkirch, sowie im Westen an Weidenstetten.

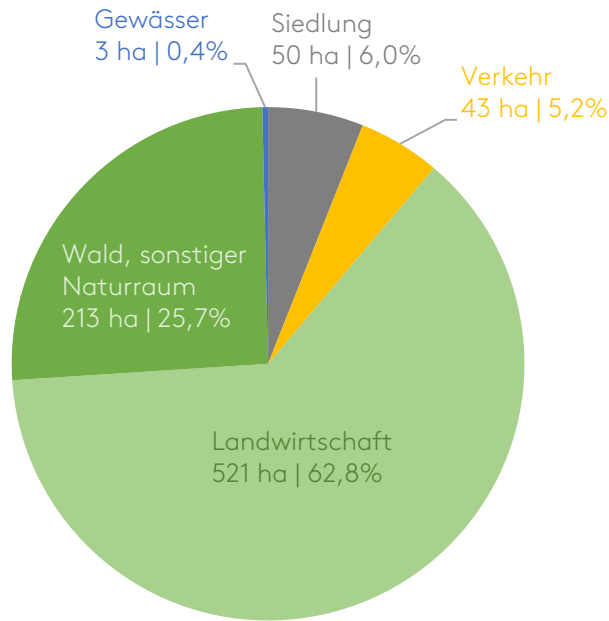
In der Gemeinde Neenstetten gibt es einen Kindergarten und eine Kinderkrippe, jedoch keine Schule. Als Mitgliedsgemeinde des Grundschulverband Altheim/Alb-Weidenstetten, der eine Grundschule in Weidenstetten betreibt, gehen die Grundschüler der Gemeinde Neenstetten in Weidenstetten zur Schule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Ebenso die Freie Realschule in Altheim/Alb.

Seit den 1950er Jahren hat sich Neenstetten vom landwirtschaftlich strukturierten Dorf zur Wohn- und Arbeitergemeinde entwickelt. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupt- und vierzehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). Neenstetten bietet im Bereich Handel, Handwerk, Metallverarbeitung und Dienstleistung vielen Beschäftigten einen ortsnahen Arbeitsplatz. Die Firma Metallwarenfabrik Gebr. Binder GmbH ist hierbei ein wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde.

Im Baugebiet „Grund“ sind alle Bauplätze bebaut. Die Erweiterung des Baugebiets „Grund Nord“ ist seit 10.03.2022 rechtskräftig. Die Gemeinde Neenstetten plant derzeit das Baugebiet und „Börslinger Steig-Leimen Grube“ nach § 13b BauGB.

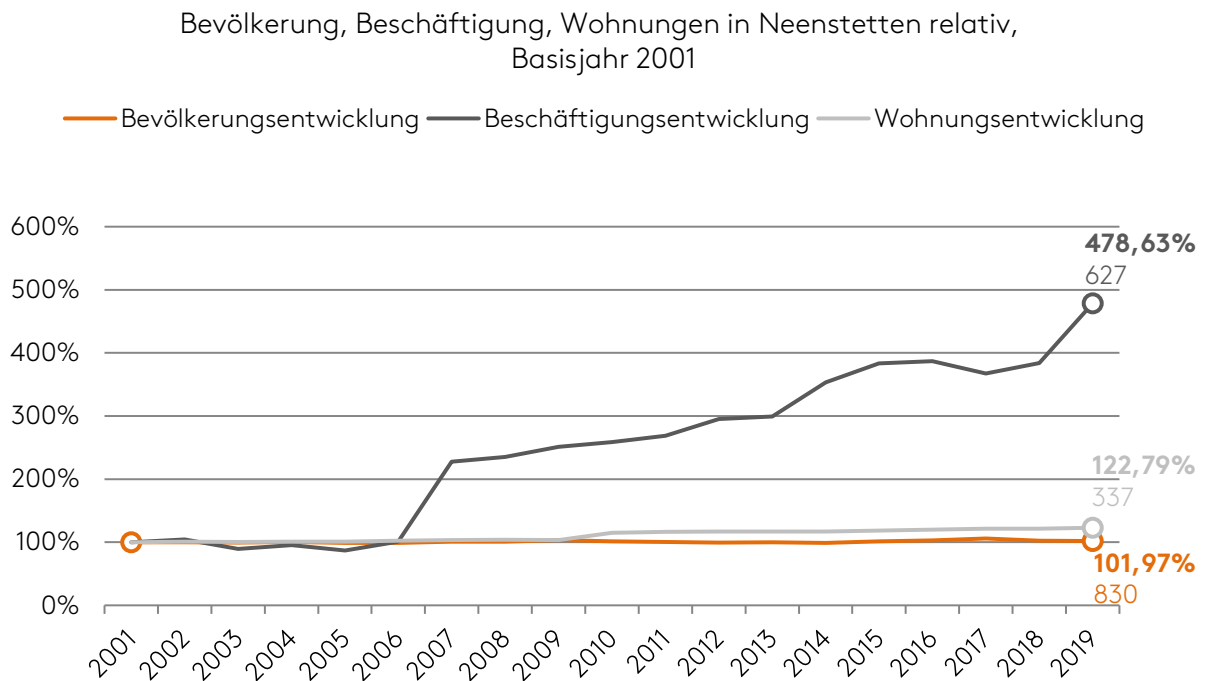
### Flächenaufteilung

830 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Neenstetten zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 93 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 521 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 213 Hektar.



**Abbildung 20: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

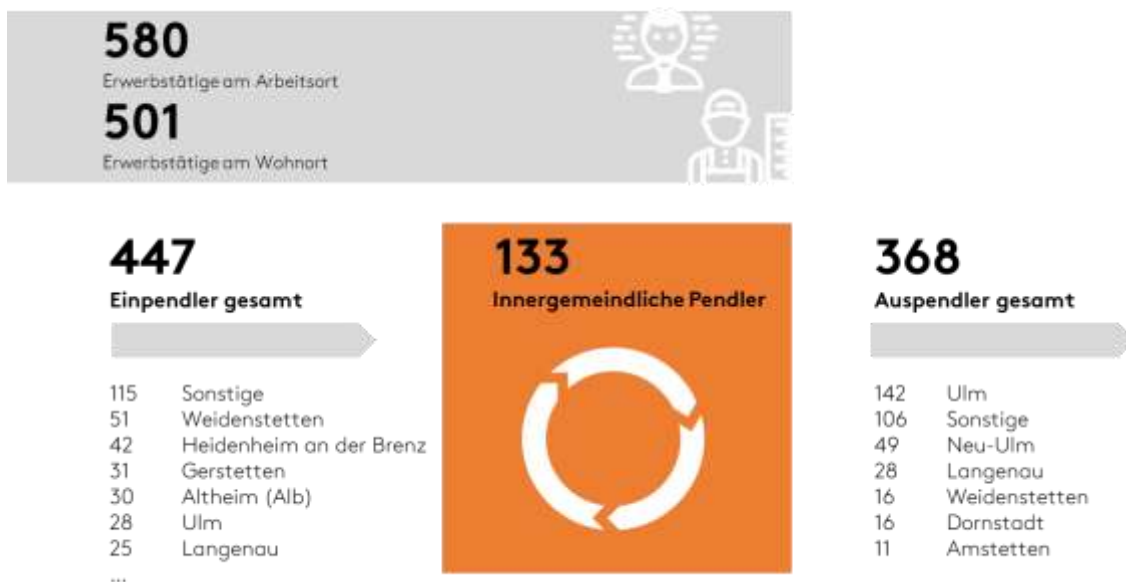
**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**



**Abbildung 21: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## Pendlerstatistik

Die Gemeinde Neenstetten ist eine Einpendler Gemeinde, vor allem wegen der Metallwarenfabrik, Gebr. Binder GmbH. Etwa 447 Personen pendelten im Jahr 2017 regelmäßig in die Gemeinde Neenstetten ein. Dagegen gab es etwa 368 Personen, die ausgependelt sind (Aktuell liegen diese Zahlen höher, siehe auch 4.12.3). Der größte Teil der Einpendler stammt aus Weidenstetten, Heidenheim an der Brenz und Gerstetten. Zu Ulm, Neu-Ulm und Langenau besteht ebenfalls eine bedeutende Pendlerverflechtung. 580 Erwerbstätige am Arbeitsort zählte die Gemeinde Neenstetten im Jahr 2017 (Personen, die in der Gemeinde Neenstetten arbeiten aber nicht dort wohnen). Demgegenüber stehen 501 Erwerbstätige am Wohnort (Personen, die in der Gemeinde Neenstetten arbeiten und wohnen). Die Grafik wird durch den hohen Anteil an Leiharbeitern (> 300) der Firma Gebr. Binder GmbH beeinflusst. Diese werden dem jeweiligen Sitz der Leiharbeiterfirma zugeordnet.



**Abbildung 22: Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenze** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2020; eigene Darstellung

## 4.10 Nerenstetten

### Steckbrief

Die Gemeinde Nerenstetten hat 370 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt am Rande des Lonetals etwa 15 Kilometer nordöstlich von Ulm.



Im Jahr 1343 wurde Nerenstetten erstmals urkundlich erwähnt, doch verschiedene Funde deuten darauf hin, dass Nerenstetten eine alte Siedlungsstätte ist. Schon vor der Zeitwende dürften ackerbaureisende Menschen hier gewohnt haben. Die Bedeutung des Namen Nerenstetten ist nicht eindeutig geklärt. Möglich wäre das „nähere Stetten“.

Nerenstetten besteht aus zwei Ortsteilen, dem Hauptort Nerenstetten sowie Wettingen und ist eine Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Die Gemeinde grenzt im Norden an Ballendorf, im Osten an Setzingen und Öllingen, im Süden an die Stadt Langenau und im Westen an Börslingen.

In einem Hofladen mit Metzgerei kann man regionale Produkte sowie einige Grundnahrungsmittel kaufen. Außerdem gibt es eine Kfz-Werkstatt im Ort.

Das Gasthaus „Adler“ wurde im Jahr 1800 als Poststation ausgewiesen und ist heute eine Station auf dem Jakobsweg, dem bekannten Pilgerweg nach Santiago De Compostela. Neben einer guten schwäbischen Küche bietet das Gasthaus auch Übernachtungsmöglichkeiten.

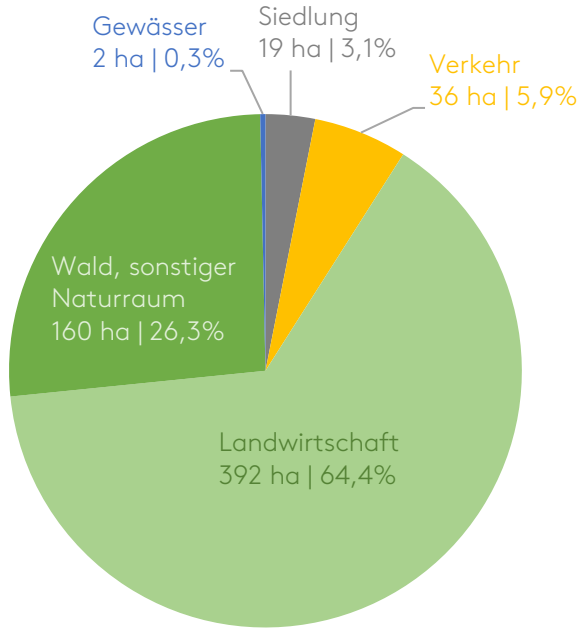
Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzingen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Nerenstetten besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule.

Die Gemeinde Nerenstetten besitzt ein Bürgerhaus als Treffpunkt und Raum für Veranstaltungen.

Nerenstetten ist landwirtschaftlich strukturiert. Die Gemeinde weist sieben Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und acht Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010), allerdings vollzog sich in den letzten Jahren ein deutlicher Wandel. Es gibt nur noch wenige Vollerwerbslandwirte im Ort.

### Flächenaufteilung

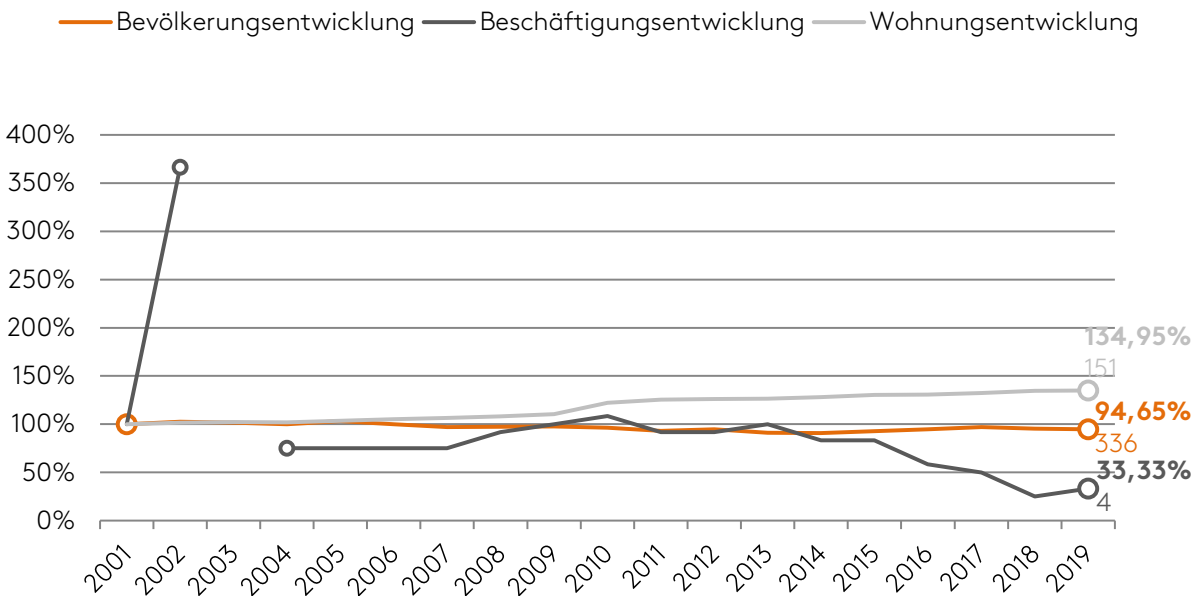
609 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Nerenstetten zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 55 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 392 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 160 Hektar.



**Abbildung 23: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Nerenstetten relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 24: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.11 Öllingen

### Steckbrief

Die Gemeinde Öllingen hat 563 Einwohner (Stand 2019) und liegt am Südhang der Schwäbischen Alb. Öllingen befindet sich auf 526 m über NN zwischen dem Lonetal im Norden und der Donauniederung mit dem Langenauer Becken im Süden.



Im Jahr 1143 wurde Öllingen erstmals urkundlich unter dem Namen Elingen, später Ellingen erwähnt und gehörte zum Besitz des Klosters Anhausen.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Bissingen der Stadt Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim, im Osten an Rammingen, im Süden an die Stadt Langenau und im Westen an Nerenstetten und Setzingen.

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzingen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Öllingen besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule.

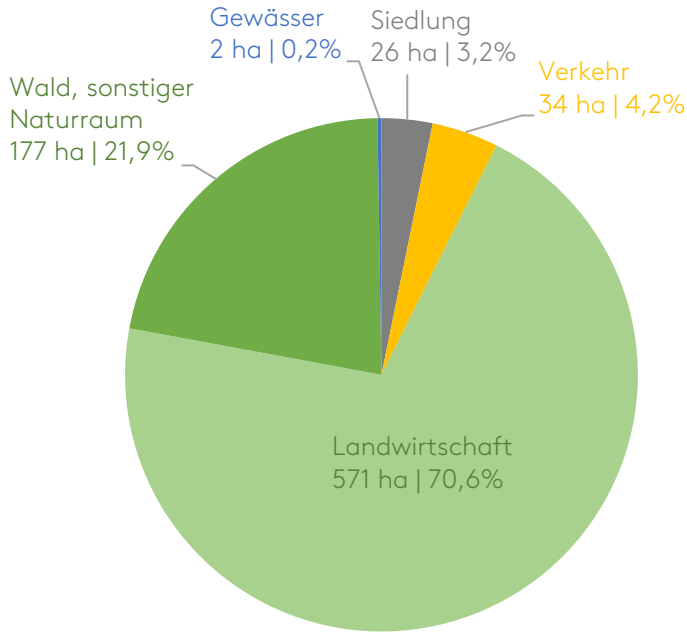
Öllingen ist ein ländlich strukturiertes Dorf, das durch Landwirtschaft, Weberei und durch den Abbau von Sand am nahegelegenen Sandberg geprägt wurde. Die Gemeinde weist vier Landwirtschaftliche Haupt- und vierzehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Die Wahrzeichen von Öllingen sind die weit sichtbare Ulrichskirche und der Wasserturm. Die Albwasserversorgungsgruppe XI hat ihren Sitz in der Kommune und versorgt die umliegenden Gemeinden über den Wasserturm und Trinkwasserspeicher mit Trinkwasser von der Landeswasserversorgung und der Öllinger Baumbrunnenquelle. Die Quelle entspringt 300m östlich der Kirche nur 15 m unter dem Plateau des Sandberges.

Im Gemeindewald Öllingen am Prallhang der Lone liegt die Bocksteinhöhle und Bocksteinschmiede. Diese Höhle ist seit dem Jahr 2017 von der Unesco als Teil der „Höhlen und Eiszeitkunst“ im Ach- und Lonetal in die Liste der Weltkulturerbe mitaufgenommen worden.

### Flächenaufteilung

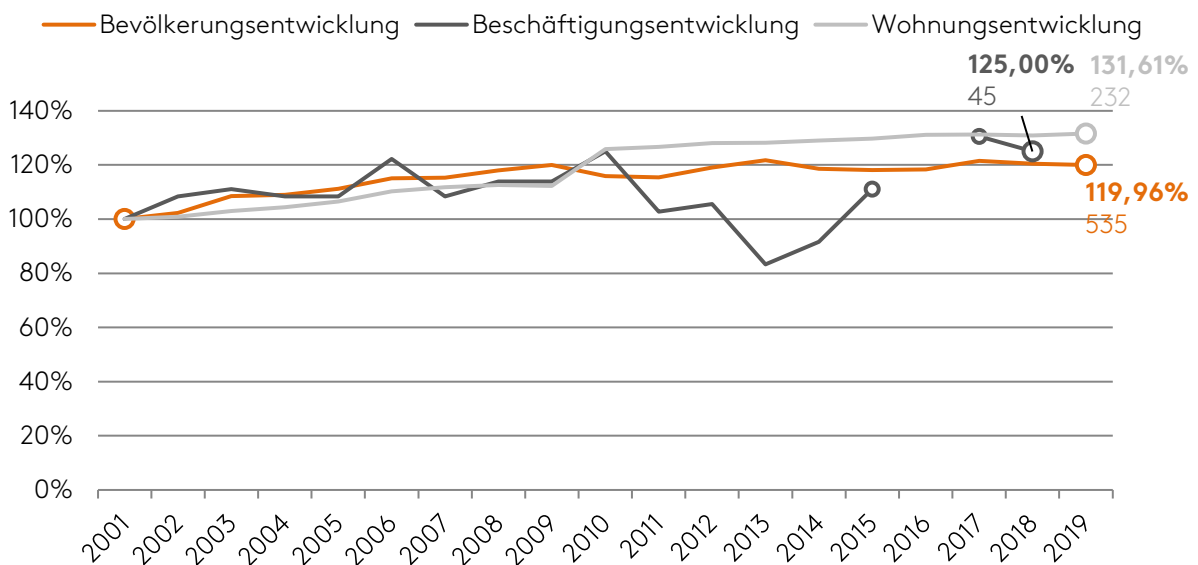
810 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Öllingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 60 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 571 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 177 Hektar.



**Abbildung 25: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Öllingen relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 26: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung



## 4.12 Rammingen

### Steckbrief

Die Gemeinde Rammingen hat 1.368 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt in 512 bis 545 m Höhe auf der Schwäbischen Alb am östlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Im Norden grenzt Rammingen an das Lonetal und ist seit 2017 teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb“. Im Süden der Gemeinde liegt das Naturschutzgebiet Donauried. Von Rammingen aus überblickt man wegen der hohen, freien Lage das ganze Donautal im Westen und Süden.



Im Jahr 1286 wurde Rammingen erstmals urkundlich erwähnt anlässlich der Schenkung des Klosters Lindenau von Heinrich II. von Burgau an das Kloster Kaisheim.

Rammingen grenzt im Norden an den Ortsteil Bissingen der Stadt Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim, im Osten an Asselfingen, im Süden an die Stadt Leipheim in Bayern sowie im Westen an die Stadt Langenau und an Öllingen.

Der Zweckverband Heusteige dem die Gemeinden Rammingen und Asselfingen angehören betreibt am Standort Rammingen eine Grundschule. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Die Gemeinde Rammingen betreibt einen Kindergarten mit Kleinkindbetreuung.

Rammingen verfügt über einen Haltepunkt an der Brenzbahn, der von den im Zweistundentakt verkehrenden Regionalbahnen auf der Strecke von Ulm nach Aalen bedient wird. Sieben Kilometer westlich des Orts verläuft die A 7, sieben Kilometer südlich die A 8.

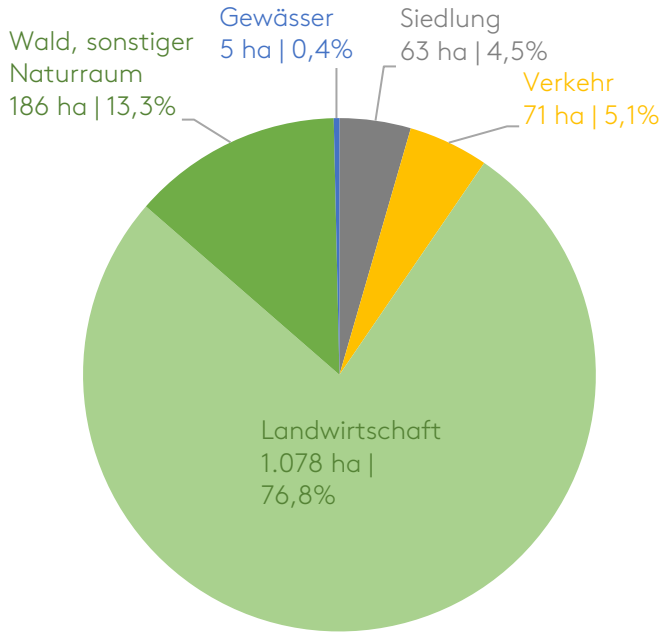
Die Gemeinde Rammingen bezieht ihr Trinkwasser vom ZV Landeswasserversorgung und vom ZV Albwasserversorgungsgruppe XI.

Die Gemeinde weist fünf Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und dreizehn Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010). Die Unternehmen Henle Baumaschinentechnik und Wiedenmann sind neben weiteren in der Gemeinde angesiedelt.

Es ist geplant, in den Jahren 2022/2023 das Wohnbaugebiet „Klausenbauers Dorfäcker VI“ zu erschließen. Aktuell stehen keine Bauplätze zum Verkauf.

### Flächenaufteilung

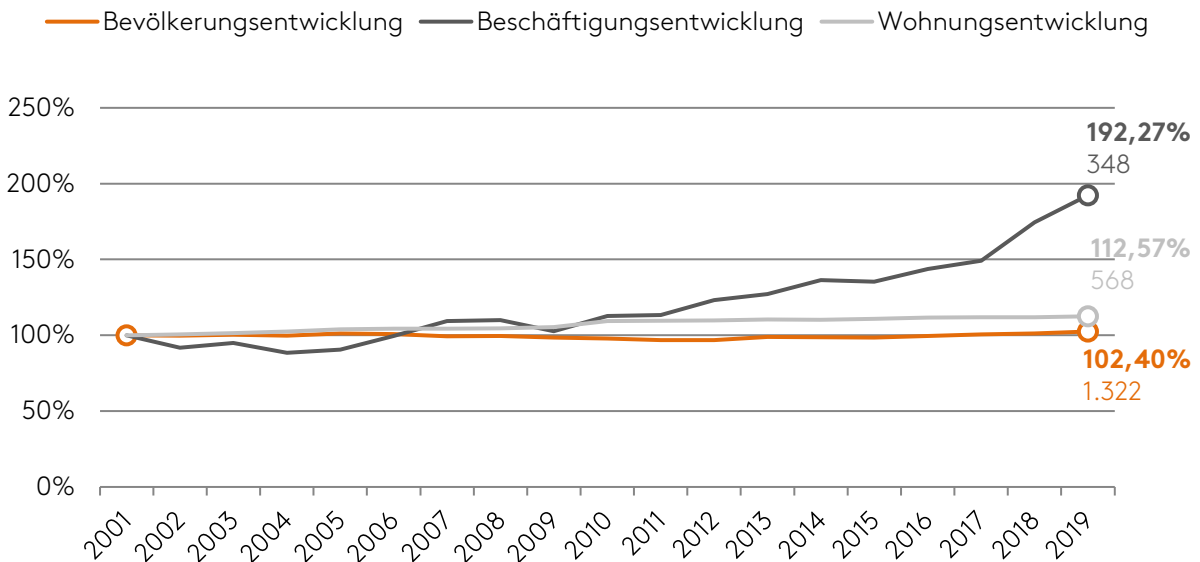
1.403 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Rammingen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 134 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.078 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 186 Hektar.



**Abbildung 27: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Rammingen relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 28: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Setzungen

### **Steckbrief**

Die Gemeinde Setzungen hat 743 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt auf der südlichen Abdachung der Schwäbischen Alb am Rand des Lonetals, etwa 5 Kilometer nördlich von Langenau und 20 Kilometer nordöstlich von Ulm.



Setzungen wird erstmals 1143 durch Walter von Dillingen, Bischof zu Augsburg, als zum Kloster Anhausen an der Brenz gehörig erwähnt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Ortsteil Hausen der Stadt Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim, im Osten an Öllingen, im Süden an Nerenstetten und im Westen an Ballendorf.

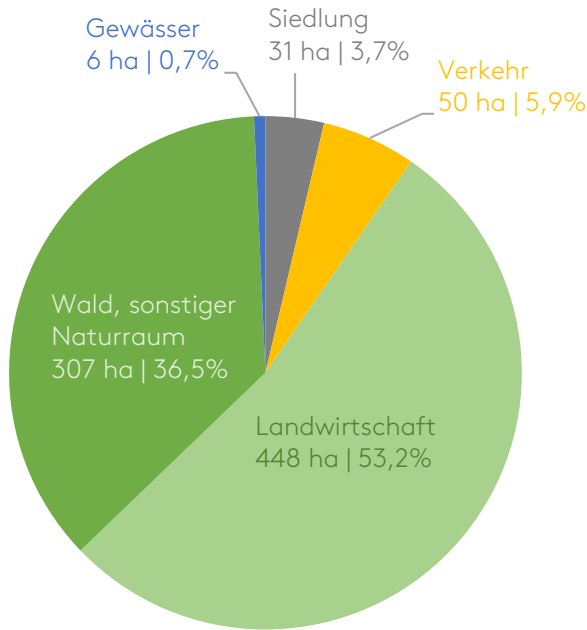
Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Unteres Lonetal der an den Standorten Ballendorf und Setzungen eine Verbandsgrundschule und einen Verbandskindergarten betreibt. Die Kinder der Gemeinde Setzungen besuchen diese Einrichtungen. Des Weiteren stehen der Gemeinde die Bildungseinrichtungen in Langenau zur Verfügung, dazu gehören eine Gemeinschaftsschule, Realschule, Gymnasium und eine SBBZ Lernen – Förderschule. Der Verbandskindergarten in Setzungen wird derzeit um eine Kinderkrippe erweitert. Voraussichtlich wird diese Einrichtung Mitte 2022 mit 10 Plätzen in Betrieb gehen.

Die Gemeinde weist neun Landwirtschaftliche Haupt- und acht Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Im Waldgebiet „Ballhart“ nordwestlich von Setzungen betreibt die Bundeswehr das "Munitionslager Setzungen".

### **Flächenaufteilung**

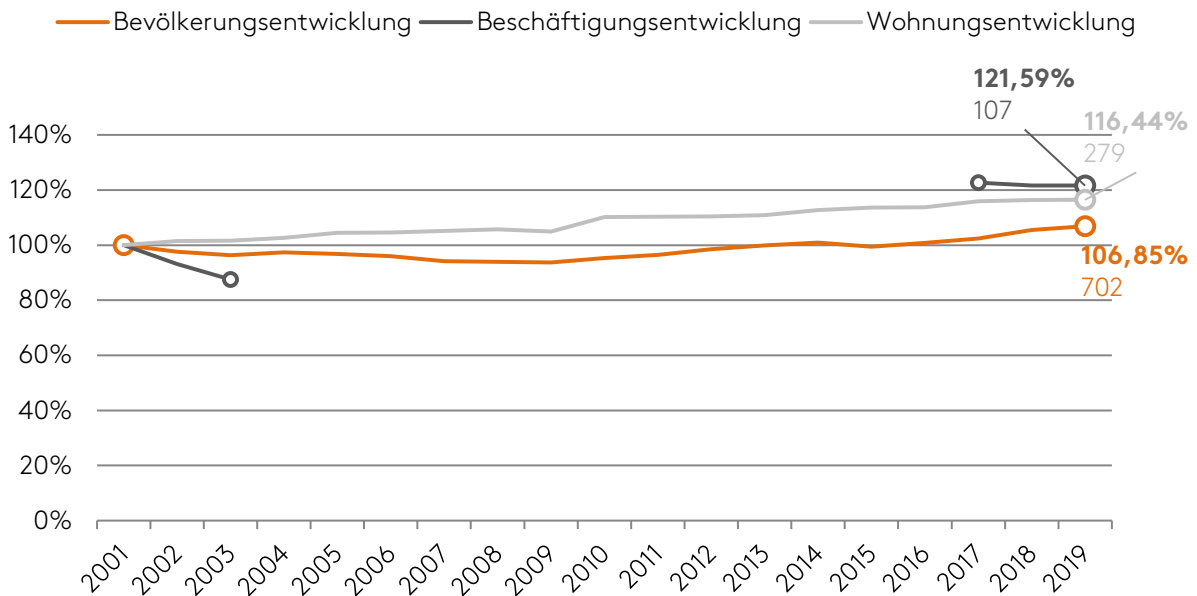
842 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Setzungen zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 81 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 448 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Dicht gefolgt von Waldflächen mit 307 Hektar.



**Abbildung 29: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Setzungen relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 30: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich, Unstetigkeiten in der Darstellung durch teilweise fehlende Daten** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 4.13 Weidenstetten

### Steckbrief

Die Gemeinde Weidenstetten hat 1.427 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt etwa 20 Kilometer nördlich von Ulm im Bereich der Mittleren Flächenalb, nahe zu den Weltkulturerbestätten im Lonetal. Zu Weidenstetten gehört der Ortsteil Schechstetten.



Auf der Flächenalb begann dank fruchtbarer Böden die Besiedlung bereits im Frühneolithikum. Die Gemeinde liegt im Altsiedelland, das zahlreiche Siedlungsbelege der Merowingerzeit aufweist.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Altheim, im Osten an Neenstetten, im Süden an Holzkirch und Westerstetten sowie im Westen an Lonsee.

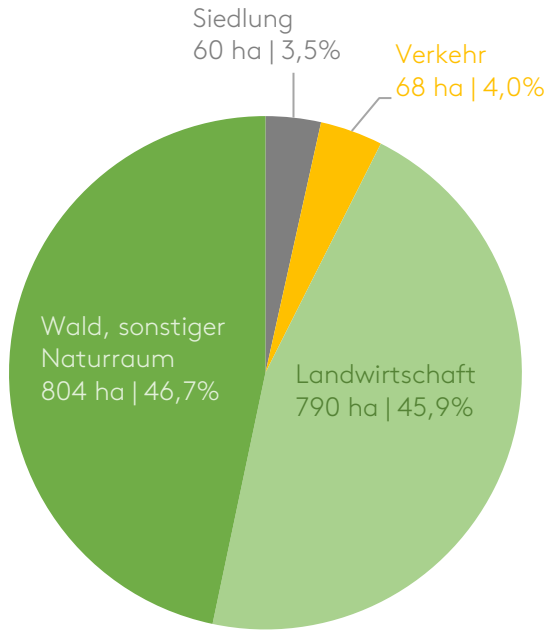
Die Gemeinde verfügt über eine für seine Größe beachtliche private und öffentliche Infrastruktur. Deshalb beabsichtigt der Regionalverband Weidenstetten im Verbund mit den Nachbarorten Altheim (Alb) und Neenstetten als Kleinzentrum im Regionalplan auszuweisen. An öffentlicher Infrastruktur sind herauszuheben: eigenständige Verwaltung, überörtliche Grundschule, Kinderkrippe und Kindergarten mit diversen Betreuungsmodulen, gut ausgebautes Breitbandnetz, gute Straßenanbindung.

Seit der Nachkriegszeit bis etwa 2010 war ein spürbarer Wandel vom stark landwirtschaftlich geprägten Dorf zur Arbeitermehrgemeinde festzustellen. Dieser Wandel dürfte abgeschlossen sein. Denn seit einigen Jahren ist die Anzahl landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe relativ konstant und aufgrund der Altersstruktur und familiären Situation der Bauern dürfte das auch so bleiben. Weidenstetten weist zehn Landwirtschaftliche Haupt- und sieben Nebenerwerbsbetriebe auf (Stand 2010).

Die Gemeinde möchte auch weiterhin neue Gewerbegebiete ausweisen.

### Flächenaufteilung

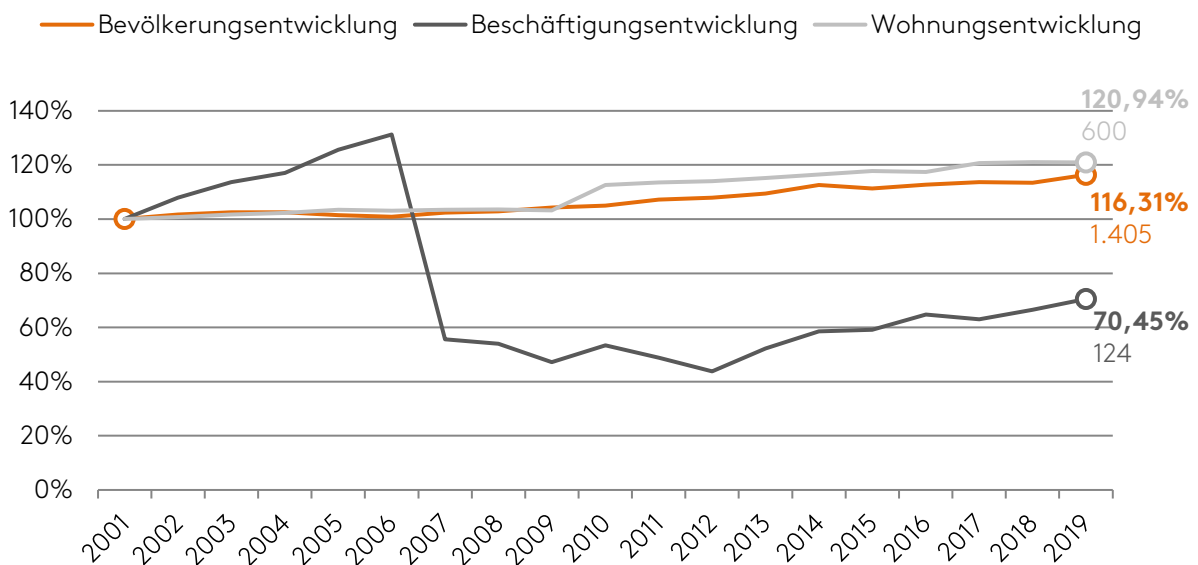
1.722 Hektar Bodenfläche zählte die Gemeinde Weidenstetten zum 31.12.2019 insgesamt. Davon entfielen 128 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsflächen (7 Prozent, was deutlich unter dem Landesmittel liegt). Wald und sonstiger Naturraum nehmen mit 804 Hektar den größten Teil der gesamten Bodenfläche ein. Dicht gefolgt von Landwirtschaftsflächen mit 790 Hektar.



**Abbildung 31: Fläche nach tatsächlicher Nutzung** | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

**Wichtige Indikatoren der Entwicklung**

Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungen in Weidenstetten relativ, Basisjahr 2001



**Abbildung 32: Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Wohnungsentwicklung im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

## 5 Bedarfsnachweis

### 5.1 Bevölkerungsvorausrechnung für den Planungsraum

Auf Grund besonderer Entwicklungsfaktoren wird für den Planungsraum weiterhin von einer dynamischen Entwicklung ausgegangen.

Die besondere Ausgangslage des Verwaltungsverband Langenau charakterisiert sich durch

- Teil der Wachstumsregion Ulm,
- Siedlungsdruck aus der Umsetzung des überregional bedeutenden Schienenprojektes „Stuttgart 21“ und der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm,
- Neuschaffung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen im Ulmer Norden,
- Standortvorteil durch die Nähe zum Verkehrs- und Schienennetz und die gute Anbindung an die A 7 und A 8,
- Die örtliche Verfügbarkeit aller wichtigen Infrastruktureinrichtungen für die Wohnbevölkerung und ein exzellentes Angebot der Naherholung.

Annähernd 174.000 Personen leben Stand 2019 im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm. Gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden bis zum Jahr 2035 fast 7.000 Personen hinzukommen. Die gute wirtschaftliche Lage spielt dabei eine entscheidende Rolle. Diese Entwicklung stellt den Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm bereits heute vor große Herausforderungen in der Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Wachstumsregion Ulm kann von einer starken bzw. sich verstärkenden Nachfrage im Verwaltungsverband Langenau ausgegangen werden.

Eine weiterhin steigende Einwohnerzahl wird auf Grund der genannten Faktoren als für den Verwaltungsverband Langenau wahrscheinlichstes Szenario angenommen. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, für die entsprechende Nachfrage nach Flächen für Wohnen, Gewerbe, aber auch für die Entwicklung der Infrastruktur vorzusorgen.

Der Planungsraum weist bereits in der Vergangenheit eine dynamische Bevölkerungsentwicklung auf: Von 24.692 Einwohnern im Jahr 2001 stieg die Bevölkerung laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg auf 27.514 im Jahr 2022 an. Dies bedeutet eine Zunahme um 11,43 Prozent in 21 Jahren.

Eine ähnliche, aber nicht ganz so positive Entwicklung, wurde durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg mit Basisjahr 2015 vorausberechnet. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorbereitenden Flächenentwicklungskonzepts ging das Landesamt von einem Wachstum von 7,6 Prozent mit Wanderungen im Zeitraum von 2015 bis 2035 aus. Gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (siehe Kapitel 3.1) wird der sich zum damaligen Zeitpunkt daraus ergebende Flächenbedarf als Grundlage für den Bedarfsnachweis im vorliegenden Flächennutzungsplan angesetzt.

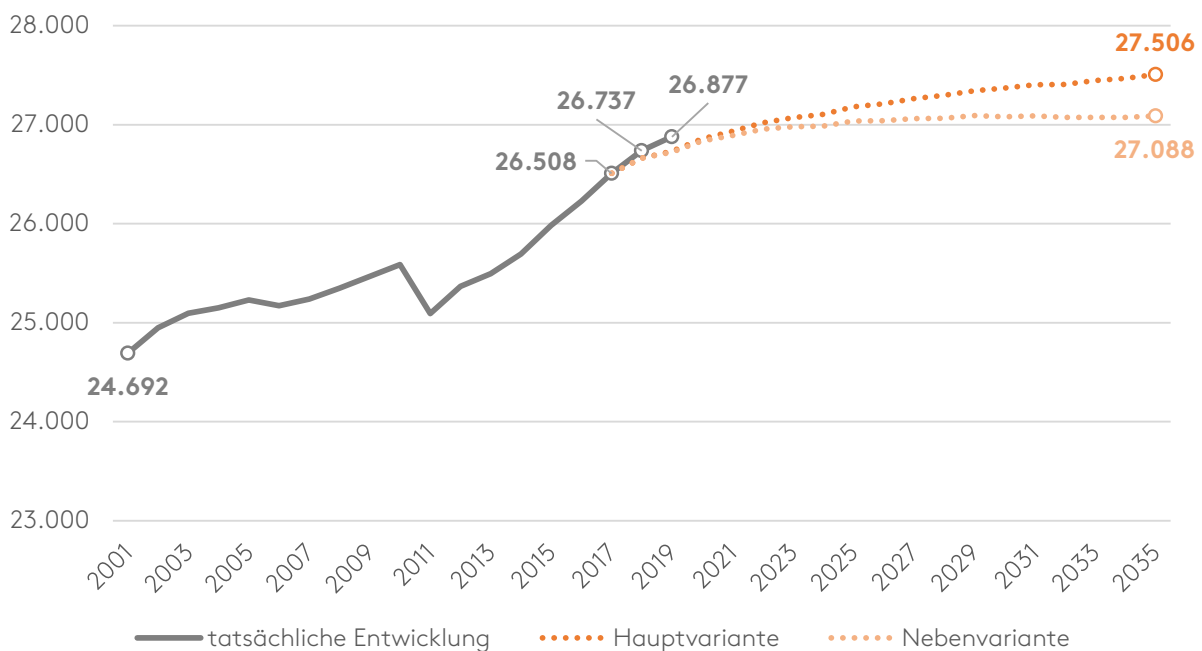
Die Vorausrechnung mit Basisjahr 2015 wird auf Grund der genannten Entwicklungsfaktoren weiterhin als realistisch angesehen. Um die künftige Entwicklung zusätzlich zu plausibilisieren, wird die aktuelle Vorausrechnung des Statistischen Landesamts, sowie eine eigene

Vorausrechnung, die ebenfalls nach der Kohorten-Komponenten-Methode erstellt wurde, betrachtet.

### 5.1.1 Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts

Die neuste Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit Basisjahr 2017 stellt die künftige Entwicklung als Haupt- und Nebenvariante dar. Die Hauptvariante bildet den Regelfall der anzunehmenden Entwicklung ab, sie basiert auf der derzeit höheren Geburtenrate. Die Nebenvariante stellt eine weniger dynamische Entwicklung dar; ab 2020 wird die niedrigere durchschnittlichen Geburtenrate der letzten 40 Jahre zu Grunde gelegt. Ausgehend von einem Einwohnerstand im Verwaltungsverband Langenau von 26.877 im Jahr 2019 wird in der Hauptvariante für das Jahr 2035 ein Einwohnerstand von 27.506 Einwohnern vorausberechnet, was einer Zunahme von 629 Einwohnern oder 2,34 Prozent entspricht. In der Nebenvariante werden 27.088 Einwohner errechnet, dies würde einer Zunahme von 211 Einwohnern oder 0,78 Prozent entsprechen.

#### Verwaltungsverband Langenau

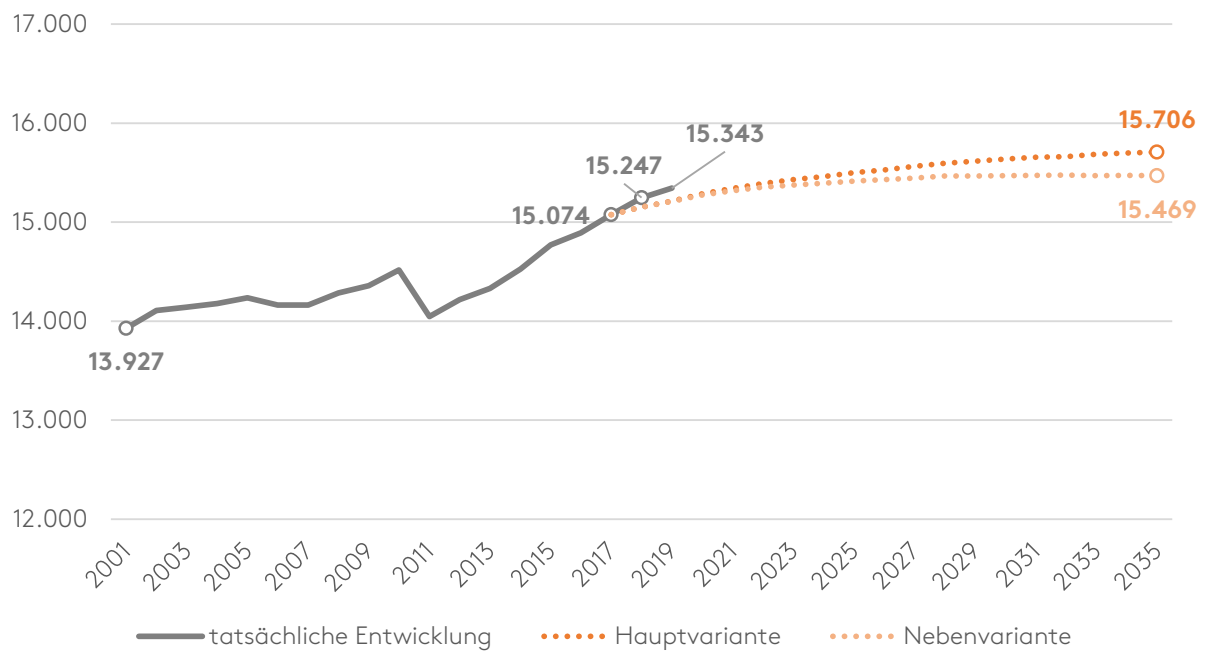


**Abbildung 33: Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes, dargestellt bis zum Jahr 2035** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

In der Stadt Langenau dagegen wird ausgehend von einem Einwohnerstand von 15.343 im Jahr 2019 in der Hauptvariante für das Jahr 2035 ein Einwohnerstand von 15.706 Einwohnern vorausberechnet, was einer Zunahme von 363 Einwohnern oder 2,37 Prozent entspricht. In der Nebenvariante werden 15.469 Einwohner errechnet, dies würde einer Zunahme von 126 Einwohnern oder 0,82 Prozent entsprechen.

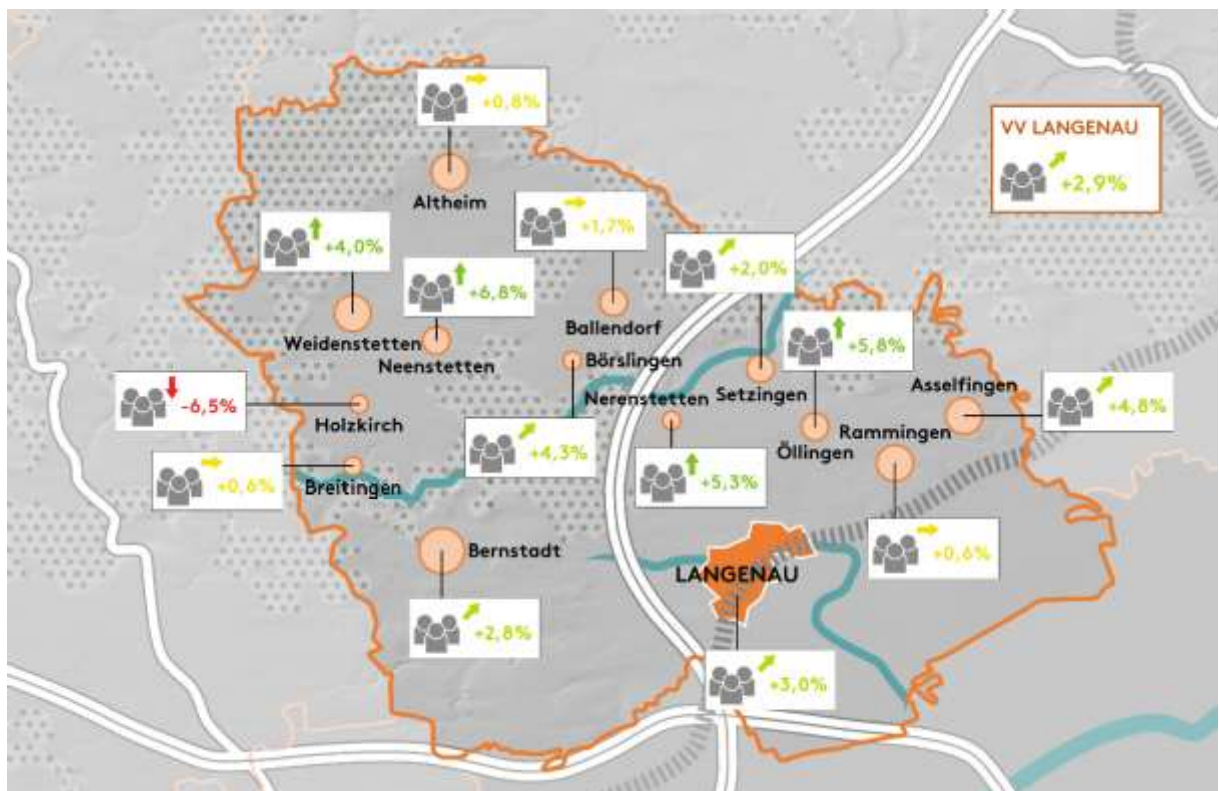


### Stadt Langenau



**Abbildung 34: Vorausrrechnung des Statistischen Landesamtes, dargestellt bis zum Jahr 2035** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Eine Gesamtübersicht der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes für die einzelnen Kommunen des Verwaltungsverbands ist nachfolgend wiedergegeben.



**Abbildung 35: Bevölkerungsvorausrechnung nach Vorausrrechnung des Statistischen Landesamtes, bis 2035 (Hauptvariante)** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Durch sehr unterschiedliche demografische Faktoren ergibt sich ein disperses Bild für den Planungsraum.

### 5.1.2 **Bevölkerungsvorausrechnung Reschl Stadtentwicklung**

Die Vorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung, basierend auf den Daten der Einwohnermeldeämter der Kommunen des Verwaltungsverbands Langenau aus dem Jahr 2019. Sie wurde auf Ebene der Kommunen nach der Kohorten-Komponenten-Methode durchgeführt: Die Jahrgänge wurden gegliedert nach Geschlecht für jedes Jahr des Vorausrechnungszeitraums vorausberechnet, unter Berücksichtigung der für die jeweilige Kommune spezifischen Geburtenhäufigkeit, der Sterbewahrscheinlichkeiten und den je Szenario unterschiedlichen Wanderungsannahmen.

Diese Vorausberechnung wählt damit den umgekehrten Weg gegenüber jener des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg. Das Landesamt legt zwar die gleiche Methode zu Grunde, berechnet aber zunächst auf Landesebene und verteilt das Ergebnis auf die regionale Ebene (Gemeinden, Landkreise). Dabei werden die Gemeinden typisiert und die Einwohnerentwicklung als Teil der Landeszahlen gemäß Typisierung ermittelt. Diese Vorgehensweise führt in der Addition der Kommunen zwar zur Kongruenz mit der der Gesamtentwicklung, bedeutet aber erhebliche Unschärfen für einzelne Kommunen oder regionale Einheiten, wenn spezifische Faktoren, wie eine besondere Lagegunst oder Wirtschaftsstärke zu besonderen Entwicklungen führen.

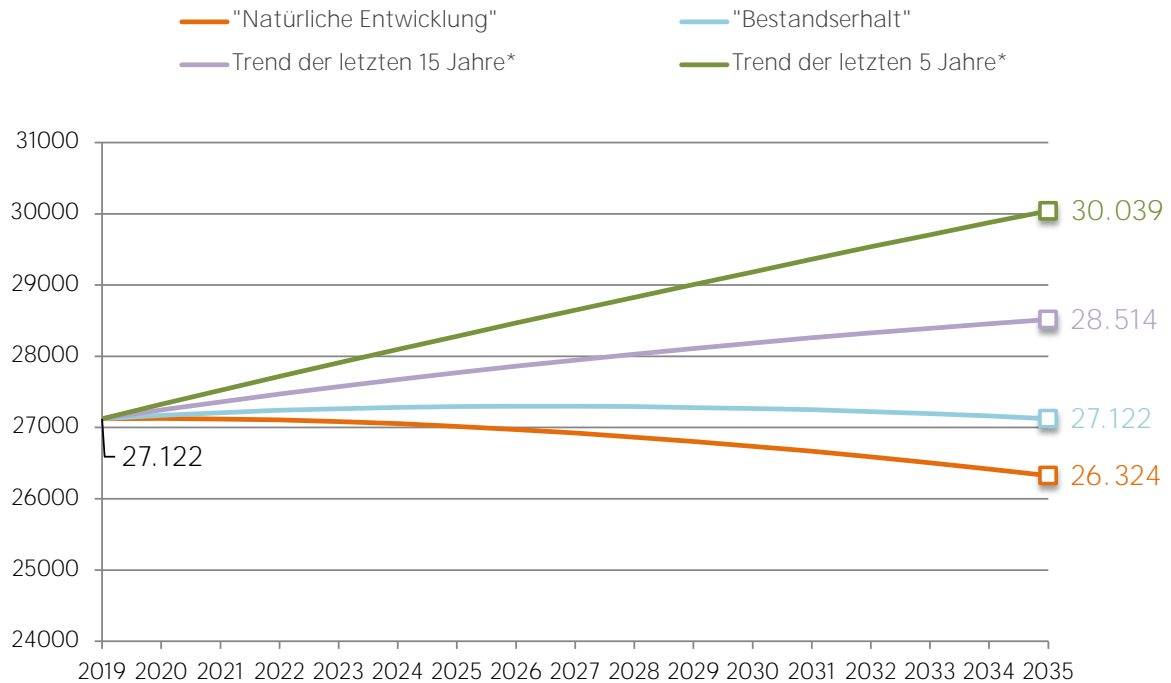
Die nachfolgend dargestellte Vorausberechnung von Reschl Stadtentwicklung wählt den umgekehrten Weg: Mit den spezifischen Daten der jeweiligen Kommune wurde eine eigene Vorausberechnung je Kommune erstellt. Diese Daten wurden aggregiert und bilden das dargestellte Ergebnis für den Verwaltungsraum. Dabei wurden jeweils auf Basis von vier Grundannahmen vier Szenarien vorausberechnet.

Das Szenario „**Natürliche Entwicklung**“ geht von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo aus – die Zuzüge entsprechen den Fortzügen. Lediglich die Geburten- und die Sterberate kommen als relevante Einflussgrößen zum Tragen. 26.234 Einwohner würde der Verwaltungsverband Langenau im Jahr 2035 demnach zählen, 798 Personen weniger, als im Ausgangsjahr. Das entspricht einem Rückgang von rund 2,9 Prozent.

Das Szenario „**Bestandserhalt**“ wählt den umgekehrten Rechenweg und ermittelt, welcher Wanderungssaldo erforderlich ist, um im Zieljahr 2035 die gleiche Einwohnerzahl wie im Ausgangsjahr zu erreichen. Etwa 45 Personen müssten jährlich mehr in den Verwaltungsverband Langenau ziehen, als fortziehen. Die aktuelle Zahl von 27.122 Einwohnern können auf diese Weise gehalten werden.

Der „**Trend der letzten 15 Jahre**“ nimmt einen Wanderungssaldo an, welcher dem tatsächlichen Durchschnitt der letzten 15 Jahre entspricht. 120 Personen ziehen jedes Jahr mehr in den Verwaltungsverband Langenau als Personen fortziehen. Der Zuwachs bis zum Jahr 2035 würde sich auf 1.392 Einwohner belaufen. Insgesamt 28.514 Einwohner würden im Zieljahr im Verwaltungsverband leben. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 5,1 Prozent.

Der „**Trend der letzten fünf Jahre**“ stellt die gleiche Entwicklung auf Basis der Wanderungszahlen der letzten 5 Jahren dar; d.h. es wird von einem Nettowanderungsgewinn von 200 Einwohnern ausgegangen. So würden bis zum Jahr 2035 2.917 Einwohner gewonnen und bei 10,8 Prozent Zuwachs ein Stand von 30.039 Einwohnern erreicht.



**Abbildung 36: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung** | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung in etwa zwischen dem Trend der letzten 5 und jenem der letzten 15 Jahre verlaufen wird. Die Faktoren, die zu einer dynamischen Entwicklung in der Vergangenheit führten, bestehen weiter. Mit der der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm wird ein weiterer Faktor hinzukommen.

Die künftige Entwicklung des Planungsraums ist also zwischen einem Einwohnerstand von 28.514 Einwohnern (Trend der letzten 15 Jahre) und 30.039 (Trend der letzten 5 Jahre) einzuordnen, was einem Zuwachs gegenüber 2019 von 5,1 Prozent bzw. 10,8 Prozent entspricht. Für diese Entwicklung ist im Flächennutzungsplan die Bedarfsdeckung nachzuweisen. In Fortführung der Vereinbarungen des Flächennutzungskonzepts wird weiterhin von einem Einwohnerzuwachs von 7,6 Prozent für den Planungsraum ausgegangen. Die vorliegende Bevölkerungsvoraussrechnung ist eine zusätzliche Bestätigung dieser Planungsgrundlage.

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*	
			2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035
			26.324	0	27.122	+45	28.514	+120	30.039	+200
Kleinkinder	< 1	278	237	-15%	251	-10%	277	0%	308	11%
U-3 Betreuung	1-2	561	482	-14%	509	-9%	562	0%	623	11%
Ü-3 Betreuung	3-6	1.123	995	-11%	1.047	-7%	1.147	2%	1.263	12%
Grundschule	6-9	1.108	1.031	-7%	1.078	-3%	1.164	5%	1.265	14%
Weiterführende Schule	10-18	2.508	2.496	0%	2.560	2%	2.674	7%	2.805	12%
Jugendliche	14-21	2.325	2.234	-4%	2.282	-2%	2.366	2%	2.459	6%
junge Erwachsene	21-30	3.110	2.712	-13%	2.828	-9%	3.038	-2%	3.265	5%
Familiengründer	25-40	5.434	4.523	-17%	4.806	-12%	5.307	-2%	5.847	8%
Erwerbstätige	20-65	16.798	14.295	-15%	14.854	-12%	15.816	-6%	16.868	0%
junge Senioren	66-75	2.283	3.912	71%	3.935	72%	3.974	74%	4.017	76%
Senioren	76-85	1.851	2.216	20%	2.226	20%	2.242	21%	2.251	22%
Hochbetagte	> 85	593	645	9%	653	10%	662	12%	662	12%

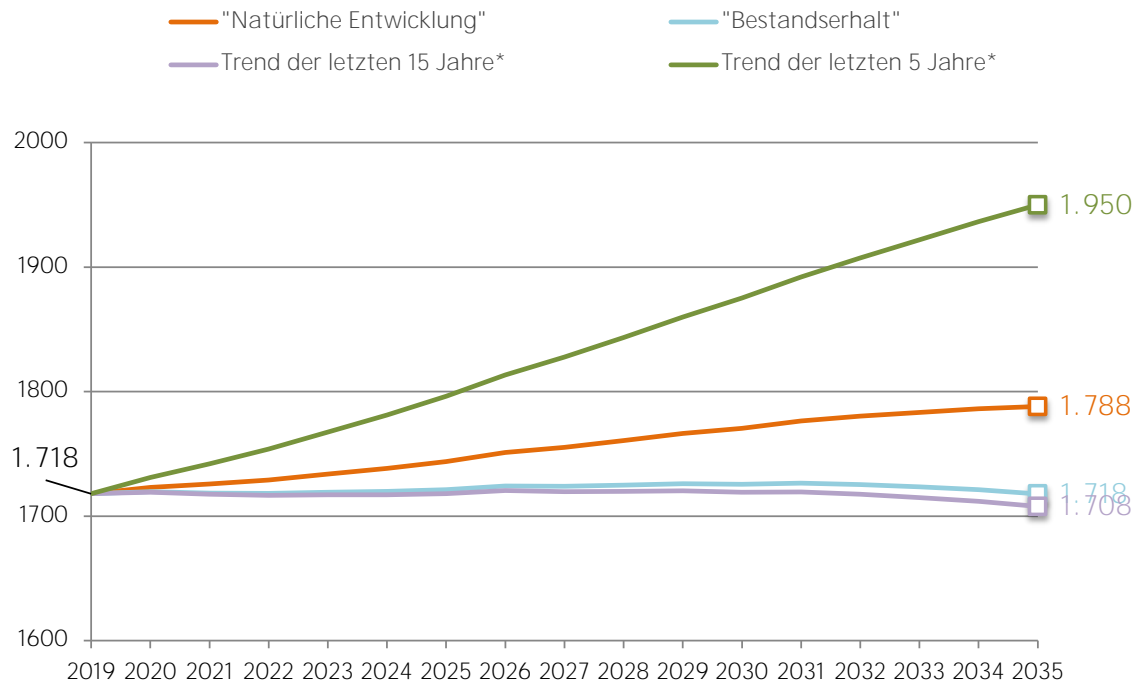
**Abbildung 37: Nutzergruppen nach Szenarien, dunkel: Zunahme** | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Die Darstellung nach „Nutzergruppen“ gibt wieder, wie sich die Zielgruppen verschiedener kommunaler Angebote entwickeln. Diese Darstellung steht als Grundlage für nachgelagerte Konzepte zur Verfügung (Wohnungsbau, Kinderbetreuung, Angebote für ältere Menschen) und wird als zusätzliche Information sowohl für den Planungsraum insgesamt, als auch auf Gemeindeebene wiedergegeben.

### 5.1.3 Bevölkerungsvorausrechnung nach Kommunen

Als zusätzliche Information und zum besseren Verständnis der Besonderheiten der Kommunen im Planungsraum wird die Bevölkerungsvorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung auch für die kommunale Ebene ausgeführt. Die Zahlen bildeten die Grundlage für die Vorgespräche mit den Kommunen zu deren Planungszielen.

**Altheim**



**Abbildung 38: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.788	0	1.718	-4	1.708	-4	1.950	+8	3.425	+81
Kleinkinder	< 1	17	24	39%	22	28%	21	26%	28	64%	66	291%
U-3 Betreuung	1-2	32	49	52%	45	41%	44	39%	57	79%	134	318%
Ü-3 Betreuung	3-6	67	104	55%	97	45%	96	43%	120	79%	264	294%
Grundschule	6-9	73	107	46%	102	39%	101	38%	120	65%	244	234%
Weiterführende Schule	10-18	145	203	40%	197	36%	196	36%	219	51%	368	153%
Jugendliche	14-21	156	148	-5%	144	-8%	144	-8%	159	2%	256	64%
junge Erwachsene	21-30	217	160	-26%	149	-31%	148	-32%	183	-16%	390	80%
Familiengründer	25-40	304	299	-2%	276	-9%	273	-10%	350	15%	818	169%
Erwerbstätige	20-65	1.055	859	-19%	815	-23%	808	-23%	959	-9%	1.877	78%
junge Senioren	66-75	153	261	71%	259	69%	259	69%	265	73%	302	97%
Senioren	76-85	122	152	25%	151	24%	151	24%	153	25%	163	33%
Hochbetagte	> 85	52	40	-24%	39	-25%	39	-25%	40	-23%	43	-17%

**Abbildung 39: Nutzergruppen nach Szenarien |** Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

### Asselfingen

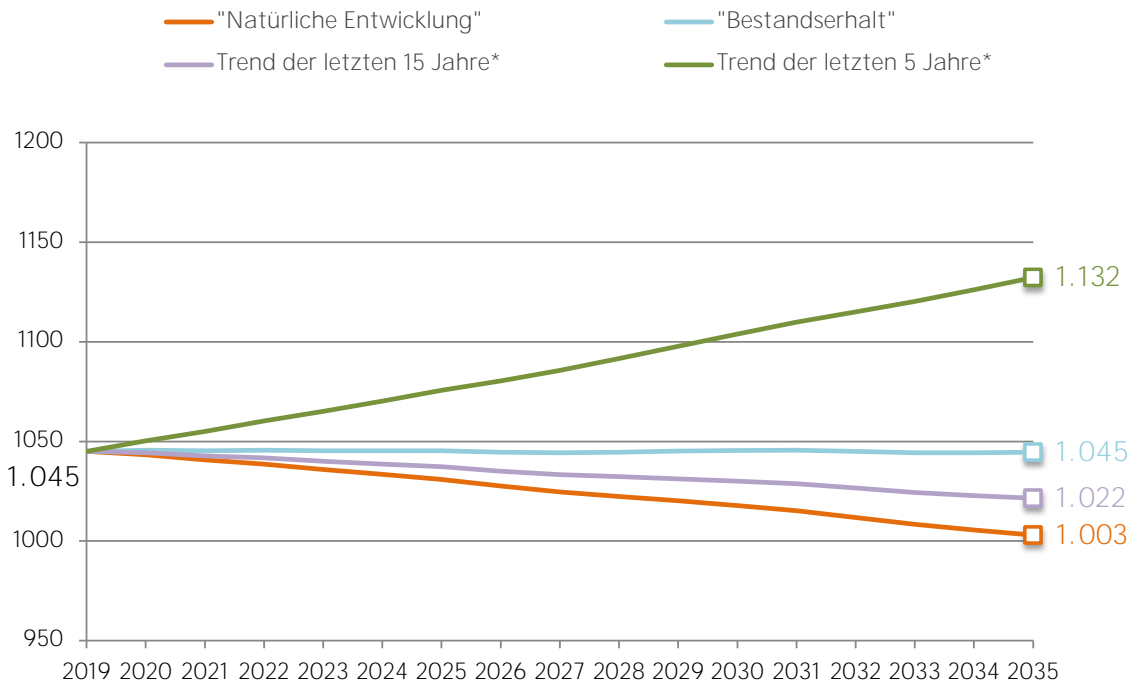
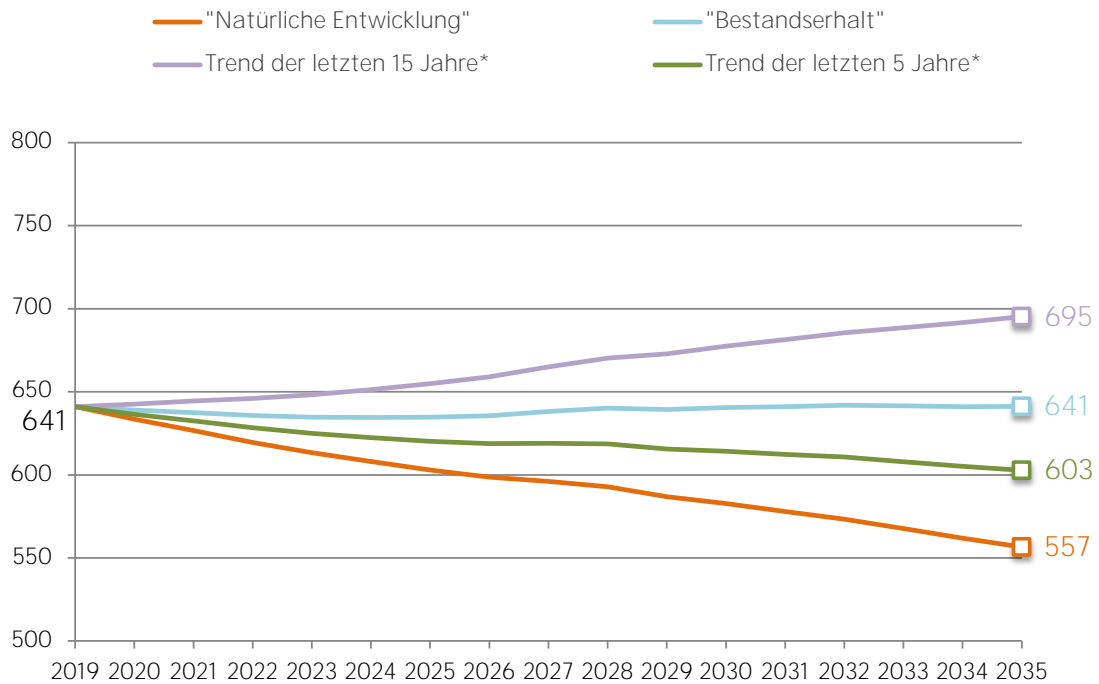


Abbildung 40: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.003	0	1.045	+2	1.022	+1	1.132	+7	2.497	+81
Kleinkinder	< 1	8	10	29%	11	37%	11	32%	12	55%	34	328%
U-3 Betreuung	1-2	17	19	9%	20	17%	19	13%	23	34%	68	298%
Ü-3 Betreuung	3-6	43	37	-14%	40	-8%	38	-11%	46	6%	138	220%
Grundschule	6-9	41	35	-15%	38	-8%	36	-12%	43	6%	131	219%
Weiterführende Schule	10-18	95	76	-20%	80	-16%	78	-18%	87	-8%	209	120%
Jugendliche	14-21	99	77	-22%	79	-20%	78	-21%	85	-14%	168	70%
junge Erwachsene	21-30	111	105	-6%	110	-1%	107	-4%	121	9%	292	163%
Familiengründer	25-40	195	181	-7%	194	-1%	187	-4%	222	14%	653	235%
Erwerbstätige	20-65	664	538	-19%	567	-15%	551	-17%	630	-5%	1.599	141%
junge Senioren	66-75	80	176	120%	177	121%	176	121%	179	124%	213	166%
Senioren	76-85	67	92	37%	92	38%	92	38%	93	38%	99	47%
Hochbetagte	> 85	20	21	5%	21	5%	21	5%	21	6%	23	14%

Abbildung 41: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

**Ballendorf**

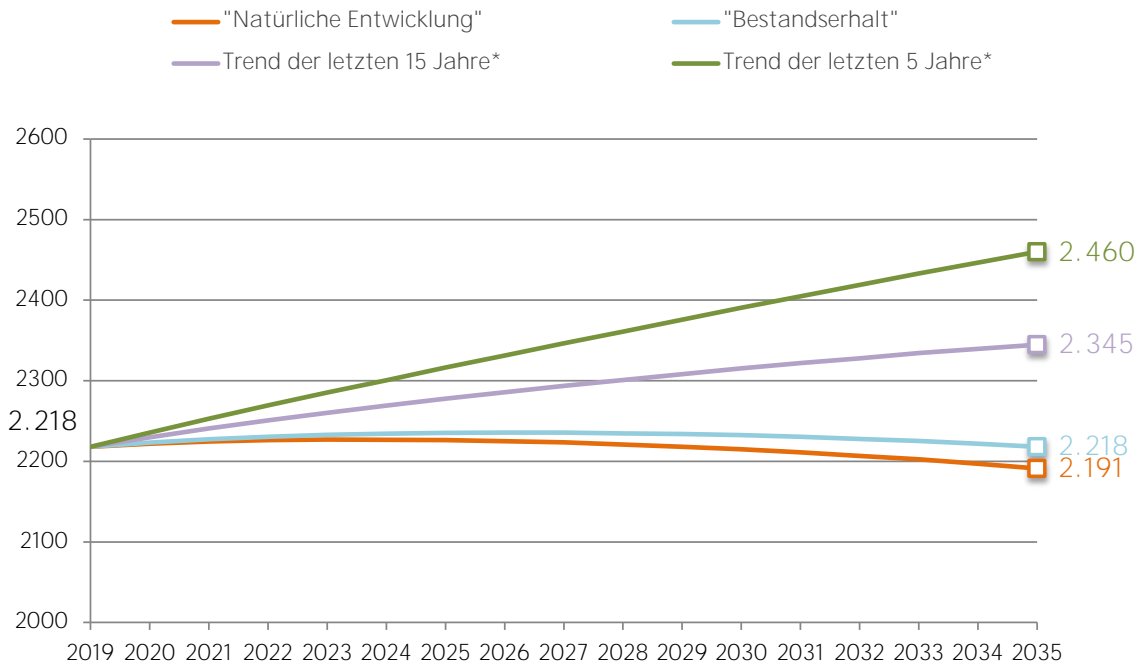


**Abbildung 42: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			557	0	641	+6	695	+9	603	+3	1.802	+81
Kleinkinder	< 1	3	4	24%	5	76%	6	109%	5	52%	27	791%
U-3 Betreuung	1-2	8	7	-15%	10	24%	12	48%	8	6%	52	553%
Ü-3 Betreuung	3-6	15	20	35%	26	73%	30	98%	23	56%	106	603%
Grundschule	6-9	21	27	30%	33	56%	36	71%	30	44%	105	399%
Weiterführende Schule	10-18	62	49	-21%	57	-8%	62	0%	53	-14%	164	164%
Jugendliche	14-21	40	33	-17%	39	-2%	43	7%	36	-9%	117	194%
junge Erwachsene	21-30	56	63	12%	72	29%	78	39%	68	21%	199	255%
Familiengründer	25-40	101	91	-9%	115	13%	129	28%	104	3%	431	327%
Erwerbstätige	20-65	358	276	-23%	324	-10%	354	-1%	302	-16%	982	174%
junge Senioren	66-75	56	101	81%	105	87%	107	90%	103	84%	149	166%
Senioren	76-85	73	58	-20%	63	-13%	66	-9%	61	-16%	130	78%
Hochbetagte	> 85	45	16	-63%	22	-51%	26	-42%	20	-56%	101	125%

**Abbildung 43: Nutzergruppen nach Szenarien |** Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

**Bernstadt**



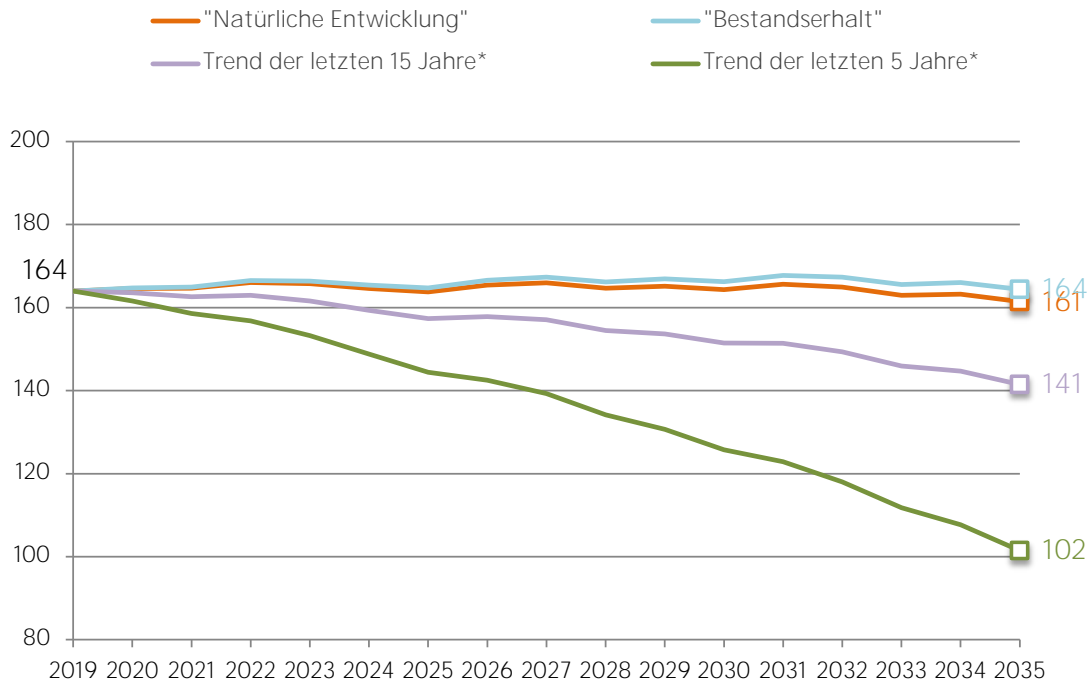
**Abbildung 44: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			2.191	-0	2.218	+1	2.345	+8	2.460	+14	3.743	+81
Kleinkinder	< 1	29	21	-26%	22	-24%	25	-15%	27	-7%	54	87%
U-3 Betreuung	1-2	49	43	-12%	44	-10%	50	1%	54	11%	108	121%
U-3 Betreuung	3-6	95	87	-9%	89	-6%	99	4%	108	14%	210	121%
Grundschule	6-9	87	88	1%	90	3%	99	13%	106	22%	194	122%
Weiterführende Schule	10-18	226	217	-4%	219	-3%	230	2%	240	6%	350	55%
Jugendliche	14-21	192	190	-1%	192	0%	200	4%	207	8%	284	48%
junge Erwachsene	21-30	240	234	-2%	238	-1%	256	7%	273	14%	459	91%
Familiengründer	25-40	428	376	-12%	385	-10%	430	0%	471	10%	924	116%
Erwerbstätige	20-65	1.367	1.183	-13%	1.201	-12%	1.288	-6%	1.367	0%	2.244	64%
junge Senioren	66-75	197	318	61%	318	62%	321	63%	324	65%	355	80%
Senioren	76-85	132	181	37%	181	37%	182	38%	182	38%	190	44%
Hochbetagte	> 85	39	57	45%	57	45%	57	46%	57	46%	59	52%

**Abbildung 45: Nutzergruppen nach Szenarien |** Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019



**Börslingen**



**Abbildung 46: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Vorausrrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			161	0	164	+0	141	-1	102	-3	1.772	+81
Kleinkinder	< 1	2	0	-76%	1	-73%	0	-101%	-1	-151%	37	1736%
U-3 Betreuung	1-2	3	3	-7%	3	-2%	2	-39%	0	-104%	77	2477%
Ü-3 Betreuung	3-6	8	9	16%	10	19%	7	-6%	4	-51%	158	1881%
Grundschule	6-9	8	10	26%	10	29%	9	8%	6	-28%	139	1635%
Weiterführende Schule	10-18	13	16	27%	17	29%	14	10%	10	-23%	177	1258%
Jugendliche	14-21	14	16	16%	16	17%	14	3%	11	-24%	129	819%
junge Erwachsene	21-30	16	18	12%	18	15%	14	-9%	8	-52%	257	1506%
Familiengründer	25-40	28	25	-11%	26	-7%	18	-36%	4	-85%	595	2025%
Erwerbstätige	20-65	90	83	-8%	85	-6%	70	-22%	44	-51%	1.116	1139%
junge Senioren	66-75	21	20	-5%	20	-5%	20	-7%	19	-10%	59	180%
Senioren	76-85	15	15	1%	15	2%	15	1%	15	0%	27	79%
Hochbetagte	> 85	3	5	59%	5	59%	5	57%	5	55%	6	102%

**Abbildung 47: Nutzergruppen nach Szenarien |** Vorausrrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

### Breitungen

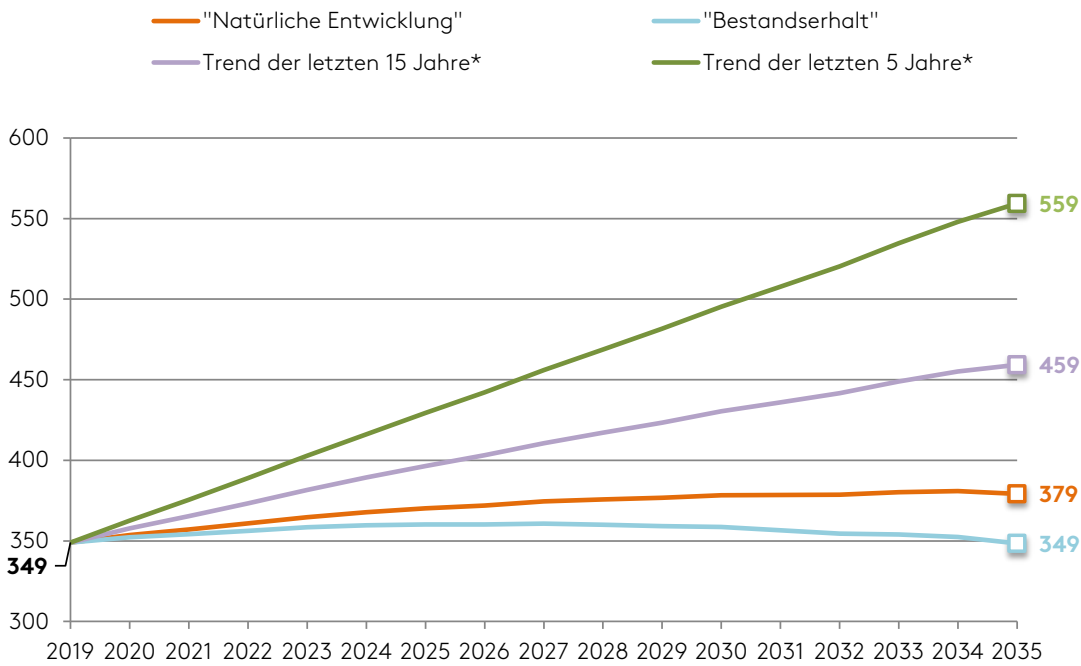


Abbildung 48: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			379		349		459		559		1.998	
Kleinkinder	< 1	8	2	-71%	1	-81%	4	-46%	7	-16%	42	426%
U-3 Betreuung	1-2	11	10	-12%	8	-27%	14	23%	18	67%	88	703%
Ü-3 Betreuung	3-6	28	16	-43%	13	-54%	23	-17%	32	16%	164	486%
Grundschule	6-9	16	18	15%	16	-1%	25	55%	33	105%	148	828%
Weiterführende Schule	10-18	22	55	148%	52	136%	62	182%	71	224%	205	832%
Jugendliche	14-21	22	55	148%	53	140%	59	170%	65	197%	152	589%
junge Erwachsene	21-30	35	34	-3%	30	-16%	45	27%	58	66%	250	615%
Familiengründer	25-40	84	46	-46%	35	-58%	73	-13%	106	27%	591	603%
Erwerbstätige	20-65	223	185	-17%	166	-26%	236	6%	299	34%	1.214	444%
junge Senioren	66-75	30	50	67%	49	64%	53	76%	56	86%	103	244%
Senioren	76-85	9	32	257%	32	253%	33	262%	33	269%	42	365%
Hochbetagte	> 85	4	7	64%	6	61%	7	68%	7	73%	10	146%

Abbildung 49: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

### Holz Kirch

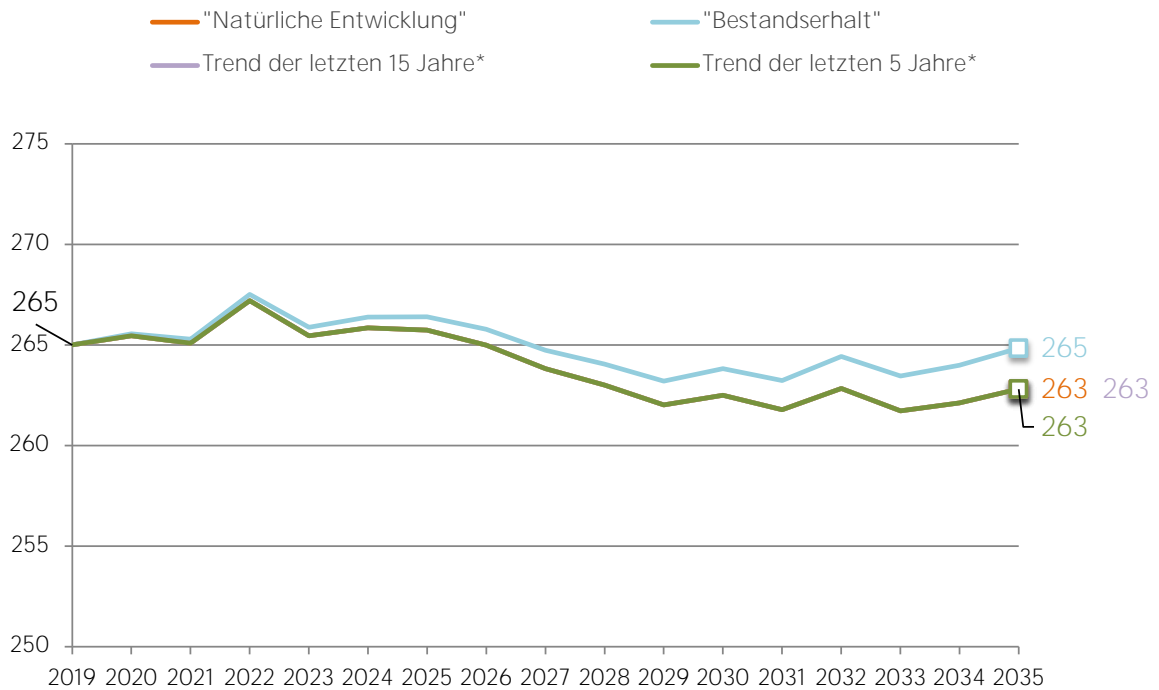


Abbildung 50: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			263	0	265	+0	263	0	263	0	1.902	+81
Kleinkinder	< 1	3	4	22%	4	24%	4	22%	4	22%	43	1317%
U-3 Betreuung	1-2	3	5	75%	5	78%	5	75%	5	75%	84	2706%
Ü-3 Betreuung	3-6	12	12	0%	12	2%	12	0%	12	0%	162	1247%
Grundschule	6-9	10	9	-9%	9	-7%	9	-9%	9	-9%	145	1347%
Weiterführende Schule	10-18	24	28	16%	28	17%	28	16%	28	16%	192	701%
Jugendliche	14-21	14	22	59%	22	60%	22	59%	22	59%	127	806%
junge Erwachsene	21-30	28	29	3%	29	4%	29	3%	29	3%	233	732%
Familiengründer	25-40	51	41	-20%	41	-19%	41	-20%	41	-20%	554	985%
Erwerbstätige	20-65	171	130	-24%	131	-23%	130	-24%	130	-24%	1.173	586%
junge Senioren	66-75	15	59	291%	59	291%	59	291%	59	291%	100	569%
Senioren	76-85	19	12	-39%	12	-39%	12	-39%	12	-39%	22	13%
Hochbetagte	> 85	11	5	-56%	5	-56%	5	-56%	5	-56%	5	-50%

Abbildung 51: Nutzergruppen nach Szenarien | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

Stadt Langenau

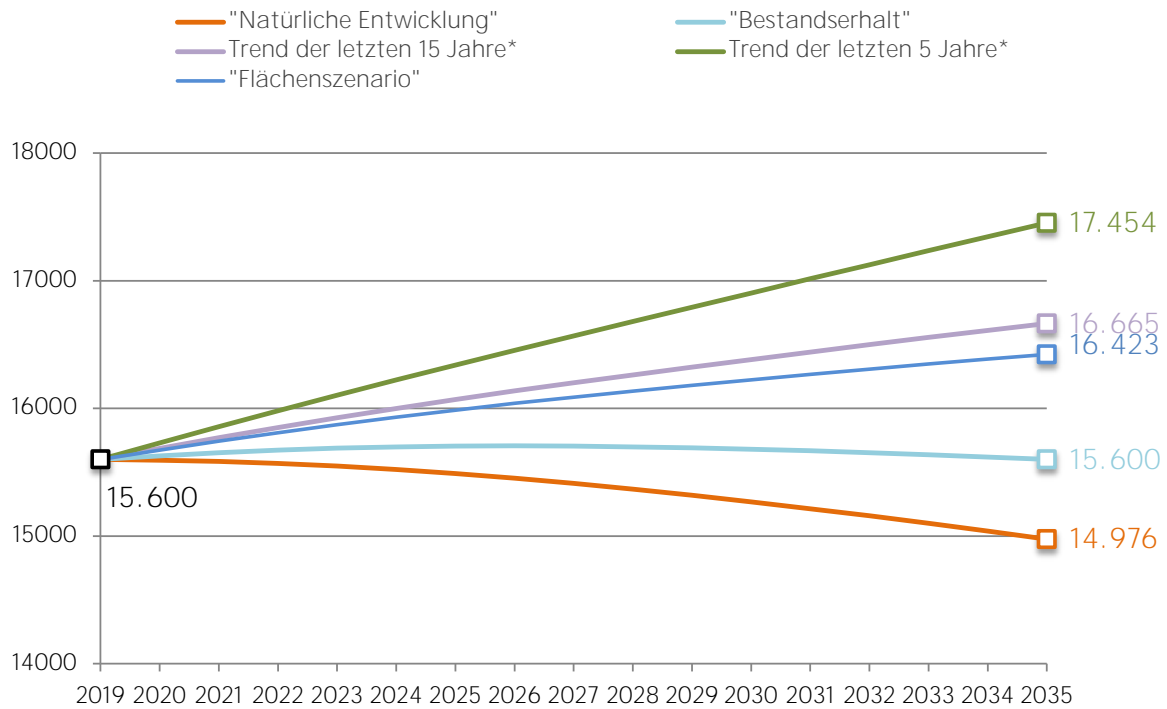
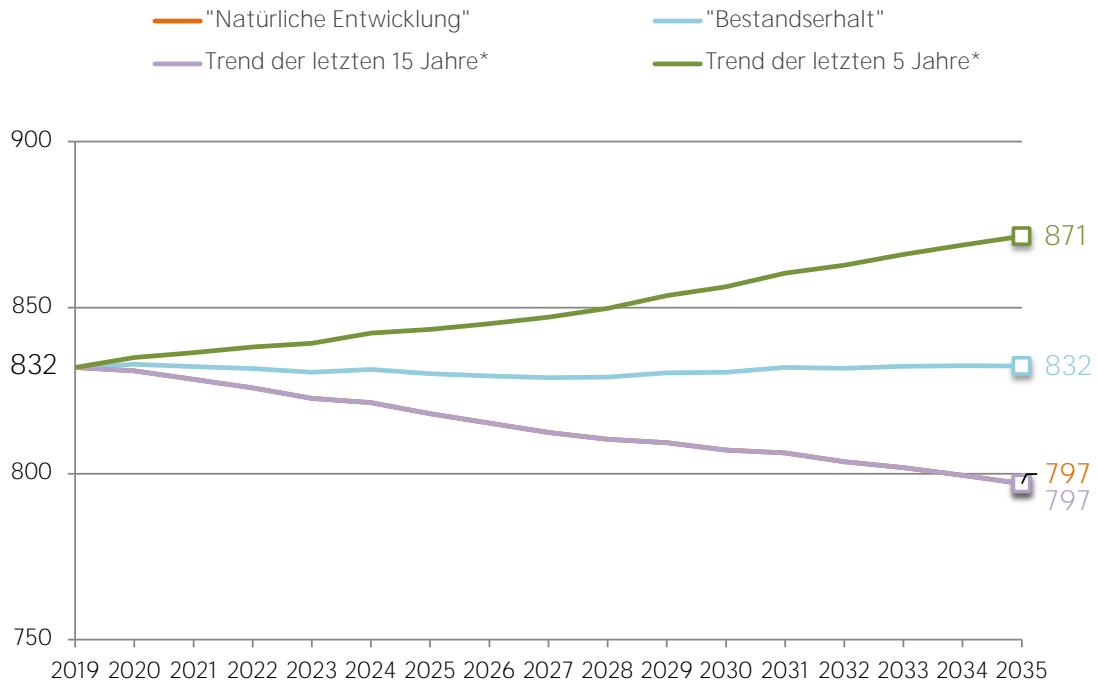


Abbildung 52: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			14.976	0	15.600	+34	16.665	+92	17.454	+135	16.423	+79
Kleinkinder	< 1	149	126	-15%	138	-8%	157	5%	171	15%	153	2%
U-3 Betreuung	1-2	326	252	-23%	275	-16%	313	-4%	341	5%	304	-7%
U-3 Betreuung	3-6	657	514	-22%	556	-15%	629	-4%	682	4%	612	-7%
Grundschule	6-9	655	535	-18%	571	-13%	634	-3%	680	4%	620	-5%
Weiterführende Schule	10-18	1.442	1.359	-6%	1.408	-2%	1.492	3%	1.554	8%	1.473	2%
Jugendliche	14-21	1.319	1.270	-4%	1.307	-1%	1.370	4%	1.417	7%	1.356	3%
junge Erwachsene	21-30	1.799	1.593	-11%	1.690	-6%	1.856	3%	1.980	10%	1.819	1%
Familiengründer	25-40	3.239	2.617	-19%	2.848	-12%	3.241	0%	3.533	9%	3.152	-3%
Erwerbstätige	20-65	9.670	8.370	-13%	8.811	-9%	9.563	-1%	10.120	5%	9.392	-3%
junge Senioren	66-75	1.318	2.151	63%	2.168	65%	2.199	67%	2.222	69%	2.192	66%
Senioren	76-85	1.052	1.270	21%	1.276	21%	1.287	22%	1.295	23%	1.285	22%
Hochbetagte	> 85	320	375	17%	378	18%	383	20%	386	21%	381	19%

Abbildung 53: Nutzergruppen nach Szenarien | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

**Neenstetten**

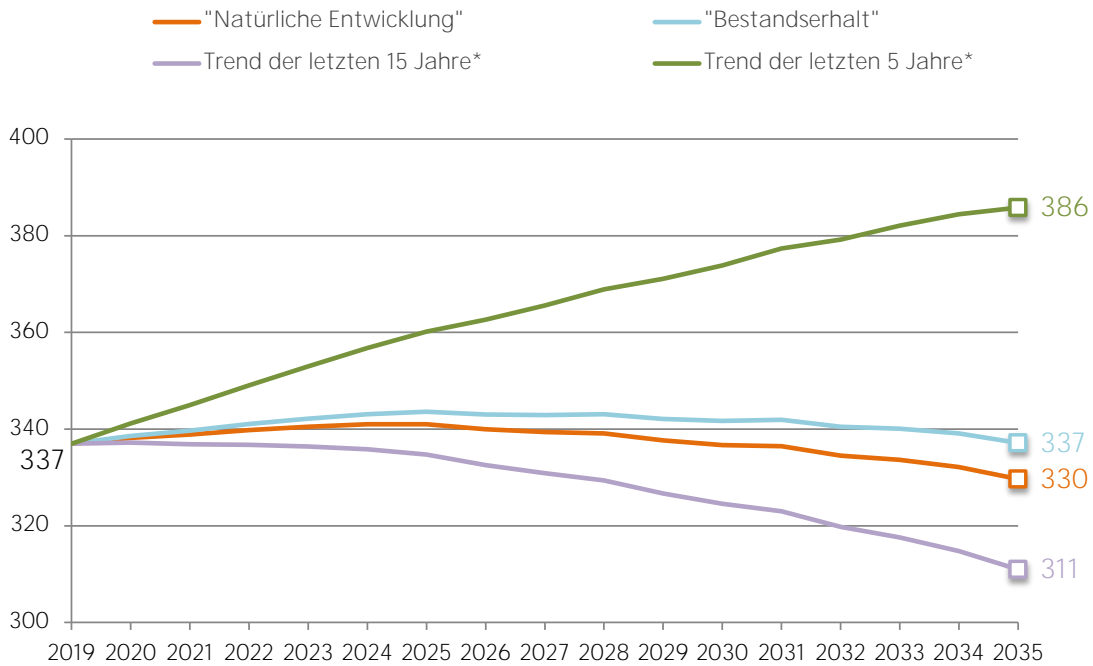


**Abbildung 54: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	0	2035	+2	2035	0	2035	+4	2035	+81
Kleinkinder	< 1	5	8	59%	9	72%	8	59%	9	86%	35	605%
U-3 Betreuung	1-2	15	17	10%	18	19%	17	10%	19	29%	73	386%
Ü-3 Betreuung	3-6	27	34	25%	36	34%	34	25%	39	45%	147	446%
Grundschule	6-9	27	31	14%	33	23%	31	14%	36	33%	133	392%
Weiterführende Schule	10-18	91	61	-33%	64	-30%	61	-33%	68	-26%	201	121%
Jugendliche	14-21	88	55	-38%	57	-35%	55	-38%	59	-32%	151	72%
junge Erwachsene	21-30	92	76	-18%	80	-13%	76	-18%	86	-7%	280	204%
Familiengründer	25-40	147	152	3%	164	11%	152	3%	177	20%	651	343%
Erwerbstätige	20-65	523	431	-18%	455	-13%	431	-18%	482	-8%	1.450	177%
junge Senioren	66-75	67	122	83%	124	85%	122	83%	125	87%	175	162%
Senioren	76-85	58	75	30%	75	30%	75	30%	76	30%	85	47%
Hochbetagte	> 85	18	20	13%	20	13%	20	13%	20	13%	22	22%

**Abbildung 55: Nutzergruppen nach Szenarien |** Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

**Nerenstetten**



**Abbildung 56: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			330	0	337	+0	311	-1	386	+3	1.844	+81
Kleinkinder	< 1	5	2	-63%	2	-60%	1	-71%	3	-43%	29	479%
U-3 Betreuung	1-2	2	6	195%	6	209%	5	155%	8	300%	63	3038%
Ü-3 Betreuung	3-6	15	11	-27%	11	-24%	10	-37%	15	2%	130	767%
Grundschule	6-9	13	11	-16%	12	-11%	10	-24%	15	16%	121	834%
Weiterführende Schule	10-18	27	30	10%	31	13%	28	4%	36	33%	195	622%
Jugendliche	14-21	24	28	16%	28	18%	26	10%	32	33%	139	478%
junge Erwachsene	21-30	39	32	-18%	33	-16%	28	-27%	38	-2%	204	423%
Familiengründer	25-40	69	52	-25%	54	-22%	45	-35%	69	0%	524	659%
Erwerbstätige	20-65	222	173	-22%	178	-20%	160	-28%	210	-5%	1.168	426%
junge Senioren	66-75	31	56	80%	56	80%	55	78%	57	84%	97	212%
Senioren	76-85	19	34	78%	34	78%	34	77%	34	80%	46	144%
Hochbetagte	> 85	4	7	73%	7	74%	7	71%	7	77%	11	178%

**Abbildung 57: Nutzergruppen nach Szenarien |** Vorausrchnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

### Öllingen

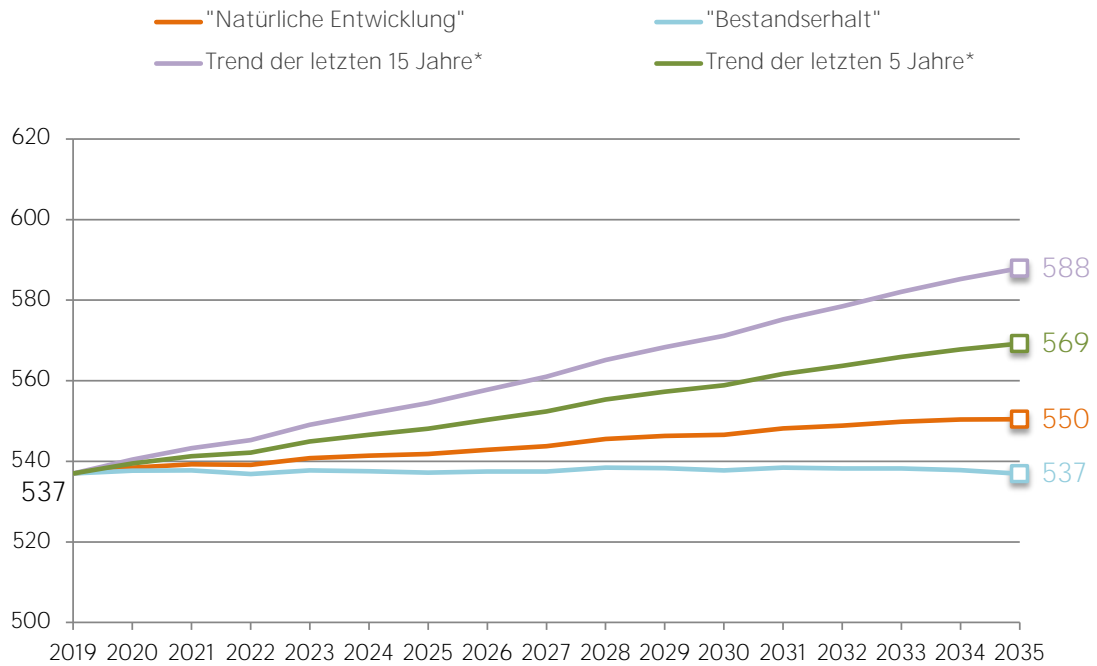


Abbildung 58: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			550	0	537	-1	588	+2	569	+1	2.067	+81
Kleinkinder	< 1	6	5	-10%	5	-15%	6	3%	6	-4%	36	503%
U-3 Betreuung	1-2	11	12	9%	11	4%	14	23%	13	16%	73	560%
Ü-3 Betreuung	3-6	21	24	14%	23	10%	27	28%	25	21%	137	552%
Grundschule	6-9	29	25	-15%	24	-17%	27	-6%	26	-10%	121	318%
Weiterführende Schule	10-18	57	49	-13%	48	-16%	53	-7%	51	-10%	203	256%
Jugendliche	14-21	54	38	-30%	37	-32%	41	-24%	39	-27%	161	198%
junge Erwachsene	21-30	72	60	-17%	57	-20%	66	-9%	63	-13%	296	312%
Familiengründer	25-40	103	101	-2%	97	-6%	113	10%	107	4%	578	461%
Erwerbstätige	20-65	353	309	-12%	300	-15%	335	-5%	322	-9%	1.357	284%
junge Senioren	66-75	21	85	307%	85	305%	86	309%	86	308%	103	390%
Senioren	76-85	34	37	9%	37	8%	37	9%	37	9%	44	28%
Hochbetagte	> 85	7	5	-27%	5	-29%	5	-26%	5	-27%	9	24%

Abbildung 59: Nutzergruppen nach Szenarien | Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

### Rammingen

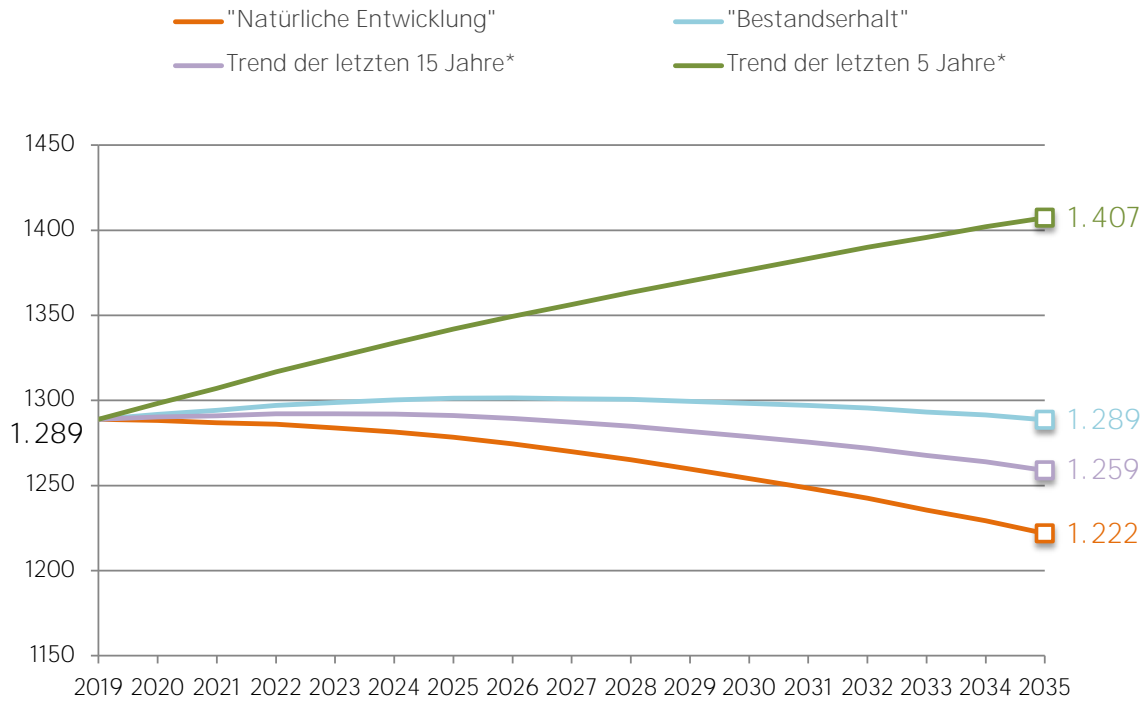


Abbildung 60: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.222	0	1.289	+4	1.259	+2	1.407	+10	2.723	+81
Kleinkinder	< 1	15	10	-36%	11	-28%	10	-32%	13	-14%	37	144%
U-3 Betreuung	1-2	24	20	-16%	23	-6%	22	-10%	27	12%	74	209%
Ü-3 Betreuung	3-6	36	41	15%	46	28%	44	22%	54	51%	144	301%
Grundschule	6-9	43	43	0%	47	9%	45	5%	54	25%	132	207%
Weiterführende Schule	10-18	114	112	-2%	118	3%	115	1%	127	12%	236	107%
Jugendliche	14-21	117	89	-24%	94	-20%	92	-22%	101	-14%	182	56%
junge Erwachsene	21-30	145	106	-27%	115	-20%	111	-23%	133	-8%	328	126%
Familiengründer	25-40	242	198	-18%	221	-9%	211	-13%	262	8%	715	196%
Erwerbstätige	20-65	810	641	-21%	688	-15%	667	-18%	772	-5%	1.700	110%
junge Senioren	66-75	130	215	66%	217	67%	216	66%	221	70%	261	100%
Senioren	76-85	82	107	30%	107	31%	107	31%	108	32%	117	43%
Hochbetagte	> 85	27	35	29%	35	29%	35	29%	35	30%	38	39%

Abbildung 61: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019



### Setzungen

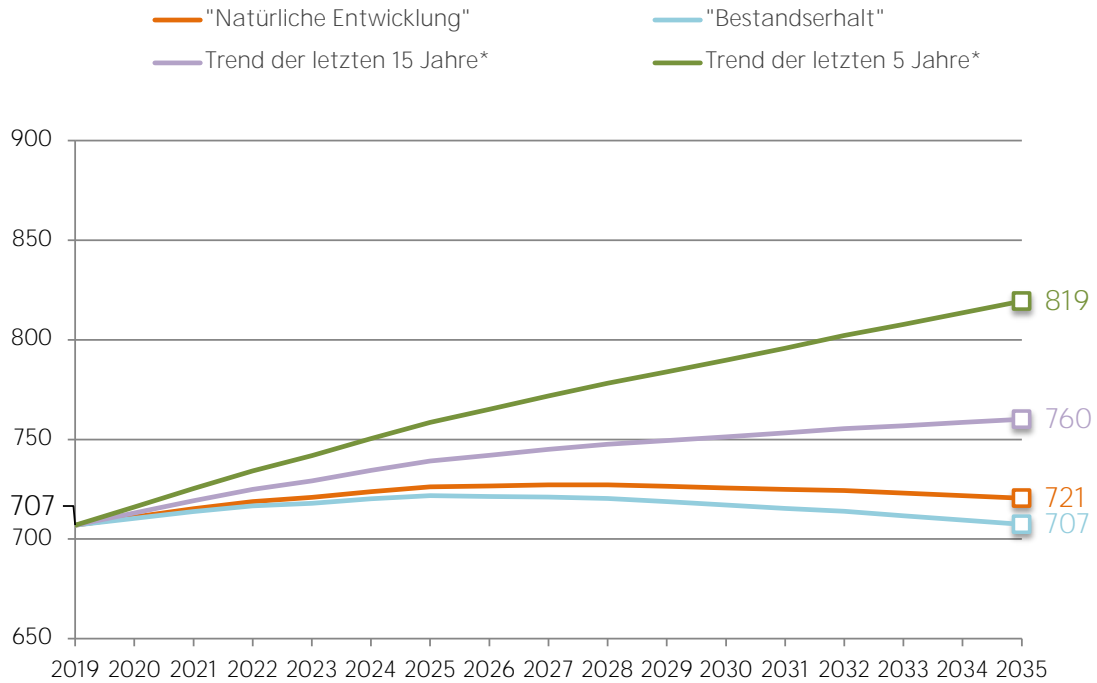
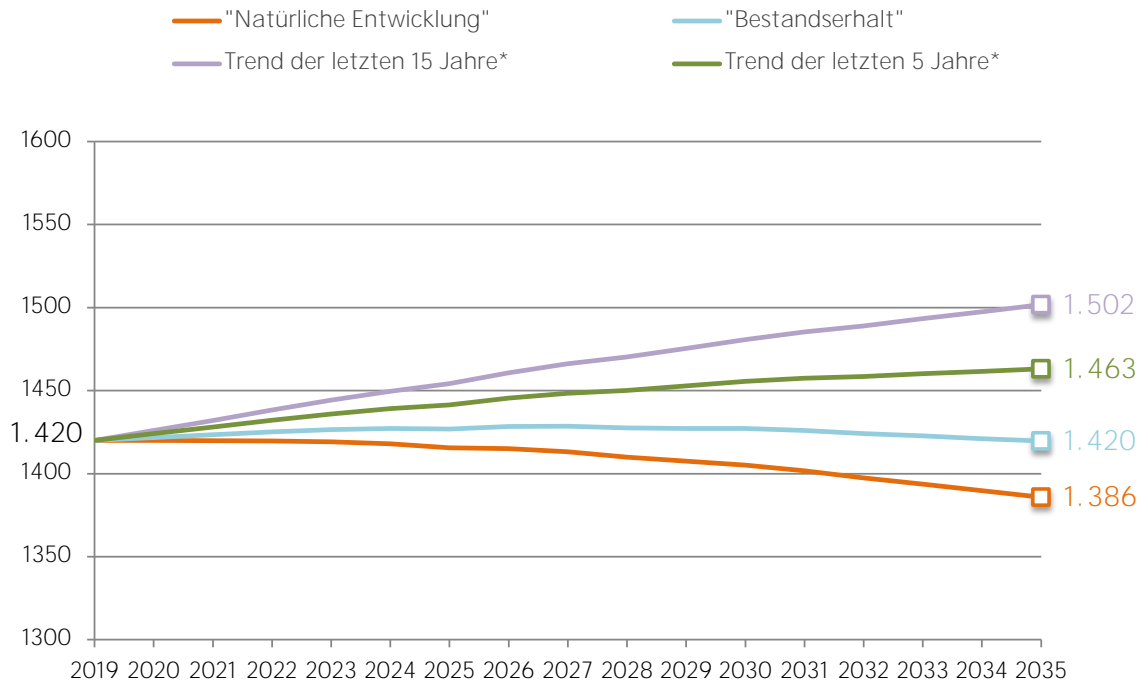


Abbildung 62: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			721	0	707	-1	760	+2	819	+5	2.320	+81
Kleinkinder	< 1	9	7	-24%	7	-27%	8	-13%	9	3%	46	409%
U-3 Betreuung	1-2	26	13	-49%	13	-51%	15	-41%	18	-30%	93	258%
Ü-3 Betreuung	3-6	45	28	-39%	26	-41%	31	-30%	37	-17%	186	314%
Grundschule	6-9	36	29	-19%	28	-22%	33	-9%	38	6%	174	382%
Weiterführende Schule	10-18	75	91	22%	90	20%	96	29%	104	39%	296	295%
Jugendliche	14-21	64	87	35%	86	34%	90	41%	95	49%	226	254%
junge Erwachsene	21-30	65	89	36%	87	33%	94	45%	102	57%	302	365%
Familiengründer	25-40	146	119	-18%	115	-21%	132	-10%	151	3%	625	328%
Erwerbstätige	20-65	408	391	-4%	383	-6%	415	2%	450	10%	1.349	231%
junge Senioren	66-75	60	92	53%	91	52%	92	54%	94	56%	123	105%
Senioren	76-85	45	49	9%	49	9%	49	10%	50	10%	55	23%
Hochbetagte	> 85	8	18	127%	18	126%	18	127%	18	127%	18	130%

Abbildung 63: Nutzergruppen nach Szenarien | Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

**Weidenstetten**



**Abbildung 64: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung |** Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung, 2019

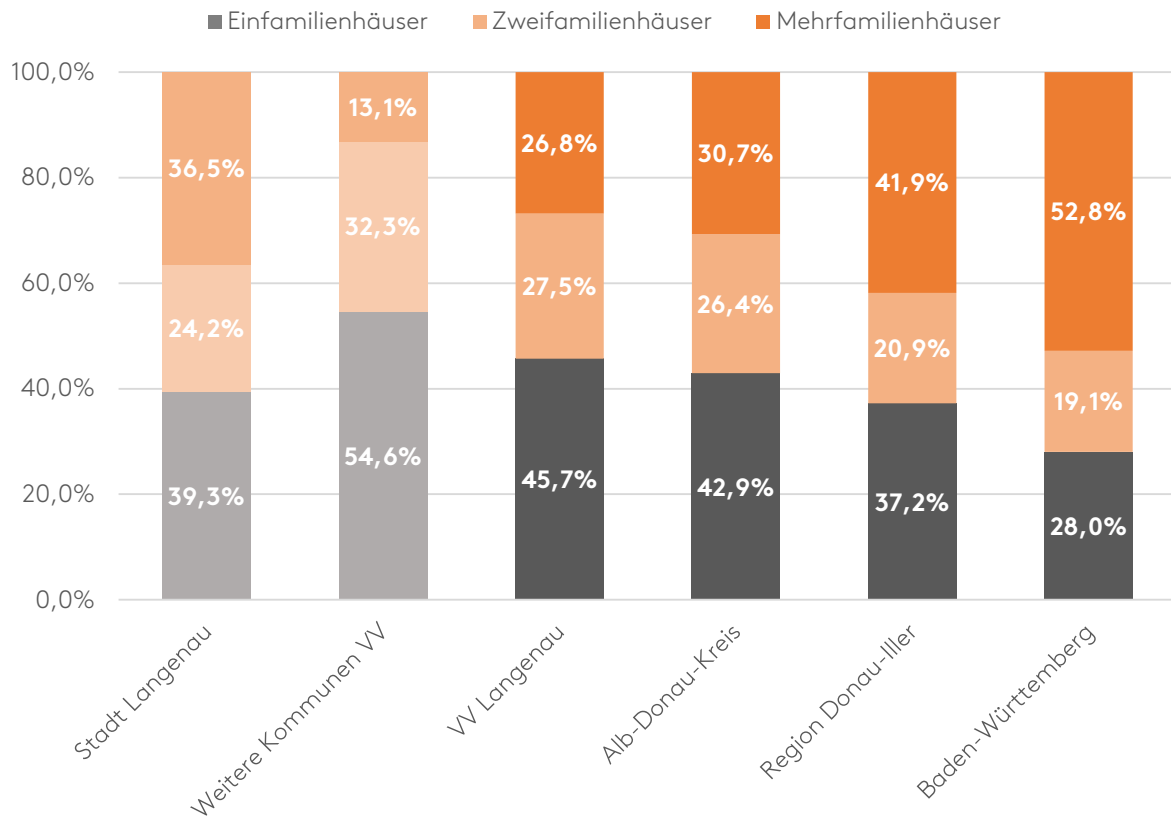
Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		Trend der letzten 15 Jahre*		Trend der letzten 5 Jahre*		"Flächenszenario"	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			1.386	0	1.420	+2	1.502	+6	1.463	+4	2.949	+81
Kleinkinder	< 1	19	13	-29%	14	-26%	16	-16%	15	-21%	47	148%
U-3 Betreuung	1-2	34	27	-20%	28	-16%	32	-6%	30	-11%	94	175%
U-3 Betreuung	3-6	54	58	8%	61	13%	67	25%	64	19%	181	235%
Grundschule	6-9	49	63	29%	65	33%	71	44%	68	39%	166	239%
Weiterführende Schule	10-18	115	150	30%	152	32%	158	38%	155	35%	267	132%
Jugendliche	14-21	122	126	3%	127	5%	132	8%	130	6%	204	67%
junge Erwachsene	21-30	195	115	-41%	119	-39%	130	-33%	125	-36%	324	66%
Familiengründer	25-40	297	225	-24%	236	-21%	264	-11%	251	-16%	757	155%
Erwerbstätige	20-65	884	726	-18%	750	-15%	807	-9%	780	-12%	1.818	106%
junge Senioren	66-75	104	206	98%	207	99%	209	101%	208	100%	242	133%
Senioren	76-85	124	102	-18%	102	-18%	103	-17%	102	-17%	112	-10%
Hochbetagte	> 85	35	35	0%	35	0%	35	0%	35	0%	36	4%

**Abbildung 65: Nutzergruppen nach Szenarien |** Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung nach Nutzergruppen, 2019

## 5.2 Wohnen

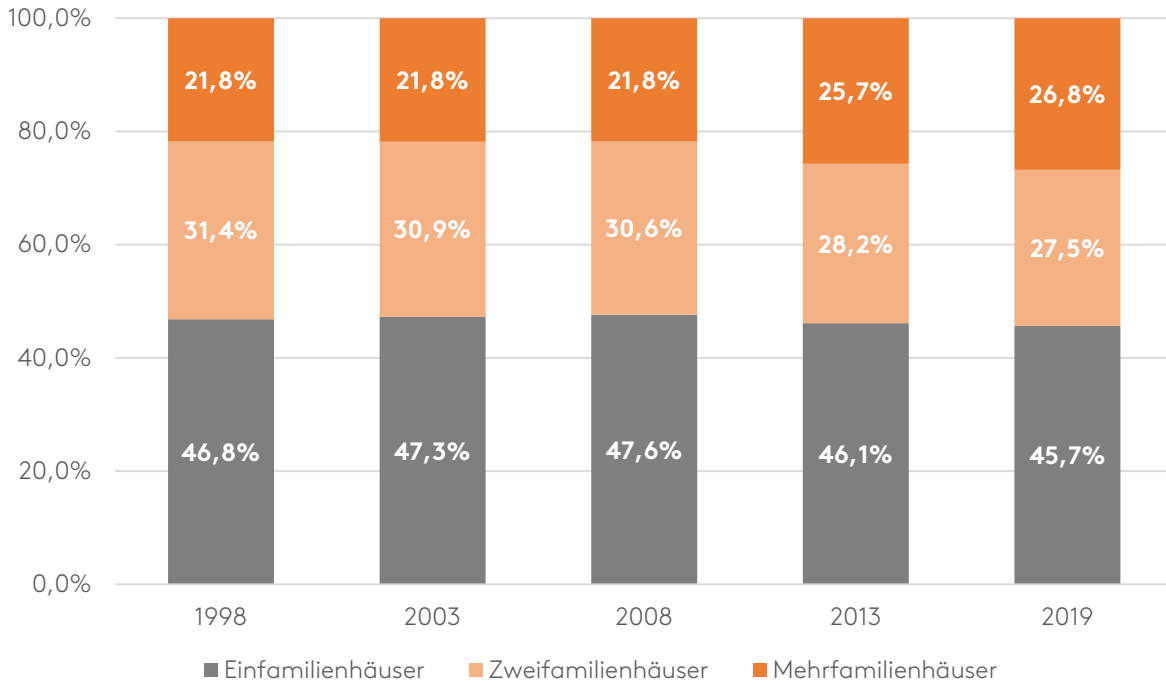
### 5.2.1 Wohnbauentwicklung

Die Baustruktur im Verwaltungsverband Langenau charakterisiert sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und unterdurchschnittlich vielen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, verglichen mit dem Alb-Donau-Kreis, der Region Donau-Iller und dem Land Baden-Württemberg.



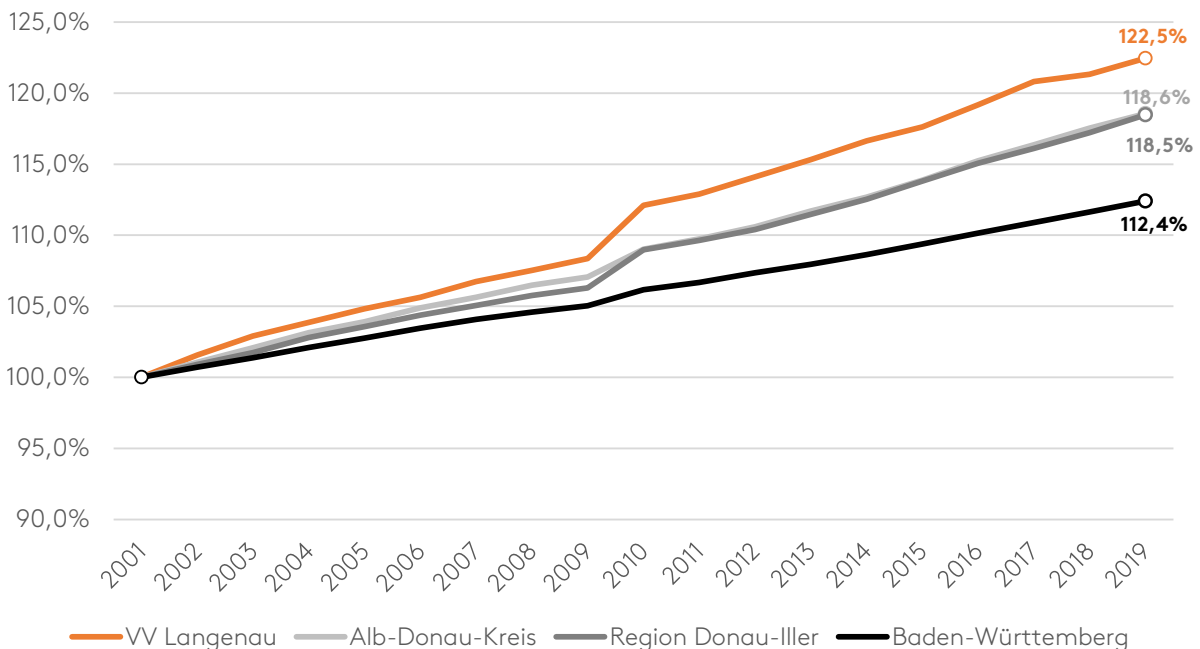
**Abbildung 66: Gebäudetypologie im Verwaltungsverband Langenau im Vergleich (nach Wohneinheiten, 2019)** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern hat seit 1998 um etwa 5 Prozent leicht zugenommen. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern nahezu gleichgeblieben, beziehungsweise um ein Prozent gesunken. Um rund vier Prozent hat der Anteil der Zweifamilienhäuser abgenommen. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass aufgrund des demographischen Wandels und der Tendenz zu kleineren Haushalten der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zunimmt.



**Abbildung 67: Entwicklung der Gebäudetypologie im Verwaltungsverband Langenau (nach Wohneinheiten)** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

Entsprechend der dynamischen Einwohnerentwicklung (siehe Kapitel 5.1) ist die die Wohnungsentwicklung im Planungsraum überdurchschnittlich positiv verlaufen. Um 22,5 Prozent hat sich die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Jahr 2001 erhöht, rund 10 Prozentpunkte mehr, als der Landesdurchschnitt.



**Abbildung 68: Wohnungsentwicklung im Verwaltungsverband Langenau im Vergleich** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

2,27 Personen teilen sich zum 31.12.2019 im Verwaltungsverband Langenau eine Wohnung. Die Belegungsdichte (Personen pro Wohneinheit) liegt entsprechend der ländlichen Prägung des Planungsraums über dem Durchschnitt in Baden-Württemberg von 2,08 Personen je Wohnung.

### 5.2.2 Bedarfsermittlung

Der Bedarfsermittlung wird das rechtsverbindliche Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg in der Fassung vom 15.02.2017 zugrunde gelegt.

Die verbindliche Bedarfsermittlung wird gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (siehe Kapitel 3.1) gemäß den Annahmen des Flächenentwicklungskonzepts wie folgt durchgeführt.

- Für die Stadt Langenau als Unterzentrum gilt mangels Angabe im Regionalplan Donau-Iller die im Hinweispapier festgelegte Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohner pro Hektar. Abweichend wird auf Grund der Besonderheit der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Mindestbruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar für die Kernstadt angesetzt.
- Für die weiteren Gemeinden und die Stadtteile der Stadt Langenau wird abweichend vom Hinweispapier mit gleicher Begründung eine Mindestbruttowohndichte von 35 Einwohnern pro Hektar angesetzt.
- Als Gesamtbedarf für den Planungsraum werden 82,13 Hektar zugrunde gelegt, dies entspricht dem Bedarf ermittelt nach dem Hinweispapier, bei Annahme eines Gesamteinwohnerzuwachses von 7,6 Prozent im Zeitraum 2015 bis 2035.

Name	Einwohner			Dichte	Einwohnerentwicklung			Flächenzuweisung insgesamt	
	2015	2035	2015 nach		EZ 1	EZ 2	EZ		
Altheim	1709	1839	7,6%	35 EW/ha	103	130	232	6,63 ha	8,1%
Asselfingen	1004	1080	7,6%	35 EW/ha	60	76	137	3,91 ha	4,77%
Ballendorf	671	722	7,6%	35 EW/ha	40	51	91	2,60 ha	3,17%
Bernstadt	2153	2317	7,6%	35 EW/ha	129	164	293	8,37 ha	10,19%
Börslingen	171	184	7,6%	35 EW/ha	10	13	23	0,66 ha	0,80%
Breitingen	292	314	7,6%	35 EW/ha	18	22	40	1,14 ha	1,39%
Holzkirch	260	280	7,6%	35 EW/ha	16	20	35	1,00 ha	1,22%
Neenstetten	826	889	7,6%	35 EW/ha	50	63	112	3,20 ha	3,90%
Nerenstetten	329	354	7,6%	35 EW/ha	20	25	45	1,29 ha	1,57%
Öllingen	527	567	7,6%	35 EW/ha	32	40	72	2,06 ha	2,50%
Rammingen	1272	1369	7,6%	35 EW/ha	76	97	173	4,94 ha	6,02%
Setzingen	653	703	7,6%	35 EW/ha	39	50	89	2,54 ha	3,10%
Weidenstetten	1345	1447	7,6%	35 EW/ha	81	102	183	5,23 ha	6,37%
Stadt Langenau	14771	15894	7,6%		886	1123	2009	38,55 ha	46,95%
Langenau Kernstadt	11640	12525	7,6%	60 EW/ha	698	885	1583	26,38 ha	32,13%
Albeck	1352	1455	7,6%	35 EW/ha	81	103	184	5,26 ha	6,40%
Göttingen	1113	1198	7,6%	35 EW/ha	67	85	151	4,31 ha	5,25%
Hörvelsingen	666	717	7,6%	35 EW/ha	40	51	91	2,60 ha	3,17%
<b>Summe</b>	<b>25983</b>	<b>27958</b>	<b>7,6%</b>		<b>1560</b>	<b>1976</b>	<b>3534</b>	<b>82,13 ha</b>	<b>100%</b>

**Abbildung 69: Bedarfsermittlung bei 7,6 Prozent Einwohnerwachstum, EZ1: Fiktiver Einwohnerzuwachs, EZ2: Prognostizierte Einwohnerentwicklung** | Eigene Berechnung gem. Flächenentwicklungskonzept 2019

Der ermittelte Gesamtbedarf wird gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen eigenständig durch den Verband auf die Kommunen verteilt. Für die Verteilung wurde das nachfolgend beschriebene Verfahren gewählt und verbindlich beschlossen.

Um die unterschiedlichen Entwicklungschancen und die Zentralität der Kernstadt Langenau zu berücksichtigen, werden die Kommunen an Hand einer Vielzahl von Kriterien aus den Bereichen Demografie, Gewerbe, Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehr hinsichtlich ihrer zu erwartenden Entwicklung in drei Kategorien eingeordnet.

- In der Kategorie Eigenentwicklung wird von einem Wachstum von 5 Prozent im Zeitraum von 2019 bis 2035 ausgegangen. Die Gemeinden Ballendorf, Börslingen, Breitingen, Holzkirch, Neenstetten, Nerenstetten, Öllingen, Setzungen und Weidenstetten werden dieser Kategorie zugeordnet. Ebenso die Stadtteile Göttingen und Hörvelsingen der Stadt Langenau.
- In der Kategorie Eigenentwicklung Plus wird ein Wachstum von 8 Prozent zugrunde gelegt für die Gemeinden Altheim, Asselfingen, Bernstadt, Rammingen und den Stadtteil Albeck der Stadt Langenau.
- Die Kernstadt Langenau wird in der Kategorie Siedlungsschwerpunkt mit 12 Prozent Wachstum eingeordnet. Dies berücksichtigt die besondere Entwicklungsstärke des Unterzentrums, die auch in der Begründung des Gesamtbedarfs angeführt wird und daher in der Verteilung Berücksichtigung finden muss.

Damit ergibt sich die nachfolgende Verteilung der (relativen) Flächenzuweisungen.

Name	Einwohner			Dichte	Einwohnerentwicklung			Flächenzuweisung insgesamt	
	2019	2035	2019 nach		EZ 1	EZ 2	EZ		
Altheim	1720	1858	8,0%	35 EW/ha	77	138	215	6,15 ha	7,7%
Asselfingen	1042	1125	8,0%	35 EW/ha	47	83	130	3,71 ha	4,6%
Ballendorf	639	671	5,0%	35 EW/ha	29	32	61	1,74 ha	2,2%
Bernstadt	2225	2403	8,0%	35 EW/ha	100	178	278	7,95 ha	9,9%
Börslingen	163	171	5,0%	35 EW/ha	7	8	15	0,44 ha	0,5%
Breitingen	350	368	5,0%	35 EW/ha	16	18	34	0,96 ha	1,2%
Holzkirch	265	278	5,0%	35 EW/ha	12	13	25	0,71 ha	0,9%
Neenstetten	830	872	5,0%	35 EW/ha	37	42	79	2,27 ha	2,8%
Nerenstetten	336	353	5,0%	35 EW/ha	15	17	32	0,92 ha	1,1%
Öllingen	535	562	5,0%	35 EW/ha	24	27	51	1,46 ha	1,8%
Rammingen	1322	1428	8,0%	35 EW/ha	59	106	165	4,73 ha	5,9%
Setzungen	702	737	5,0%	35 EW/ha	32	35	67	1,90 ha	2,4%
Weidenstetten	1405	1475	5,0%	35 EW/ha	63	70	133	3,81 ha	4,8%
Stadt Langenau	15343	16993	10,8%		690	1650	2340	43,33 ha	54,1%
Langenau Kernstadt	11980	13418	12,0%	60 EW/ha	539	1438	1977	32,95 ha	41,2%
Albeck	1456	1572	8,0%	35 EW/ha	66	116	182	5,19 ha	6,5%
Göttingen	1171	1230	5,0%	35 EW/ha	53	59	112	3,19 ha	4,0%
Hörvelsingen	736	773	5,0%	35 EW/ha	33	37	70	2,00 ha	2,5%
<b>Summe</b>	<b>26877</b>	<b>29294</b>	<b>9,0%</b>		<b>1209</b>	<b>2417</b>	<b>3626</b>	<b>80,08 ha</b>	<b>100%</b>

**Abbildung 70: Bedarfsermittlung bei Einstufung der Gemeinden nach Entwicklungschancen, EZ1: Fiktiver Einwohnerzuwachs, EZ2: Prognostizierte Einwohnerentwicklung** | Eigene Berechnung 2021

Die Flächenzuweisung insgesamt von 80,08 Hektar bleibt dabei unter dem errechneten Gesamtbedarf von 82,13 Hektar. Diese Reserve bleibt mit Blick auf das weitere Verfahren vorerst bestehen.

### 5.2.3 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf, also die Summe darzustellender Planflächen je Kommune ergibt sich aus dem relativen Flächenbedarf gemäß der Flächenzuweisung in Kapitel 5.2.2 abzüglich vorhandener Flächen. Da vorhandene Planflächen des FNP 1977 im Rahmen der Generalfortschreibung nicht weitergeführt werden, sondern im Falle einer weiteren Darstellung wie neue Planflächen behandelt werden, sind diese nicht zu bilanzieren. In Abzug zu bringen sind jedoch bestehende unbebaute Flächen mit vorhandenem Baurecht. Diese werden nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wie folgt in Abzug gebracht.

- Die vorhandenen Baulücken werden mit 25 Prozent angerechnet.
- Die vorhandenen kommunalen Baulücken werden voll angerechnet.
- Die Nachverdichtungsflächen werden nicht berücksichtigt.

Die Erhebung und Anrechnung der genannten Flächen erfolgt in einem späteren Verfahrensschritt, da sich bis zum Ende des Verfahrens hier noch erhebliche Änderungen ergeben werden, gerade mit Blick auf die Ansiedlung neuer Baugebiete.

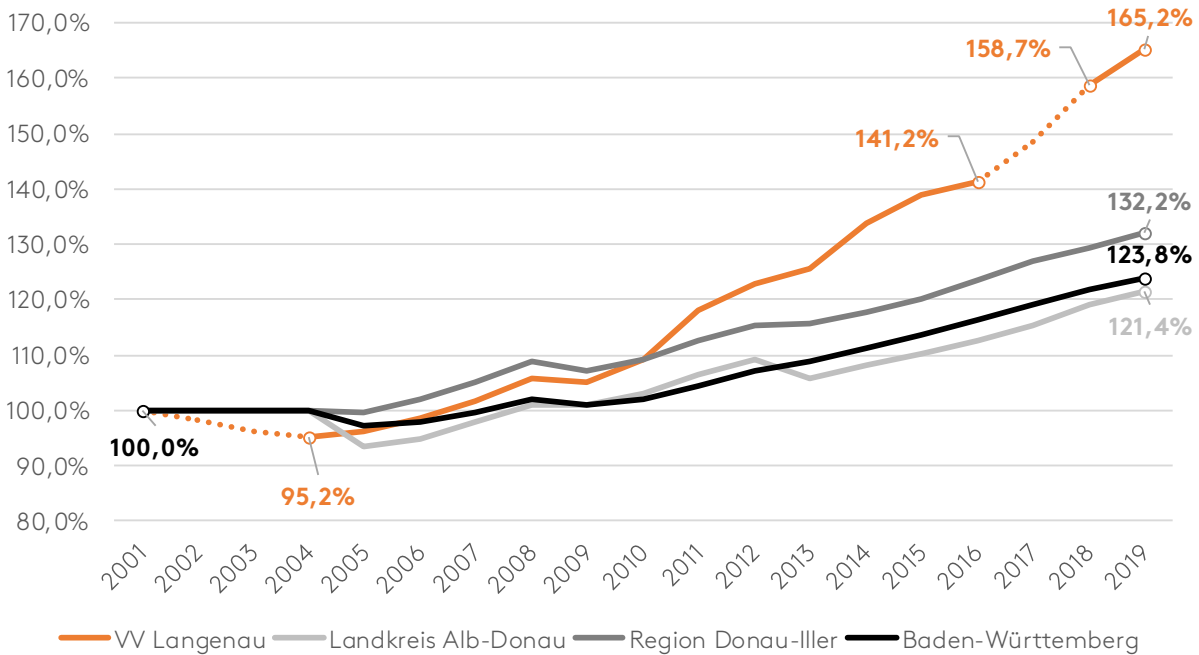
## 5.3 Gewerbe

Der Planungsraum partizipiert mit seiner Nähe zum Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm an dessen dynamischer Entwicklung (siehe Kapitel 5.1). Für die kleineren Kommunen des Verbandes beschränkt sich dies im Wesentlichen auf die Rolle als attraktive Wohngemeinden, die Stadt Langenau ist, begünstigt durch Größe und Lage an einer Entwicklungsachse auch als relevanter Gewerbestandort von regionaler Bedeutung.

Die Beschäftigtenentwicklung und die hohe Zahl von Pendlerbewegungen verdeutlichen die Rolle des Verwaltungsverbands und der Stadt Langenau für die regionale Gewerbeentwicklung.

### 5.3.1 Beschäftigtenentwicklung

Um rund ein 65 Prozent konnte der Verwaltungsverband Langenau die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2001 steigern. Das entspricht etwa 3.185 zusätzlichen Beschäftigten. Eine überdurchschnittlich gute Entwicklung, wenn die Zahlen des Landkreises Alb-Donau, der Region Donau-Iller und des Landes Baden-Württemberg vergleichend hinzugezogen werden. Die Zunahme auf Landesebene betrug rund 24 Prozent, die Zahlen des Landkreises liegen leicht darunter, die Zahlen der Region leicht über dem Landesschnitt. Die Entwicklung im Planungsraum verlief damit um ein Vielfaches dynamischer, als die der Vergleichsräume.



**Abbildung 71: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich, Punktzierung: Fehlende Werte** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; eigene Darstellung

### 5.3.2 Pendlerverflechtung

Etwa 5.630 Personen pendeln im Jahr 2019 in den Verwaltungsverband Langenau ein. Knapp 10.370 Personen pendeln aus dem Verwaltungsverband aus. Ein großer Teil der Auspendler (4.100 Beschäftigte) hat Ulm zum Ziel. 9.699 Erwerbstätige am Arbeitsort zählt der Verwaltungsverband Langenau im Jahr 2019 (Erwerbstätige, die im Verwaltungsverband arbeiten). Dem stehen 14.439 Erwerbstätige am Wohnort gegenüber (Erwerbstätige, die im Verwaltungsverband wohnen). Damit charakterisiert sich der Verband insgesamt als starker Wohnstandort mit einem nachgeordneten Arbeitsplatzangebot.



## Verwaltungsverband Langenau



**Abbildung 72: Ein- und Auspendler über die Grenze des VV Langenau (2019)** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Eine besondere Bedeutung als Arbeitsplatzstandort innerhalb des Verbandes hat die Stadt Langenau. In die Stadt Langenau pendeln etwa 4.083 Personen ein. Die Zahl der Auspendler liegt mit 5.108 moderat höher. Der größte Teil der Auspendler hat auch hier Ulm bzw. Neu-Ulm zum Ziel. 7.048 Erwerbstätige am Arbeitsort zählt die Stadt Langenau im Jahr 2019 (Erwerbstätige, die in Langenau arbeiten). Demgegenüber stehen 8.073 Erwerbstätige am Wohnort (Erwerbstätige, die in Langenau wohnen). Die Stadt Langenau bietet per Saldo also für den größten Teil der hier wohnenden Erwerbstätigen auch einen Arbeitsplatz.

## Stadt Langenau



**Abbildung 73: Ein- und Auspendler über die Grenze Stadt Langenau (2019)** | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung

### 5.3.3 **Gewerbeflächenbedarf**

Eine gewerbliche Entwicklung wird sich auf Grund der strukturellen Eigenheiten des Planungsraums auf die Stadt Langenau konzentrieren. Der in Fortschreibung befindliche Regionalplan Donau-Iller trägt dem Rechnung und weist im Westen der Autobahn A 7, an der Landesstraße L 1079 einen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen aus (siehe Kapitel 6.3). Für die gewerbliche Entwicklung des Planungsraums werden in der Stadt Langenau darüber hinaus weitere Planflächen dargestellt.

Der entsprechende Nachweis des Bedarfs hat durch die Gemeinden (bzw. die Stadt Langenau für die Stadtteile) im weiteren Verlauf des Verfahrens zu erfolgen. Für die Gemeinden und die Stadtteile der Stadt Langenau wird von einer moderaten, am örtlichen Bedarf orientierten Entwicklung ausgegangen. Hier soll keine Angebotsplanung erfolgen, sondern die Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf konkrete Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsinteressen beschränkt bleiben.

## 6 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Bodenschutzklausel verpflichtet zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Als Handlungsansätze, um diesem Anspruch zu genügen, werden Maßnahmen wie die Nachnutzung brachgefallener Flächen, die Nachverdichtung und weitere Ansätze der Innenentwicklung genannt.

Der Regionalplan der Region Donau-Iller formuliert unter Punkt B III (6) das Ziel, vorrangig die „vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung“ auszuschöpfen. So wird zwar weiterhin eine bedarfsgerechte Außenentwicklung zugelassen, jedoch die Erkenntnis formuliert, dass langfristig der Inanspruchnahme freier Landschaft für Siedlungszwecke entgegengewirkt werden soll und daher eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklung zu erfolgen hat.

Innenentwicklung hat im Gebiet des Verwaltungsverbands Langenau daher einen hohen Stellenwert. Dieser Handlungsansatz stößt jedoch an Grenzen: In der Stadt Langenau fehlen auf Grund der Rolle als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort im ländlichen Raum größere innerer Brachflächen, wie sie in vielen Städten mit starker industrieller Prägung vorhanden sind. In den kleineren Gemeinden des Verwaltungsverbandes besteht zwar, gerade mit Blick auf die Zielsetzung, lebendige Ortskerne zu erhalten, ein großes Interesse an der Wiedernutzbarmachung z. B. von innerörtlichen Restflächen. Auf Grund der Geruchsbelastung durch die allorts noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, ist eine Entwicklung von Bauflächen aber häufig nur am Ortsrand möglich. Immissionsschutz und Bodenschutzklausel stellen hier einen Zielkonflikt dar.

Die im FNP dargestellten baulichen Entwicklungen bedeuten einen Verlust von Flächen der Landwirtschaft. Um die Ertragsleistung zu sichern, muss die Nutzung auf den verbleibenden Acker- und Grünlandflächen zwangsläufig intensiviert werden, mit nachteiliger Wirkung für die Flora und Fauna des Offenlandes. In den nachfolgenden Unterkapiteln ist jeweils erläutert und begründet, warum die jeweiligen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

## 6.1 Wohnbauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
<b>Altheim</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,11 ha</b>	<b>2,32 ha</b>	<b>0,89 ha</b>
	0,0%	1,3%	3,1%	19,6%
<b>Asselfingen</b>	<b>3,74 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,55 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,2%	0,0%	3,4%	0,0%
<b>Ballendorf</b>	<b>1,70 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,68 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,5%	0,0%	2,2%	0,0%
<b>Bernstadt</b>	<b>6,14 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>9,11 ha</b>	<b>1,79 ha</b>
	5,3%	0,0%	12,1%	39,4%
<b>Börslingen</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,05 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,7%	0,0%	1,4%	0,0%
<b>Breitingen</b>	<b>0,61 ha</b>	<b>0,67 ha</b>	<b>1,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,5%	8,4%	2,0%	0,0%
<b>Holzkirch</b>	<b>0,79 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,62 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,7%	0,0%	2,2%	0,0%
<b>Stadt Langenau</b>	<b>41,41 ha</b>	<b>3,73 ha</b>	<b>38,33 ha</b>	<b>1,83 ha</b>
	35,6%	46,9%	51,1%	40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha	0,46 ha	33,37 ha	1,83 ha
	28,1%	5,8%	44,5%	40,1%
Albeck	3,57 ha	3,27 ha	3,93 ha	0,00 ha
	3,1%	41,2%	5,2%	0,0%
Göttingen	2,94 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha	0,00 ha	1,04 ha	0,00 ha
	1,8%	0,0%	1,4%	0,0%
<b>Neenstetten</b>	<b>2,35 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	2,0%	0,0%	3,3%	0,0%
<b>Nerenstetten</b>	<b>0,92 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Öllingen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,23 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
<b>Rammingen</b>	<b>4,10 ha</b>	<b>1,25 ha</b>	<b>4,52 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,5%	15,7%	6,0%	0,0%
<b>Setzingen</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,30 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,7%	0,0%	1,7%	0,0%
<b>Weidenstetten</b>	<b>3,81 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,3%	0,0%	2,7%	0,0%
<b>Verwaltungsverband gesamt</b>	<b>69,59 ha</b>	<b>5,75 ha</b>	<b>68,72 ha</b>	<b>4,51 ha</b>

Aus dem Bedarfsnachweis in Kapitel 5.2.3 ergibt sich ein errechneter Bedarf von 82,00 Hektar für Wohnbauflächen im Außenbereich. Im vorliegenden Entwurf werden insgesamt 69,59 Hektar Wohnbauflächen Planung für den Verwaltungsverband dargestellt. Bei hälftiger Anrechnung (entsprechend einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe) der 5,75 Hektar gemischter Bauflächen Planung sowie bereits vorhandener nichtbebauter Wohnbauflächen von rund 8 Hektar stehen insgesamt rund 81 Hektar für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Ein großer Teil der Darstellung geplanter Wohnbauflächen entfällt auf die Stadt Langenau (28,1 %). Den Schwerpunkt bildet die Fläche „LA 13 Oberes Feld“ am westlichen Ortsrand der Kernstadt mit 13,83 Hektar. Durch die Entwicklung der Fläche wird eine Arrondierung

des Siedlungskörpers erreicht und das verbleibende Flächenpotential zwischen aktuellem Siedlungsrand, der L1170 sowie der Umgehungsstraße (Nordachse) ausgeschöpft. Zusammen mit weiteren Planflächen werden in der Kernstadt Langenau insgesamt 32,75 Hektar für Wohnen dargestellt.

Zudem werden in Rammingen die Fläche RA 01 „Bergelsäcker II“ (ehemals mit der zusammenhängenden Fläche RA 12 „Berglesäcker“) mit insgesamt 4,1 Hektar - als Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers in Richtung Osten – dargestellt.

Als weitere größere Flächen für Wohnbau werden die Fläche „WEI 03 „Gernäcker Nord III“ mit 3,81 Hektar in Weidenstetten, die Fläche ASS 08 „Tiefer Weg“ mit 2,61 Hektar in Asselfingen sowie die Fläche NE 05 „Börslinger Steig – Leimengrube“ mit 2,35 Hektar dargestellt.

Geplante Wohnbauflächen in geringerem Umfang (unter 2 Hektar) werden auch in den weiteren Kommunen des Verwaltungsverbands dargestellt (siehe obenstehende Tabelle). Ausnahme bilden lediglich die Gemeinden Altheim und Öllingen, deren vorhandenes Flächenpotential (Wohnbaugebiete „Bürzel II“ in Altheim und „Steinweg“ in Öllingen) zur Deckung des ermittelten Bedarfs ausreicht.

Die Wohnbauflächen wurden auch im Hinblick auf den geringsten Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen ausgewählt. In einigen Fällen musste aufgrund anderer Belange (bspw. Geruchsimmissionen) in nach dem Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten der Landwirtschaft eingegriffen werden (RA 01, BE 02, BE 05). In anderen Fällen sind die Flächen eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bestandsbebauung (BÖ 05, LA 05, HO 08) und/oder gab es keine Bebauungsalternativen außerhalb von Vorbehaltsgebieten (BÖ 05, HO 08, NR 02, SE 01, SE 03).

## 6.2 Gemischte Bauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
<b>Altheim</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,11 ha</b>	<b>2,32 ha</b>	<b>0,89 ha</b>
	0,0%	1,3%	3,1%	19,6%
<b>Asselfingen</b>	<b>3,74 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,55 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,2%	0,0%	3,4%	0,0%
<b>Ballendorf</b>	<b>1,70 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,68 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,5%	0,0%	2,2%	0,0%
<b>Bernstadt</b>	<b>6,14 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>9,11 ha</b>	<b>1,79 ha</b>
	5,3%	0,0%	12,1%	39,4%
<b>Börslingen</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,05 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,7%	0,0%	1,4%	0,0%
<b>Breitingen</b>	<b>0,61 ha</b>	<b>0,67 ha</b>	<b>1,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,5%	8,4%	2,0%	0,0%
<b>Holzkirch</b>	<b>0,79 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,62 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,7%	0,0%	2,2%	0,0%
<b>Stadt Langenau</b>	<b>41,41 ha</b>	<b>3,73 ha</b>	<b>38,33 ha</b>	<b>1,83 ha</b>
	35,6%	46,9%	51,1%	40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha	0,46 ha	33,37 ha	1,83 ha
	28,1%	5,8%	44,5%	40,1%
Albeck	3,57 ha	3,27 ha	3,93 ha	0,00 ha
	3,1%	41,2%	5,2%	0,0%
Göttingen	2,94 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha	0,00 ha	1,04 ha	0,00 ha
	1,8%	0,0%	1,4%	0,0%
<b>Neenstetten</b>	<b>2,35 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	2,0%	0,0%	3,3%	0,0%
<b>Nerenstetten</b>	<b>0,92 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Öllingen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,23 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
<b>Rammingen</b>	<b>4,10 ha</b>	<b>1,25 ha</b>	<b>4,52 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,5%	15,7%	6,0%	0,0%
<b>Setzingen</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,30 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,7%	0,0%	1,7%	0,0%
<b>Weidenstetten</b>	<b>3,81 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,3%	0,0%	2,7%	0,0%
<b>Verwaltungsverband gesamt</b>	<b>69,59 ha</b>	<b>5,75 ha</b>	<b>68,72 ha</b>	<b>4,51 ha</b>

Insgesamt werden nur 5,75 Hektar gemischte Baufläche Planung im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese ist auf sechs Kommunen des Verwaltungsverbands aufgeteilt (Altheim 0,11 Hektar, Breitingen 0,67 Hektar, Stadt Langenau 3,73 Hektar und Rammingen 1,25 Hektar).

Gemischte Bauflächen Planung sind somit in deutlich geringerem Umfang im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Großteil der Flächen entfällt auf die Stadt Langenau – insbesondere auf den Stadtteil Albeck – sowie auf die Gemeinde Rammingen. Hier sind insgesamt 4,98 Hektar gemischte Baufläche Planung – meist angrenzend an bestehende Mischgebiete – dargestellt. Auf der 2,40 Hektar großen Fläche „ALB 02 Rücken Süd“ in Albeck soll

neben dem Neubau der Raiffeisenbank Niedere Alb eG u.a. auch eine Seniorenwohnanlage entstehen.

### 6.3 Gewerbliche Bauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
<b>Altheim</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,11 ha</b>	<b>2,32 ha</b>	<b>0,89 ha</b>
	0,0%	1,3%	3,1%	19,6%
<b>Asselfingen</b>	<b>3,74 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,55 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,2%	0,0%	3,4%	0,0%
<b>Ballendorf</b>	<b>1,70 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,68 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,5%	0,0%	2,2%	0,0%
<b>Bernstadt</b>	<b>6,14 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>9,11 ha</b>	<b>1,79 ha</b>
	5,3%	0,0%	12,1%	39,4%
<b>Börslingen</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,05 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,7%	0,0%	1,4%	0,0%
<b>Breitingen</b>	<b>0,61 ha</b>	<b>0,67 ha</b>	<b>1,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,5%	8,4%	2,0%	0,0%
<b>Holzkirch</b>	<b>0,79 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,62 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,7%	0,0%	2,2%	0,0%
<b>Stadt Langenau</b>	<b>41,41 ha</b>	<b>3,73 ha</b>	<b>38,33 ha</b>	<b>1,83 ha</b>
	35,6%	46,9%	51,1%	40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha	0,46 ha	33,37 ha	1,83 ha
	28,1%	5,8%	44,5%	40,1%
Albeck	3,57 ha	3,27 ha	3,93 ha	0,00 ha
	3,1%	41,2%	5,2%	0,0%
Göttingen	2,94 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha	0,00 ha	1,04 ha	0,00 ha
	1,8%	0,0%	1,4%	0,0%
<b>Neenstetten</b>	<b>2,35 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	2,0%	0,0%	3,3%	0,0%
<b>Nerenstetten</b>	<b>0,92 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Öllingen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,23 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
<b>Rammingen</b>	<b>4,10 ha</b>	<b>1,25 ha</b>	<b>4,52 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,5%	15,7%	6,0%	0,0%
<b>Setzingen</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,30 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	1,7%	0,0%	1,7%	0,0%
<b>Weidenstetten</b>	<b>3,81 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,01 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	3,3%	0,0%	2,7%	0,0%
<b>Verwaltungsverband gesamt</b>	<b>69,59 ha</b>	<b>5,75 ha</b>	<b>68,72 ha</b>	<b>4,51 ha</b>

Im vorliegenden Stand des Flächennutzungsplans werden insgesamt 68,72 Hektar gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Bei hälftiger Anrechnung (entsprechend einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe) der 5,75 Hektar gemischter Bauflächen, stehen insgesamt 71,60 Hektar für Wohnen zur Verfügung. Zu beachten ist, dass gewerbliche Nutzungen in gemischten Bauflächen nur mit erheblichen Restriktionen möglich sind. Die gewählte hälftige Anrechnung der gemischten Bauflächen ist also nur bedingt stichhaltig, hinsichtlich der tatsächlichen Bedarfsdeckung.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung findet im Wesentlichen in der Stadt Langenau – insbesondere in der Kernstadt – statt. Hier werden knapp 50 Prozent (33,37 Hektar) der Gesamtfläche des Verwaltungsverbands abgebildet. Hiermit wird auch den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen: unter Punkt B IV 1 „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ wird die Stadt Langenau im Regionalplan als eines der Vorranggebiete festgelegt.

Der im Regionalplan ausgewiesene Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Erweiterung des „Gewerbegebiets an der A7“ wird zunächst nicht in die Darstellung übernommen, da sich die Gesamtfortschreibung zurzeit noch im laufenden Verfahren befindet. Für das Gewerbegebiet verbleibt vorerst die gewerbliche Baufläche Planung „LA 12 Gewerbegebiet an der A7 Süd, 6. BA“ mit 4,19 Hektar als Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit einer Größe von 8,85 Hektar ist die Fläche „LA 07 Krumme Landen“ am südöstlichen Siedlungsrand Langenaus eine der umfangreichsten geplanten Entwicklungen. Mit der Maßnahme wird eine Arrondierung des Siedlungskörpers zwischen den bestehenden Gewerbegebieten „Südlich der Bahnlinie“ und „In den Lindeschen“ entlang der Wörthstraße/L1232 erreicht. Die größte zusammenhängende gewerbliche Baufläche Planung ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Kiesgräble“ entlang der L1170 in Richtung Westen. Insgesamt werden hier 14,03 Hektar – aufgeteilt in zwei Abschnitte („LA 10 Kiesgräble III“ und „LA 11 Kiesgräble IV“) – im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als weitere größere gewerbliche Baufläche wird in Bernstadt die Fläche „Zwischen den Krautgärten / Am Osterstetter Weg“ mit 8,33 Hektar sowie in Rammingen die Erweiterung des Gewerbegebiets „Pffiferlingsweg“ dargestellt, wo auf drei Planflächen (RA 05, RA 06 und RA 11) insgesamt 3,57 Hektar für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind.

Geplante gewerbliche Bauflächen in geringerem Umfang werden auch in weiteren Kommunen des Verwaltungsverbands dargestellt. Dabei handelt es sich meist um Flächen von ca. 2-3 ha je Kommune (siehe obenstehende Tabelle). Eine Ausnahme bilden lediglich die Gemeinde Nerenstetten und der Langenauer Stadtteil Albeck.

Einige wenige Fläche befinden sich in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (nach Regionalplan Donau-Iller). Diese Flächen sind eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden gewerblichen Bestands (RA 05, RA 06) und in anderen Kommunen gab es keine Bebauungsalternativen außerhalb von Vorbehaltsgebieten (BÖ 04, HO 02, SE 06).



## 6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächenausweisung FNP 2035	Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für den Gemeinbedarf
<b>Altheim</b>	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>0,11 ha</b> 1,3%	<b>2,32 ha</b> 3,1%	<b>0,89 ha</b> 19,6%
<b>Asselfingen</b>	<b>3,74 ha</b> 3,2%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>2,55 ha</b> 3,4%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Ballendorf</b>	<b>1,70 ha</b> 1,5%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>1,68 ha</b> 2,2%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Bernstadt</b>	<b>6,14 ha</b> 5,3%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>9,11 ha</b> 12,1%	<b>1,79 ha</b> 39,4%
<b>Börslingen</b>	<b>2,01 ha</b> 1,7%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>1,05 ha</b> 1,4%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Breitingen</b>	<b>0,61 ha</b> 0,5%	<b>0,67 ha</b> 8,4%	<b>1,50 ha</b> 2,0%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Holzkirch</b>	<b>0,79 ha</b> 0,7%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>1,62 ha</b> 2,2%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Stadt Langenau</b>	<b>41,41 ha</b> 35,6%	<b>3,73 ha</b> 46,9%	<b>38,33 ha</b> 51,1%	<b>1,83 ha</b> 40,1%
Langenau (Kernstadt)	32,75 ha 28,1%	0,46 ha 5,8%	33,37 ha 44,5%	1,83 ha 40,1%
Albeck	3,57 ha 3,1%	3,27 ha 41,2%	3,93 ha 5,2%	0,00 ha 0,0%
Göttingen	2,94 ha 2,5%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%
Hörvelsingen	2,15 ha 1,8%	0,00 ha 0,0%	1,04 ha 1,4%	0,00 ha 0,0%
<b>Neenstetten</b>	<b>2,35 ha</b> 2,0%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>2,50 ha</b> 3,3%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Nerenstetten</b>	<b>0,92 ha</b> 0,8%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Öllingen</b>	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>0,23 ha</b> 0,3%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Rammingen</b>	<b>4,10 ha</b> 3,5%	<b>1,25 ha</b> 15,7%	<b>4,52 ha</b> 6,0%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Setzingen</b>	<b>2,01 ha</b> 1,7%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>1,30 ha</b> 1,7%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Weidenstetten</b>	<b>3,81 ha</b> 3,3%	<b>0,00 ha</b> 0,0%	<b>2,01 ha</b> 2,7%	<b>0,00 ha</b> 0,0%
<b>Verwaltungsverband gesamt</b>	<b>69,59 ha</b>	<b>5,78 ha</b>	<b>68,72 ha</b>	<b>4,51 ha</b>

Geplante Gemeinbedarfsflächen werden in kleinerem Umfang in den Gemeinden Altheim, Bernstadt und der Stadt Langenau für verschiedene Nutzungen dargestellt. Insgesamt werden 4,51 Hektar dargestellt.

Zur Erweiterung des Kindergartens in der Gemeinde Altheim wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,89 Hektar angrenzend an die bestehende Kindertageseinrichtung „Bürzel“ und die Albhalle im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Entwicklung der verschiedenen kommunalen Infrastrukturangebote, die auf Gemeinbedarfsflächen realisiert werden, bleibt entsprechenden Fachplanungen vorbehalten und muss im Wege von Änderungsverfahren bei Bedarf berücksichtigt werden.

In der Gemeinde Bernstadt wurde Anfang 2020 ein Sportstättenentwicklungsplan aufgestellt. Aus diesem Plan werden Bedarfe abgeleitet, mit denen erörtert wird, welche Flächen zusätzlich benötigt werden oder umzugestaltet sind. Auf Grundlage des Konzepts wurde die 1,79 Hektar große Fläche „BE 04 Sportanlagen Riedwiesen“ im Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt. Diese befindet sich nach dem Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, ergibt städtebaulich (Schließung der Lücke) sowie hinsichtlich der Anknüpfung an bestehende Sportflächen Sinn.

In der Stadt Langenau wird am südöstlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Göttinger Straße eine Fläche für einen Skatepark vorgesehen (LA 17 Göttinger Straße).

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche in größerem Umfang aus. Ein Ergänzungsbedarf ist für die Kinderbetreuung und Schulen sowie bei Sport- und Freizeiteinrichtungen zu erwarten. Dieser Bedarf lässt sich gegenwärtig aber noch nicht darstellen und muss durch künftige Planungen vorbereitet und konkretisiert werden.

## 6.5 Sonderbauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Sonderbauflächen gesamt	Windenergie (WE)	Freiflächenphoto- voltaik (FFPV)	Sonstige
<b>Altheim</b>	<b>1,13 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,13 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,7%	0,0%	1,2%	0,0%
<b>Asselfingen</b>	<b>0,65 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,65 ha</b>
	0,4%	0,0%	0,0%	30,3%
<b>Ballendorf</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	100,0%	200,0%	300,0%
<b>Bernstadt</b>	<b>13,94 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>12,28 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	8,2%	0,0%	13,5%	0,0%
<b>Börslingen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Breitingen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Holzkirch</b>	<b>45,60 ha</b>	<b>45,60 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	26,7%	100,0%	0,0%	0,0%
<b>Stadt Langenau</b>	<b>73,14 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>73,14 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	42,8%	0,0%	80,4%	0,0%
Langenau (Kernstadt)	59,32 ha	0,00 ha	59,32 ha	0,00 ha
	34,7%	0,0%	65,2%	0,0%
Albeck	13,82 ha	0,00 ha	13,82 ha	0,00 ha
	8,1%	0,0%	15,2%	0,0%
Göttingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Hörvelsingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Neenstetten</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Nerenstetten</b>	<b>3,56 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>3,56 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	2,1%	0,0%	3,9%	0,0%
<b>Öllingen</b>	<b>0,86 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,86 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,5%	0,0%	1,0%	0,0%
<b>Rammingen</b>	<b>1,50 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,50 ha</b>
	0,9%	0,0%	0,0%	69,7%
<b>Setzingen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Weidenstetten</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Verwaltungsverband gesamt</b>	<b>170,91 ha</b>	<b>45,60 ha</b>	<b>90,97 ha</b>	<b>2,15 ha</b>

Planflächen für Sondernutzungen sind im Flächennutzungsplan in einem Umfang von insgesamt 170,91 Hektar für unterschiedliche Zweckbestimmungen dargestellt.

Im Bestand übernommen wird eine Sonderbaufläche für Militär (SO MIL) in Setzingen mit einer Größe von 40,43 Hektar. Diese Fläche hat einen inneren und äußeren Schutzabstandsradius, die in der Plandarstellung gekennzeichnet sind und neben der Gemarkung von Setzingen auch Ballendorf überlagern. Ebenso sind im Bestand in mehreren Kommunen Gartenhausgebiete (SO GHG) dargestellt. In Langenau gibt es zudem eine Straßenmeisterei, die als Sondergebiet im Bestand ausgewiesen ist (SO SM).

Mit 45,60 Hektar ist die Sonderbaufläche „HO 05“ mit Zweckbestimmung Windenergie (SO WE) auf den Gemarkungen der Gemeinden Holzkirch und Neenstetten die Größte im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche. Die Fläche wurde als Vorranggebiet für Standorte

regionalbedeutsamer Windkraftanlagen aus der Regionalplanung übernommen (5. Fortschreibung des Regionalplan Donau-Iller, Kapitel B X 2.3, rechtskräftig seit 23.12.2015).

Hinzu kommen Flächen für die Freiflächenphotovoltaik (SO FFPV), welche sich auf das ganze Verwaltungsverbandsgebiet verteilen. In Altheim, Bernstadt, Langenau, Albeck, Neurenstetten und Öllingen werden Flächen für Solarparks dargestellt.

Entsprechend § 21 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW, 2023) sollen Gebiete von 0,2% der Regionsfläche für die Nutzung von Photovoltaik auf Freiflächen festgelegt werden. Dieser Prozentsatz ist mit der ausgewiesenen Fläche von ca. 91 ha sogar überschritten. Durch die geplanten Sondergebiete für FFPV werden ca. 0,46 % der Gesamtbodenfläche des Verwaltungsverbandes Langenau vorgesehen.

Dabei werden fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Der Verlust landwirtschaftliche Nutzfläche entspricht ca. 0,7 % bzw. 71 ha. Eine Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Belangen ist Bestandteil des Flächennutzungsplans, wird aber zudem auf die nachfolgende Bebauungsplanung abgeschichtet.

Im Gebiet der GVV Langenau sind viele hochwertige landwirtschaftliche Flächen vorhanden (vgl. Flurbilanz 2022 für den Alb-Donau-Kreis). Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen ist als Vorrangflur eingestuft, welche die hochwertigste Stufe der Bewertung darstellt. Hinzu kommen einige Flächen der Vorbehaltsflur I und der Vorbehaltsflur II, welche sich insbesondere im Donauried befinden. Die Flächen für die Freiflächenphotovoltaik befinden sich zum Großteil in Flächen der Vorbehaltsflur II (ca.84 Prozent), wohingegen nur ein geringerer Teil von ca. 16 Prozent auf Flächen der Vorrangflur vorgesehen ist. Zudem ist die Freiflächenphotovoltaik inzwischen privilegiert. Für Freiflächen-PV-Anlagen gelten seit Ende 2022 vereinfachte Genehmigungsverfahren entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenstrecken. Darunter fallen bspw. die Flächen LA 20 und LA 21 entlang der BAB 7.

Als weitere kleine Sonderbauflächen Planung werden in Asselfingen die Fläche „ASS 04 Reitanlage Bühl“ mit Zweckbestimmung Reitplatz (SO RP) sowie in Rammingen die Fläche RA 13 „Campingplatz“ mit Zweckbestimmung Erholung (SO ERH) für die planerische Sicherung des kleinen Campingplatzes nordöstlich der Ortslage von Rammingen dargestellt.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Neue Planflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

## 6.7 Grünflächen

Im Verwaltungsverband werden geplante Grünflächen nur in geringem Umfang dargestellt. In Langenau wird die Grünfläche „Nollenriedlen“ in südöstlicher Stadtrandlage mit 0,34 Hektar dargestellt. Hinter dem Rathaus der Gemeinde Breitingen wird eine 0,33 Hektar große Grünfläche dargestellt. Diese soll dem Gemeinbedarf, für Festlichkeiten und zur Naherholung dienen. Die Fläche ist für den Fahrradtourismus gut gelegen und die bestehende Infrastruktur des Rathauses kann mitgenutzt werden.

## 6.8 Verkehr

Im Flächennutzungsplan wurden die Neubaumaßnahmen des regionalbedeutsamen Straßennetzes aus dem Regionalplan übernommen. Zeichnerisch dargestellt werden der Neubau der Südwestumfahrung Langenau (L 1232), sowie die Ortsumfahrung im Langenauer Ortsteil Albeck (L 1079).

Im Flächennutzungsplan wurden die Neubaumaßnahmen des regionalbedeutsamen Straßennetzes aus dem Regionalplan übernommen. Dargestellt wird die „L 1170, OU Asselfingen“, welche auch im Maßnahmenplan 2021 – 2035 zum Generalverkehrsplans Baden-Württemberg als Neubaumaßnahme der Kategorie 1 enthalten ist. Diese werden aber nicht zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen, da noch keine Planung zum Trassenverlauf vorliegt.

Des Weiteren ist auf dem Gebiet der Gemeinde Langenau die Beseitigung des Bahnübergangs in Langenau im Zuge der L 1232 als Eisenbahnkreuzungsmaßnahme Bestandteil des Maßnahmenplans.

Im Regionalplans Donau-Iller sind in Kap. B V 1.1.2 zudem Vorschläge zur Weiterentwicklung des Straßennetzes enthalten. Im Gültigkeitsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans sind dies zusätzlich zur oben genannten OU Asselfingen die:

L 1170, Neubau Ortsumfahrung Rammingen

L 1232, Neubau Südwestumfahrung Langenau

L 1232, Neubau der Ortsumfahrung Nerenstetten.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Teil des Maßnahmenplans 2021 - 2035 zum Generalverkehrsplan Baden-Württemberg. Eine Planung mit einer konkreten Trassenführung ist bisher lediglich für den Neubau der Ortsumfahrung Nerenstetten bekannt, weshalb diese zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

## 6.9 Denkmalschutz

Die Kommunen des Verwaltungsverbands verfügen über zahlreiche Denkmale bzw. zu prüfende Objekte, die auf Grund des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg (DSchG) zu schützen, zu pflegen und in ihrem Zustand zu überwachen sind. Die auf dieser gesetzlichen Grundlage geführten Denkmallisten des Landesamtes für Denkmalschutz unterscheiden zwischen archäologischen Kulturdenkmälern einerseits und unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmälern andererseits.

Als archäologische Kulturdenkmale werden folgende Bodendenkmale und zu prüfende Objekte geführt:

Kommune	Anzahl
Altheim	insg. 35

§ 2 DSchG	28
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	7
<b>Asselfingen</b>	<b>insg. 13</b>
§ 2 DSchG	8
§ 12 DSchG	2
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	2
<b>Ballendorf</b>	<b>insg. 15</b>
§ 2 DSchG	10
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	5
<b>Bernstadt</b>	<b>insg. 36</b>
§ 2 DSchG	31
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	5
<b>Börslingen</b>	<b>insg. 12</b>
§ 2 DSchG	6
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	5
<b>Breitingen</b>	<b>insg. 9</b>
§ 2 DSchG	4
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	5
<b>Holzkirch</b>	<b>insg. 4</b>

§ 2 DSchG	3
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	---
<b>Stadt Langenau</b>	<b>insg. 158</b>
<b>Albeck</b>	insg. 26
§ 2 DSchG	19
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	6
<b>Göttingen</b>	insg. 7
§ 2 DSchG	4
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3
<b>Hörvelsingen</b>	insg. 19
§ 2 DSchG	15
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	4
<b>Kernstadt Langenau</b>	insg. 106
§ 2 DSchG	73
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	2
Prüffälle	30
<b>Neenstetten</b>	<b>insg. 8</b>
§ 2 DSchG	5
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3

<b>Nerenstetten</b>	<b>insg. 13</b>
§ 2 DSchG	9
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	3
<b>Öllingen</b>	<b>insg. 22</b>
§ 2 DSchG	18
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3
<b>Rammingen</b>	<b>insg. 22</b>
§ 2 DSchG	17
§ 12 DSchG	1
§ 22 DSchG	1
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	3
<b>Setzingen</b>	<b>insg. 10</b>
§ 2 DSchG	8
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	---
Prüffälle	2
<b>Weidenstetten</b>	<b>insg. 21</b>
§ 2 DSchG	14
§ 12 DSchG	---
§ 22 DSchG	---
§ 28 DSchG	1
Prüffälle	6
<b>SUMME VV Langenau</b>	<b>378</b>

**Tabelle 3: Fallzahlen der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte** | Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2, Landesamt für Denkmalpflege 2021

Für eine genaue, ausführliche Übersicht der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte wird auf die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 verwiesen.



Die zahlreichen (im Flächennutzungsplan nicht dargestellten) unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und die zu prüfenden Objekte stellen einen bedeutenden kulturellen Schatz dar. Sie verteilen sich über den gesamten Verwaltungsverband – einzige Ausnahme ist die Gemeinde Breitingen. Die folgende Tabelle zeigt die Fallzahlen der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Auszug Verwaltungsverband Langenau, Stand 18.11.2021, je Kommune:

Kommune	Anzahl
<b>Altheim</b>	<b>6</b>
<b>Asselfingen</b>	<b>7</b>
<b>Ballendorf</b>	<b>3</b>
<b>Bernstadt</b>	<b>9</b>
<b>Börslingen</b>	<b>1</b>
<b>Breitingen</b>	---
<b>Holzkirch</b>	<b>4</b>
<b>Stadt Langenau</b>	<b>43</b>
Albeck	7
Göttingen	3
Hörvelsingen	7
Kernstadt Langenau	26
<b>Neenstetten</b>	<b>3</b>
<b>Nerenstetten</b>	<b>3</b>
<b>Öllingen</b>	<b>3</b>
<b>Rammingen</b>	<b>10</b>
<b>Setzingen</b>	<b>1</b>
<b>Weidenstetten</b>	<b>4</b>
<b>SUMME VV Langenau</b>	<b>97</b>

**Tabelle 4: Fallzahlen unbeweglicher Bau- und Kunstdenkmale** | Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2021

## 6.10 Immissionsschutz

Darstellungen zum Immissionsschutz finden sich nicht im Flächennutzungsplan. Allerdings hat das Thema des Immissionsschutzes einen hohen Stellenwert im Verwaltungsverband. Die Kommunen des Verwaltungsverbands Langenau sind stark landwirtschaftlich geprägt. In nahezu allen Kommunen befinden sich aktive, beziehungsweise bestandsgeschützte, landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe in zentraler Lage, von denen Geruchsemissionen ausgehen. Konflikte gegenüber geplanten Wohnbebauungen müssen berücksichtigt und ausgeschlossen werden. Die Wohnbauentwicklung in einigen Gemeinden – beispielsweise

der Gemeinden Holzkirch und Breitingen – wird dadurch stark eingeschränkt. Arrondierungen des Siedlungskörpers, die aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und sinnvoll wären, sind aus Gründen des Immissionsschutzes häufig nicht möglich.

## 7 FNP 2035: Flächensteckbriefe

Als Grundlage der Flächenauswahl zum Flächennutzungsplan 2035 werden alle für die Generalfortschreibung relevanten Prüfflächen ermittelt. Die Flächen werden mit Namen und Nummer nach Kommune kategorisiert und im Plan verortet. Zur Flächenauswahl des Flächennutzungsplans 2035 gehören auch Flächenreserven des aktuell gültigen Flächennutzungsplans die bisher noch nicht entwickelt wurden. Die Flächenreserven des bestehenden Flächennutzungsplans werden, wie die neu hinzugekommenen Flächen, nach Kommunen beziehungsweise Ortsteilen aufgelistet und damit für das weitere Verfahren als neu zu bewertende Prüfflächen kenntlich gemacht.

Die Steckbriefe der Prüfflächen werden – unterschieden nach städtebaulicher und ökologischer Betrachtung – separat geführt. Im Folgenden sind die Steckbriefe zur städtebaulichen Betrachtung ausgeführt. Die Betrachtung von Städtebau und Infrastruktur bewertet die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung in Bezug auf die jeweilig vorgesehene, zukünftige Nutzungsart. Die ökologische Bewertung der Prüfflächen erfolgt durch das G+H Ingenieurteam.

Jede Fläche wird zunächst in einem Flächenporträt erfasst; neben Bezeichnung, Lage und Größe wird die aktuelle Nutzung beschrieben. Als Grundlage der nachfolgenden Bewertung wird die zukünftige Nutzung definiert.

In einer anschließenden Analyse werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und die wichtigsten Entwicklungshemmnisse und -chancen aufgelistet. Die Analyse wird auf der jeweils nachfolgenden Seite durch eine Bewertung der Fläche hinsichtlich Städtebaus/Nachbarschaft, Erschließung, Restriktionen, Eigentum/Grunderwerb sowie durch Umsetzungshinweise zur Entwicklung der Fläche ergänzt.

Die Steckbriefe – sowohl zur städtebaulichen, als auch ökologischen Betrachtung – betreffen nicht nur den Flächennutzungsplan, sondern müssen auch in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

## 7.1 Altheim

## ERWEITERUNG HINTER DEN GÄRTEN II

ALT 01

## Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 1,08 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

## Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

## Kommune

Altheim

Südlicher Ortsrand

## Erschließung

- Lerchenweg

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Hinter den Gärten“ in südwestliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen

**HINTER DEN GÄRTEN****ALT 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über Lerchenweg
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Privates Eigentum Gemeinde (Flst. 827)
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,08 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. teilweise Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der Hofstellen, ggf. Fahrsilo im Süden verlagern

**Änderungen zum Vorentwurf**

- Fläche nach Osten vergrößert, dadurch Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets von Osten her möglich

**AN DER SÖGLINGER STRASSE II****ALT 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,24 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche, Planung

**Flurbilanz:** Keine Einstufung  
**Tatsächliche Nutzung:** Grünfläche, gewerbl. genutzte Fläche

**Kommune**

Altheim  
 Söglingen  
 Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Söglinger Straße

**Analyse**

- Entwicklungschancen:
- Fortsetzung des Misch- und Gewerbegebiets „Söglinger Straße“
  - Ausnutzung der bestehenden Erschließung

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von Grünflächen
  - Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen

**AN DER SÖGLINGER STRASSE II****ALT 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbe-/Mischgebiet „Söglinger Straße“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über Söglinger Straße
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Privates Eigentum
Sonstiges:	-

**Fläche:** 1,24 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- ausschließlich Nutzungen, die keine Schutzbedürftigkeit gegenüber Geruchsimmissionen aufweisen umsetzbar sein (Verweis auf laufendes Bebauungsplanverfahren)

**AM BÜRZEL****ALT 03****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 1,19 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für Gemeinbedarf, Planung

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 2  
**Tatsächliche Nutzung:** Grünfläche

**Kommune**

Altheim

Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Am Bürzel

**Analyse**

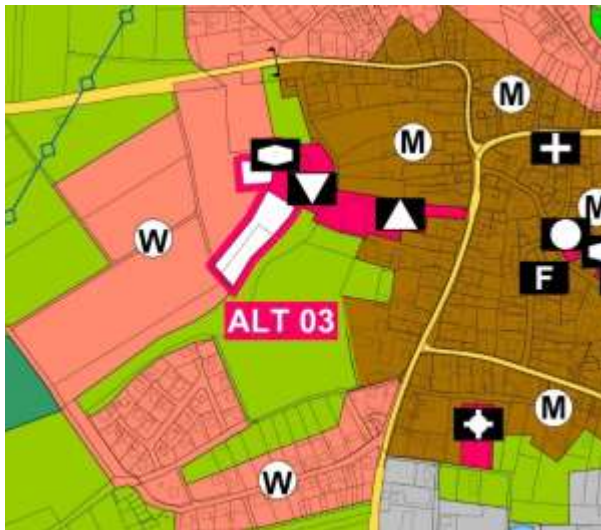
Entwicklungschancen:

- Darstellung Kindergarten inklusive Erweiterungsfläche
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von Grünfläche
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen



**AM BÜRZEL****ALT 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, Albhalle, Freie Realschule, Grünflächen, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Erschlossen über Straße „Am Bürzel“
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Geschütztes (Offenland-)Biotop
Eigentum/Grunderwerb:	Privates Eigentum Gemeinde (Flst. 968/1, 1005)
Sonstiges:	Darstellung Kindergarten in FNP

<b>Fläche:</b>	0,89 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Fläche für den Gemeinbedarf

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Extensive Grünlandflächen Hanglage mit Streuobstbäumen, hoher naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig
- Streuobstwiese muss im Zuge B-Planverfahren ausgeglichen werden
- die Flurstücke 967 und 968 sind explizit nicht Teil der Fläche, da sie zur Aufgabe haben die wertvolle Naturstruktur „Klifflinie“ zu schützen und zu puffern (insbesondere die Teile, die als (Offenland-)Biotop geschützt sind „Magerrasen südwestlich Altheim“)
- Umgang mit Offenlandbiotop (auf Flurstück 1003) „Hecken III und IV südwestlich Altheim“ (ggf. Antragstellung beim Landratsamt)

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche verkleinert um Streuobstbestand an der Klifflinie (östl. Streifen)

**BIRKÄCKER****ALT 04****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 0,45 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche  
 Planung

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Wohnbebauung,  
 Landwirtschaftl.  
 genutzte Fläche

**Kommune**

Altheim  
 Zähringen  
 Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- K 7309

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen

**BIRKÄCKER****ALT 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 0,11 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Erschlossen über Straße „Zähringen“
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	-
Sonstiges:	-

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Emissionen prüfen (Geruchs- und Lärmbelastung durch Betreiben der Fahrhilfanlage)
- Fläche ggf. für Bolzplatz vorgesehen, nach Alternativen suchen
- Schutzabstand von mindestens 5 m für 20 kV-Leitung beachten

## FFPV AN DEN KLEINEN MÄRKLEN

ALT 05

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 11,3 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:**  
**Tatsächliche Nutzung:** Vorbehaltsflur 1 landwirtschaftl. genutzte Fläche

## Kommune

Altheim

Südlicher Ortsrand

## Erschließung

- Feldwege (Flst. 1641 u. 1650)

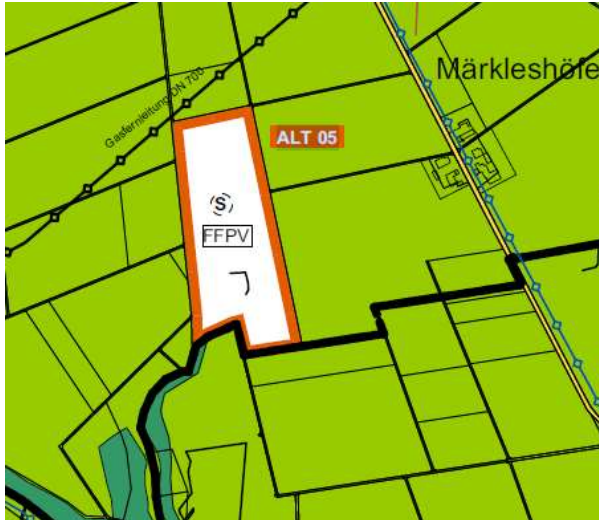
## Analyse

Entwicklungschancen:

- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsmissionen angrenzender Hofstellen
- nachgewiesenes Rohstoffvorkommen von Naturstein, Kalkstein des Oberjura (Vorkommensnr. L 7526-13, Bearbeitungsstand: 2001)

**FFPV AN DEN KLEINEN MÄRKLEN****ALT 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Nicht erschlossen
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	-

**Fläche:** 11,3 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche FFPV

**Umsetzungshinweise**

- nachgewiesenes Rohstoffvorkommen von Naturstein, Kalkstein des Oberjura (Vorkommensnr. L 7526-13, Bearbeitungsstand: 2001)
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

## 7.2 Asselfingen

## ERWEITERUNG BERGÄCKER III

ASS 03

## Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 1,13 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

## Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

## Kommune

Asselfingen

Östlicher Ortsrand

## Erschließung

- Bühlweg

## Analyse

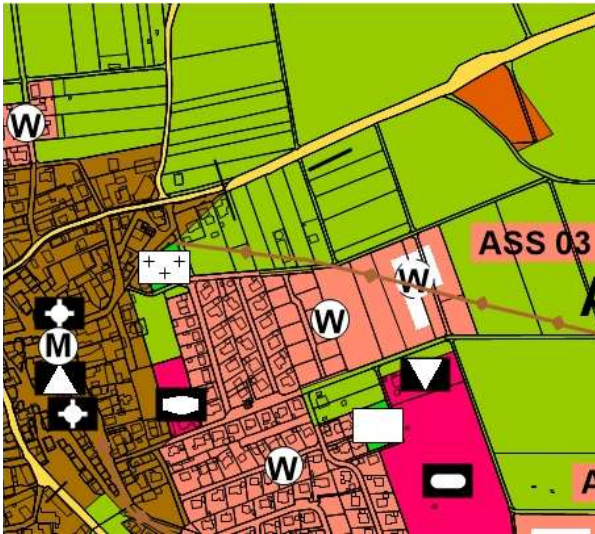
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Bessere Ausnutzung der bestehenden Erschließung „Bühlweg“
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)



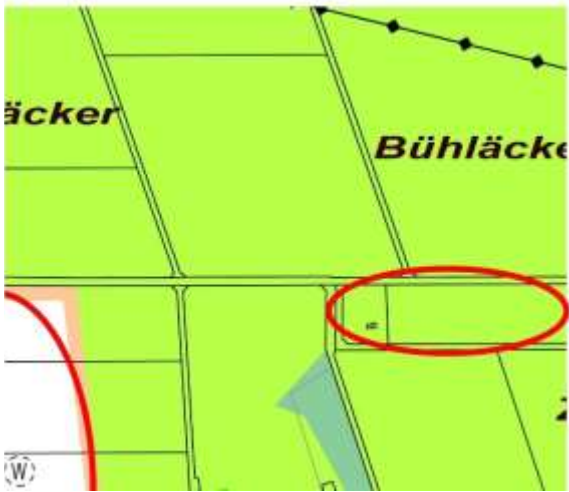
**ERWEITERUNG BERGÄCKER III****ASS 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Bergäcker III“, Holsteinhalle, Sportplatz, Landwirtschaft
Erschließung:	Bühlweg
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	Vgl. Entwicklungsplan Bartsch

**Fläche:** 1,13 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Prioritär gegenüber ASS 08
- Parken im Nachtzeitraum, muss aufgrund der geringen Entfernung davon ausgegangen werden, dass Immissionsrichtwert für WA im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten wird
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

**REITANLAGE BÜHL****ASS 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 0,65 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Reitanlage

**Kommune**

Asselfingen

Östlich des Siedlungskörpers

**Erschließung**

- Feldweg (Flst. 1506)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Anpassung des Flächennutzungsplans entsprechend tatsächlicher Nutzung

Entwicklungshemmnisse:



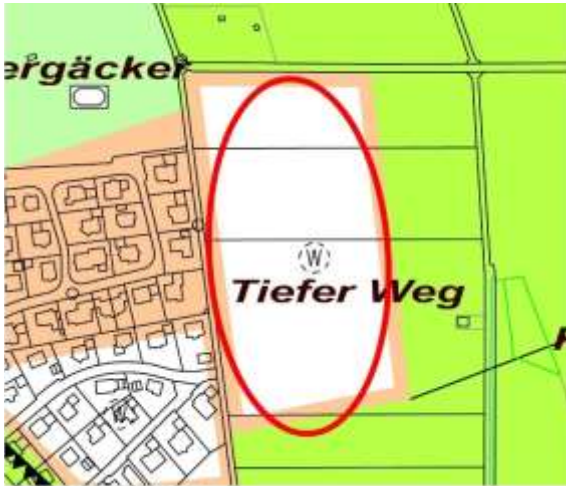
**REITANLAGE BÜHL****ASS 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 0,65 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitplatz

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft: Landwirtschaftlich genutzte Flächen  
 Erschließung: Nicht erschlossen  
 Restriktionen:  
 Eigentum/Gründerwerb: privat  
 Sonstiges:

**Umsetzungshinweise**

**TIEFER WEG****ASS 08****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 2,39 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

**Kommune**

Asselfingen

Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Tiefer Weg
- Feldweg (Flst. 1481)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Baumstandorten

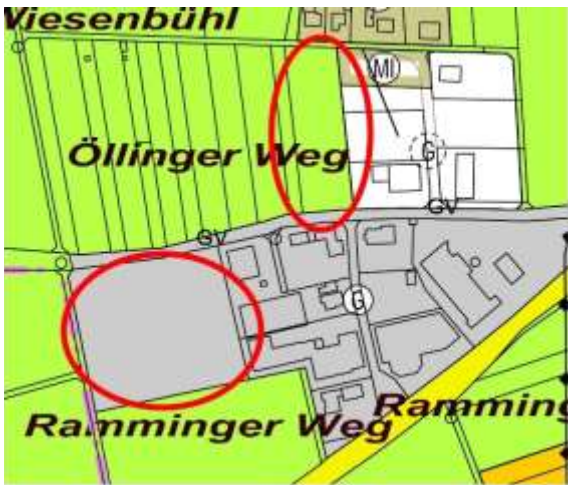
**TIEFER WEG****ASS 08****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Bürgele“, Sportanlagen, Hohlensteinhalle, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Nicht erschlossen, mögliche Erschließung über Verlängerung „Tiefer Weg“ und Ausbau Flst. 1942/1
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 2,61 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Mindestabstand zwischen WA u. Fußballspielfeld beträgt 56 m nordwestlich beachten
- Prüfung Lärmimmissionen
- Vermeidung von Restgrundstücken

**ÖLLINGER WEG I****ASS 09****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

2,07 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Flurbilanz:**

Vorbehaltsflur 1

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
Genutzte Fläche**Kommune**

Asselfingen

Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Öllinger Weg

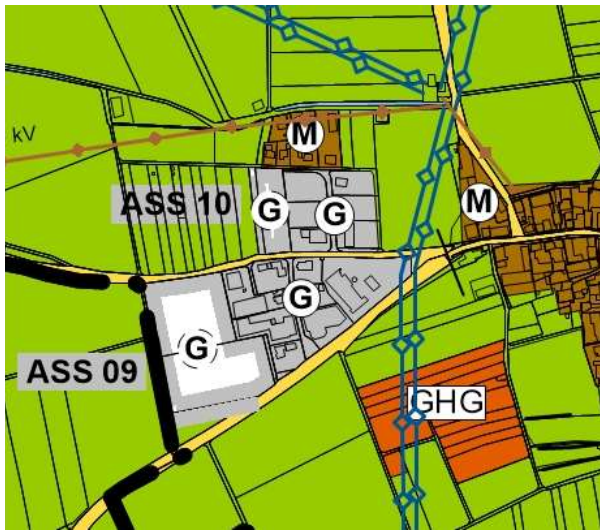
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Asselfingen
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zur L 1170 gut gelegen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen

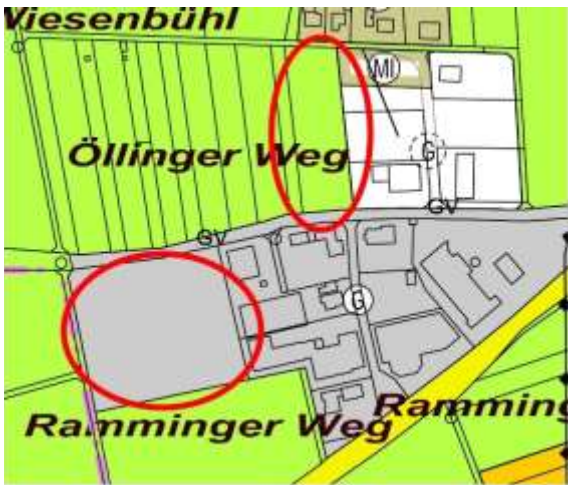
**ÖLLINGER WEG I****ASS 09****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Öllinger Weg“, Mischgebiet „Lerchenweg“, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Erschlossen über Öllinger Weg
Restriktionen:	Ggf. Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Flst. 140 in Gemeindeeigentum
Sonstiges:	

**Fläche:** 2,07 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der Hofstellen prüfen
- Ggf. teilweise Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfsnachweis wird geliefert (Firma Kunststoff GmbH Fidler 1,0 ha)
- Verkehrliche Erschließung ausschließlich über den Öllinger Weg zur Landesstraße, Zufahrt über den Feldweg 141 ist nicht zulässig. Ein Neuanschluss an die Landesstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden
- der geplante Neubau der Ortsumfahrung Asselfingen (L 1170) sollten aufeinander abgestimmt werden, da die Gewerbegebietsausweisung randlich vom Straßenneubau tangiert sein könnte

**ÖLLINGER WEG II****ASS 10****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

0,49 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
Genutzte Fläche**Kommune**

Asselfingen

Nordwestlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Öllinger Weg

**Analyse**

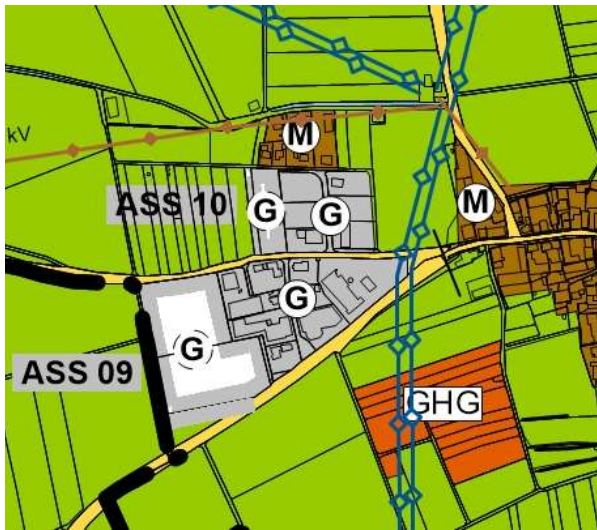
Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Asselfingen
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zur L 1170 gut gelegen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen



**ÖLLINGER WEG II****ASS 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

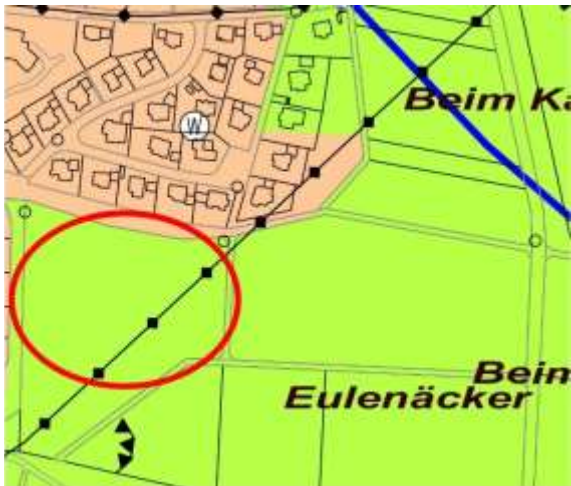
Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Öllinger Weg“, Mischgebiet „Lerchenweg“, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Erschlossen über Öllinger Weg
Restriktionen:	Ggf. Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	

**Fläche:** 0,49 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der Hofstellen prüfen
- Bedarfsnachweis (Erweiterungsfläche für die angrenzende Firma Büchel)

## 7.3 Ballendorf

**EULENÄCKER****BA 03****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,70 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

**Kommune**

Ballendorf

Südöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Am Salzgraben

**Analyse**

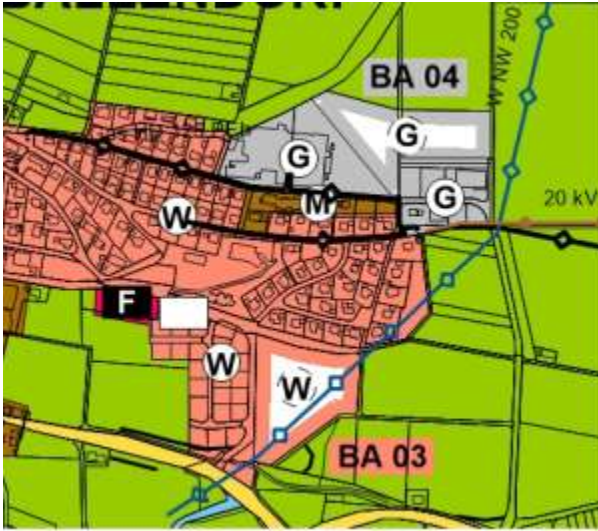
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südöstliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Konflikt mit W NW 200 Wasserleitung, die quer durch die Fläche verläuft



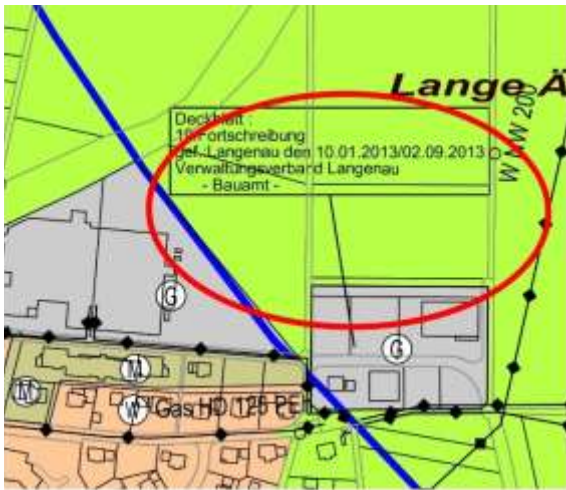
**EULENÄCKER****BA 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Hinter den Gärten“ und „Bei den Gemeindegärten“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,70 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Verlegung der Wasserleitung im Zuge der Gebietserschließung notwendig

**TRIEBWEG / LANGE ÄCKER****BA 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:** 1,68 ha**Flurbilanz:** Größtenteils Vorbehaltsflur 1, teilw. Vorrangflur**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche  
Planung**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich  
Genutzte Fläche**Kommune**

Ballendorf

Nordöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Bergstraße

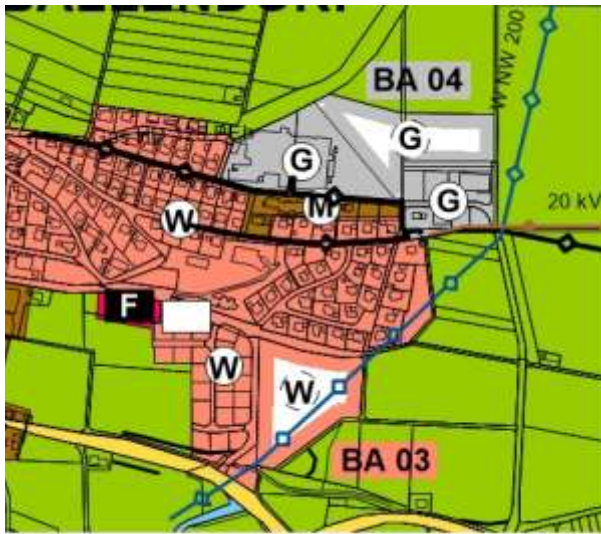
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Erweiterung des Gewerbegebiets „Triebweg / Lange Äcker“
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der angrenzenden Hofstellen
- Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

**TRIEBWEG / LANGE ÄCKER****BA 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohn- und Mischgebiet „Auf dem Berg“ und „Bei den Gemeindegärten“ landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde AWG Fittings (Flst. 205/1)
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,68 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfsnachweis nachreichen
- Evtl. begrenzte Nutzungsmöglichkeiten durch Wohnbebauung „Auf dem Berg“

## 7.4 Bernstadt

**HINTER DEN GÄßLEN****BE 02****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

1,87 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
Genutzte Fläche**Kommune**

Bernstadt

Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Lerchenweg
- Amselweg
- Landwirtsch. Weg (Flst. 204)

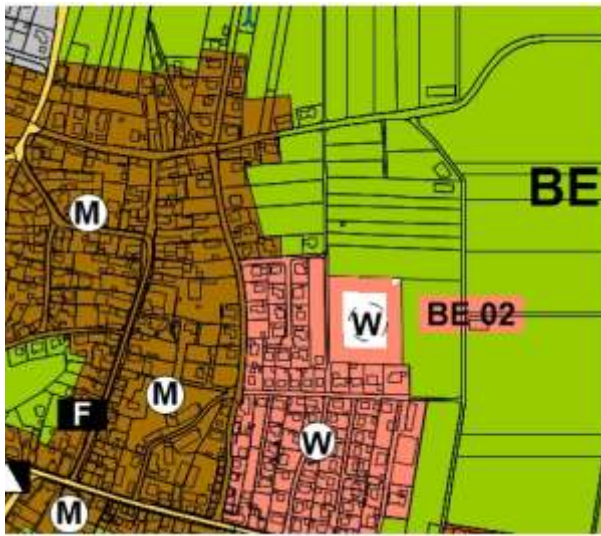
**Analyse**

## Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Keine Konflikte mit Geruchsimmissionen der Hofstellen erwartet

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)
- Ggf. Probleme mit der Entwässerung

**HINTER DEN GÄSSLEN****BE 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Hinter den Gässlen“ und „Weinhausacker“, landwirtsch. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich, landwirtsch. Weg ggf. ertüchtigen/ausbauen
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	Mögliche Erweiterung aus GEK Bernstadt

**Fläche:** 1,1 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Lärmemissionen vom Sportplatz sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen
- Aus übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht von besonderer agrarstruktureller Bedeutung da überwiegend Dauerkulturflächen der Vorrangflur Stufe I,
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan



## ZWISCHEN DEN KRAUTGÄRTEN / AM OSTERSTETTER WEG

BE 03

### Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:**  
**Planungsrechtl. Nutzung:**

8,33 ha  
Fläche für die  
Landwirtschaft

### Foto der Fläche



**Flurbilanz:**  
**Tatsächliche Nutzung:**

Vorrangflur  
Landwirtschaftlich  
genutzte Fläche

### Kommune

Bernstadt

Östlicher Ortsrand

### Erschließung

- Schmidgasse/L1170

### Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Bernstadt
- Gewerbeflächen an Landesstraße 1170 gut erschlossen

Entwicklungshemmnisse:

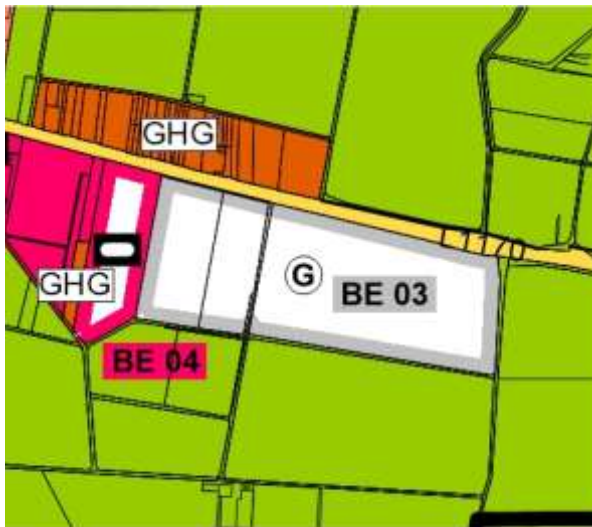
- Verlust und Versiegelung von (hochwertigen) landwirtschaftlichen Flächen

FNP-Änderungsverfahren läuft parallel!

## ZWISCHEN DEN KRAUTGÄRTEN / AM OSTERSTETTER WEG

**BE 03**

### Empfohlene Darstellung im FNP 2035



### BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gartenhausgebiet „Alte Krautgärten“, Sportanlagen „Riedwiesen“, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung muss gesondert erfolgen (Abbiegespur L 1170)
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	Mögliche Erweiterung aus GEK Bernstadt

**Fläche:** 8,33 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

### Umsetzungshinweise

- Um darzulegen, dass das Ziel der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (PS 3.1.6) nicht tangiert ist, ist diese Neuausweisung gewerblicher Bauflächen einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen:
  - Eine Standortalternativenprüfung und Bedarfsnachweis sind zu erstellen
  - Der Bedarf von Gewerbetreibenden ist vorhanden
- Weit überwiegend Dauerkulturflächen der Vorrangflur Stufe I, in Fortschreibung zum Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Aus übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht von besonderer agrarstruktureller Bedeutung
- Anlage einer Linksabbiegespur zur Erschließung des Plangebiets
- Eine Bushaltestelle ist im Gewebegebiet vorzusehen
- eine sich dort befindliche verdölte Drainageablaufführung ist vorab zu verlegen
- **Diese Ausweisung von 8,33 ha gewerblicher Baufläche ist nicht Bestandteil der vorliegenden Generalfortschreibung. Es läuft hierfür ein parallel durchgeführtes FNP-Änderungsverfahren.**

## SPORTANLAGEN RIEDWIESEN

BE 04

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 1,79 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Kommune

Bernstadt

Östlicher Ortsrand

## Erschließung

- Schmidgasse/L1170

## Analyse

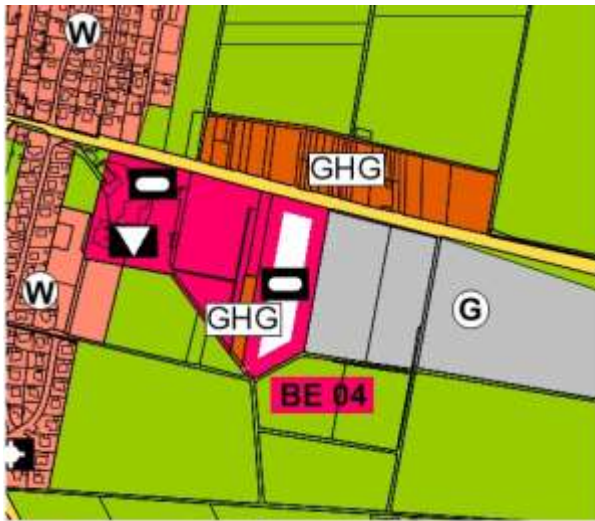
Entwicklungschancen:

- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Ausbau der Sportanlagen
- Förderung des Vereinswesens

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)



**SPORTANLAGEN RIEDWIESEN****BE 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gartenhausgebiet „Alte Krautgärten“, landwirtsch. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Sportanlage/Straßen möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	Entwicklung entsprechend Sportstättenentwicklungskonzept

<b>Fläche:</b>	1,79 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Fläche für Gemeinbedarf

**Umsetzungshinweise**

- Berücksichtigung des Sportstättenentwicklungskonzepts
- von besonderer agrarstruktureller Bedeutung da überwiegend Dauerkulturflächen der Vorrangflur Stufe I, in Fortschreibung zum Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

## ERWEITERUNG BAUGEBIET LANGE WIESE

BE 05

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 5,05 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Kommune

Bernstadt

Westlicher Ortsrand

## Erschließung

- K 7403
- Lange Wiese

## Analyse

## Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Ausnutzung und Weiterführung der bestehenden Erschließung
- Langfristig Erweiterung in zweitem Bauabschnitt in Richtung Süden möglich
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)

**ERWEITERUNG BAUGEBIET LANGE WIESE****BE 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 5,05 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Lange Wiese“
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	Mögliche Erweiterung aus GEK Bernstadt

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung der Verkehrslärmimmissionen
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

**ERWEITERUNG HERDGASSE****BE 09****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 0,78 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Kommune**

Bernstadt

Nördlich Bestand Gewerbe

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Direkte Anbindung an bestehendes Gewerbe
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung und Weiterführung der bestehenden Erschließung

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Erschließung**

- Holzkircher Straße
- Herdgasse

Entwicklungshemmnisse:

- Landschaftsschutzgebiet
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsmissionen angrenzender Hofstellen
-

**ERWEITERUNG HERDGASSE****BE 09****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbliche Baufläche
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	Ggf. Konflikt mit Geruchsimmissionen angrenzender Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	Langfristiges Entwicklungspotential

**Fläche:** 0,78 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der Hofstellen prüfen, evtl. eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festlegen
- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Zurücknahme des Landschaftsschutzgebiets bei LRA beantragen



## FFPV Solarpark Esental

BE 10

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:**  
**Planungsrechtl. Nutzung:**

13,94 ha  
Fläche für die  
Landwirtschaft

**Flurbilanz:**  
**Tatsächliche Nutzung:**

Vorrangflur  
Landwirtschaftl.  
genutzte Fläche

## Kommune

Bernstadt

Südwestlich des Siedlungskörpers

## Flurstücke

- 755

## Analyse

Entwicklungschancen:

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)

**FFPV Solarpark Esental****BE 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 13,94 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche FFPV

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Forst- und Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen durch K 7403 (Straße Esental)
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion durch Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft privat
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

**Umsetzungshinweise**

- Archäologisches Denkmal (§ 2 DSchG) "Neolithische Siedlung"
- Waldabstand von 30m einhalten

## 7.5 Börslingen

**BLOCKÄCKER****BÖ 04****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:**  
**Planungsrechtl. Nutzung:**

1,05 ha  
 Fläche für die  
 Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:**  
**Tatsächliche Nutzung:**

Vorrangflur 1  
 Landwirtschaftlich  
 genutzte Fläche

**Kommune**

Börslingen

Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Weg Flst. 41 (bisher geteeter Feldweg mit ca. 4m Breite)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Börslingen
- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)
- Schwierige Erschließung (Kanal, Wasserleitung)
- Schwierige Entwässerungssituation bei Hochwasserereignissen



**BLOCKÄCKER****BÖ 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Wohngebiet „Wagschale“
Erschließung:	Ausbau Infrastruktur und Weg Flst. 41 notwendig
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan
Eigentum/Gründerwerb:	Privatfläche
Sonstiges:	

<b>Fläche:</b>	1,05 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde (ggf. durch Flächentausch)
- Ausweisung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan) um Lärmemission gegenüber Wohnbebauung auszuschließen
- Hochwasserschutz bei Planung berücksichtigen (Retentionsflächen, Versickerungsflächen, ...)
- Bedarfsnachweise

**Wagschale II****BÖ 05****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

2,01 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Flurbilanz:**

Vorrangflur 1

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Fläche**Kommune**

Börslingen

Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Altheimer Weg
- Hauptstraße

**Analyse**

## Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördlicher Richtung
- Keine Konflikte mit Geruchsmissionen der Hofstellen erwartet

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)

**Wagschale II****BÖ 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 2,01 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	landwirtschaftl. genutzte Flächen, Wohngebiet „Wagschale“
Erschließung:	Ausbau Infrastruktur notwendig
Restriktionen:	Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft nach Planungsatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan
Eigentum/Gründerwerb:	
Sonstiges:	Bebauungsplan rechtskräftig

**Umsetzungshinweise**

keine Hinweise nötig

## 7.6 Breitingen

## AM SCHÖNRAINER BERG

BR 02

## Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 1,50 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

## Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Vorrangflur 2  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlicher Betrieb

## Kommune

Breitingen

Östlicher Ortsrand

## Erschließung

- Neenstetter Straße
- Schönraimer Weg

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Breitingen
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an Neenstetter Straße/K 7304
- Bereits versiegelte Flächen im Landschaftsschutzgebiet könnten umgenutzt werden ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“

**AM SCHÖNRAINER BERG****BR 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 1,50 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerblich genutzte Fläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Bauflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Flächen über bestehende Straße erschlossen
Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden

**HOLZKIRCHER STRASSE****BR 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 0,33 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche

**Flurbilanz:** Vorrangflur 2  
**Tatsächliche Nutzung:** Grünfläche, Parkplatz, landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Breitingen

Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Holzkircher Straße

**Analyse****Entwicklungschancen:**

- Grünfläche hinter dem Rathaus für den Gemeinbedarf, Festlichkeiten und zur Erholung
- Nutzung steht nicht in Konflikt mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen angrenzender Hofstellen
- Gut gelegen für Fahrradtourismus
- Mitnutzung der Infrastruktur des Rathauses möglich

**Entwicklungshemmnisse:**

-



**HOLZKIRCHER STRASSE****BR 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 0,33 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Grünfläche

**BEWERTUNG**

**Städtebau/Nachbarschaft:** Gemischte Baufläche, Rathaus, Hofstellen, landwirtschaftl. genutzte Flächen

**Erschließung:** Fläche über bestehende Straße/Rathaus erschlossen

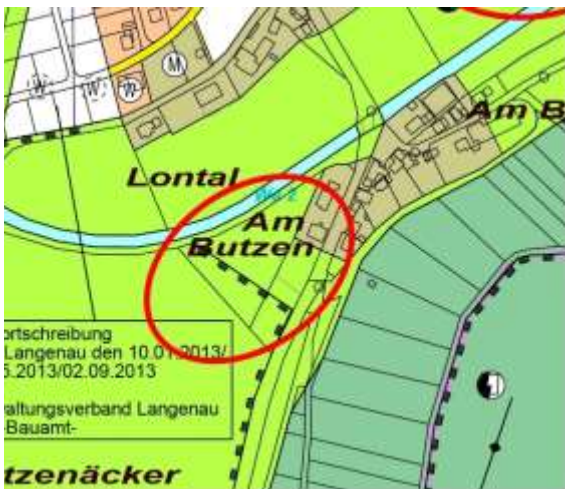
**Restriktionen:**

**Eigentum/Gründerwerb:** Eigentum der Gemeinde

**Sonstiges:**

**Umsetzungshinweise**

Keine Hinweise nötig

**AM BUTZEN****BR 09****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

3,04 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Flächen für die  
Landwirtschaft**Flurbilanz:**

Vorrangflur 2

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**

Breitingen

Südlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Lonetalstraße
- Weg (Flst. 86)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Tourismus und Gastgewerbes in Breitingen
- Kein Konflikt mit HQ-100-Gebiet entlang der Lone
- Attraktive, naturnahe Lage für die Naherholung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“



**AM BUTZEN****BR 09****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 0,67 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Mischbaufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche, Lone, Waldfläche
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Grenzt an Landschaftsschutzgebiet
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

**LONETALER WEG****BR 10****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 0,61 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur 2  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftl. Genutzte Fläche

**Kommune**

Breitingen

Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Schönrainger Weg
- Weg Flst. 9

**Analyse**

## Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Landwirtschaftliche Immissionswerte für WA zu groß
- Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Lonetal“

**LONETALER WEG****BR 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Bauflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung möglich, aber schwierig, Ertüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Ggf. Geruchsmissionen angrenzender Hofstellen, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 0,61 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der Hofstellen prüfen

## 7.7 Holzkirch

**HINTER DEN GÄRTEN****HO 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,53 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Holzkirch

Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Heuweg
- Weg (Flst. 72)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Holzkirch
- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Hinter den Gärten“

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Bäumen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)
- Schwierige Grundstücksverhältnisse
- Beeinträchtigung durch bestehende WEA

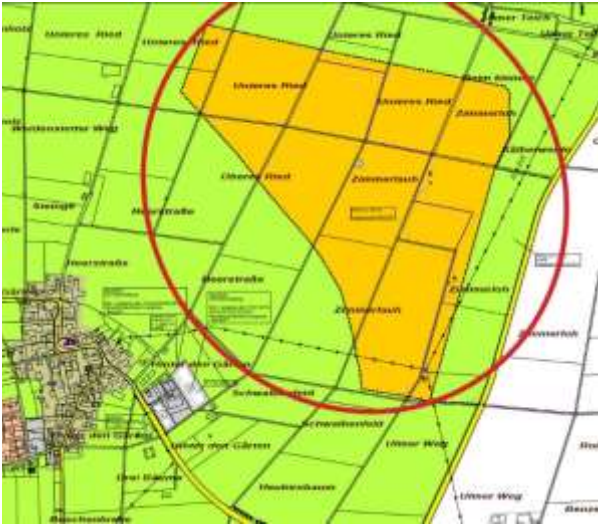
**HINTER DEN GÄRTEN****HO 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“, gemischte Bauflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über Verlängerung und Ausbau bestehender Straßen möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemissionen gegenüber Mischgebiet, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	Bauunternehmer will Betrieb von südlichem Ortsrand in Gewerbegebiet verlagern

**Fläche:** 1,62 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde, ggf. durch Flächentausch
- Abfrage des tatsächlichen Flächenbedarfs von Unternehmen
- Erschließung über den Weg mit der Flst.Nr.72 kann nicht in Aussicht gestellt werden
- Prüfung: Immissionen Geruch
- Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen „VR Holzkirch“ (s. HO 05): Bau von Gebäuden dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der möglichen Windkraftnutzung führen
- Isolinien zum Schattenwurf der Windenergieanlagen Annahme, dass Grenzwerte für astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag im Plangebiet überschritten

**WINDENERGIEANLAGE****HO 05****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 45,6 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche  
 Windenergieanlage  
 Planung

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich  
 genutzte Fläche,  
 3 Windkraftträder

**Kommune**

Holz Kirch und Neenstetten

Nordöstliche Gemarkungsgrenze (Holz Kirch)

**Erschließung**

- Feldwege

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Ausbau erneuerbarer Energien
- 3 von 7 geplanten Standorten für Windkraftträder sind bereits umgesetzt
- Neue Anlagen Richtung Norden umsetzen, da Netzausbau dort geeigneter wäre
- Entwickelt aus Regionalplanung (Fläche auch im aktuellen Regionalplan Entwurf)

Entwicklungshemmnisse:

- Große Fläche mit vielen betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücken erschwert ggf. Umsetzung aus Eigentumsicht
- Fläche auf Holzkircher Gemarkung liegt zu nah am Siedlungskörper
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Ggf. Konflikt mit Artenschutz



**WINDENERGIEANLAGE****HO 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 45,60 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche  
 Windenergieanlage

**Umsetzungshinweise**

- Standorte für neue Anlagen nach Möglichkeit im nördlichen Bereich suchen
- unwirtschaftlichen Restflächen sollten vermieden werden

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Über bestehende Feldwege erschlossen
Restriktionen:	Abstand zu Siedlungskörper
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus Regionalplan

**KALLINDE****HO 08****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 0,79 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Holzkirch

westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Blumenstraße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Keine Konflikte mit Geruchsimmissionen angrenzender Hofstellen (vgl. Geruchsgutachten)

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)
- Überformung des Siedlungskörpers, Abrücken von Ortsmitte



**KALLINDE****HO 08****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kirchsteig I“ und „Kirchsteig II“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich, ggf. Er-tüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan
Eigentum/Grunderwerb:	Privat (1 Grundstück)
Sonstiges:	

**Fläche:** 0,79 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

## 7.8 Langenau

**AM SIMONTALGRABEN****LA 01****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 1,57 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche  
 Planung

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtsch. genutzte  
 Fläche, Streuobstwiese

**Kommune**

Langenau  
 Langenau  
 Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Nerenstetter Straße
- Wettinger Straße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Erweiterungsfläche für Sportanlagen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Obstbäumen

**AM SIMONTALGRABEN****LA 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete, Landwirtschaftl. genutzte Flächen, Ludwig-Uhland-Schule, Gemeinschaftsschule Langenau
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	Privat Gemeinde (Flst. 2021, 2023, 2024/5, 2024/6)
Sonstiges:	

<b>Fläche:</b>	1,57 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Fläche für den Gemeinbedarf (Sportanlagen)

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde, ggf. durch Flächentausch
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese im Zuge B-Plan
- verkehrliche Erschließung sollte ausschließlich über die bestehende Gemeindeweg Gemeindestraße Wettinger Straße zur Landesstraße
- ggf. Untersuchung, zu erwartende Geräuschsituation (Sportlärm) an der Wohnbebauung durch einen Sachverständigen

**HINTER DEM ARMENHAUS****LA 02****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 3,00 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Kleingärten

**Kommune**

Langenau

Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Nerenstetter Straße
- Wetteringer Straße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten



**HINTER DEM ARMENHAUS****LA 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kugelberg III“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Wohnstraßen notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat Gemeinde (Flst. 2955, 2957, 2966)
Sonstiges:	

**Fläche:** 3,00 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über die bestehende Gemeindestraße Wettinger Straße zur Landesstraße erfolgen. Es ist zu prüfen ob eine bauliche Anpassung des südlichen Anschlusses der Wettinger Straße an die L 1232 erforderlich ist
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich (LRA Alb-Donau)
- Untersuchung, zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen

**HINTER DEM KIRCHBÜHL****LA 03****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 1,60 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Langenau

Nordöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Eichlestraße
- Am Kirchbühl

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen angrenzender Hofstellen
- Schwierige Eigentumssituation
- Erschließung erfordert Zustimmung diverser Anwohner
-

**HINTER DEM KIRCHBÜHL****LA 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche, Friedhof
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 2,29 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich rückwärtig über bestehende Gemeindestraßen erfolgen, da ein Anschluss an die Landesstraße von der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann
- Untersuchung, zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen

**UNTER DEM EICHELE****LA 04****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

2,70 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Flächen für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**

Langenau

Nordöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Hartgartenweg
- Eichlesstraße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schwierige Eigentumsituation
- Erschließung erfordert Zustimmung diverser Anwohner



**UNTER DEM EICHELE****LA 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 3,64 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Ausbau neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich rückwärtig über bestehende Gemeindestraßen erfolgen, da ein Anschluss an die Landesstraße von der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann
- Untersuchung, zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen

**MÜHLBEUNDELE****LA 05****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

1,22 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Flächen für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**

Langenau

Nordöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Hartgartenweg

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schwierige Eigentumsituation
- Erschließung erfordert Zustimmung diverser Anwohner

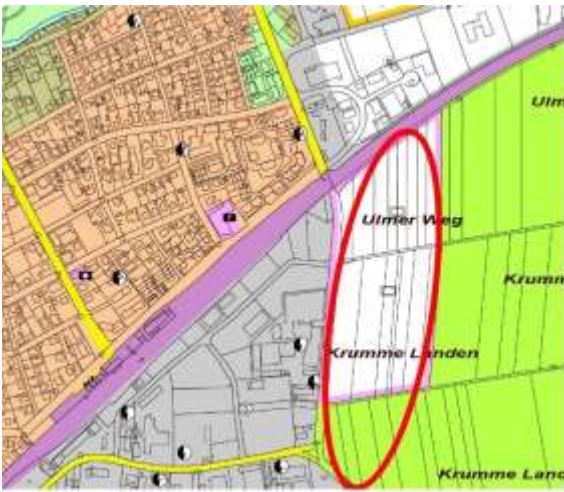
**MÜHLBEUNDE****LA 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, landwirtschaftl. genutzte Fläche
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,22 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung, ob geschützte Streuobstbestände nach § 33a NatSchG betroffen (wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind). Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich. Nach vorläufiger Betrachtung ist der Bereich mit Streuobst unter der Grenze von 1.500 m<sup>2</sup>. Dennoch sollte möglichst eine Einbindung bzw. der Erhalt der Streuobstfläche erwogen werden.

**KRUMME LANDEN****LA 07****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 8,85 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen

**Kommune**

Langenau

Südöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Wörthstraße

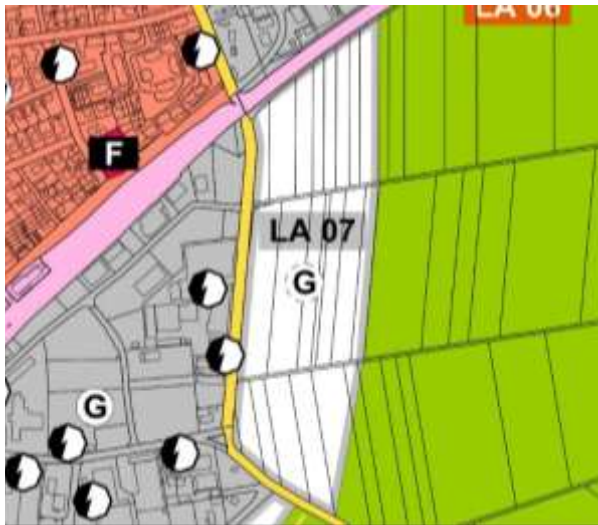
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**KRUMME LANDEN****LA 07****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiete „In den Lindeschen“, „Südlich der Bahnlinie“ und „Südlich der Riedheimerstraße“, Wohngebiet „Bismarck-, Uhland-, Lenau-, und Wörthstraße“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

<b>Fläche:</b>	8,85 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Realisierung der südl. Bauflächen erst im Zuge Südumfahrung
- Plangebiet ist verkehrlich nicht erschlossen, inwieweit die verkehrliche Erschließung, über z. Bsp. die Anpassung des Kreuzungspunktes L 1232 / Tuchmacherstraße, unmittelbar an die Landesstraßen zugelassen werden kann ist im weiteren Verfahren zu prüfen
- greifen zu einem erheblichen Teil in die dort vorhandene 'Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm' ein
- Abstand Gewerbe- Wohngebieten etwa 100 m: Nichteinhaltung, ggf. Prüfung durch Sachverständigen



**LEITE I****LA 08****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 3,01 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen

**Kommune**

Langenau  
 Langenau  
 Südöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Riedmüllerweg

**Analyse**

- Entwicklungschancen:
- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
  - Ausnutzung bestehender Erschließung
  - Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

## LEITE I

## LA 08

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Südlich der Riedheimerstraße“, Sonderbaufläche Reitanlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

<b>Fläche:</b>	3,01 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

## Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- verkehrliche Erschließung sollte über das bestehende Gewerbegebiet und die Raiffeisenstraße erfolgen. Ein Anschluss an die Landesstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden (RP Tübingen)
- greifen zu einem erheblichen Teil in die dort vorhandene 'Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm' ein

## LEITE II

LA 09

## Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 2,56 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

## Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingärten

## Kommune

Langenau  
 Langenau  
 Südöstlicher Ortsrand

## Erschließung

- Dieselstraße

## Analyse

- Entwicklungschancen:
- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
  - Ausnutzung bestehender Erschließung
  - Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen



## LEITE II

## LA 09

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



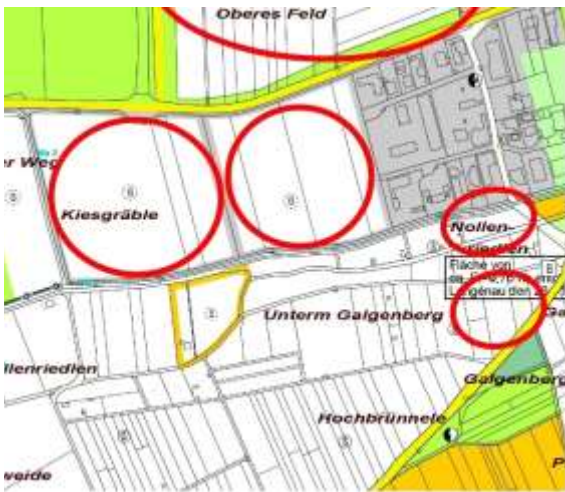
## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Südlich der Riedheimerstraße“, Sonderbaufläche Reitanlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich
Restriktionen:	Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung
Eigentum/Gründerwerb:	Privat Gemeinde (FLst.Nr. 3995)
Sonstiges:	

<b>Fläche:</b>	2,56 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

## Umsetzungshinweise

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Bisher als Kompensationsfläche gewidmet
- greifen zu einem erheblichen Teil in die dort vorhandene 'Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm' ein
- Gehölz- und Streuobststruktur beansprucht, der ggf. ausgeglichen werden muss

**KIESGRÄBLE III****LA 10****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 6,42 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerblich genutzte  
 Baufäche Planung

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich  
 genutzte Fläche

**Kommune**

Langenau

Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- L 1170
- Kiesgräble

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Gewerbegebiet künftig in westliche Richtung erweiterbar
- Verkehrstechnisch gut gelegen in Autobahnnähe

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Südöstlicher Bereich liegt zu einem kleinen Teil in HQ100-Überflutungsfläche

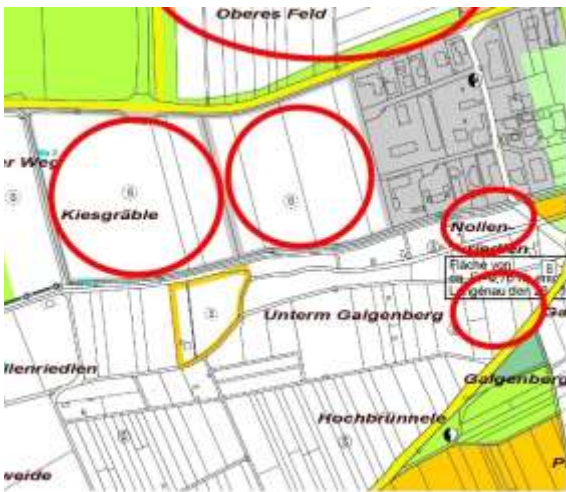
**KIESGRÄBLE III****LA 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Kiesgräble“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Sondergebiet Hundepplatz, Gartenausbaugebiet „Galgenberg“, Flözbach
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich, Verlängerung „Kiesgräble“
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat Gemeinde (Flst.Nr. 878)
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

<b>Fläche:</b>	6,42 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich innerhalb des Plangebietes durch Verlängerung der angrenzenden Erschließungsstraßen Kiesgräbele erfolgen
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten- vom öffentlichen Gewässer „Grabbach“, „Kiesgraben“, „Flözbach“, „Weiherbach“, bzw. „Landgraben“ (Rungraben)
- Überschwemmungsbereich, indem hochwassersicher zu bauen ist
- Abstand zwischen Gewerbe- Wohngebieten etwa 100 m: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Prüfung Geräuschmissionen von einem Sachverständigen
- Fläche befindet sich im Näherungsbereich von Leitungsanlagen: Überbauung des Schutzstreifens wird nicht möglich sein (terrane/bw Anlagen)

**KIESGRÄBLE IV****LA 11****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 7,61 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerblich genutzte  
 Baufäche Planung

**Kommune**

Langenau

Westlicher Ortsrand

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Gewerbegebiet künftig in westliche Richtung erweiterbar
- Verkehrstechnisch gut gelegen in Autobahnnähe

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Erschließung**

- L 1170 inkl. Kreisverkehr

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**KIESGRÄBLE IV****LA 11****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Kiesgräble“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Sondergebiet Hundepplatz, Gartenhausgebiet „Galgenberg“, Flözbach
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straße möglich, Ausbau Kreisverkehr
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

<b>Fläche:</b>	7,61 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich innerhalb des Plangebietes durch Verlängerung der angrenzenden Erschließungsstraßen Kiesgräbele erfolgen
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten- vom öffentlichen Gewässer „Grabbach“, „Kiesgraben“, „Flözbach“, „Weiherbach“, bzw. „Landgraben“ (Rungraben)
- Überschwemmungsbereich, indem hochwassersicher zu bauen ist
- Abstand zwischen Gewerbe- Wohngebieten etwa 100 m: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Prüfung Geräuschmissionen von einem Sachverständigen
- Fläche befindet sich im Näherungsbereich von Leitungsanlagen: Überbauung des Schutzstreifens wird nicht möglich sein (terrane/bw Anlagen)



**GEWERBEGEBIET AN DER A7 SÜD, 6. BA****LA 12****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 4,19 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerblich genutzte  
 Baufläche Planung

**Kommune**

Langenau  
 Langenau  
 Westlicher Gemarkungsrand

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Langenau
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen in Autobahn-nähe

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich  
 genutzte Fläche

**Erschließung**

- Carl-Zeiss-Straße

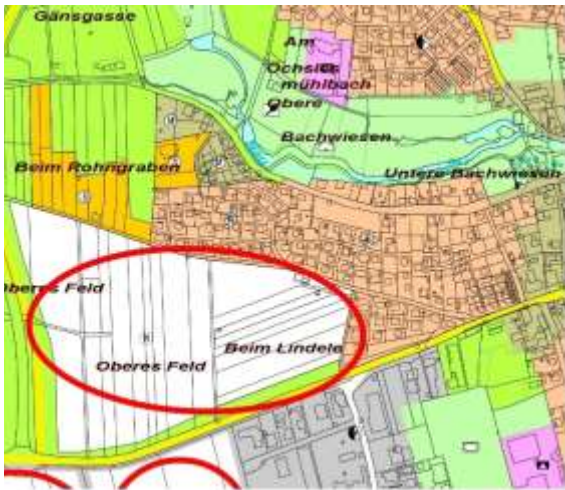
**GEWERBEGEBIET AN DER A7 SÜD, 6. BA****LA 12****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet an der A7, Autobahn A7, Park and Ride Parkplatz, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Fläche über bestehende Straße erschlossen
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

<b>Fläche:</b>	4,19 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Nördlich angrenzende Flurstücke im kommunalen Eigentum müssen als Ausgleichs-/Artenschutzflächen von Bebauung freigehalten werden
- Zuständigkeit für die straßenrechtliche Beurteilung des Vorhabens liegt bei der Autobahn GmbH
- Überschwemmungsbereich, indem hochwassersicher zu bauen ist
- Fläche befindet sich im Näherungsbereich von Leitungsanlagen: Überbauung des Schutzstreifens wird nicht möglich sein (terrane/bw Anlagen)

**OBERES FELD****LA 13****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

13,15 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Wohnbaufläche  
Planung**Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**Langenau  
Langenau  
Westlicher Ortsrand**Erschließung**

- L 1170
- Kurze Straße
- Feldweg (Flst. 778)

**Analyse**

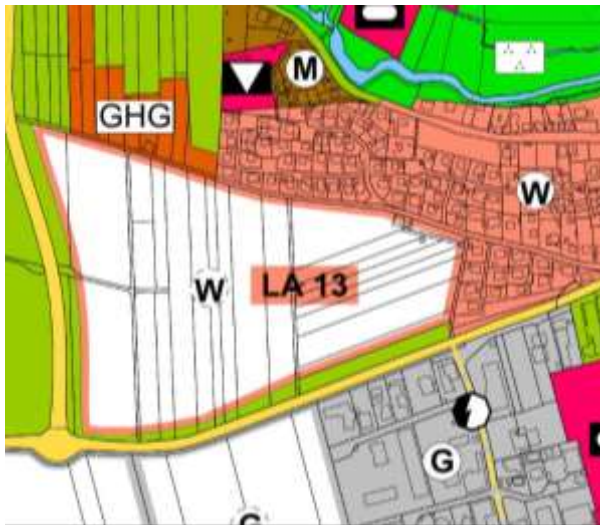
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte mit Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen angrenzender Hofstellen
- Schwierige Eigentumsverhältnisse
- Verkehrslärm



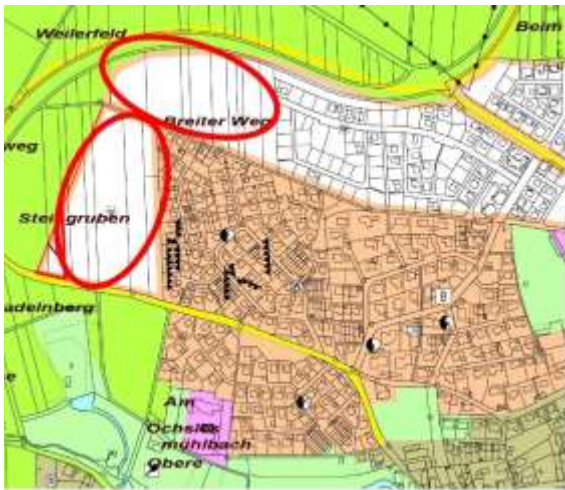
**OBERES FELD****LA 13****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Bei der oberen Mühle“, Gewerbegebiet „Kiesgräble“, Gartenhausgebiet „Beim Rohngraben“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung von Feldwegen, Ausbau neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	Privat Gemeinde
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus altem Flächennutzungsplan

**Fläche:** 13,83 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Teilweise Flächenerwerb durch Gemeinde
- Plangebiet ist verkehrlich nicht erschlossen. Die verkehrliche Erschließung sollte im Zusammenhang mit den Flächen LA 10 und LA 11 geprüft werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit die verkehrliche Erschließung über den vorhandenen Kreisverkehr an die Landesstraßen zugelassen werden kann ist. Ein Neuanschluss an die Landesstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- Prüfung Geräuschmissionen von einem Sachverständigen

**STEINGRUBE****LA 14****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 4,66 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche  
 Planung, Flächen für  
 die Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich  
 genutzte Flächen

**Kommune**

Langenau  
 Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Sankt Jakobsweg
- Verlängerung Karlstraße, Feldweg (Flst. 1978/3)

**Analyse****Entwicklungschancen:**

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Laufendes Bebauungsplanverfahren

**Entwicklungshemmnisse:**

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikt durch Lärmemissionen durch Umgehungsstraße
- Evtl. schwierige Eigentumsverhältnisse

**STEINGRUBE****LA 14****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Steingrube“, Grünflächen, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Ortsumgehungsstraße
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Ggf. Lärmemissionen Umgehungsstraße
Eigentum/Grunderwerb:	Privat Gemeinde
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

**Fläche:** 4,66 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ggf. Lärmschutztechnisches Gutachten
- Plangebiet ist Bestandteil des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Breiter Weg“. Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen erfolgen
- Prüfung Geruchsimmissionen von einem Sachverständigen

**BREITER WEG****LA 15****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 4,10 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche  
 Planung, Flächen für  
 die Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich  
 genutzte Flächen

**Kommune**

Langenau

Nordwestlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Verlängerung Karlstraße, Feldweg (Flst. 1978/3)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Laufendes Bebauungsplanverfahren

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Konflikte durch Lärmemissionen durch Umgehungsstraße
- Evtl. schwierige Eigentumsverhältnisse

**BREITER WEG****LA 15****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

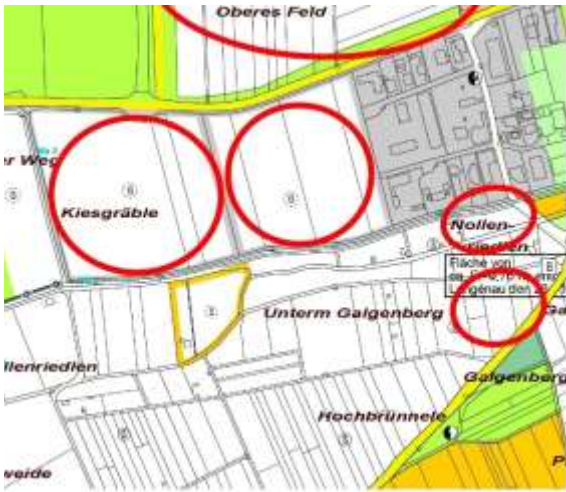
Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Steingruben“ und „Breiter Weg“, Ortsumgehungsstraße, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Lärmemissionen Umgehungsstraße
Eigentum/Grunderwerb:	Privat Gemeinde
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

**Fläche:** 4,1 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ggf. Lärmschutztechnisches Gutachten
- Plangebiet ist Bestandteil des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Breiter Weg“. Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen erfolgen
- Prüfung Geruchsimmissionen von einem Sachverständigen



**GÖTTINGER STRASSE****LA 17****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 0,26 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Grünland, Holzlager

**Kommune**

Langenau

Südöstlicher Ortsrand

**Erschließung****Analyse**

Entwicklungschancen:

▪

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten

**GÖTTINGER STRASSE****LA 17****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kugelberg III“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Kleingärten
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Wohnstraßen notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	

<b>Fläche:</b>	0,26 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Fläche für den Gemeinbedarf

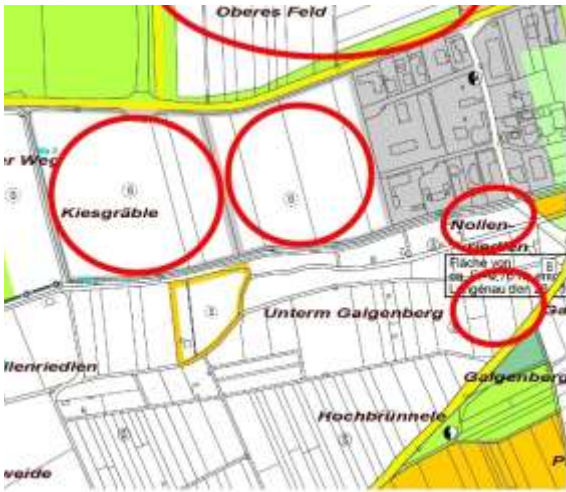
**Umsetzungshinweise**

- verkehrliche Erschließung muss geprüft werden, ggf. bauliche Anpassung des südlichen Anschlusses der Wettinger Straße an die L 1232 erforderlich
- Bestände § 33a NatSchG geschützt, wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind. Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten zum öffentlichen Gewässer Flözbach
- Es wurde angeregt, die auf das Wohnhaus, die geplante Wohnbaufläche und auf das Gartenhausgebiet Galgenberg einwirkenden Sportlärmmmissionen im Bebauungsplanverfahren durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen, um abzuklären, ob und unter welchen Voraussetzungen die Realisierung eines Skateparks dort möglich ist

**NOLLENDIEDLEN**

**LA 18**

**Darstellung im FNP 1996**



**Potentialfläche:** 0,34 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Grünfläche

**Foto der Fläche**



**Flurbilanz:** Nicht vorhanden  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Langenau  
 Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

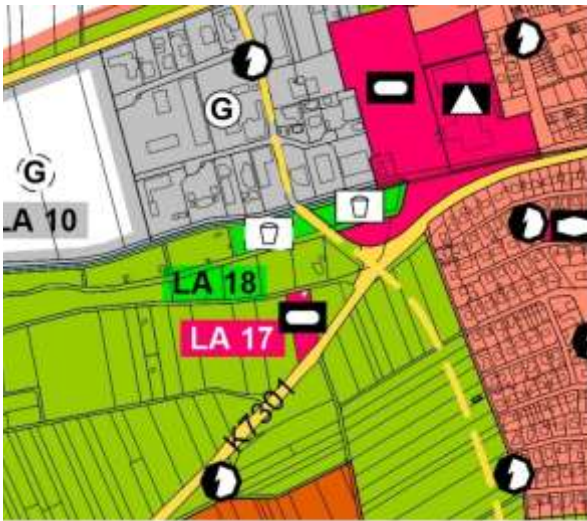
- Kiesgräble/K7301

**Analyse**

- Entwicklungschancen:
- Erweiterung der bestehenden Grünfläche östlich

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten



**NOLLENDIEDLEN****LA 18****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	landwirtschaftl. genutzte Flächen, öffentliche Grünfläche, Kleingärten, Gewerbegebiet
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	

**Fläche:** 0,34 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Grünfläche

**Umsetzungshinweise**

- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten zum öffentlichen Gewässer Flözbach

**WETTINGER STRASSE****LA 19****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 0,46 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Streuobst, Grünland

**Kommune**

Langenau

Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Wettinger Straße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten

**WETTINGER STRASSE****LA 19****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Kugelberg III“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Teilerschließung über bestehende Straßen möglich, Herstellung neuer Wohnstraßen notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 0,46 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Mischbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung muss geprüft werden, ggf. bauliche Anpassung des südlichen Anschlusses der Wettinger Straße an die L 1232 erforderlich
- es wurde angeregt, die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen abklären zu lassen. Sollte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind geeignete Abhilfemaßnahmen einzuplanen.

## FFPV „An der Nürnberger Straße“

LA 20

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 3,89 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftlich Fläche

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Lage

Langenau

Westliche Gemeindegrenze

## Flurstücke

- 1844

## Analyse

Entwicklungschancen:

- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)

## FFPV „An der Nürnberger Straße“

LA 20

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 3,89 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Autobahn A7, kleines Waldstück, Landwirtschaftliche Flächen
Erschließung:	Über Feldwege, ggf. Ausbau nötig
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Grunderwerb:	Privates Eigentum
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

## Umsetzungshinweise



## FFPV „Am kleinen Birkenbühl-Hölle“

LA 21

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 18,60 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1 und Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche,

## Lage

Langenau

## Flurstücke

- 1806, 1808, 1810, 1830, 1834, 1835

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Keine regionalplanerischen Restriktionen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

## FFPV „Am kleinen Birkenbühl-Hölle

LA 21

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 18,60 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Autobahn A7, kleines Waldstück, Landwirtschaftliche Flächen
Erschließung:	Über Feldwege, ggf. Ausbau nötig
Restriktionen:	Keine regionalplanerischen Restriktionen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

## Umsetzungshinweise

## FFPV „Am vorderen Berg“

LA 22

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 7,72 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftliche Nutzung

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Lage

Langenau

An der östlichen Gemeindegrenze

## Flurstücke

- 7265, 7279

## Analyse

Entwicklungschancen:

- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)



## FFPV „Am vorderen Berg“

LA 22

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 7,72 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Hofstelle, Bahnlinie, Kleines Waldstück
Erschließung:	Über Hartgartenweg
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Gründerwerb:	Privates Eigentum
Sonstiges:	

## Umsetzungshinweise

## FFPV „Am Wasserwerk

LA 23

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 29,11 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftliche Nutzung

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Lage

Langenau

An der östlichen Gemeindegrenze

## Flurstücke

- 7400/4
- 7360, 7375, 7380
- 7428, 7429/1, 7429

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Erschließung vorhanden
- Strombedarf im direkten Umfeld (Wasserwerk Langenau, welches mehr als 3 Mio. Menschen mit Wasser versorgt)
- Flächen/Landschaft vorbelastet durch Stromtrassen, Wasserwerk und Bahngleise mit Hochspannungsleitungen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten
- Östlicher Teil im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Regionalplan Donau-Iller

## FFPV „Am Wasserwerk“

LA 23

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftliche Flächen, Wasserwerk Langenau, Bahnlinie, Kleine Waldstücke
Erschließung:	Über Zufahrtsstraße des Wasserwerks der Landeswasserversorgung
Restriktionen:	Östlicher Teil im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Offenlandbiotop im nördlichen Teil („Mähwiesen am Wasserwerk Langenau“), Landschaftsschutzgebiet („Donauried“)
Eigentum/Gründerwerb:	Landeswasserversorgung Gemeinde
Sonstiges:	

**Fläche:** 29,11 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung FFPV

## Umsetzungshinweise

- Berücksichtigung des Offenlandbiotop („Feldgehölz St. Jakob W Langenau“)

## 7.9 Langenau - Albeck

**HINTERE HALDE****ALB 01****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,90 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 2  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünfläche/Wiese, Baumstandorte

**Kommune**

Langenau  
 Albeck  
 Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Am Kohnenbühl
- Verlängerung „Am Flötzbach“ (Flst. 62)

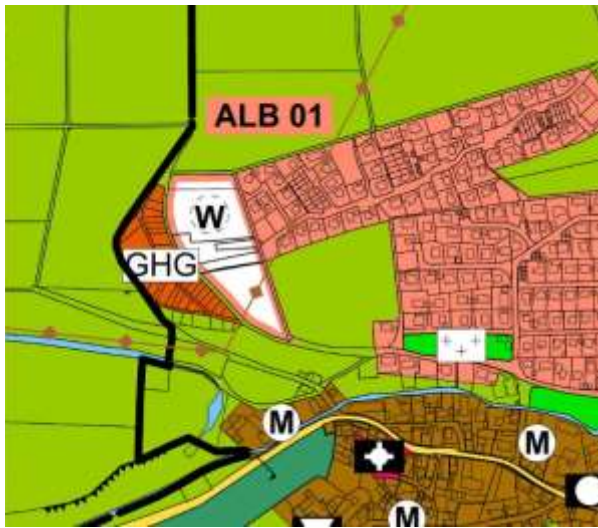
**Analyse**

## Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung/Weiterführen bestehender Erschließung, sowie Ringschluss zu Kohnenbühl zur Entlastung der Bestandsstraßen

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen und Bäumen

**HINTERE HALDE****ALB 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Kohlenbühl“, „Krähenacker“, „Vordere Halden“ und „Obere Flötzbachstraße“, Gartenhausgebiet „Mühlberg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhaltung/Ausbau von Feldwegen notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,9 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- im Vorfeld einer Bebauungsplanaufstellung ggf. Bodenuntersuchungen notwendig, da auf einem Teil des Flurstücks Nr. 917, Gemarkung Albeck, die ehemalige Hausmülldeponie „AA Hintere Halde, Langenau-Albeck“, BAK-Nr. 00792-000 liegt



**KRÄHENÄCKER****ALB 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche****Potentialfläche:**

0,95 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**Langenau  
Albeck  
Östlicher Ortsrand**Erschließung**

- Hasenbergle
- Ringstraße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Planung für Standort Raiba sowie Seniorenwohnen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Lärmimmission durch angrenzend geplantes Gewerbegebiet (ALB 06) und Landesstraße

**KRÄHENÄCKER****ALB 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Rücken“ und „Krähenäcker“, Kläranlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Lärmimmissionen
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	

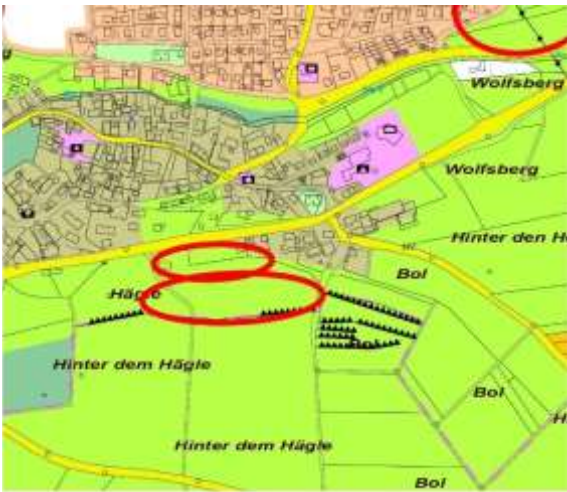
**Fläche:** 2,61 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Bedarfsnachweis

**Änderung zum Vorentwurf:**

- Fläche vergrößert

**HINTER DEM HÄGLE****ALB 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,42 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Grünfläche/Wiese

**Kommune**

Langenau  
 Albeck  
 Südlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Weg Flst. 595/1

**Analyse**

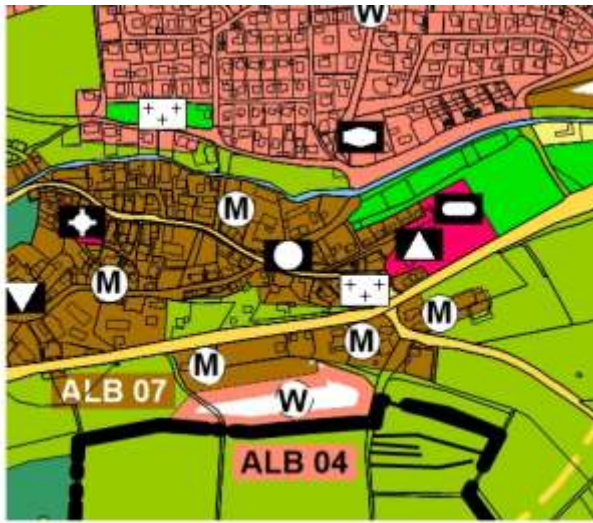
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südliche Richtung
- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Nicht erschlossen, Ausbau Richtung Bolstraße notwendig
- Topografie



**HINTER DEM HÄGLE****ALB 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischt genutzte Bauflächen, gewerblich genutzte Fläche (Laserprint), landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Aus-/Neubau notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,66 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde

**Änderung zum Vorentwurf:**

- Fläche vergrößert

**AM FLÖTZBACH****ALB 06****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

3,45 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**Langenau  
Albeck  
Östlicher Ortsrand**Erschließung**

- Am Flötzbach
- Robert-Bosch-Straße

**Analyse**

## Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Albeck
- Sicherung der Nahversorgung am Ort
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an der Robert-Bosch-Straße/L1079
- Keine Konflikte mit HQ-100-Gebiet an Flötzbach

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Lärmimmission durch Landesstraße
- Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

**AM FLÖTZBACH****ALB 06****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete „Krähenäcker“ und „Rücken“, Klärwerk, Flötzbach, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau von Straßen notwendig
Restriktionen:	Lärmimmission/-emission
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	

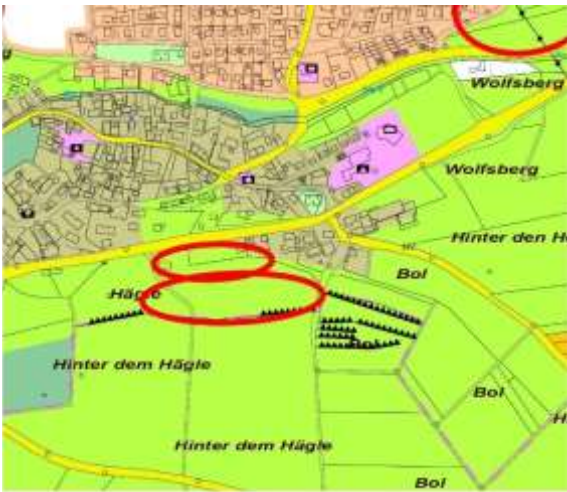
<b>Fläche:</b>	3,26 ha
<b>Planungsrechtl. Nutzung:</b>	Gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Gesamtstädtischer Bedarfsnachweis für Gewerbe in Langenau
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über Gemeindestraßen zur Landesstraße erfolgen, da ein Neuanschluss an die Landesstraße nicht in Aussicht gestellt werden kann
- Gewässerrandstreife nach § 29 WG einhalten- vom öffentlichen Gewässer „Grabbach“, „Kiesgraben“, „Flötzbach“, „Weiherbach“, bzw. „Landgraben“
- Prüfung Geräuschimmissionen von einem Sachverständigen

**Änderung zum Vorentwurf:**

- Westlicher Teil wird zur Mischbaufläche geändert (ca. 1,35 ha), damit verbleiben 2,16 ha Gewerbe

**LASERPRINT****ALB 07****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

0,66 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorbehaltsflur 1

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen**Kommune**Langenau  
Albeck  
Östlicher Ortsrand**Erschließung**

- Robert-Bosch-Straße
- Erschließung über bestehendes Firmengelände

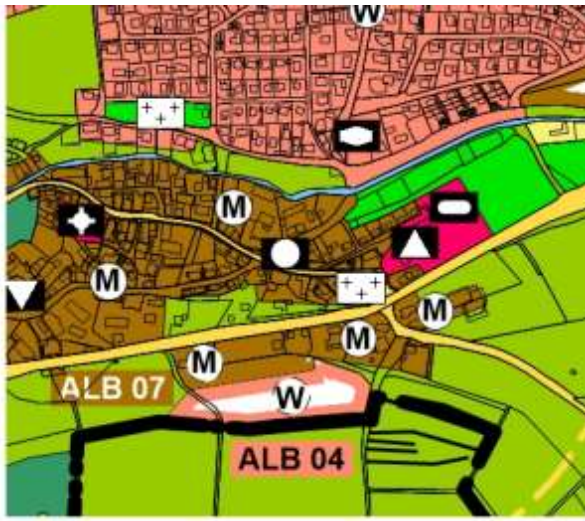
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Albeck
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an der Robert-Bosch-Straße

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Lärmimmission durch Landesstraße
- Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

**LASERPRINT****ALB 07****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischt genutzte Bauflächen, gewerblich genutzte Fläche (Laserprint), landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich
Restriktionen:	Lärmimmission/-emission
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 0,66 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Bedarf an Gewerbefläche muss erbracht werden
- Hinweis auf eingeschränktes Gewerbegebiet mit Lärmkontigentierung
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über das bestehende Firmengelände zur Landesstraße erfolgen
- Prüfung Geruchsmissionen von einem Sachverständigen



**FFPV „Buchs“**

**ALB 09**

**Darstellung im FNP 1996**



**Foto der Fläche**



**Potentialfläche:** 10,10 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftliche Nutzung

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Langenau  
 Albeck  
 Nördliche Gemarkungsgrenze

**Flurstücke**

- 3062, 3063, 3064, 3066, 3068, 3069

**Analyse**

- Entwicklungschancen:
- Keine Restriktionen durch die Regionalplanung

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

## FFPV „Buchs“

ALB 09

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 10,10 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftliche Flächen, Landwirtschaftliche Gebäude, Kleines Waldstück
Erschließung:	Feldwege nutzbar
Restriktionen:	Keine regionalplanerischen Restriktionen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

## Umsetzungshinweise

## FFPV „Steinbuckel“

ALB 10

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 3,72 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftliche Nutzung

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Kommune

Langenau  
 Albeck  
 Nördliche Gemarkungsgrenze

## Flurstücke

- 3061

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Keine Restriktionen durch die Regionalplanung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten



## FFPV „Steinbuckel“

ALB 10

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 3,72 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftliche Flächen, Landwirtschaftliche Gebäude, Kleines Waldstück
Erschließung:	Feldwege nutzbar
Restriktionen:	Keine regionalplanerischen Restriktionen
Eigentum/Gründerwerb:	privat
Sonstiges:	Laufendes Bebauungsplanverfahren

## Umsetzungshinweise

## 7.10 Langenau - Göttingen

## POSTWEG

GÖT 01

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 2,17 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünfläche

## Kommune

Langenau  
 Göttingen  
 Westlicher Ortsrand

## Erschließung

- Postweg
- Albecker Straße

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen sowie Streuobstbeständen
- Evtl. schwierige Eigentumsverhältnisse (kleinteilige Parzellierung im westlichen Bereich)

**POSTWEG****GÖT 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Mischgebiet, Ortskern, Hofstelle, Friedhof, Kirche „St. Martin“, Pfarrgarten, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhöhung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,78 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Plangebiet in geschützter Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Justina (raumwirksames Kulturdenkmal)
- Sicherung seltener Tierarten, Schutz von Streuobst als Lebensraum (Maier- Schwarz)
- Prüfung, ob geschützte Streuobstbestände nach § 33a NatSchG betroffen (wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind). Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich. Nach vorläufiger Betrachtung ist der Bereich mit Streuobst unter der Grenze von 1.500 m<sup>2</sup>. Dennoch sollte möglichst eine Einbindung bzw. der Erhalt der Streuobstfläche erwogen werden.
- Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im nördlichen Bereich

**Änderung zum Vorentwurf:**

- Fläche verkleinert, westl. Streifen herausnehmen
- Fläche Pfarrgarten entfällt auf Grund von Denkmalschutz

**ADELSBÄUMLE****GÖT 03****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

1,22 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Flächen für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Flächen,  
Baumstandorte**Kommune**Langenau  
Göttingen  
Nordwestlicher Ortsrand**Erschließung**

- Im Römergrund
- Verlängerung Wiesentalweg/Flst. 1514

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nord-westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen sowie Baumstandorten
- Evtl. Hochwassergefahr?

**ADELSBÄUMLE****GÖT 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Käppelesweg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen, Weiherbach
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Er-tüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,16 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

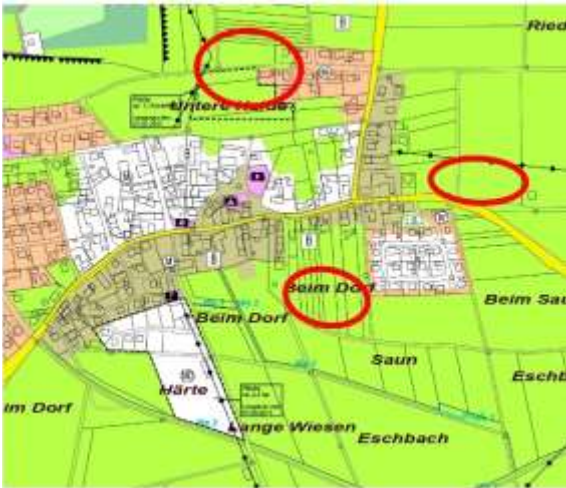
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Geschützte Streuobstbestände nach § 33a NatSchG betroffen (wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind). Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich
- Empfehlung: Freileitungen elektromagnetische Felder min. 10 m Schutzstreifen

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche verkleinert, südliches Dreieck mit Streuobst ausgespart



## 7.11 Langenau - Hörvelsing

**UNTERE HALDE****HÖ 01****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,21 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Streuobstwiesen

**Kommune**

Langenau  
 Hörvelsing  
 Nördlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Schlehenstraße
- Bernstadter Straße
- Haldenweg
- Schmiedgasse

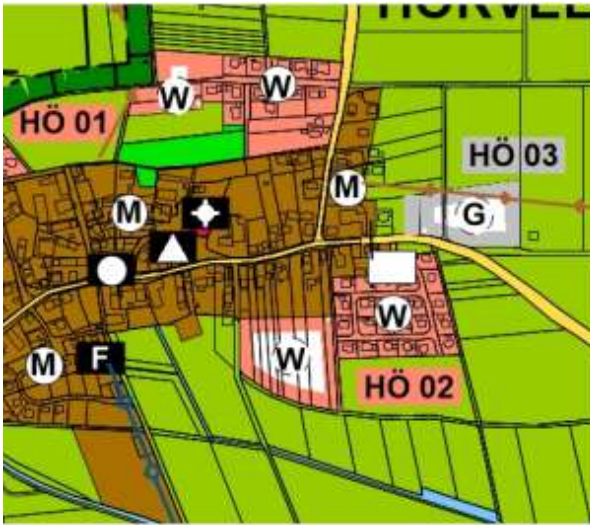
**Analyse**

## Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

## Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Streuobstbäumen
- Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen für WA ggf. in manchen Bereichen der Fläche zu groß

**UNTERE HALDE****HÖ 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Oberer Esch“, gemischte Baufläche, Ortskern, Kirch St. Martin
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Er-tüchtigung/Ausbau notwendig
Restriktionen:	Geruchsimmissionen angrenzender Hofstellen
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

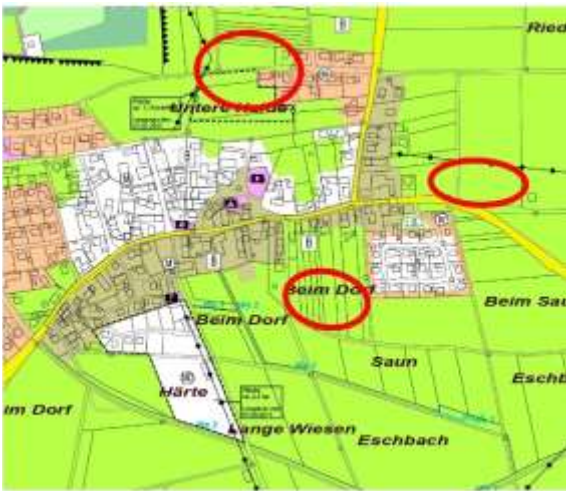
**Fläche:** 0,72 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Prüfung, ob geschützte Streuobstbestände nach § 33a NatSchG betroffen (wenn sie zusammenhängend größer als 1.500 m<sup>2</sup> sind). Eine Ausnahme ist nur mit erheblichen Gründen des Allgemeinwohles, einer Variantenanalyse und entsprechendem Ausgleich in Form einer Streuobstwiese möglich. Nach vorläufiger Betrachtung ist der Bereich mit Streuobst unter der Grenze von 1.500 m<sup>2</sup>. Dennoch sollte möglichst eine Einbindung bzw. der Erhalt der Streuobstfläche erwogen werden.

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche wurde verkleinert (südlichen Bereich mit Streuobst, ca. 0,5 ha)

**BEIM DORF OST****HÖ 02****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 1,43 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen

**Kommune**

Langenau  
 Hörvelsingen  
 Südöstlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Eschenweg

**Analyse**

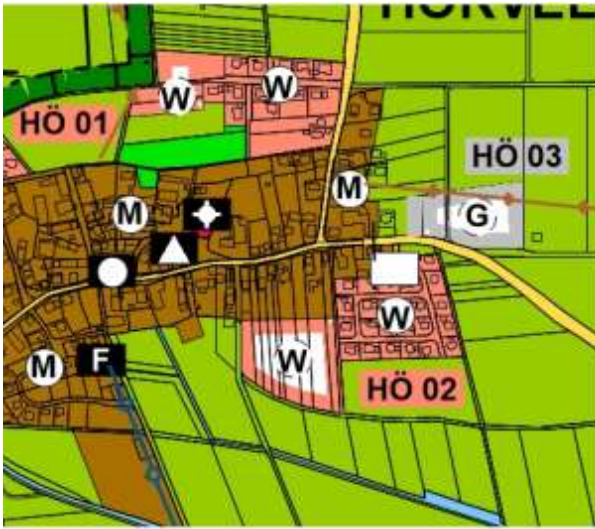
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südöstliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung bestehender Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Kleinparzellierte Struktur, teils schwierige Eigentumsverhältnisse



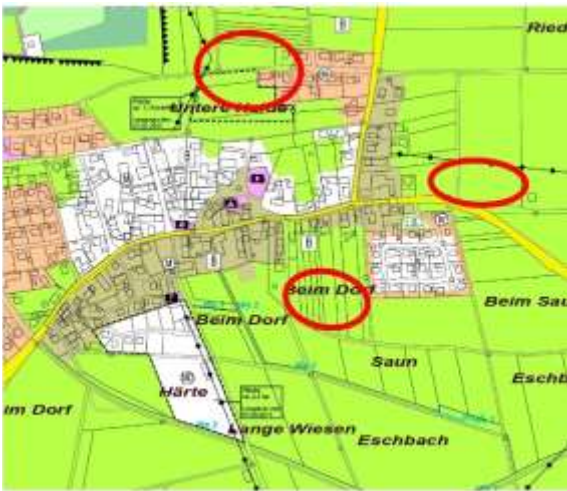
**BEIM DORF OST****HÖ 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Beim Saun“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Er-tüchtigung/Ausbau notwendig (z.B. Flst. 87)
Restriktionen:	
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,43 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Umsetzung in Abschnitten möglich, erster Bauabschnitt mit Flst. 87, 88/1 und 89

**OBERER ESCH****HÖ 03****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 1,04 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Flächen für die Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen

**Kommune**

Langenau  
 Hörvelsingen  
 Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Herwigstraße/K7302
- Weg Flst. 234

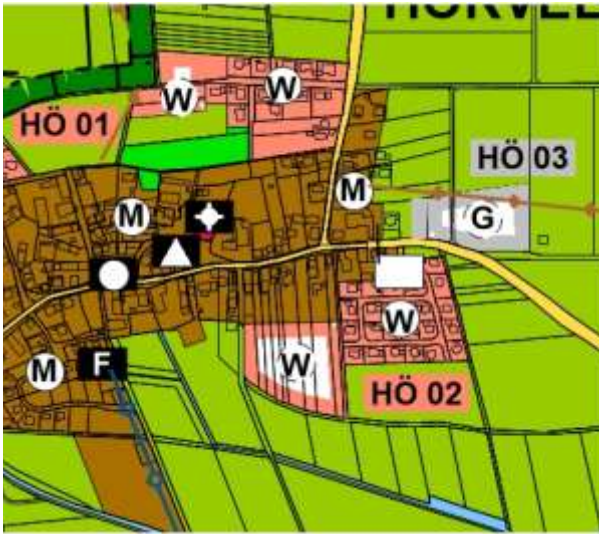
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Hörvelsingen
- Ausnutzung bestehender Erschließung
- Verkehrstechnisch gut gelegen an der Herwigstraße/K7302

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen/Grünflächen
- Ggf. Lärmemission gegenüber Wohnbebauung

**OBERER ESCH****HÖ 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 1,04 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**BEWERTUNG**

**Städtebau/Nachbarschaft:** Wohngebiet „Beim Saun“, landwirtschaftl. genutzte Flächen

**Erschließung:** Anknüpfung an bestehende Erschließung K7302 notwendig

**Restriktionen:**

**Eigentum/Grunderwerb:** Privat

**Sonstiges:**

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Ausweisung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan) um Lärmemission gegenüber Wohnbebauung auszuschließen
- ggf. eingeschränktes Gewerbegebiet/Kontingentierung im Randbereich Richtung Süden (da die gewerbliche Baufläche unmittelbar an vorhandene Wohnbaufläche grenzt)
- Vermeidung unwirtschaftlicher Restflächen
- rationelle Bewirtschaftung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen möglichst erhalten
- Erschließung über Feldweg Flst. Nr. 234 außerhalb straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ohne bauliche Veränderung der Kreisstraße K 7302 nicht möglich. Feldweg muss ausgebaut werden

## 7.12 Neenstetten

## LANGENAUER WEG / ULMER STRASSE II

NE 02

## Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 1,02 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche  
 Planung

## Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Kommune

Neenstetten

Südlicher Ortsrand

## Erschließung

- Florianweg
- K 7304

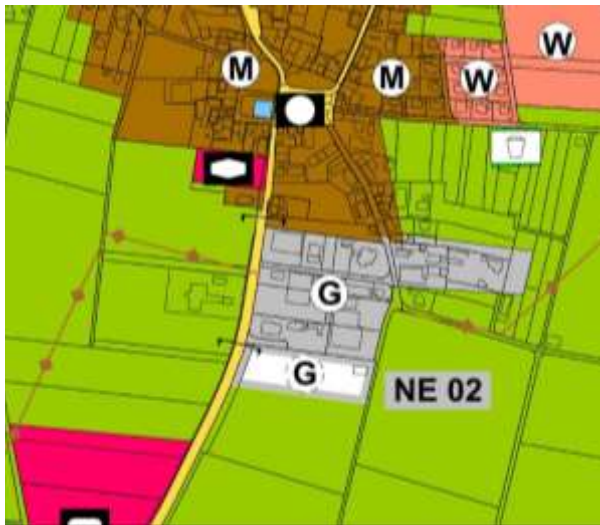
## Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Langer Weg/Ulmer Straße“ in südliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Stärkung des Gewerbebestandorts Neenstetten

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

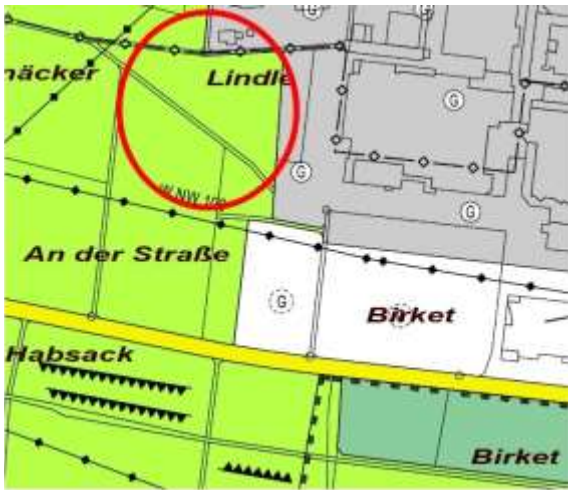
**LANGENAUER WEG / ULMER STRASSE II****NE 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Langer Weg/Ulmer Straße“, landwirt- schaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Fläche über beste- hende Straßen er- schließbar
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	-

**Fläche:** 1,02 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Bedarfe an Gewerbefläche prüfen

**EISENTAL****NE 04****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 1,47 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche  
 Planung

**Kommune**

Neenstetten

Eisental

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Eisental“ in westliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Stärkung der Fa. Binder am Standort Neenstetten

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

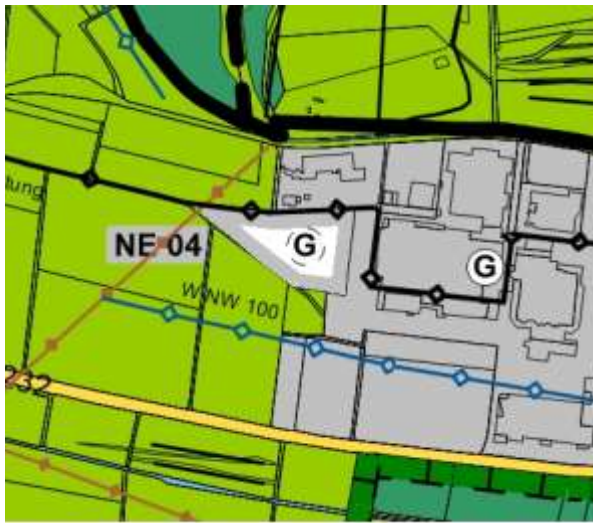
**Erschließung**

- Wege Flst. 283, 297
- Bestehendes Gewerbegebiet

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen



**EISENTAL****NE 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 1,47 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet Eisental, Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung:	Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet, Ausbau Wege Flst. 283, 297
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	Firma Binder
Sonstiges:	Erweiterung Fa. Binder

**Umsetzungshinweise**

- Verlauf Wasserleitung „W NW 100“ berücksichtigen
- Bedarfsnachweis für geplante neue Produktionshalle sowie Mitarbeiterparkplätze

**BÖRSLINGER STEIGE - LEIMENGRUBE****NE 05****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 2,35 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Neenstetten

**Erschließung**

- Leimengrube und Jägerstraße

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Wohngebiets in östliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Streuobstbeständen



**BÖRSLINGER STEIGE - LEIMENGRUBE****NE 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035**

**Fläche:** 2,35 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Flächen für die Landwirtschaft, Wohngebiet
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung K7302 notwendig
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Umsetzungshinweise**

Keine Hinweise notwendig

## 7.13 Nerenstetten

**BEI DER OSTERGRUBE****NR 02****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,32 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

**Kommune**

Nerenstetten  
 Östlicher Ortsrand

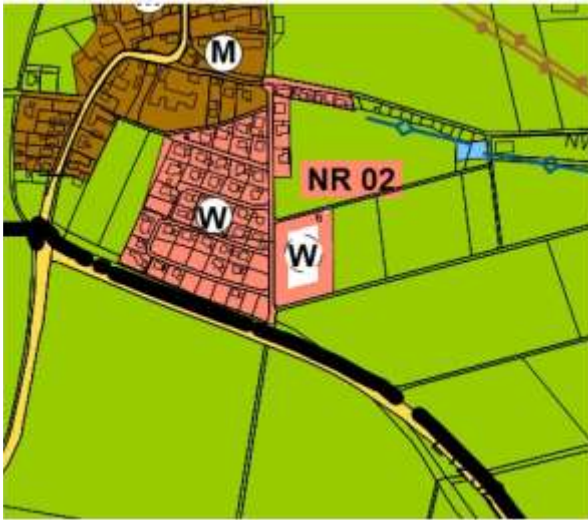
**Erschließung**

- Forsthausweg
- Bei der Ostergrube

**Analyse**

- Entwicklungschancen:
- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südöstliche Richtung
  - Ausnutzung der bestehenden Erschließung

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft nach Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)

**BEI DER OSTERGRUBE****NR 02****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Hinter den Gärten“, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Bolzplatz
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen sowie Ausbau von Feldweg möglich
Restriktionen:	Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft nach Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	-

**Fläche:** 0,92 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde

## FFPV Wettingen - Im unteren Weiler

NR 03

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 3,56 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaftliche Nutzung

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Kommune

Nerenstetten  
 Wettingen  
 Östliche Gemarkungsgrenze

## Flurstücke

- 128, 129

## Analyse

- Entwicklungschancen:
- Vorbelastete Fläche durch MÜAG 20 kV Kabel sowie bauliche Anlagen

- Entwicklungshemmnisse:
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4))

## FFPV Wettingen - Im unteren Weiler

NR 03

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 3,56 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche  
mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Grünland, Ackerland
Erschließung:	Landwirtschaftlicher Weg nördlich (asphaltiert)
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Grunderwerb:	Private Fläche, Gemeinde
Sonstiges:	

## Umsetzungshinweise

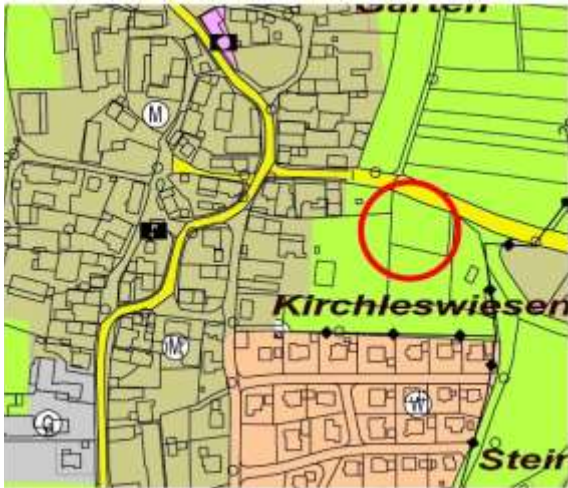
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

## 7.14 Öllingen

## RAMMINGER STRASSE

ÖL 01

## Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 0,23 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche  
 Planung

## Kommune

Öllingen

Östlicher Ortsrand

## Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Keine Angabe  
**Tatsächliche Nutzung:** Gewerblich genutzte  
 Flächen, Grünflächen

## Erschließung

- Ramminger Straße

## Analyse

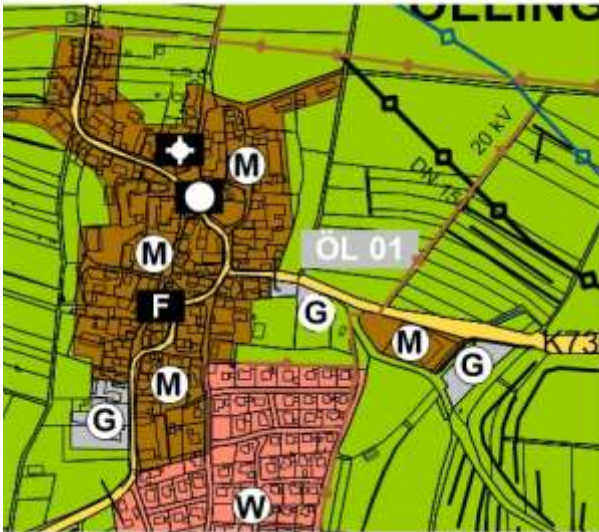
Entwicklungschancen:

- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Laufendes Bebauungsplanverfahren (MD)

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von Grünflächen



**RAMMINGER STRASSE****ÖL 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gemischte Baufläche (Fa. Frisch Spritzmatik), Grünflächen, Wohnbau-gebiet „Bei den Kirchleswiesen II und III“
Erschließung:	Erschließung über bestehenden Betrieb möglich
Restriktionen:	-
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	Bebauungsplanverfahren wird zeitnah gestartet (GE)

**Fläche:** 0,23 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** gewerbliche Baufläche

**Umsetzungshinweise****Änderung zum Vorentwurf:**

- Umwidmung in Gewerbefläche, damit Fläche nicht in Bilanz zur zustehenden Wohnbaufläche auftaucht und die Nutzung der Fläche tatsächlich eine vorrangig gewerbliche ist



## FFPV „Hohler Berg

ÖL 04

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 0,86 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

## Kommune

Öllingen

An westlicher Gemarkungsgrenze Richtung Wettin-  
 gen/Nerenstetten

## Flurstücke

- 951

## Analyse

Entwicklungschancen:

- 

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) im Regionalplan)

## FFPV „Hohler Berg“

ÖL 04

## Empfohlene Darstellung im FNP 2035



**Fläche:** 0,86 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sondernutzung mit Zweckbestimmung FFPV

## BEWERTUNG

Städtebau/Nachbarschaft:	Kleingarten, Landwirtschaftliche Flächen
Erschließung:	Über Feldwege (asphaltiert)
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

## Umsetzungshinweise

- Aufgrund des geringen Abstands (5m) zum Kulturdenkmal römischen Villa rustica, sind trotz der baubedingten geringen Bodeneingriffe archäologische Maßnahmen bauvorgreifend notwendig
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

## 7.15 Rammingen

**BERGLESÄCKER II****RA 01****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 3,15 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur I  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

**Kommune**

Rammingen

Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Nördlich angrenzender Feldweg (Flst. 816)
- Westlich angrenzender Feldweg (Flst. 915)
- Stichstraße „Burgstraße“

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Keine direkt angrenzenden Hofstellen
- Fläche vor allem dann wichtig, wenn Eigentümer der Hofstelle am Heusteigweg 21-23/1 langfristig nicht Betrieb einstellt und Entwicklung „Hinter dem Dorf“ und „Zinkenbreite“ (RA\_03) somit nicht umgesetzt werden kann

Entwicklungshemmnisse:

- Bestehender Siedlungsrand wird überformt
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (teilweise Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft Regionalplan)
- Fläche RA 15 soll ggf. getauscht und näher zum Ortskern (RA\_03) verlagert werden, wenn Hofstelle Heusteigweg 21-23/1 Betrieb einstellt. Für den Fall, dass Betrieb weiterhin besteht muss geprüft werden wie nahe eine mögliche Wohnbebauung an die Hofstelle rücken kann

**BERGLESÄCKER II****RA 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Weiterentwicklung der östlichen Wohnbebauung
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, Erhaltung/Ausbau bestehender Wege sowie Neubau notwendig
Restriktionen:	Östlicher Teil im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G
Eigentum/Grunderwerb:	Privat (Flstk. 916), Gemeindeeigentum (Flstk. 908 und 913)
Sonstiges:	Teilweise (Flstk. 916) nachrichtliche Übernahme aus dem FNP 1996

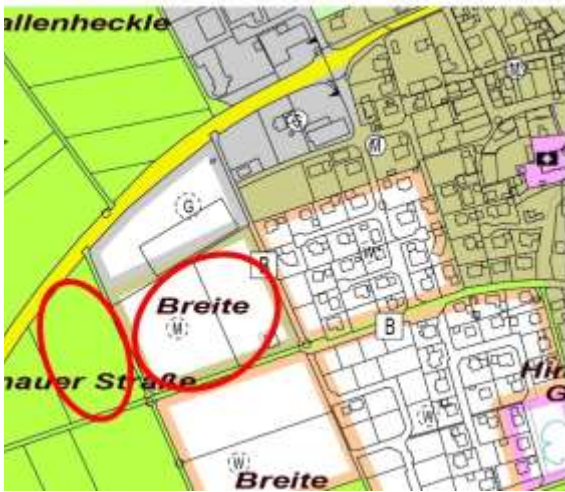
**Fläche:** 4,1 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Flächenerwerb durch Gemeinde
- verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über bestehende Gemeindestraßen zur Landesstraße erfolgen (Ein Neuanschluss an die Landesstraße kann vom Regierungspräsidium nicht in Aussicht gestellt werden)
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan
- 

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche um ca. 0,6 östlich reduziert  
Ehemalige Fläche RA 12 (aus dem Vorentwurf) wurde in diese Fläche integriert, damit ist das Anbindegebiet gewährleistet

**BREITE II****RA 04****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 0,95 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftsfläche, Gewerbl. Lagerfläche

**Kommune**

Rammingen

Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Langenauer Straße
- Breite

**Analyse**

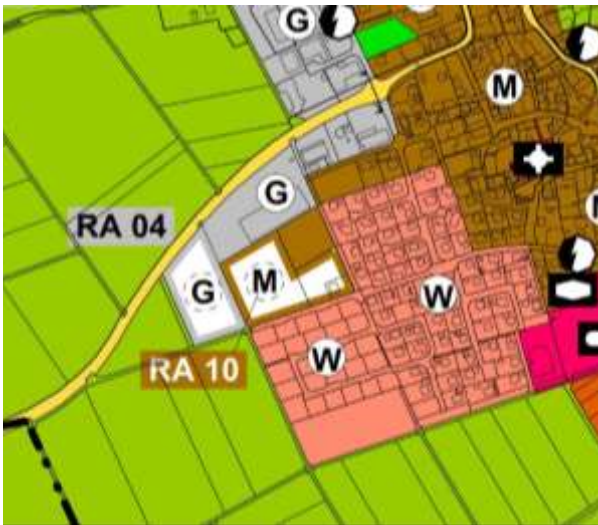
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Breite“ in westliche Richtung
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Teilfläche bereits gewerblich genutzt
- Stärkung der Fa. Henle am Standort Rammingen

Entwicklungshemmnisse:

- Sensible Adresswirkung an westlichem Ortseingang (ggf. besonderer Gestaltungsanspruch)
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ggf. Lärmemissionen für südlich angrenzendes Wohngebiet



**BREITE II****RA 04****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Erweiterung bestehendes Gewerbegebiet, angrenze Planung Mischgebiet noch fraglich
Erschließung:	Erschlossen über bestehendes Gewerbegebiet, Langenauer Straße und Breite
Restriktionen:	Lärmschutz gegenüber angrenzender Wohnbebauung
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	Erweiterungsbedarf Fa. Henle

**Fläche:** 0,95 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden (Erweiterungsbedarf Fa. Henle)
- Prüfung der geplanten Nutzung hinsichtlich Lärmemissionen, denn die gewerbliche Baufläche grenzt direkt an vorhandene Wohnbaufläche
- Lärmschutz muss berücksichtigt werden, ggf. Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet
- verkehrliche Erschließung soll über die Gemeindestraße Breite zur Landesstraße erfolgen. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen ob ein Anschluss der Gemeindestraße Breite an die Landesstraße zugelassen werden kann.
- Vermeidung unwirtschaftlicher Restflächen

**PIFFERLINGSWEG II****RA 05****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,05 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

**Kommune**

Rammingen

Nordwestlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Ringstraße und Feldweg (Flst. 177)

**Analyse**

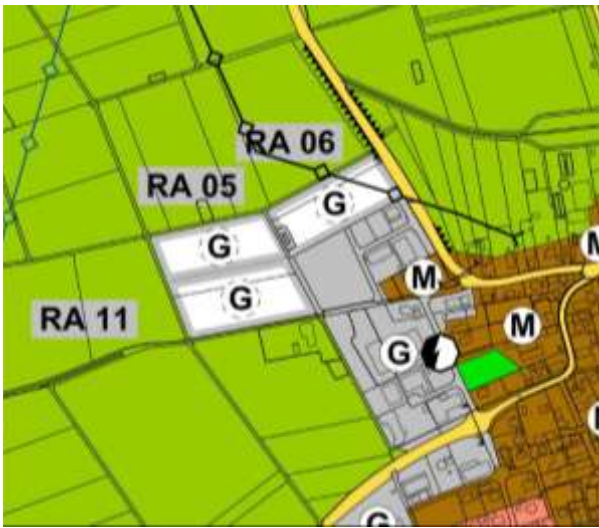
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Pfifferlingsweg“ in westliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestandsorts Rammingen

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)



**PIFFERLINGSWEG II****RA 05****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Pffferlingsweg“
Erschließung:	Nicht erschlossen, Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung von Feldwegen, Ausbau neuer Erschließungsstraßen notwendig
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft)
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeindeeigentum
Sonstiges:	-

**Fläche:** 1,05 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden
- Umsetzung nur wenn Fläche RA 06 oder RA 11 erfolgt
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

**PIFFERLINGSWEG I****RA 06****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

1,17 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
Genutzte Fläche**Kommune**

Rammingen

Nordwestlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Öllinger Straße

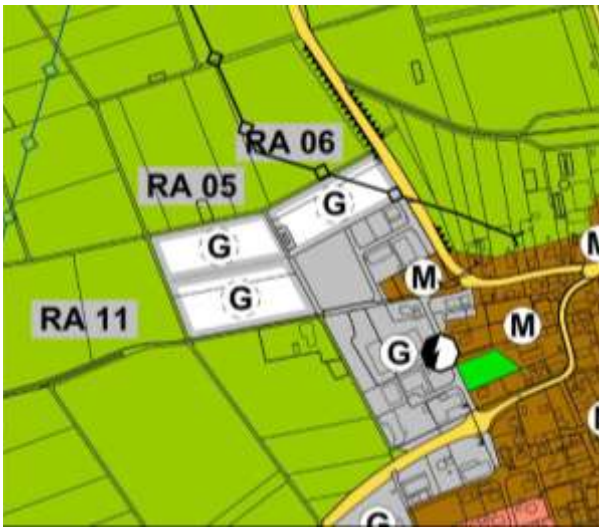
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Pfifferlingsweg“ in nördliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestandsorts Rammingen
- 

Entwicklungshemmnisse:

- Fläche zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Privateigentum)
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)
- Gasleitung verläuft durch östlichen Bereich der Prüffläche

**PIFFERLINGSWEG I****RA 06****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Pifferringsweg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über Öllinger Straße (Kreisstraße)
Restriktionen:	Regionalplanerische Restriktion (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan)
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	

**Fläche:** 1,17 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

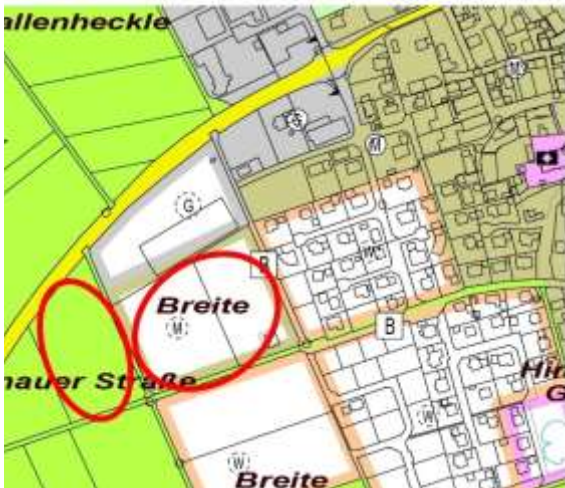
**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden
- Im Zuge der Erschließung ist Genehmigung des LRA notwendig
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

## KLAUSENBAUERS DORFÄCKER

RA 10

### Darstellung im FNP 1996



**Potentialfläche:** 1,62 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche (Planung)

### Foto der Fläche



**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen, gewerbliche Nutzung (Parken)

### Kommune

Rammingen

Westlicher Ortsrand

### Erschließung

- Breite
- Kelterweg

### Analyse

#### Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Berichtigung der Darstellung an tatsächliche Nutzung, da Bereiche der Fläche bereits für gewerbliche Zwecke bebaut und genutzt wird
- Teile der Fläche bereits bebaut

#### Entwicklungshemmnisse:

- Mögliche Lärmemission durch angrenzendes Gewerbe
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**KLAUSENBAUERS DORFÄCKER III****RA 10****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Klausenbauers Dorfäcker“, Gewerbegebiet „Breite“, gemischte Bauflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erschließung:	Erschlossen über bestehende Straße
Restriktionen:	-
Eigentum/Gründerwerb:	Privat
Sonstiges:	Nachrichtliche Übernahme aus dem FNP 1996

**Fläche:** 1,25 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gemischte Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Teile der Fläche sind bereits bebaut (Restfläche kann ggf. entfallen)



**PIFFERLINGSWEG I****RA 11****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,35 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Rammingen

Nordwestlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Ringstraße/
- Flst. 180 und 180/2

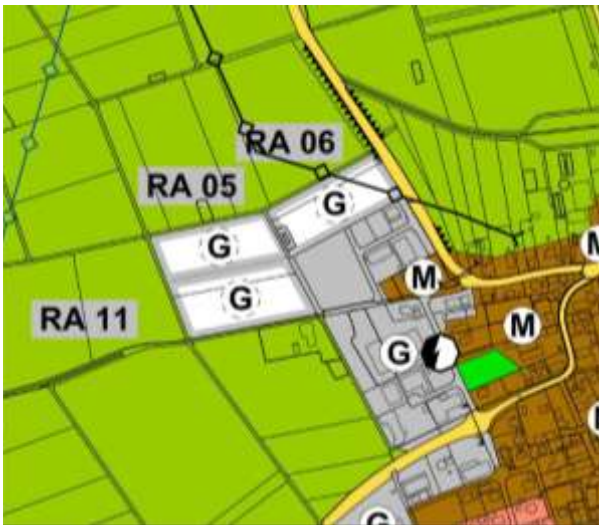
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Anknüpfung an bestehende Erschließung
- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Pfifferlingsweg“ in westliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestandorts Rammingen

Entwicklungshemmnisse:

- Fläche zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**PIFFERLINGSWEG I****RA 11****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Pfefferlingsweg“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich, ggf. Ertüchtigung/Ausbau bestehender Wege notwendig
Restriktionen:	-
Eigentum/Grunderwerb:	Gemeindeeigentum
Sonstiges:	Übernahme aus jüngster Fortschreibung

**Fläche:** 1,35 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Nachweis für Ausweisung Gewerbefläche muss erbracht werden



## Campingplatz

**RA 13**

### Darstellung im FNP 1996

### Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 1,5 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorbehaltsflur 1  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

### Kommune

Rammingen

Nördlich der Ortslage

### Flurstücke

- 730, 732

### Analyse

Entwicklungschancen:

Entwicklungshemmnisse:

- Fläche zurzeit teilweise noch landwirtschaftlich genutzt (Flurstück 730)
- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Regionalplan Donau-Iller)
- Möglicherweise Trasse für Ortsumfahrung Rammingen

**Campingplatz****RA 13****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:

Erschließung:

Gegeben über Lindenauer Weg

Restriktionen:

Regionalplanerische Restriktion für Flurstück 730 (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)

Eigentum/Grunderwerb:

Privates Eigentum

Sonstiges:

**Fläche:** 1,5 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Camping

**Umsetzungshinweise**

- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan für das Flurstück 730

## 7.16 Setzungen

**BREITE****SE 01****Darstellung im FNP 1996****Foto der Fläche**

**Potentialfläche:** 1,50 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Kommune**

Setzungen

Südlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Breite
- Schleifensteig

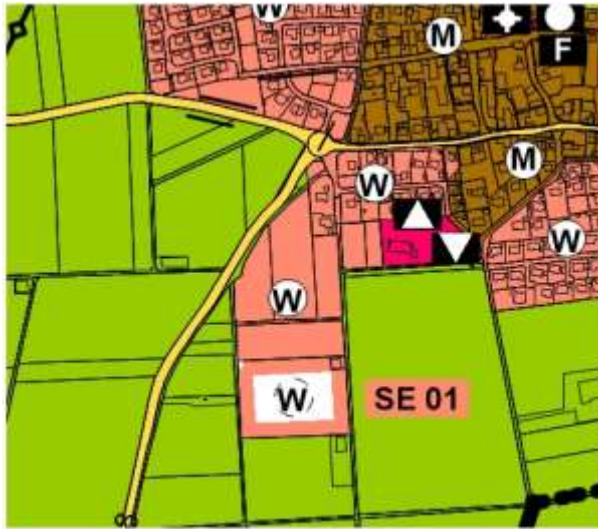
**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in südliche Richtung
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Weiterentwicklung des Baugebiets „Breite“

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)

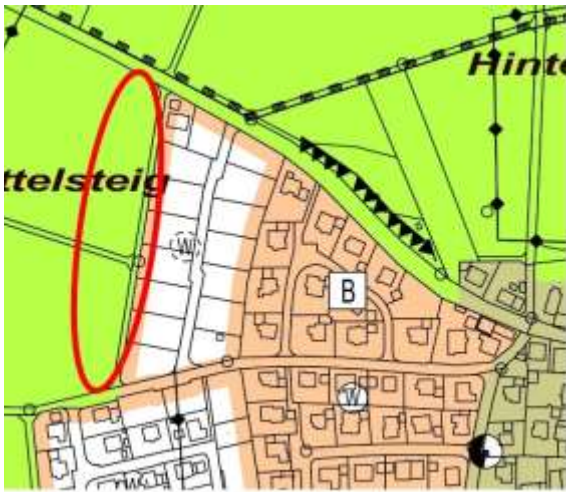
**BREITE****SE 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Breite“, landwirtschaftl. genutzt Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen/Wohngebiet möglich, Straßenabschnitte „Breite“ müssen ggf. ertüchtigt werden
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Regionalplanerische Restriktion: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	-

**Fläche:** 1,5 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

**MITTELSTEIG****SE 03****Darstellung im FNP 1996****Potentialfläche:**

0,92 ha

**Planungsrechtl. Nutzung:**Fläche für die  
Landwirtschaft**Foto der Fläche****Flurbilanz:**

Vorrangflur

**Tatsächliche Nutzung:**Landwirtschaftlich  
genutzte Fläche**Kommune**

Setzingen

Westlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Mittelsteig
- Hausener Straße
- Feldweg (Flst. 159)

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in westliche Richtung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers
- Ausnutzung der bestehenden Erschließung
- Weiterentwicklung des Baugebiets „Mittelsteig V“

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Bäumen (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)

**MITTELSTEIG****SE 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiet „Mittelsteig V“, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich, ggf. Eröffnung des Feldwegs notwendig
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Regionalplanerische Restriktion: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	-

**Fläche:** 0,51 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Beurteilungsflächen für Geruchsemissionen der Hofstellen prüfen
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- mögliche archäologische Kulturdenkmale auf der Fläche (Hinweis, dass Maßnahmen vom Vorhabenträger zu finanzieren sind)
- Fläche befindet sich im Näherungsbereich von Leitungsanlagen: Überbauung des Schutzstreifens wird nicht möglich sein (terrane/bw Anlagen)
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche verkleinert (südl. Teil mit Streuobst gestrichen, ca. 0,4 ha)



**HINTER DER SPITZWIESE****SE 06****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 0,8 / 0,38 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Kommune**

Setzingen

Östlich des Ortes

**Analyse**

Entwicklungschancen:

- Stärkung des Gewerbestandorts Setzingen
- Gewerbeflächen an K 7309 gut gelegen

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Erschließung**

- Feldweg (Flurstück 181)
- Spitzwiese

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Regionalplan 05.12.2023, B I 2.1 G)



**SPITZWIESEN****SE 06****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	bestehendes Gewerbegebiet, Kläranlage, landwirtschaftl. genutzte Flächen
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen möglich
Restriktionen:	Evtl. Konflikt mit Hofstellen, Regionalplanerische Restriktion: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für Erholung
Eigentum/Grunderwerb:	Privat
Sonstiges:	-

**Fläche:** 0,8 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Geruchsemissionen prüfen, evtl. eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festlegen
- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) und Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz B I 2.1 G als Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan

## 7.17 Weidenstetten

## AN DER STRASSE

WEI 01

## Darstellung im FNP 1996



## Foto der Fläche



**Potentialfläche:** 1,35 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

## Kommune

Weidenstetten

Nördlicher Ortsrand

## Erschließung

- Neenstetter Straße
- Zähringer Weg

## Analyse

Entwicklungschancen:

- Fortsetzung des Gewerbegebiets „Am Salzgäßle“ in nördliche Richtung
- Stärkung des Gewerbebestands Weidenstetten
- Gute Lage an Landesstraße
- Orientierung weg vom Siedlungskörper könnte Lärmemissionen gegenüber Wohnbebauung reduzieren

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan)
- Hohe Erschließungskosten

**AN DER STRASSE****WEI 01****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Gewerbegebiet „Salzgäble“, Friedhof, landwirtschaftl. genutzt Flächen
Erschließung:	Über bestehende Straße L1232/Neenstetter Straße erschließbar; ggf. Ausbau von „Zähringer Weg“
Restriktionen:	Teilweise regionalplanerische Restriktion (Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft)
Eigentum/Grunderwerb:	privat
Sonstiges:	-

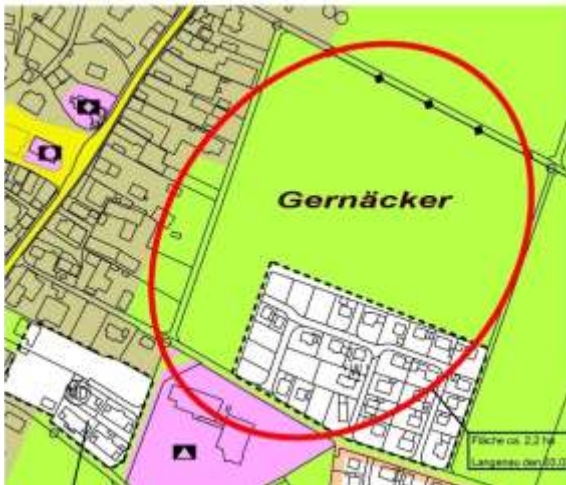
**Fläche:** 2,01 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Gewerbl. Baufläche

**Umsetzungshinweise**

- Ggf. Flächenerwerb durch Gemeinde notwendig
- Geplante Gewerbegebiete befindet sich in geschützter Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Peter und Paul (raumwirksames Kulturdenkmal, Umgebungsschutz)
- Beurteilung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mit Erschließungs-/Verkehrskonzept zum Knotenpunkt L 1232 / Salzgäble / FW 392 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens
- Abwägung des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz B I 2.1 G (4) als Grundsatz der Raumordnung im Regionalplan

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche westlich des Feldwegs reduziert und nördlich erweitert

**GERNÄCKER NORD III****WEI 03****Darstellung im FNP 1996**

**Potentialfläche:** 5,77 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Foto der Fläche**

**Flurbilanz:** Vorrangflur  
**Tatsächliche Nutzung:** Landwirtschaftlich Genutzte Fläche

**Kommune**

Weidenstetten  
 Östlicher Ortsrand

**Erschließung**

- Brunnengasse
- Hieronymus-Emser-Weg
- Postweg

**Analyse**

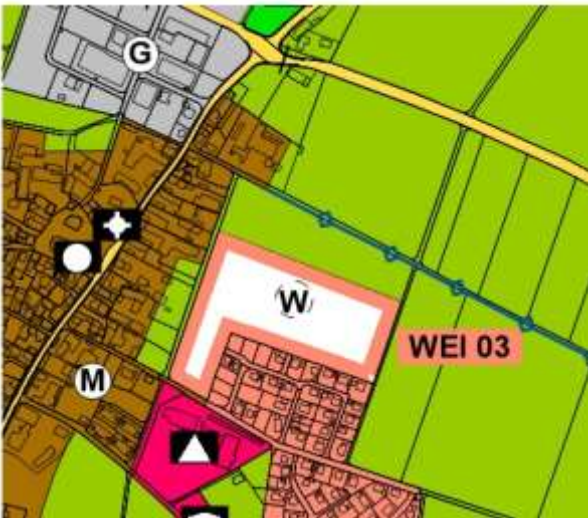
Entwicklungschancen:

- Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung
- Ausnutzung und Weiterführung bestehender Erschließung
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers

Entwicklungshemmnisse:

- Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Konflikt mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im westlichen Bereich (siehe Geruchsuntersuchung Weidenstetten vom 15.03.2019); Wohnnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen



**GERNÄCKER NORD III****WEI 03****Empfohlene Darstellung im FNP 2035****BEWERTUNG**

Städtebau/Nachbarschaft:	Wohngebiete Gernäcker Nord I und II, gemischte Baufläche, Flächen für die Landwirtschaft, Dorfwiesenhalle
Erschließung:	Erschließung über bestehende Straßen, Gernäcker Nord I/II und Postweg möglich
Restriktionen:	Konflikt mit Geruchsmissionen
Eigentum/Gründerwerb:	Gemeinde
Sonstiges:	-

**Fläche:** 3,81 ha  
**Planungsrechtl. Nutzung:** Wohnbaufläche

**Umsetzungshinweise**

- Bedenken gegenüber der Entwicklung der Baufläche, da diese die Entwicklung der westlich gelegenen Hofstellen einschränken würden, und die vorgesehene Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude auf dem verbleibenden Grünstreifen weitgehend ausschließen würde (insbesondere Tierhaltungen)
- Westlicher Streifen (ca. 45-50 m Breite) soll als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, da eine Wohnnutzung hier ausgeschlossen ist. Auf der etwa 1,39 ha großen Fläche können weiterhin der Landwirtschaft dienende Gebäude errichtet werden

**Änderungen zum Vorentwurf:**

- Fläche verkleinert in nördlicher Richtung