

Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach/ Fils

Gemeinde Reichenbach an der Fils
Gemeinde Baltmannsweiler
Gemeinde Hochdorf
Gemeinde Lichtenwald

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. Fortschreibung, 3. Änderung

Ziele und Zwecke der Planung

Stand: 06.03.2017

1. Allgemein

1.1 Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Das Verfahren zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils wurde mit der Genehmigung der Planunterlage vom 27.11.1998 (Planstand: 09.12.1997) abgeschlossen. Danach hatte sich in den Mitgliedsgemeinden die Notwendigkeit für Änderungen einzelner Plandarstellungen bzw. für ergänzende Darstellungen ergeben, so dass die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes eine 1. Änderung (2004/ 2005) und 2. Änderung (2013/ 2014) beschlossen und durchgeführt hat.

Da sich zwischenzeitlich in den Mitgliedsgemeinden Reichenbach/ Fils, Hochdorf und Lichtenwald im Zuge geänderter Planungsabsichten ein Bedarf für weitere Änderungen ergeben hat, wird nunmehr die 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig.

1.2 Planerische Grundlagen

Als Grundlage für die Entscheidung welche Flächenänderungen in das 3. Änderungsverfahren einfließen sollen, wurden im Vorgriff sogenannte „Steckbriefe“ (siehe Anlage 3) für die in Frage kommenden Flächen erarbeitet. Hierbei wurden die einzelnen Flächen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung überprüft und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Bei den Flächen der 3. Änderung handelt es sich überwiegend um geplante gewerbliche/ gemischte Bauflächen in der Gemeinde Reichenbach/ Fils (Fläche 1 „Talbach“, Fläche 2 „Filsstraße“) sowie in der Gemeinde Hochdorf (Fläche 3 „Mittleres Feld“). Die weiteren Flächen betreffen eine Flächenänderung von Gemeindedarf in Wohnbaufläche (Fläche 4 „Brunnenwiesen“) in der Gemeinde Hochdorf und von einem Gartenhausgebiet in ein Sondergebiet Erholung (Fläche 5 „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“) in der Gemeinde Lichtenwald.

Bei den Flächenänderungen 4 und 5 handelt es sich um Anpassungen an bestehendes Baurecht.

1.3 Ermittlung des Flächenbedarfs/ Gewerbebefragung

Im Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach/ Fils bestehen für die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen nur begrenzte Möglichkeiten, da die landschaftlichen Gegebenheiten größere zusammenhängende Flächenausweisungen nur schwer zulassen.

Im Jahr 2016 wurde durch die Gemeinden Reichenbach/ Fils und Hochdorf eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Ziel der Umfrage war es zu ermitteln, ob ein Bedarf an Erweiterungsflächen innerhalb des GVV besteht.

Die Umfrage ergab, dass ein nachhaltiges Interesse von ortsansässigen

Gewerbetreibenden vorhanden ist, den Gewerbebetrieb zu erweitern bzw. bestehende Betriebe in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten umzusiedeln.

Die im Flächennutzungsplan im Rahmen der 3. Änderung neu dargestellten gewerblichen Bauflächen dienen vor diesem Hintergrund insbesondere auch der Befriedigung dieses Bedarfs.

Bei den neu dargestellten gewerblichen Bauflächen handelt es sich um verkehrlich gut erschlossene Flächen nahe der B10 sowie an bestehenden Ortsstraßen an den Ortseingängen auf den Gemarkungen Hochdorf und Reichenbach/ Fils.

2. Inhalt der Planänderung

Die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans beinhaltet die im Folgenden aufgeführten Planänderungen. Die Änderungen sind zeichnerisch in einzelnen Lageplandeckblättern dargestellt:

- Lageplandeckblatt 1 - Fläche 1- Gemeinde Reichenbach/ Fils
gewerbliche Baufläche „Talbach“ (Planung)
- Lageplandeckblatt 2 – Fläche 2 - Gemeinde Reichenbach/ Fils
gewerbliche Baufläche „Filsstraße“ (Planung)
- Lageplandeckblatt 3 – Fläche 3 - Gemeinde Hochdorf
gewerbliche/ gemischte Baufläche „Mittleres Feld“(Planung)
- Lageplandeckblatt 4 – Fläche 4 - Gemeinde Hochdorf
Wohnbaufläche „Brunnenwiesenweg“ (Bestand)
- Lageplandeckblatt 5 – Fläche 5 - Gemeinde Lichtenwald
Sondergebiet „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“(Planung)

2.1 Gemeinde Reichenbach/ Fils

Fläche 1 - gewerbliche Baufläche „Talbach“ (Lageplandeckblatt 1)

Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Süden und nach Norden mit insgesamt ca. 5,9 ha. Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft (2,7 ha), Verkehrsgrün entlang der B10 (2,0 ha) und bestehende gewerbliche Baufläche (1,2 ha) wird in eine geplante gewerbliche Baufläche geändert.

Fläche 2 - gewerbliche Baufläche „Filsstraße“ (Lageplandeckblatt 2)

Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets entlang der Filsstraße nach Osten mit insgesamt ca. 0,4 ha. Die bisherige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche wird in eine geplante gewerbliche Baufläche geändert.

2.2 Gemeinde Hochdorf

Fläche 3 - gewerbliche/ gemischte Baufläche „Mittleres Feld“ (Lageplandeckblatt 3)

Ausweisung einer gewerblichen bzw. gemischten Baufläche. Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird in eine gewerbliche Baufläche (ca. 3,3 ha) im Osten und eine gemischte Baufläche (ca. 1,5 ha) im Westen zur bestehenden Wohnbaufläche hin, geändert.

Fläche 4 - Wohnbaufläche „Brunnenwiesenweg“ (Lageplandeckblatt 4)

Umwandlung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche in einer Wohnbaufläche mit insgesamt ca. 0,1 ha. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich (Anpassung).

2.3 Gemeinde Lichtenwald

Fläche 5 - Sondergebiet Erholung „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ (Lageplandeckblatt 5)

Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft (0,1 ha) sowie eines Gartenhausgebietes (2,4 ha) in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung mit insgesamt ca. 2,5 ha. Für die Fläche besteht der Bebauungsplan „Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb“ vom 31.05.2016. Das Bebauungsplanverfahren ist bereits abgeschlossen.

3. Umweltbelange

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in Form von Steckbriefen anhand der Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft/ Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter) für die einzelnen Flächen ermittelt und bewertet und als Anlage 3 diesen Zielen und Zwecken beigelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Reichenbach / Fils

Stuttgart, den 06.03.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP – C.Miracapillo

Anlagen

- Anlage 1 - Übersicht Flächenänderungen
- Anlage 2.1 - 2.5 - Lageplandeckblätter 1- 5
- Anlage 3 - Steckbriefe zu den Flächenänderungen