

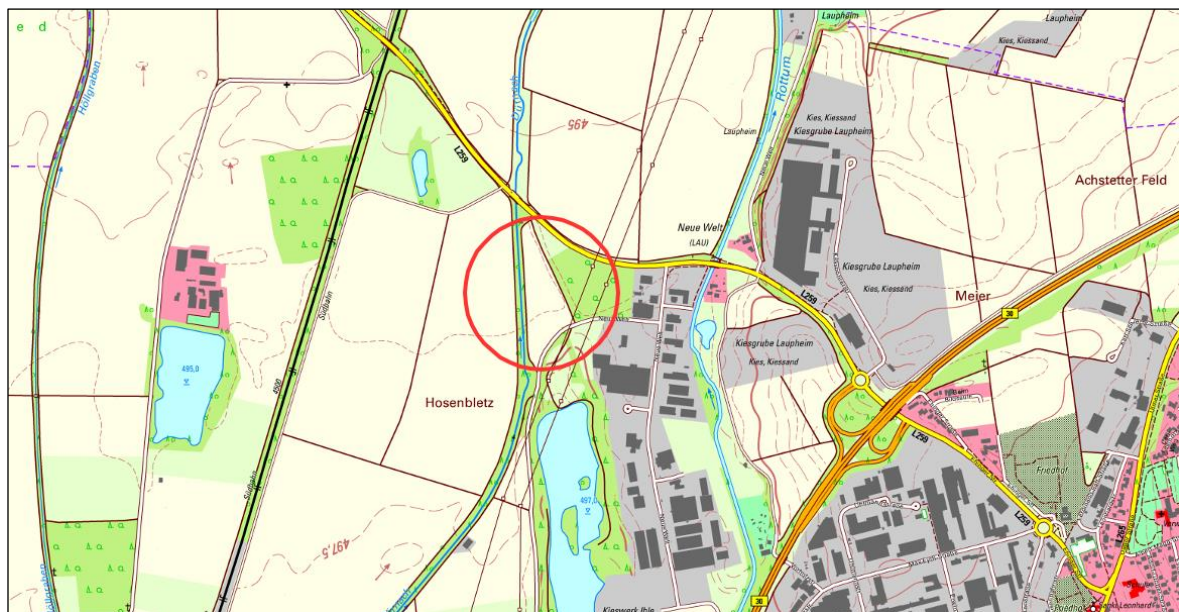
VerwaltungsGemeinschaft



Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Flächennutzungsplan 2015 Teiländerung 12 „GE Vorholz West Teil V“ in Laupheim

- 24.02.2025 -



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim



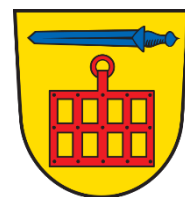
ACHSTETTEN



BURGRIEDEN



LAUPHEIM



MIETINGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)**

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | | |
|-----|--|---------|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | § 2 (1) | am | 15.11.2022 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 (1) | am | 08./09.12.2022 |
| 3. | Auslegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | 15.11.2022 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) | am | 08./09.12.2022 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Teiländerung 12 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 05./28.10.2022 | § 3 (1) | von
bis | 19.12.2022
20.01.2023 |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 12 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 05./28.10.2022 | § 4 (1) | von
bis | 16.12.2022
20.01.2023 |
| 7. | Abwägungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | 12.11.2024 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | § 3 (2) | am | 12./13.12.2024 |
| 9. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung 12 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 15.10.2024 | § 3 (2) | von
bis | 16.12.2024
24.01.2025 |
| 10. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 12 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 15.10.2024 | § 4 (2) | von
bis | 13.12.2024
24.01.2025 |
| 11. | Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | 10.04.2025 |
| 12. | Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde | § 6 (1) | am |20 |
| 13. | Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung | § 6 (5) | am |20 |

Laupheim, den20

.....
 Vorsitzender der VVG
 Oberbürgermeister Ingo Bergmann

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung 12 („GE Vorholz West Teil V“ in Laupheim) des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ergibt sich aus der Planzeichnung i. d. F. vom 15.10.2024. Der Geltungsbereich ist mittels roter Blockbandierung umrandet.

Laupheim, den _____.20__

.....
Vorsitzender der VVG
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass die Teiländerung 12 des Flächennutzungsplans für die Fläche „GE Vorholz West Teil V“ in Laupheim, bestehend aus dem Textteil in der Fassung vom 24.02.2025 und der Planzeichnung in der Fassung vom 15.10.2024, dem Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim vom 10.04.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Laupheim, den _____.20__

.....
Vorsitzender der VVG
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

FNP-Teiländerung 12 „GE Vorholz West Teil V“

Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (wirksam seit 12.06.2006) für den Bereich:

- „GE Vorholz West Teil V“ in Laupheim / Gewerbliche Baufläche

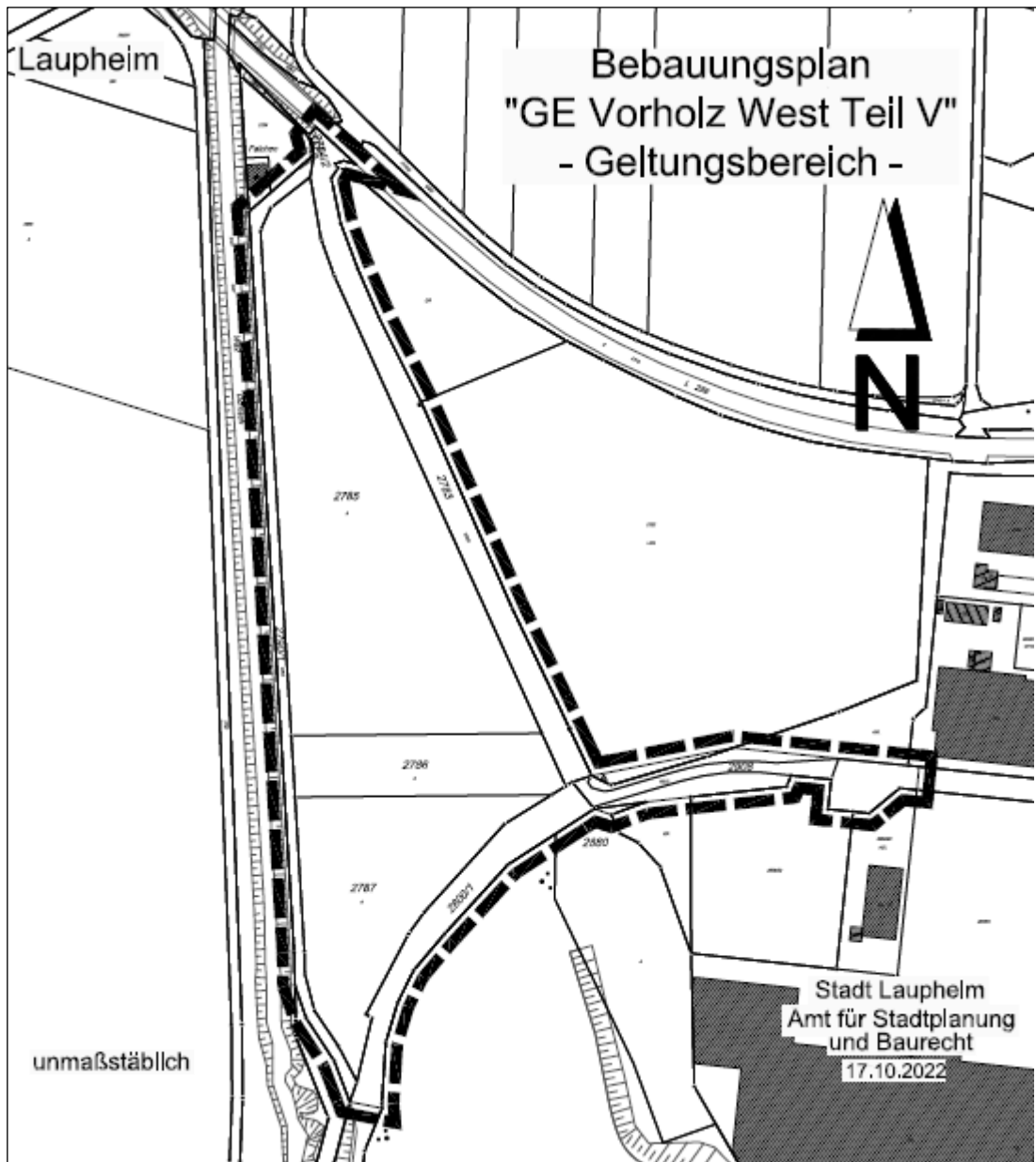
Der Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist seit Juni 2006 rechtswirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche anstelle einer Grünfläche. Die Teiländerung umfasst eine Fläche von rund 3,57 ha.

1.1 Anlass der Planung / Planungserfordernis

Durch seine Lage in der Region und durch den breiten Branchenmix ist Laupheim ein starker Wirtschaftsstandort. Um diese Rolle auch zukünftig sicherstellen zu können, soll vor allem den ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich am Standort zu entwickeln. Aus diesem Grund strebt die Stadt Laupheim die Arrondierung des Gewerbegebiets „Neue Welt“ (Bebauungspläne: Gewerbegebiet Vorholz West) an. Hierzu soll die Fläche „GE Vorholz West Teil V“ im Gewinn Falchen auf Gemarkung Laupheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und in einen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Mit der Bereitstellung dieser gewerblichen Baufläche soll ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, sich am Standort Laupheim und in räumlich angemessener Nähe zu ihrem jetzigen Betriebsstandort zu entwickeln. Neben der Betriebsnähe spielt auch die städtebauliche Einbindung eine wichtige Rolle. Durch die Entwicklung der gewerblichen Baufläche kann das bestehende Gewerbegebiet in Richtung West abgerundet werden. Zudem kann das Plangebiet über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen und verkehrlich angedient werden.

1.2 Bebauungsplan „GE Vorholz West Teil V“ in Laupheim



Entwurf des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE Vorholz West Teil V“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 17.10.22, ohne Maßstab

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

Planzeichnung: Teiländerung 12 „GE Vorholz West Teil V“ Bestand i. d. F. vom 05.10.2022

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2015 wird die Fläche als Grünfläche dargestellt. Überlagert wird die Fläche mit der Darstellung eines Suchraums für Ausgleichsmaßnahmen, elektrischer Hochspannungsleitungen sowie eines Schutzbereichs für einen Richtfunkstrahl.

1.4 Geplante Darstellung in der Teiländerung (Neuplanung)

Planzeichnung: Teiländerung 12 „GE Vorholz West Teil V“ Änderung i. d. F. vom 15.10.2024

Der Teiländerungsbereich 12 sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vor. Die überlagernden Darstellungen eines Suchraums für Ausgleichsflächen, elektrischer Hochspannungsleitungen sowie eines Schutzbereiches für einen Richtfunkstrahl werden übernommen. Außerdem wird ein weiterer Richtfunkstrahl nachrichtlich übernommen.

1.5 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

1.5.1 Hochwassergefahr

Teile der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche können bei einem extremen Hochwasserereignis betroffen sein. Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -Rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden) müssen ergriffen werden. Es wird auf § 78b WHG hingewiesen.

1.5.2 Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung, die im zeichnerischen Teil dargestellt wird. Die Richtfunkstrecke verläuft 30 m oberhalb des Bodenniveaus.

1.5.3 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

1.6 Alternativenprüfung

Der Flächennutzungsplan 2015 sieht für Laupheim diverse gewerbliche Bauflächen vor. Diese können – vor allem im Bereich um die B30-Anschlussstelle Laupheim-Mitte – derzeit nicht entwickelt werden. Grund hierfür ist der zunächst erforderliche Kiesabbau. Auch in den bestehenden Gewerbegebieten stehen derzeit nur begrenzt bis gar keine freien Flächen zur

Verfügung. Die vorhandenen Freiflächen werden entweder gerade entwickelt oder sind Vorhalte- bzw. Optionsflächen für bereits ansässige benachbarte Betriebe.

Aus diesem Grund wurden sinnvolle Arrondierungsflächen an den bestehenden Gewerbegebieten in die Standortsuche aufgenommen. Als am **besten** geeigneter Standort hat sich das vorgeschlagene Plangebiet „GE Vorholz West Teil V“ herausgestellt. Durch die Entwicklung des Standortes kann vor allem die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und damit noch besser ausgelastet werden. Die Errichtung von zusätzlichen Straßen kann so vermieden und die Flächeninanspruchnahme dadurch reduziert werden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, da es sowohl an der L259 Richtung Ehingen und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zum B30-Anschluss Laupheim-Mitte liegt.

1.7 Planungsrechtliche Vorgaben

1.7.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim (Mittelbereich Laupheim) im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Teiländerung:

- 1.1 G Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.
- 1.2 G In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.
- 1.5 G Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- 2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.
- 2.4.2 G Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- 2.4.2.1 G Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.
- 2.4.2.3 G Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zug möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, sind bereitzuhalten.
- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender

- Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.
- 2.5.9 Z Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- G In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.
- 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.
- 3.1.6 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.
- 3.2.1 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.
- 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.
- 3.3.1 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.
- 3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

1.7.2 Regionalplan Donau-Iller

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller, **welcher seit 21.12.2024 verbindlich ist**. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die bei der Teiländerung beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A II 2 G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2 G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- A IV 4 G (1) Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B I 5 G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden und nach Möglichkeit verringert werden.
- B III 1 G (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.
- B III 1 G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.
- B III 1 G (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. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

1.8 Umweltbelange

Anlage 1: Umweltbericht zur FNP-Teiländerung 12 in Laupheim i. d. F. vom 24.02.2025

1.8.1 Umweltbericht

Da auf Ebene des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht im Sinne von § 30 BauGB geschaffen wird, wird sich zunächst auch keine Veränderung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben. Daher erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung verbalargumentativ. Konkrete Maßnahmenfestsetzungen können dementsprechend erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Laupheim. Östlich der Planfläche befinden sich bestehende Gewerbegebiete, südlich liegt der Baggersee „Bibrisee“ mit ausgedehnten Uferstrukturen (Gehölzbestände, Grünflächen), westlich verläuft die Dürnach mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und nördlich verläuft die Landesstraße 259. Nördlich, westlich und südlich liegt hinter den zuvor genannten Bestandteilen die unbebaute, offene Landschaft. Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Entlang der im Osten verlaufenden Straße stocken Gehölzstrukturen mit zum Teil sehr hohen Einzelbäumen. Im südlichen bzw. südöstlichen Änderungsgebiet kommen kleinflächige Gehölzstrukturen vor, die zum Teil als Biotop geschützt sind.

Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet ist das nordöstlich bis östlich in 3,16 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet „Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach“ (Schutzgebiets-Nr. 7825-311). Aufgrund der hohen Distanz zum Änderungsgebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bereits auf Ebene der gegenständlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Süden das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldgehölze nördlich des Baggersees im ‚Bibri‘“ (Biotop-Nr. 1-7725-426-0318). Der südlich in ca. 103 m gelegene Baggersee ist ebenfalls geschütztes Biotop mit dem Namen „Baggersee im ‚Bibri‘, nordwestlich Laupheim“ (Biotop-Nr. 1-7725-426-0314). Nordöstlich in einem Abstand von ca. 10 m liegt das Waldbiotop „Waldinsel Neue Welt W Laupheim“ (Biotop-Nr. 2-7725-426-6618). Ein weiteres Biotop „Teich und umgebendes Feuchtgebüsch nordwestlich Laupheim“ (Biotop-Nr. 1-7725-426-0309) liegt nordwestlich in ca. 223 m Entfernung. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile in räumlicher Nähe.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind für die nahegelegenen Biotope ausreichend Abstände einzuhalten sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen (bspw. dazwischenliegende Grünflächen als Pufferbereiche, Gehölzpflanzungen, Einschränkungen der Beleuchtung). Hierdurch können Beeinträchtigung der geschützten Biotope ausgeschlossen werden.

Um die Eingriffe durch später verfolgte verbindliche Bauleitplanung so gering wie möglich zu halten, könnten dort folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Eingrünung des Plangebiets insbesondere zur Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich
- Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände im Randbereich
- Durchgrünung des Plangebiets durch Pflanzgebote (z. B. je angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum)
- Pflanzlisten mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege
- Verbot von wassergefährdenden Materialien in Bauteilen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Kleintiergängige Einfriedungen

Werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung konkret auf der Fläche umgesetzt, ergeben sich folgende Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter:

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Arten / Lebensräume / Biologische Vielfalt	mittel
Boden / Geologie / Fläche	hoch
Wasser	gering bis mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaftsbild	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	hoch


































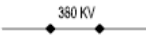



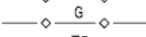






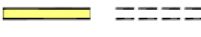


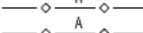


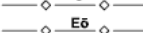









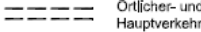






Eine Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

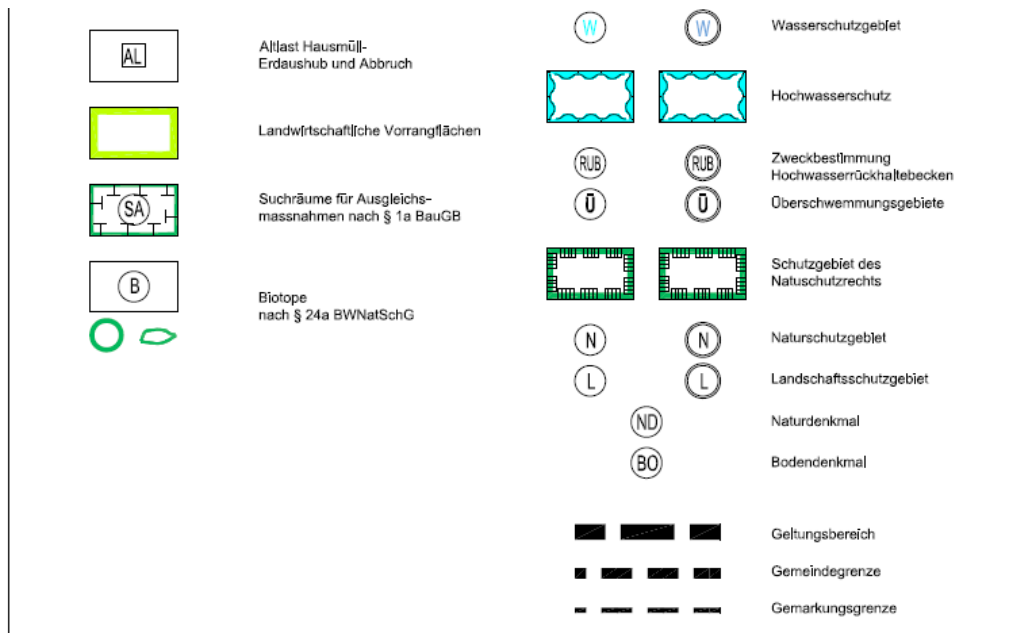
Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird dann durch interne Kompensationsmaßnahmen und die Zuweisung von bereits realisierten Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Laupheim erfolgen.

1.8.2 Artenschutz

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Aufnahme der gewerblichen Baufläche in den Flächennutzungsplan Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden bzw. dass durch die Planung der Fortbestand einer lokalen Population gefährdet sein könnte.

1.9 Legende zum Flächennutzungsplan

LEGENDE		Bestand	Planung	Bestand	Planung
		Wohnbauflächen			Bauliche Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
		Besondere Wohngebiete			Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Gemischte Bauflächen			Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Gewerbliche Bauflächen			Öffentliche Verwaltungen
		Dorfgebiet			Schule
		Sondergebiet			Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
		Flächen für Versorgungsanlagen			Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Elektrizität			Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Wasser			Feuerwehr
		Abwasser			Kulturdenkmal
		Regenrückhaltebecken			Grünflächen
		Elektrische Hochspannungsleitung			Parkanlage
		Wasserhauptleitung			Dauerkleingärten
		Abwasserhauptleitung			Sportplatz
		Gashauptleitung			Spielplatz
		Erdöl(öl)pele			Badeplatz, Freibad
		Verkehrsflächen			Friedhof
		Örtlicher- und überörtlicher Hauptverkehr			Gartenbaubetrieb
		Bahnanlagen			Festplatz
		Bahnanlagen geplant z.B. Südkurve			Gartenhausgebiet
		Flächen für Luftverkehr Modelllandeplatz			Ruhender Verkehr
		Flächen für Aufschüttungen			Aussiedler Standort oder Gruppe
		Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen			Flächen für die Forstwirtschaft
		Rekultivierungsflächen			Flächen für die Landwirtschaft
		Kiesabbau			Wasserflächen
					Fischteich
					Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
					Zweckbestimmung Grund- u. Quellwassergewinnung



1.10 Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht zur FNP-Teiländerung 12 in Laupheim i. d. F. vom [24.02.2025](#)