Flächennutzungsplan 2025
der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Ochsenhausen

(Ochsenhausen, Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen a.d.R.)

- 3. ÄNDERUNG -

Stand: 01.06.2021

AGP
Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Robert-Bosch-Straße 9
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0
Telefax 07524 9726-39
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08. August 2020 (BGBl I S. 1728, 1729).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen hat am 16.06.2021 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes in Teilbereichen beschlossen.

RÄUMLICHE ÄNDERUNGSBEREICHE

Für die räumlichen Änderungsbereiche der 3. Flächennutzungsplanänderung sind die einzelnen Detailpläne vom 01.06.2021 maßgebend. Die räumlichen Änderungsbereiche sind in den Detailplänen markiert.

Beschluss durch den Gemeinsamen
Ausschuss der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft

Ochsenhausen, den 16.06.2021 . . . . . .
Vorsitzende der VVG

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit der Beschlussfassung vom 1 6 . 0 6 . 2 0 2 1 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinsamen
Ausschuss der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft

Ochsenhausen, den 16.06.2021 . . . . . .
Vorsitzende der VVG

VERFAHRENSVERMERKE

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2 (1) BauGBvb	am	19.09.2018
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	20.12.2018
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	27.12.2018 08.02.2019
4.	Wegen wesentlicher Planänderungen erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2 (1) BauGB	am	21.07.2020
5.	Bekanntmachung des emeuten Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Bekanntmachung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	17.09.2020
6.	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	28.09.2020 31.10.2020
7.	Billigung des Entwurfes zur 3. Flächennutzungsplanänderung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	am	28.01.2021
8.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	12.02.2021
9.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 3. Flächennutzungsplanänderung i. d. Fassung vom 28.01.2021 gem. § 3 (2) BauGB Verlängert für Landratsamt Biberach	vom bis bia	22.02.2021 22.03.2021 31.03.2021
10.	Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	am	16.06.2021

VVG Ochsenhausen, den 16.06.2021

. . . . . .
Vorsitzende der VVG

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach erteilt

mit Verfügung vom 17.08.2021
AZ. 30-BLPV.181056

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Beginn der Wirksamkeit der 3. Flächennutzungsplanänderung

am 10. 09. 2021

VVG Ochsenhausen, den 16. 09. 2021

Vorsitzende der VVG
Bürgermeister

FNP – ÄNDERUNGEN

	Flächenerläuterung
31	= aus 2. Änderung unveränderte Entwicklungsfläche
19	= realisierte Flächen - Anpassung an Bestand
7	= reduzierte Flächen
5	= Umwandlung - Umweltsteckbrief nicht erforderlich
1	= Umwandlung - Umweltsteckbrief erforderlich
10	= Neuausweisung -Umweltsteckbrief erforderlich

im Bereich Ochsenhausen

Flächen-nummer	Stadt / Gem.	Größe [ha]	entstanden aus	Planziel
01	O	1,75		Entwicklungsfläche für Wohnbau, bleibt unverändert
02	O	1,64	Teilfläche von 02	verbleibende, reduzierte Entwicklungsfläche Wohnbau
02.3	O	0,18		Entwicklungsfläche für Mischgebiete, bleibt unverändert
02.4	O	0,83	Teilfläche von 02.4	verbleibende, reduzierte Entwicklungsfläche Gewerbe
02.5	O	0,81	Teilfläche von 02.4	realisierte Gewerbefläche B-Plan "Siechberg III"
02.6	O	0,62	Teilfläche von 02	realisierte Wohnbaufläche B Plan "Siechberg III"
04	O	0,71		Entwicklungsfläche Wohnbau, bleibt unverändert
05.2	O	1,03		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
06	O	4,91		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
07	O	1,97		Entwicklungsfläche für Mischgebiete bleibt unverändert
08	O	0,40		Entwicklungsfläche für Mischgebiete, bleibt unverändert
11.1	O	2,70		Entwicklungsfläche für Gewerbe, bleibt unverändert
11.5	O	0,17		Entwicklungsfläche für Gewerbe, bleibt unverändert
11.6	O	3,67		realisierte Gewerbefläche B-Plan "Gewerbegebiet Ochsenhausen - Änderung und Erweiterung"
16	O	3,34		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt in der Flächengröße unverändert. Die südliche an den Eichelbach angrenzende Fläche wird jedoch aufgegeben und an deren Stelle das Flst. 154 mit einbezogen.
17	O	0,79		Entwicklungsfläche für Mischgebiete bleibt unverändert
17.1	O	0,74		Entwicklungsfläche für Gewerbe, bleibt unverändert
18	O	1,90		Entwicklungsfläche für Gewerbe bleibt unverändert
20	O	1,99		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
21	O	0,23		reduzierte Entwicklungsfläche für Mischgebiete
21.1	O	0,09	Teilfläche von 21	Entwicklungsfläche für Mischgebiete bleibt unverändert
21.2	O	0,25	Teilfläche von 21	Entwicklungsfläche für Mischgebiete bleibt unverändert
21.3	O	0,17	Teilfläche von 21	reduzierte Entwicklungsfläche für Mischgebiete
60	O	0,18		Entwicklungsfläche im Innenbereich, bleibt unverändert
68	O	0,85		die bestehende Grünfläche wird an den Bestand angepasst und um 0,26 ha vergrößert. Im Gegenzug reduziert sich Fläche Nr. 69
69	O	2,01		die realisierte Wohnbaufläche wird an den Bestand angepasst und um 0,26 ha reduziert. Im Gegenzug vergrößert sich Fläche Nr. 68.
70.2	O	0,48		Entwicklungsfläche im Innenbereich, bleibt unverändert
71	O	0,56		realisierte Gewerbefläche B-Plan "Siechberg III"
72	O	0,89		realisierte Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)
82	O	0,21		Entwicklungsfläche im Innenbereich, bleibt unverändert
85	O	2,32	Teilfläche von 85	verbleibende, reduzierte Entwicklungsfläche Wohnbau
85.1	O	5,46	Teilfläche von 85	realisierte Wohnbaufläche B-Plan "Siechberg III"
87	O	1,64		Entwicklungsfläche für Wohnbau, bleibt unverändert, Bezeichnung "Buschelacker"

Flächen-nummer	Stadt / Gem.	Größe [ha]	entstanden aus	Planziel
98	O	1,56		realisierte Flächen für landwirtschaftliches Lohnunternehmen
99	O	1,71		Umwandlung von bestehender Gewerbefläche in gemischte Baufläche (urbanes Gebiet)
102	O	0,38		Neuausweisung einer Entwicklungsfläche für Gewerbe (ehemals landwirtschaftliche Fläche)
103	O	0,92		Umwandlung von bestehender Grünfläche in Fläche für Gewerbe
104	O	1,19		verbleibende, reduzierte Grünfläche (Schrebergärten)
105	O	0,51		realisierte Fläche für Wohnbebauung, Ochsenhausen - Hattenburg
106	O	0,46		Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft im Innenbereich der Stadt Ochsenhausen in eine Fläche für Wohnbebauung.
107	O	0,22		Umwandlung einer Fläche für Gewerbe in Fläche für Wohnbebauung
108	O	0,30		Umwandlung Fläche für Gewerbe in Entwicklungsfläche für Wohnbau
109	O	0,49		Umwandlung einer Fläche Mischgebiet in Fläche für Wohnbebauung.
110	O	0,34		Umwandlung Fläche für Gewerbe in Entwicklungsfläche gemischte Bauflächen (urbanes Gebiet)
111	O	2,73		Entwicklungsfläche für Gemeinbedarf bleibt unverändert
114	O	0,38		Umwandlung Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft
117	O	0,53		Umwandlung Mischgebietsfläche in Fläche für Gewerbe
118	O	0,49		Neuausweisung Entwicklungsfläche für Gewerbe (gewerblicher Lagerplatz)

im Bereich Erlenmoos

Flächen-nummer	Stadt / Gem.	Größe [ha]	entstanden aus	Planziel
23	E	3,00		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
30	E	0,48		Entwicklungsfläche für Wohnbau wird reduziert durch Verschiebungen zu Wohnfläche 112 in Oberstetten (0,63ha) und 113 in Eichbühl (0,27ha)
32.1	E	1,16		entfällt Umwandlung von Entwicklungsfläche für Wohnbau in landwirtschaftliche Fläche durch verschieben zur künftigen Entwicklungsfläche für Wohnbau Nr. 112
83.1	E	0,30		Entwicklungsfläche im Innenbereich, bleibt unverändert
112	E	1,79	Teilfläche von 30 (0,63ha) und Fläche 32.1 (1,16ha)	Neuausweisung Entwicklungsfläche für Wohnbebauung.
113	E	0,27	Teilfläche von 30 (0,27ha)	Neuausweisung Entwicklungsfläche für Wohnbebauung.
119	E	1,63		im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB realisierte Bebauung des Baugebietes "Dorfgrundäcker"

im Bereich Gutenzell – Hürbel

Flächen-nummer	Stadt / Gem.	Größe [ha]	entstanden aus	Planziel
37	G	1,31		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
39.2	G	0,94		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
40	G	1,13		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
81	G	0,51		Entwicklungsfläche für Gewerbe, bleibt unverändert
94	G	0,60		Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel, bleibt unverändert
100	G	8,81		Neuausweisung von Sondergebietsfläche für Energieerzeugung in Gutenzell
101	G	6,85		Neuausweisung von Sondergebietsfläche für Energieerzeugung in Gutenzell
115	G	1,03		Neuausweisung Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitplatz
116	G	3,13		im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB realisierte Bebauung für das Baugebiet "Brühl III"

im Bereich Steinhausen an der Rottum

Flächen-nummer	Stadt / Gem.	Größe [ha]	entstanden aus	Planziel
50.1	S	1,12		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
76	S	0,24		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert
79	S	0,26		Entwicklungsfläche für Mischgebiete bleibt unverändert
84	S	0,68		Entwicklungsfläche für Wohnbau bleibt unverändert, Bellamont - Erweiterung "Beim hinteren Weiher"
88	S	0,43		Entwicklungsfläche für Gewerbe, bleibt unverändert
95	S	4,41		Wohnplatz Kemnat, Ausweisung als Dorfgebiet
96	S	0,26		Neuausweisung von Entwicklungsflächen für Mischgebiet in Steinhausen - Kemnat
97	S	0,22		Neuausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Steinhausen - Ehrensberg
120	S	1,03		Entwicklungsfläche für Gemeinbedarf im Süden des Schulgeländes war schon immer ausgewiesen. Sie war jedoch bisher nicht nummeriert und in der Tabelle aufgeführt.

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen

INHALT:

1. RÄUMLICHE ÄNDERUNGSBEREICHE
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
3. ERFORDERNIS ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB
5. PLANINHALTE DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2 BAUGB
7. ANLAGEN

1. RÄUMLICHE ÄNDERUNGSBEREICHE

Die räumlichen Änderungsbereiche der 3. Flächennutzungsplanänderung umfassen insgesamt

- aus der 2. Änderung unverändert übernommene Entwicklungsflächen
- Entwicklungsflächen im Innenbereich nach § 34 BauGB
- durch Bebauungsplanung und Verdichtungen bereits realisierte Flächen
- bestehende Entwicklungsflächen, die reduziert wurden
- Flächenumwandlungen bestehender Entwicklungsflächen
- Flächen, die erstmalig als geplante Entwicklungsflächen ausgewiesen wurden

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogrammes zählt der Verwaltungsraum zur Region Donau-Iller und gehört zum Mittelbereich Biberach und ist insgesamt dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Ochsenhausen selbst ist als Unterzentrum ausgewiesen. Überregionale Entwicklungsachsen verlaufen sowohl westlich mit der Achse Ulm – Laupheim - Biberach – Bad Waldsee – Weingarten – Ravensburg entlang der Bundesstraße 30, als auch östlich entlang der Bundesautobahn 7 mit der Achse Ulm – Illertissen – Memmingen. Die Markung wird jedoch nicht direkt tangiert.

Zum Themenbereich Siedlungsentwicklung und Wirtschaftsentwicklung sind im **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)** u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.1 G Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

3.1.2 Z Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.3 Z Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, sind in den Regionalplänen als Siedlungsbereiche auszuweisen, soweit dies für die Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur erforderlich ist.

3.1.5 Z Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.

3.1.6 Z Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu

gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 G Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.1.10 G Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.2.1 G Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

G Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 G Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.3 G Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken.

3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

3.2.5 Z Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden. Im Bereich der Haltestellen des

Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.3 G Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im Ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.6 Z Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

G Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

3.3.7 Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn – dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder – diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

3.3.7.1 Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

3.3.7.3 G Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Zum Themenbereich Siedlungsentwicklung (B II Siedlungswesen) sind im **Regionalplan Donau-Iller von 1987** unter anderem folgende Zielsetzungen enthalten:

1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

1.1.2 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Grünflächen erhalten werden.

Zum Themenbereich Wirtschaftsentwicklung (B IV Gewerbliche Wirtschaft) sind im **Regionalplan Donau-Iller von 1987** u.a. folgende Zielsetzungen enthalten:

1 Allgemeines Ziel

1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunkturempfindlichkeit soll in der Region Donau-Iller auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.3 Im Mittelbereich Biberach soll auf eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. In den Teilräumen der Unterzentren Ochsenhausen und Bad Buchau soll darüber hinaus auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.

Flächennutzungsplan

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 12.07.2018 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen rechtswirksam.

3. ERFORDERNIS ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zu beschreiben und zu leiten. Mit der oben genannten 2. Änderung ist dies für den Zeitraum bis 2025 erfolgt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan ein dynamischer Plan, der fortzuschreiben ist, wenn dies durch veränderte Planungsgrundlagen oder Zielsetzungen erforderlich ist.
Die Notwendigkeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen ergibt sich auch bei aktuellen Bauleitplanverfahren, die nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt sind. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Parallelverfahren zu den Bauleitplanverfahren zu ändern.

Eine Genehmigung der betroffenen Bebauungspläne ist erst dann möglich, wenn der FNP eine gewisse materielle Planreife erreicht hat, d. h. mindestens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattgefunden hat und absehbar ist, dass sich der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickeln wird.

Flächenänderungen, beispielsweise von Mischgebieten in Wohnbauflächen, müssen flächenneutral kompensiert werden. Ebenfalls ist zu beachten, dass für Mischgebiete eine je hälftige Nutzung für Wohnen bzw. Gewerbe angenommen wird. Diese Annahme gilt zunächst auch für urbane Gebiete.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zudem auch Flächen die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes noch als Entwicklungsflächen dargestellt waren, in Bestandsflächen überführt wenn für diese Flächen zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, bzw. sie bebaut worden sind.

Gründe für den erneuten Aufstellungsbeschluss und die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Da sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18. September 2018 wesentliche Teile des Flächennutzungsplans geändert haben, hat die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung vom 21.Juli 2020 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst. Außerdem wurde auch der Beschluss für die erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Trägern von öffentlichen Belangen gefasst.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende wesentliche Änderungen:

Ochsenhausen:

1. Bebauungsplangebiet „Untere Wiesen II, 2. Änderung
   Umwandlung von Teilbereichen Gewerbegebiet (GE) in ein urbanes Gebiet (MU)
2. Bebauungsplangebiet „Untere Wiesen III
   Änderung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets (GE)
3. Bebauungsplangebiet „Burghaldenweg“
   Änderung eines „Außenbereichs im Innenbereich“ in ein künftiges Wohngebiet
4. Bebauungsplangebiet „Ulmer Straße“
   Änderung eines Teilbereichs in ein urbanes Gebiet und in ein Wohngebiet.
5. Anpassung einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche in eine Fläche für Wohnen östlich des Bebauungsplangebiets „Ulmer Straße“
6. Rückstufung einer Ausgleichsfläche (ehemalige Grünfläche) in eine landwirtschaftliche Fläche in Mittelbuch an der Abt-Weltin-Straße.
7. Verzicht auf die Darstellung des alternativen Trassenkorridors der Ortsumgehung zwischen Ochsenhausen und Goppertshofen im Vorgriff auf das Ergebnis der „Linienbestimmung“.

Erlenmoos:

1. Reduzierung einer Entwicklungsfläche für Wohnbau in Eichbühl
2. Rückstufung einer Entwicklungsfläche für Wohnbau als landwirtschaftliche Fläche in Oberstetten.
3. Ausweisung einer neuen Entwicklungsfläche für Wohnen in Oberstetten (Am Eichelberg II)
4. Ausweisung einer neuen Entwicklungsfläche für Wohnen in Eichbühl.

Gutenzell - Hürbel:

1. Darstellung der realisierten Bebauung des Baugebiets „Brühl“ in Gutenzell als Wohnbaufläche
2. Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitplatz in Dissenhausen.

Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen Stellungnahmen, wurden folgende Ergänzungen in die 3. Änderung zum Flächennutzungsplan aufgenommen:

Ochsenhausen:

1. Anpassung und Aufteilung der Mischgebietsfläche 21 in Laubach Flächen Nr. 21 und 21.1 bis 21.3)
2. Umwandlung einer Mischgebietsfläche in eine Gewerbefläche (Lagerplatz Firma Gräser Fläche Nr. 117)
3. Neuausweisung einer Gewerbefläche (Erweiterung Lagerplatz Gräser Fläche Nr. 118)

4. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB

Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen bei Reduzierungen, Neuausweisungen bzw. Änderungen der Nutzung / Umwandlungen im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 01.06.2021).

Im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB befindliche Fläche, die im bisherigen FNP ohne Flächendarstellung enthalten sind, werden ebenfalls in das Änderungsverfahren übernommen und als Baufläche dargestellt. Für diese Flächen ist kein Umweltbericht erforderlich.

Grundsätzlich ist ein Eingriff durch den Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen definiert. Eingriffe aufgrund eines Bauleitplanes sind gegeben, soweit neue Bauflächen dargestellt werden.

Damit wird die Gemeinde verpflichtet, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelungen in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen.

Gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vermeidungsgrundsatz wurde im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft beachtet. Es erfolgte eine Prüfung der Überschneidung von naturschutzrechtlichen Sachverhalten. Diese Informationen sind bei den geplanten Siedlungserweiterungen entsprechend berücksichtigt worden.

Die Ausgleichspflicht schreibt eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen vor. Sofern ein Ausgleichsdefizit bestehen sollte, erfolgen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden Ersatzmaßnahmen für gleichartige oder gleichwertige Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle.

Landwirtschaft

Bei den Neuausweisungen von Bauflächen wurde mit vorhandenen Ressourcen sehr sorgsam umgegangen und schützenswerte Landschaftsbestandteile und hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen wurden hierbei berücksichtigt. Gleiches gilt für mögliche Ausgleichsflächen. Auch hier wird eine geringstmögliche Beeinträchtigung hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen angestrebt.

Ausgleichsflächen werden bevorzugt durch forstliche Maßnahmen auf Restflächen im Offenland oder auf landwirtschaftlichen Böden minderer Bonität angelegt. Dadurch werden keine gut zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Böden hoher Bonität in Anspruch genommen.

Die Bewertung der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt im Umweltbericht bzw. als Zusammenfassung in den Erläuterungstexten zu den einzelnen Bauflächen.

Aus den Tabellen zu Flächenveränderungen ist ersichtlich, dass lediglich in Steinhausen 0,13 ha Neu-Ausweisungen von Wohnbauflächen in Mischgebieten (Fläche 96) vorgenommen wurden. Die Neuausweisungen bzw. Umwandlungen für Gewerbe (Flächen 102, 103, 117, 118) mit insgesamt 2,43 ha erfolgen zur Deckung eines nachgewiesenen Bedarfes. In der Gemeinde Gutenzell-Hürbel werden insgesamt 15,66 ha Sondergebietsflächen für die Energieerzeugung neu ausgewiesen.
Die von den geplanten Photovoltaikanlagen betroffenen Flächen sind nach dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz (EEG) und nach der Freiflächenöffnungsverordnung (FFÖ-VO) für die Photovoltaiknutzung geeignet und im Energieatlas als geeignete Photovoltaikflächen dargestellt.

5. PLANINHALTE DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die in der Tabelle „Flächenveränderungen" enthaltenen Änderungen dargestellt.

Die 3. Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt **6 unterschiedliche Flächenänderungen** dar.

(Hinweis: Die Flächennummerierung, die in der 2. Änderung des FNP für die einzelnen Flächen verwendet wurde, bildet die Grundlage für die in der 3. Änderung des FNP verwendete Flächennummerierung).

= **aus 2. Änderung unverändert** übernommene Entwicklungsflächen

= **bereits realisierte** Bauflächen - Anpassung an Bestand

= **Reduzierung** von Bauflächen

= **Umwandlung** von Bauflächen - Umweltsteckbrief nicht erforderlich

= **Umwandlung** von Bauflächen - Umweltsteckbrief erforderlich

= **Neuausweisung** von Bauflächen - Umweltsteckbrief erforderlich

Entwicklungsflächen Bestand:

- aus der 2. Änderung unverändert übernommene Entwicklungsflächen

  In diesen Bereichen wurden insgesamt 31 Einzelflächen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes, die als Entwicklungsflächen dargestellt wurden, unverändert in die 3. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Anpassungen im Wege der Berichtigung:

- bereits realisierte Bauflächen - Anpassung an Bestand

  Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 19 Bauflächen die im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan noch als Entwicklungsflächen ausgewiesen waren, und für die zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, bzw. die bebaut worden sind, in Bestandsflächen überführt. Bei dieser Anpassung an den Bestand wurde auch eine Wohnbaufläche (Fläche Nr. 69) verkleinert und im Gegenzug dafür eine Grünfläche (Fläche Nr. 38) entsprechend vergrößert.

Änderungsbereiche:

- Reduzierung von Bauflächen
- Umwandlung von Bauflächen – Umweltsteckbrief nicht erforderlich
- Umwandlung von Bauflächen – Umweltsteckbrief erforderlich
- Neuausweisung von Bauflächen - Umweltsteckbrief erforderlich

Bei den Reduzierungen von 7 Teilflächen sowie bei der Umwidmung von insgesamt 5 bestehenden Bauflächen, bei denen keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen ist, sind begleitende Umweltsteckbriefe nicht erforderlich.

Bei der Umwandlung einer bestehenden Grünfläche (Fläche Nr. 103) in eine Entwicklungsfläche für Gewerbe wird ein begleitender Umweltsteckbrief erforderlich.

Bei Neuausweisungen von insgesamt 10 Bauflächen sind begleitende Umweltsteckbriefe zur Darstellung umweltrelevanter Beeinträchtigungen und mögliche Maßnahmen der Kompensation erarbeitet worden.

Bei den geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen ist lediglich eine Gemischte Baufläche mit 0,26 ha (0,13 ha für Wohnen + 0,13 ha für Gewerbe) in Steinhausen – Kemnat und je eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung in Erlenmoos-Oberstetten und Erlenmoos-Einchbühl vorgesehen. Die Flächen werden durch Verzicht auf Wohnbebauung an anderer Stelle kompensiert. Eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen ist somit nicht erforderlich.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 21.07.2020 hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung den erneuten Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 28.09.2020 bis 31.10.2020 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgt parallel.

Am 28.01.2021 hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 12.02.2021 lag die 3. Flächennutzungsplanänderung vom 22.02.2021 bis 22.03.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Für das Landratsamt Biberach wurde die Frist zur Stellungnahme bis 31.03.2021 verlängert.

7. ANLAGEN

- Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 01.06.2021
- 2021-06-01_Flächennutzungsplan 2025 - 3. Änderung
  - Blatt 01 (Nord) / Blatt 02 (Mitte) / Blatt 03 (Süd)
- Beschreibung der Einzelflächen vom 01.06.2021 zu den jeweiligen Teilgemeinden mit Erläuterungen

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Ochsenhausen, den 16.06.2021

. . . . . .
Vorsitzende der VVG

Plan aufgestellt am: 01.06.2021

Planer:

AGP
Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Robert-Bosch-Straße 9
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0
Telefax 07524 9726-39
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Bad Waldsee, den01.06.2021

. . . . . .
Josef Kaiser, Büro AGP