

GEMEINDE: LONSEE  
GEMARKUNG: ETTLENSCHIESS  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

# DES BEBAUUNGSPLANES „OBERER SEESTEIG II – AUFHEBUNG GEWERBEGEBIET“

Entwurf: 15.11.2021

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### **Städtebauliche Begründung, Ziel und Zweck der Planung**

Im Zusammenhang mit der gemeindlichen Entwicklung und dem Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Luizhausen Ost“ wurde vom Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung gefordert, die gewerbliche Entwicklung am Standort Luizhausen zu konzentrieren.

Der Gemeinderat Lonsee hat aus bauleitplanerischen Gründen beschlossen, dass die Gewerbegebietsfläche am östlichen Rand des Ortsteiles Ettlenschieß und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohn- und Mischgebietsnutzung nicht mehr erforderlich und zielführend ist. Auf Grund der städtebaulichen Ziele und zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lonsee ist es erforderlich, die Gewerbegebietsflächen in Ettlenschieß zurückzunehmen und diese Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Gewerbegebiet mit dem Bebauungsplan „Oberer Seesteig II – Aufhebung Gewerbegebiet“ aufgehoben.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

## **3 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 21.06.2021 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Oberer Seesteig II – Aufhebung Gewerbegebiet“ beschlossen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im OT Ettlenschieß der Gemeinde Lonsee und befindet sich am nördlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 28.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,69 ha.

### **4.2 Topographie**

Das Gebiet Oberer Seesteig ist durch einen leicht geneigten Ostwesthang geprägt.

## **5 Einordnung in die übergeordnete Planung**

### **5.1 Regionalplan**

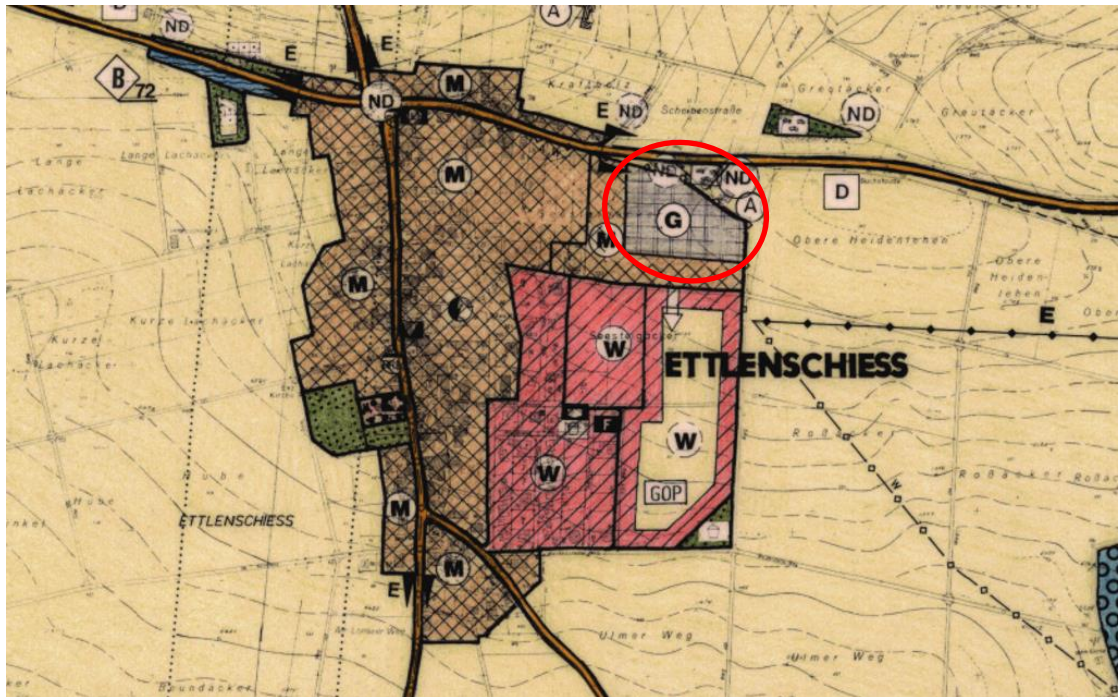
Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

Die nicht in Anspruch genommene Gewerbeflächen können nach der vorliegenden Aufhebung nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden.

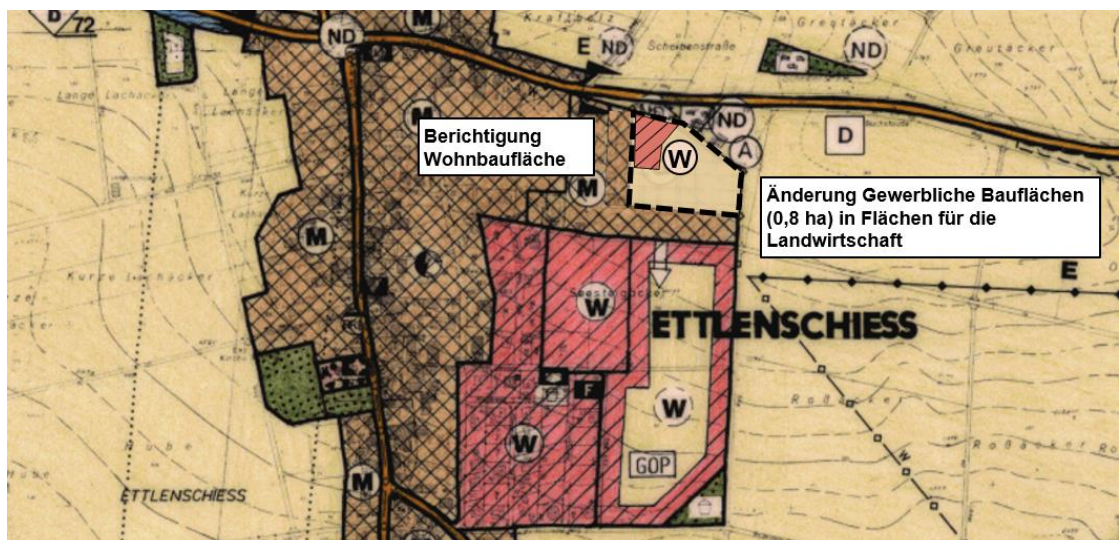
## 5.2 Flächennutzungsplan

Die Aufhebung des Bebauungsplanes entspricht der derzeit im Verfahren befindlichen Aufhebung der Gewerbefläche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Amstetten - Lonsee. Die vorliegende Planung wird somit aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



### Ausschnitt 19. Änderung des Flächennutzungsplans:



## **6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

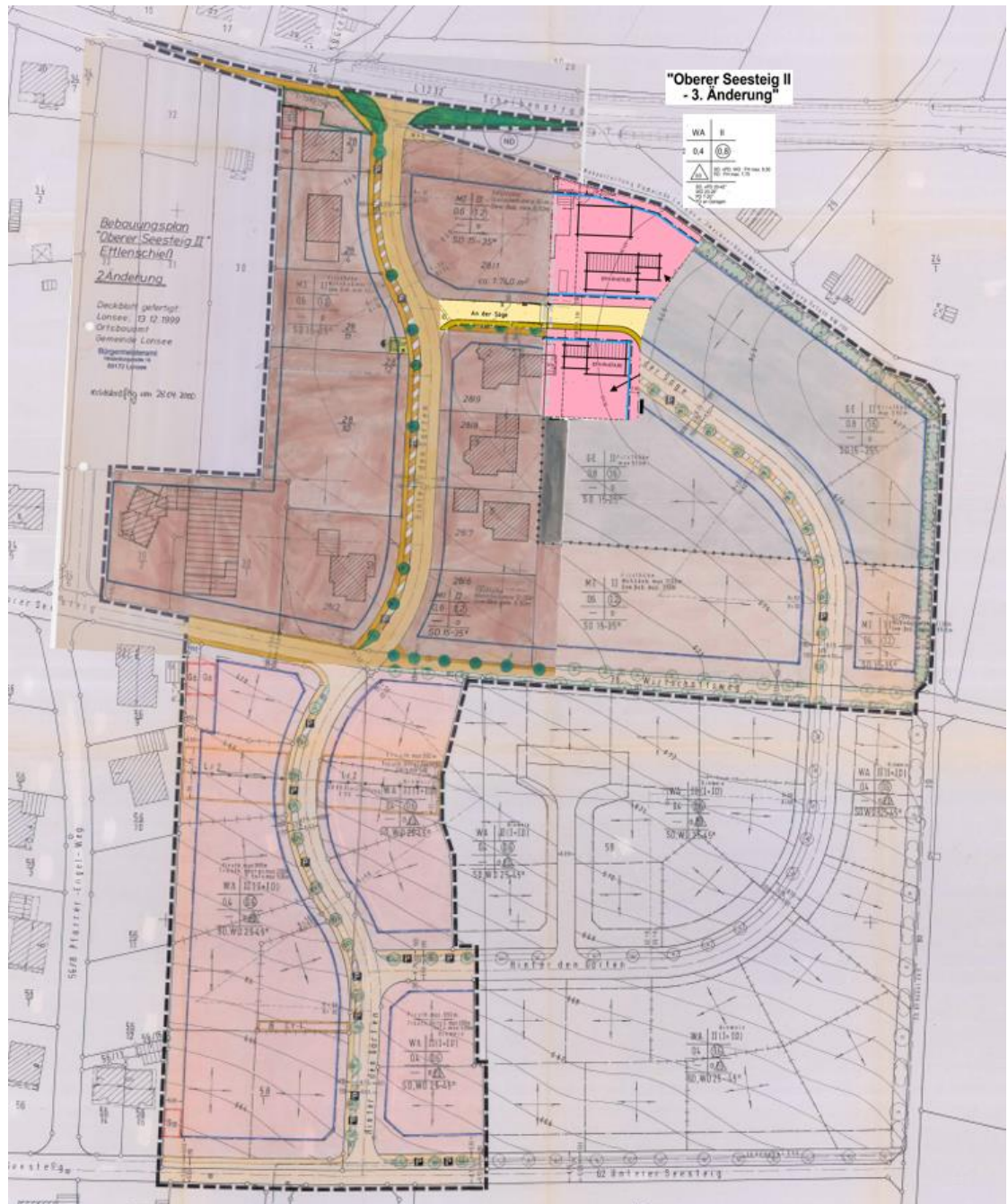
Es werden Flächen zurückgenommen und nicht beansprucht. Alternative Flächen für die Aufhebung bestehen nicht. Die Rücknahme der Gewerbeflächen in Ettlenschieß sowie in Urspring war Bedingung und Ziel für die Ausweisung des zentralen Gewerbegebietes in Luizhausen.

## 7 Bestehende Rechtsverhältnisse

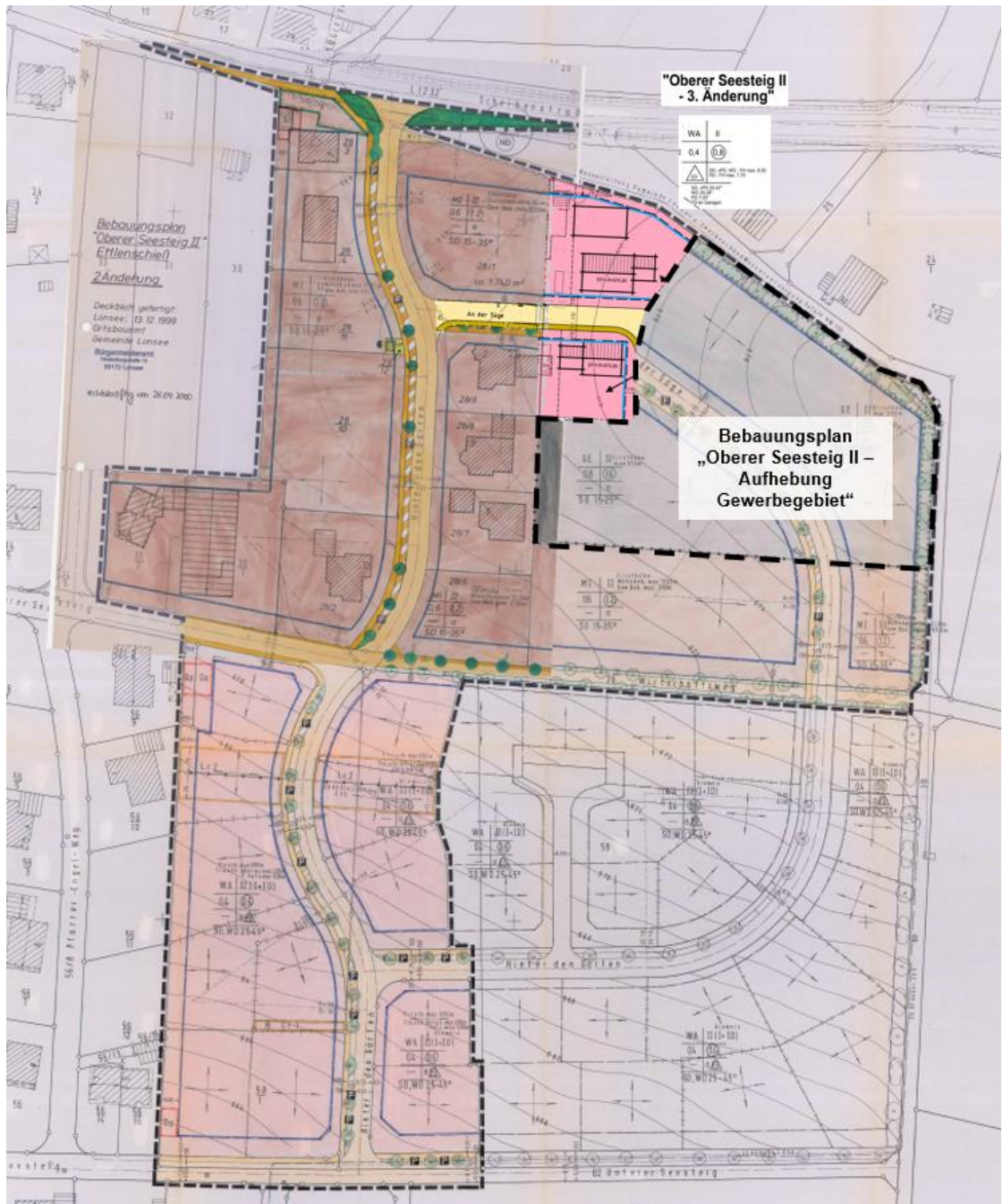
### 7.1 Planungsrecht

Das Gebiet der Aufhebung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Oberer Seesteig II".

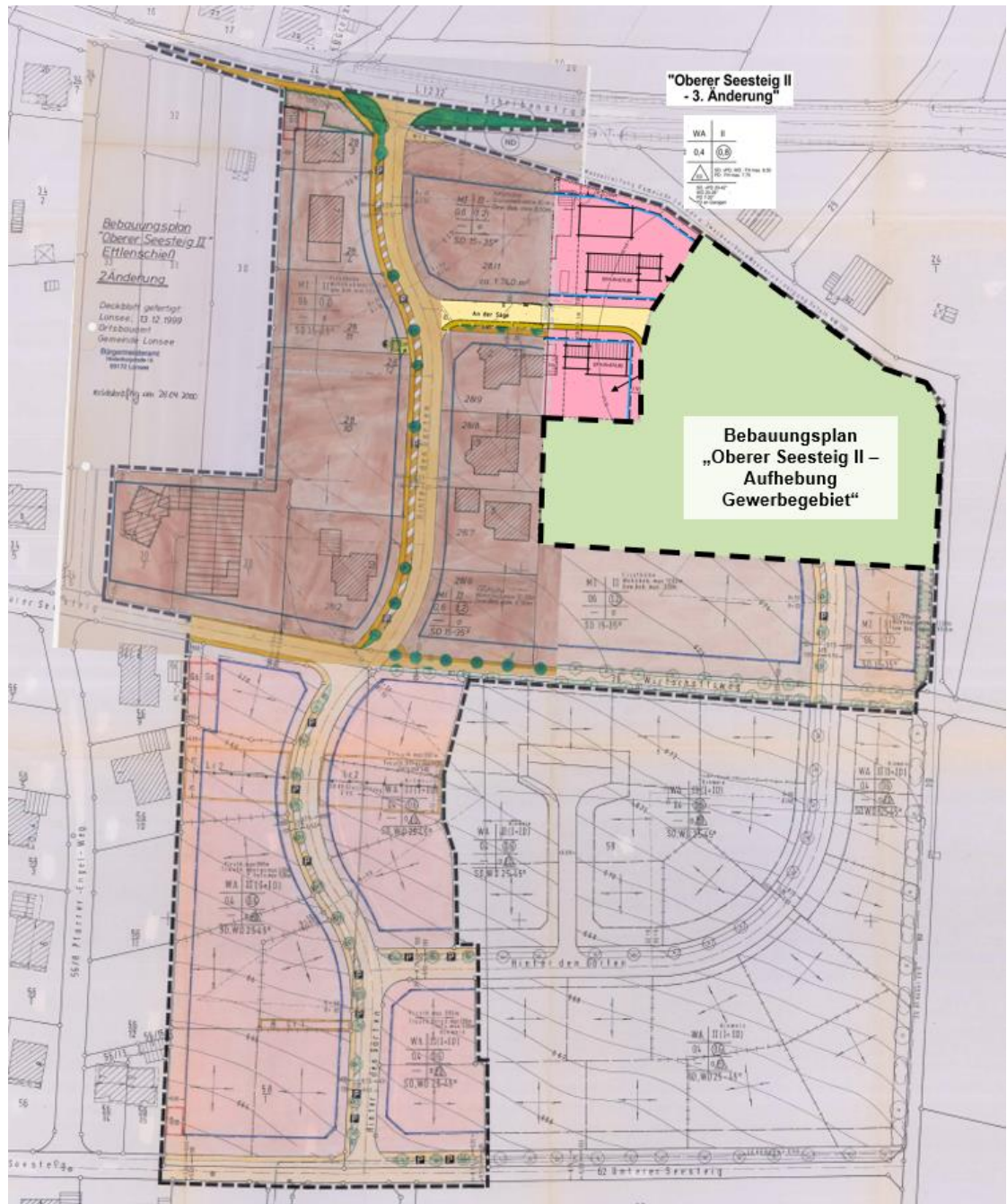
**Aktuell gültiger Stand Bebauungsplan "Oberer Seesteig II" mit 1., 2. und 3. Änderung (zusammengesetzt):**



**Gültiger Stand Bebauungsplan "Oberer Seesteig II" mit 1., 2. und 3. Änderung und geplanter Aufhebung der Gewerbefläche:**



**Stand nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberer Seesteig II – Aufhebung Gewerbegebiet“ inkl. 1.-3. Änderung:**



**7.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück innerhalb der Aufhebung befindet sich in Privateigentum.

**7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet des ZV Landeswasserversorgung Stuttgart.

#### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

#### **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

#### **7.6 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete.

#### **7.7 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **7.8 Altlasten / Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt.

### **8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlung von Ettlenschieß.



## Luftbild des Plangebietes:



## 9 Erschließung und Versorgung

Das aufzuhebende Gewerbegebiet war bisher nicht erschlossen, da die Flächen nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin über bestehende Feldwege erschlossen.

## 10 Begründung der Plankonzeption

Sämtliche bisher gültigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Oberer Seesteig II – Aufhebung Gewerbegebiet“ werden aufgehoben.

## 11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

### 11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Auf Grund der Rücknahme der Gewerbefläche sowie der geplanten Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche, die der bisherigen Nutzung entspricht, wird auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Mit der Rücknahme der Gewerbefläche wird bei allen Schutzgütern eine Verbesserung erwartet.

<b>Umweltrelevante Belange</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Tiere &amp; Pflanzen</b>	Da kein Eingriff durch die Umsetzung des Gewerbegebietes erfolgt und die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes gleichermaßen genutzt werden, ist keine Veränderung der bisherigen Situation zu erwarten.
<b>Mensch, Gesundheit</b>	Eine Beeinträchtigung von Menschen und ihrer Gesundheit ist nicht zu erwarten. Auf Grund des nicht umgesetzten Gewerbegebietes ist hinsichtlich der Lärmimmissionen eine Verbesserung zu erwarten.
<b>Landschaft, Erholung</b>	Es findet keine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Somit ist für die Schutzgüter Landschaft und Erholung von einer Verbesserung auszugehen.
<b>Boden, Fläche</b>	Es findet keine Versiegelung des Bodens statt. Die Bodenfunktionen bleiben erhalten. Es wird keine Fläche für Siedlung verbraucht. Für die Schutzgüter Boden und Fläche ist von einer Verbesserung auszugehen.
<b>Wasser</b>	Die zurückzunehmenden Flächen liegen innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III u. IIIA. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist mit stofflichen Einträgen zu rechnen, die jedoch gesetzlich zulässigen Anforderungen entsprechen müssen. Somit ist von keiner negativen Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes auszugehen.  In Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete wird nicht eingegriffen.  Es findet keine Versiegelung von Flächen statt. Die Sickerfähigkeit wird nicht beeinträchtigt.
<b>Klima</b>	Es werden keine Kaltluftentstehungsflächen versiegelt somit ist von einer Verbesserung des Klimas auszugehen.
<b>Naturschutz</b>	Es kommen keine Naturschutzgebiete vor.
<b>Denkmalschutz, sonstige Sachgüter</b>	Im Bereich Oberer Seesteig Etlenschieß sind keine Denkmalschutzgebiete bekannt. Die landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin genutzt werden.

Da die Schutzgüter nicht verändert werden und von einer wesentlichen Verbesserung bei Nichtumsetzung des Gewerbegebietes für die Schutzgüter auszugehen ist, wird auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten. Auf Grund der Rücknahme der Gewerbeflächen ist mit einer wesentlichen Verbesserung hinsichtlich des Artenschutzes zu rechnen.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Auf Grund der Rücknahme der Gewerbeflächen ist mit einer wesentlichen Verbesserung hinsichtlich des Immissionsschutzes zu rechnen. Die bisherigen landwirtschaftlichen Immissionen bleiben nach wie vor bestehen.

## **13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

## **14 Planungsstatistik**

Es werden 0,69 ha Gewerbefläche aufgehoben und sind dann 0,69 ha landwirtschaftliche Nutzfläche.

Aufgestellt:

Ulm, den 21.06.2021/ 15.11.2021

Lonsee, den 21.06.2021/ 15.11.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Lonsee  
Ogger, Bürgermeister**