

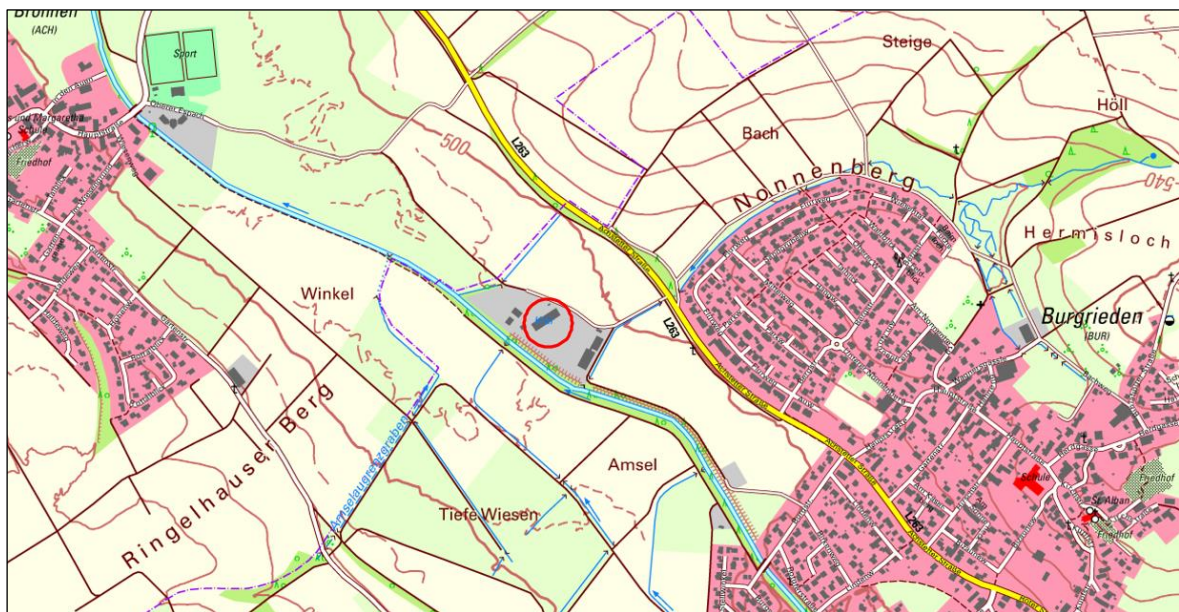
VerwaltungsGemeinschaft



Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Flächennutzungsplan 2015 Teiländerung 23 „Bauhof Burgrieden“ in Burgrieden

- 20.03.2025 -



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim



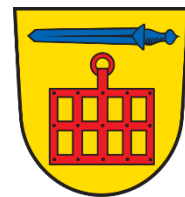
ACHSTETTEN



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 S. 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 | 14.11.2023 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 (1) | am | 30.11.2023 /
01.12.2023 |
| 3. | Auslegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | 14.11.2023 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) | am | 30.11.2023 /
01.12.2023 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Teiländerung 23 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.2023 | § 3 (1) | von
bis | 11.12.2023
17.01.2024 |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 23 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.2023 | § 4 (1) | von
bis | 04.12.2023
17.01.2024 |
| 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 23 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.23 / 23.10.24 | § 3 (2) | von
bis | 16.12.2024
24.01.2025 |
| 10. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 23 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.23 / 23.10.24 | § 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, den _____.____.20__

.....
 Vorsitzender der VVG
 Oberbürgermeister Ingo Bergmann

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung 23 („Bauhof Burgrieden“ in Burgrieden) des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ergibt sich aus der Planzeichnung i. d. F. vom 09.10.2023. Der Geltungsbereich ist mittels roter Blockbandierung umrandet.

Laupheim, den _____.20__

.....
Vorsitzender der VVG
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass die Teiländerung 23 des Flächennutzungsplans für die Fläche „Bauhof Burgrieden“ in Burgrieden, bestehend aus dem Textteil in der Fassung vom 20.03.2025 und der Planzeichnung in der Fassung vom 09.10.2023, 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 23 „Bauhof Burgrieden“

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

- „Bauhof Burgrieden“ in Burgrieden / Sonderbaufläche

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 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ anstelle von Flächen für Versorgungsanlagen. Die Teiländerung umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha.

1.1 Anlass der Planung / Planungserfordernis

Die Gemeinde Burgrieden benötigt weitere Flächen für den Bauhof der Gemeinde. Da es innerhalb der Ortslage derzeit keine geeigneten Flächen zur Unterbringung der Nutzung gibt, wurde die Standortsuche auf den Siedlungsrand ausgeweitet. Inzwischen haben sich bei der Kläranlage Burgrieden, die dem Abwasserzweckverband Rottal gehört, Aspekte ergeben, die Optionen für einen Bauhofneubau auf diesem Gelände ermöglichen.

Auf dem Gelände der Kläranlage Burgrieden steht das sogenannte „Gewächshaus“, das zur solarthermischen Trocknung des Klärschlammes genutzt wird. Der bisherige Entsorgungsweg für den solargetrockneten Klärschlamm steht aktuell nicht mehr zur Verfügung. Daraus ergibt sich, dass das Gewächshaus langfristig nicht mehr benötigt wird. **Der freiwerdende Standort steht damit für einen Neubau des Bauhofs zur Verfügung.** Vorteile liegen insbesondere auch in organisatorischen, personellen und technischen Synergieeffekten zwischen Kläranlage und Bauhof. Außerdem wird dieses Areal bereits baulich genutzt und soll lediglich in der Art der baulichen Nutzung modifiziert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich derzeit Flächen für Versorgungsanlagen dar. Damit die künftige Nutzung als Bauhof abgedeckt ist und keine öffentlichen Belange gegen die Realisierung an diesem Standort sprechen, soll der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich von „Flächen für Versorgungsanlagen“ auf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ geändert werden.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

Planzeichnung: Teiländerung 23 „Bauhof Burgrieden“ Bestand i. d. F. vom 12.06.2006

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2015 wird der Standort als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt.

1.3 Geplante Darstellung in der Teiländerung (Neuplanung)

Planzeichnung: Teiländerung 23 „Bauhof Burgrieden“ Änderung i. d. F. vom 09.10.2023

Der Teiländerungsbereich 23 „Bauhof Burgrieden“ sieht die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ vor.

1.4 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

1.4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. **Zu widerhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.** Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.4.2 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Für alle Teilflächen muss die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten zu jeder Zeit gewährleistet sein. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 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-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Es ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden sicherzustellen. Je nach Bauausführung kann sich der Bedarf auf 96 m³/h für zwei Stunden erhöhen.

1.4.3 Altlasten

Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche bekannt.

1.4.4 Überschwemmungsbereiche

Die Planfläche liegt außerhalb des HQ₁₀₀- bzw. HQ_{extrem}-Bereichs.

1.5 Alternativenprüfung

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Standortsuche auseinandergesetzt. Der jetzt gewählte Standort wird bereits baulich genutzt und soll lediglich für die Nutzung des Bauhofs geöffnet werden. Andere Standorte sind derzeit nicht in Aussicht, werden aber seitens der Gemeinde weiterhin gesucht bzw. geprüft.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

1.6.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Gemeinde Burgrieden (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:

- 1.2 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.
- 1.6 G Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Landes ist eine flächendeckende Versorgung mit moderner Infrastruktur sicherzustellen, die die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und die Motorfunktion der Zentralen Orte stärkt, die räumliche Kooperation und den Leistungsaustausch fördert und die großräumige Einbindung des Landes gewährleistet. Dazu sind die infrastrukturellen Einrichtungen unter Beachtung von Leistungsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Tragfähigkeit bedarfsgerecht und zukunftsorientiert auszubauen und zu vernetzen.
- 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.

- 2.4.1.2 G Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben.
- 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.
- 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.
- 3.2.4 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.

1.6.2 Regionalplan Donau-Iller (Entwurf zum Satzungsbeschluss vom 05.12.2023)

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Burgrieden 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 IV G (2) Zentrale Orte sollen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und berücksichtigen dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Zentralen Orte bündeln überörtliche Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge.
- B I 1 G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und

Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

1.7 Umweltbelange

Anlage 1: Umweltsteckbrief zur FNP-Teiländerung 23 in Burgrieden i. d. F. vom 20.03.2025











































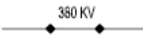


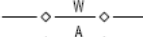


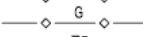










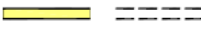
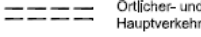





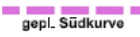



























Da auf Ebene des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht im Sinne von § 30 BauGB geschaffen wird, wird sich zunächst auch keine Veränderung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben. Daher erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung verbalargumentativ. Konkrete Maßnahmenfestsetzungen können dementsprechend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

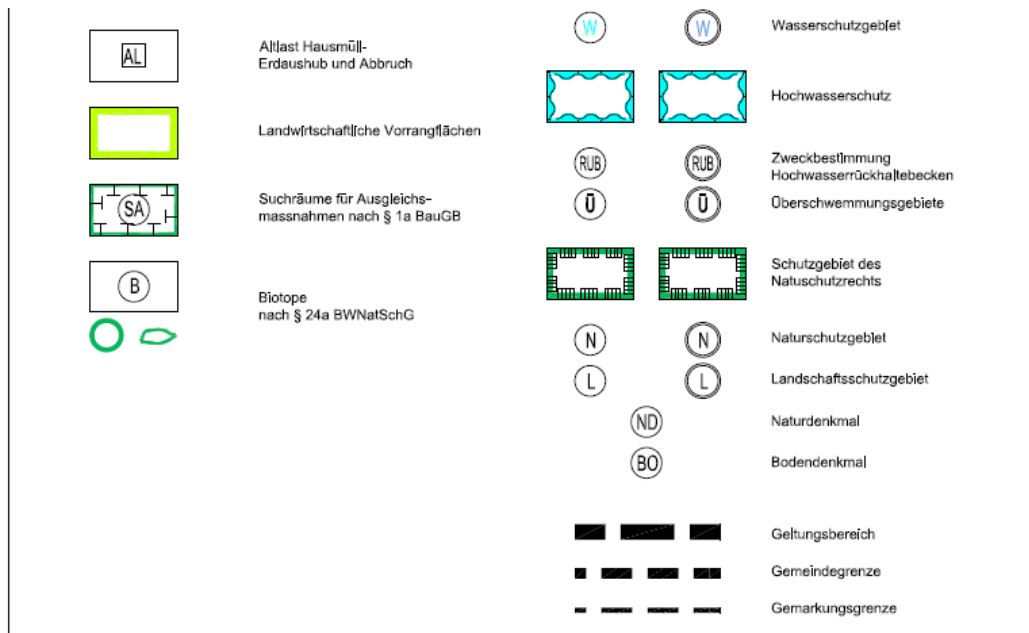
Der Bereich ist sowohl im aktuellen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen (Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“) als auch tatsächlich bereits baulich genutzt (Gewächshaus zur Trocknung von Klärschlamm). Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung und die Lärmimmissionen nur unwesentlich ungünstiger. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Teiländerung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Zusammengefasst stellt sich die Betroffenheit der Schutzgüter wie folgt dar:

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Fläche	keine
Boden	gering
Wasser	gering bis mittel
Luft / Klima	gering bis mittel
Landschaftsbild	keine bis gering
Mensch	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

1.8 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



1.9 Anlagen

Anlage 1: Umweltsteckbrief zur FNP-Teiländerung 23 in Burgrieden i. d. F. vom 20.03.2025