



EINLEITUNG

1. Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft

Mit dem 3. Gesetz zur Verwaltungsreform (Allgemeines Gemeindereformgesetz) beschließen beteiligte Gemeinden als öffentlich rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben einen Gemeindeverwaltungsverband (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaften). Die Stadt Laupheim und die Gemeinden Achstetten, Burgrieden und Mietingen haben mit Wirkung vom 01.01.1975 diese Vereinbarung geschlossen. Danach erfüllt die Stadt Laupheim für die Nachbargemeinden die Aufgabe eines Gemeindeverwaltungsverbandes. Eine der wesentlichen Erfüllungsaufgaben ist die Aufstellung des Flächennutzungsplans. Ausgehend von den übergeordneten Vorgaben aus Regional- und Landesplanung hat die erfüllende Gemeinde für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen und zu beschließen.

Dabei wird dem Grundsatz des Baugesetzbuches Rechnung getragen, dass den Gemeinden die städtebauliche Planung als Selbstverwaltungsaufgabe übertragen ist. Dies bedeutet, dass planerische Belange der Gemeinde in den Flächennutzungsplan eingehen müssen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung ist Voraussetzung für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung, die in Bebauungsplänen ihren Niederschlag findet.

2. Vorbemerkungen zur Fortschreibung

Anlass der Fortschreibung

Der bisher für die Verwaltungsgemeinschaft gültige Flächennutzungsplan wurde mit Erlass des Landratsamtes Biberach vom 26.07.1991 genehmigt. Dieser Plan hatte als Planungshorizont das Jahr 2000 angesetzt. Aufgrund der ausgesprochen dynamischen Entwicklung innerhalb der Raumschaft waren insbesondere die ausgewiesenen Bauflächen bereits Mitte der 90er Jahre weitgehend ausgeschöpft. Seit diesem Zeitpunkt sind eine Vielzahl von Bebauungs-

plänen ohne entsprechende Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans aufgestellt worden. Da der Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung bereits am 01.12.1992 gefasst wurde, ist das Verfahren vieler der in der Folgezeit aufgestellten Bebauungspläne im „Parallelverfahren“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt worden.

Inhalt der Fortschreibung

Der Erläuterungsbericht enthält diejenigen Bestandsdaten, die Grundlage und Prognosehintergrund der geplanten Entwicklungen bilden und darauf aufbauend den Stand der gemeindlichen Planungsabsichten und deren Erläuterung. Diese sind im Kartenteil als Gesamt-Planwerk zusammengestellt. Darüber hinaus werden alle raumbedeutsamen Planungen von den Trägern öffentlicher Belange und von privater Seite dargestellt. Wesentliche Aussagen über Natur und Landschaft sind im Landschaftsplan dargestellt, der ebenfalls Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

Integration des Landschaftsplans

Die Ansprüche an ökologisch verträglichere Planungen sind seit der Genehmigung des ersten Flächennutzungsplans kontinuierlich gestiegen. Eine immer größere Bedeutung bekam die Abstimmung zwischen den Ansprüchen des Naturschutzes und der Stadtentwicklung im Allgemeinen und die Abschätzung der Umweltauswirkungen der Planungen im Besonderen.

Aus diesem Grund wurde parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan als eigenes Planwerk erstellt, dessen wesentliche Aussagen in den Flächennutzungsplan übernommen worden sind. Selbstverständlich wurden beide Planwerke parallel zueinander entwickelt und haben sich gegenseitig beeinflusst.

3. Rechtsgrundlagen

3.1 Bauleitplanung

Gesetzliche Grundlagen dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359). Die letzte Gesetzesänderung diente der Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen und über die Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB enthalten:

(1) *Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.*

(2) *Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).*

Die gesetzlichen Vorgaben für den vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) sind im 2. Abschnitt des BauGB festgelegt:

§ 5: Inhalt des Flächennutzungsplans,

§ 6: Genehmigung des Flächennutzungsplans,

§ 7: Anpassung (sonstiger Planungen) an den Flächennutzungsplan.

Gemäß § 8(2) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In § 8(3) ist das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung gleichzeitig mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (Parallelverfahren) geregelt; Absatz 4 behandelt die Aufstellung von Bebauungsplänen während des laufenden Verfahrens einer Flächennutzungsplan-Aufstellung.

Generelle Vorschriften über das Verfahren der Bauleitplanung ist in den §§ 2 bis § 4c und § 10 BauGB enthalten.

Nach dem BauGB 2004 muss gemäß § 2(4) eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet werden. Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 244 werden Bauleitpläne, die vor dem 20.07.2004 begonnen und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des BauGB 2002 zu Ende geführt. Dies trifft auf diesen Flächennutzungsplan zu, was bedeutet, dass eine Umweltprüfung unterbleiben kann.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 1 (1) der BauNVO können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als:

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)

In der Regel werden erst im Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 1 (2) BauNVO nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt. So kann z.B. aus einer gemischten Baufläche (M) später die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD), eines Mischgebietes (MI) oder eines Kerngebietes (MK) resultieren.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

In § 1 (1) der PlanzV 90 ist festgelegt, dass als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden sind, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

3.2 Sonstige planungsrechtliche Vorschriften

Raumordnungsgesetz (ROG)

(vom 18.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2004)

Das Raumordnungsgesetz des Bundes bestimmt in § 8, dass für jedes Land ein zusammenfassender und übergeordneter Plan (Raumordnungsplan) und in § 9, dass Regionalpläne aufzustellen sind.

§ 1 (3) ROG lautet: *„Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).“*

In § 9 ist bezüglich der Regionalpläne bestimmt, dass diese in den Ländern, die mehrere Verflechtungsbereiche zentraler Orte oberster Stufe umfassen, aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln sind. Die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von den Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmungen und da gemäß § 1 (4) BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ergibt sich die hierarchische Rangfolge der Planungsebenen für die Verwaltungsgemeinschaft Laupheim:

- Landesentwicklungsplan als Raumordnungsplan für das Land Baden-Württemberg,
- Regionalplan für die Region Donau-Iller,
- Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Laupheim,
- Bebauungspläne für Teilgebiete der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim

Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz (in der Fassung vom 10.07.2003) normiert in seinem ersten Teil die Aufgaben, im zweiten Teil die Mittel der Raumordnung und Landesplanung wie Landesentwicklungsplan, fachliche Entwicklungspläne, Regionalpläne und deren Umsetzung und im dritten Teil wird die Organisation der Raumordnung und Landesplanung geregelt.

4. Aufgabe des Flächennutzungsplans

Aufgabe, Begriff und Grundsätze ergeben sich aus § 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach ist es *„Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke (...) vorzubereiten und zu leiten“* [Abs. 1]. Zu den Bauleitplänen gehören der Flächennutzungsplan für die vorbereitende Bauleitplanung und der Bebauungsplan für die verbindliche Bauleitplanung [Abs. 2].

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (...) miteinander in Einklang bringt eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (...)“ [Abs. 5]. Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung zu be-

achten, die in den Absätzen 4 – 6 des Baugesetzbuches dargelegt werden. Dazu zählen insbesondere

- die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung,
- die Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie die Förderung der Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, (...) sowie die Belange des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und der Erholung,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs und der technischen Infrastruktur, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Sicherung von Rohstoffvorkommen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes und
- die Berücksichtigung sonstiger (informeller) Planungen.

Diese Vielzahl an öffentlichen und privaten Belangen ist gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen (Abs. 7).

Diese rein städtebaulichen Belange werden seit 1998 durch die *umweltschützenden Belange* des § 1a ergänzt:

Mit Grund und Boden soll unter vorrangiger Berücksichtigung der Innenentwicklung sparsam umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Abs. 2). Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, ebenso, wie die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Der Ausgleich zu erwartender Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan bestimmt im Wesentlichen folgende Inhalte:

„Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (...)“ [§ 5(1)]. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln [§ 8(2)].

Der Flächennutzungsplan ist somit Ausdruck der planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde und eine zusammenfassende Übernahme aller sonstigen von anderen Planungsträgern übernommenen raumrelevanten Planungen, die nachrichtlich übernommen werden.

Die Bedeutung des Flächennutzungsplans hat dahingehend zugenommen, dass ein Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, nicht mehr der Genehmigung

durch die übergeordnete Baurechtsbehörde bedarf, sondern direkt von der planenden Gemeinde zur Rechtskraft gebracht werden kann.

Der Verlauf des Bauleitplan-Verfahrens ist im Baugesetzbuch unter Beteiligung der Öffentlichkeit förmlich festgelegt. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nicht als Satzung beschlossen wird, hat er auch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Lediglich öffentliche Planungsträger, die am Aufstellungsverfahren beteiligt waren und dem Plan nicht widersprochen haben, müssen ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen. Grundstückseigentümer und sonstige Dritte können somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans kein Baurecht oder das Recht zur Aufstellung eines Bebauungsplans ableiten, ebenso wie die Gemeinde aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Enteignung vornehmen kann. Ausnahme ist das in § 24 (1) Ziffer 5 BauGB begründete Vorkaufsrecht einer Gemeinde im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans wurde auf das Jahr 2015 festgelegt.

Für die wesentlichen Bestandsdaten gelten die Jahre 2002/2003.

Die Einbeziehung der Nachbarorte im Zuge der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erleichtert die Aufgabe die Planungen der einbezogenen Gemeinden aufeinander abzustimmen – mithin in großräumigeren Bezügen planen zu können.

5. Verfahrensablauf

Die Verfahrensschritte der Fortschreibung sind identisch mit dem Aufstellungsverfahren eines Flächennutzungsplans und sind in den §§ 2 – 10 BauGB festgelegt.

Das Verfahren unterteilt sich in vier Stufen:

- Bestandsaufnahme, Analyse
- Formulierung von Entwicklungszielen unter Berücksichtigung von Prognosen, Ermittlung des Flächenbedarfs
- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes
- Standortentscheidungen unter Wertung von Alternativen

Entscheidungsgremium ist der gemeinsame Ausschuss, der aufgrund von § 60(4) Gemeindeordnung im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim gebildet wurde. In diesen Ausschuss entsenden die Einzelgemeinden ihre Vertreter, wodurch gesichert wird, dass die ortsspezifischen Gegebenheiten in der Gesamtplanung berücksichtigt werden.

Der Verfahrensablauf erfolgt nach Maßgabe der §§ 2 – 6 BauGB nach folgendem Schema:

Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplan - Ablaufschema

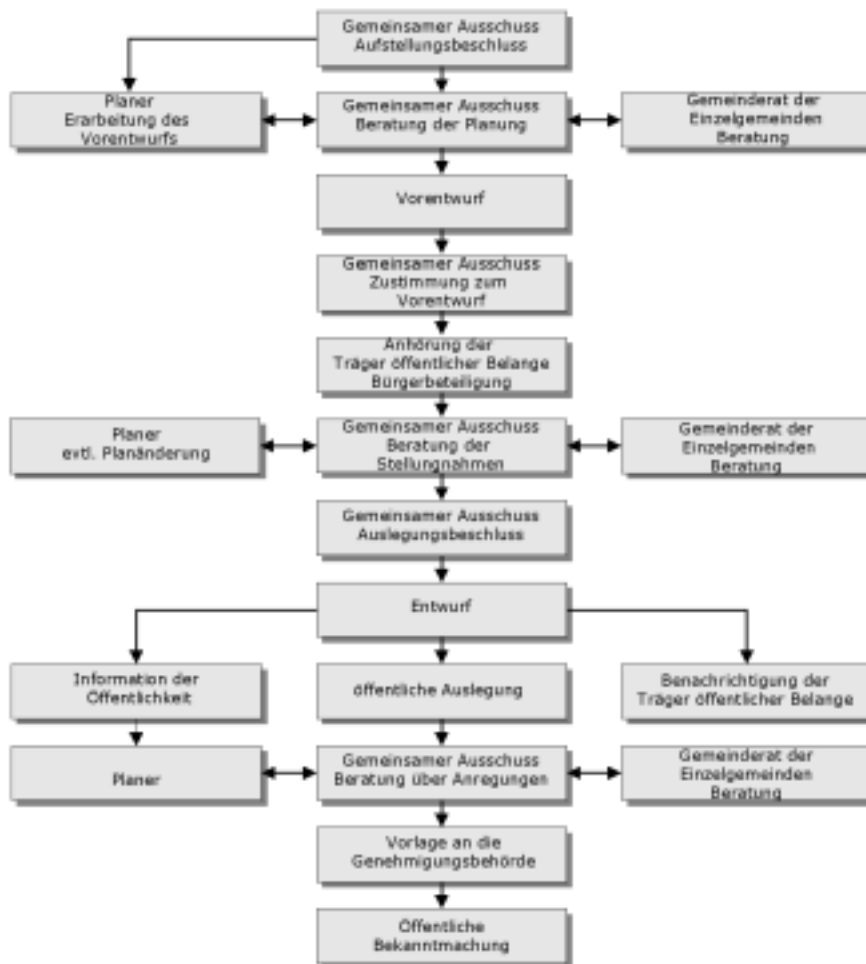


Abbildung 1 Ablaufschema

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erfolgte bisher nach folgender zeitlicher Abfolge:

- 10.04.1991 Der gemeinsame Ausschuss beschließt als Grundlage der weiteren Flächennutzungsplanung einen Landschaftsplan aufzustellen.
- 01.12.1992 Aufstellungsbeschluss; Gegenstand ist das Flächenprogramm der beteiligten Gemeinden, Zieljahr ist zunächst das Jahr 2007.
- 10.11.1993 Sitzung des gemeinsamen Ausschusses; Zwischenbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Vorstellung des Vorentwurfs zum Landschaftsplan
- 29.03.1995 Kenntnisnahme des Landschaftsplans durch den gemeinsamen Ausschuss
- 20.05.1998 Beschluss zur Behördenbeteiligung

03.09.1998	Beteiligung der Behörden
23.11.2000	Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
17.12.2001 – 11.01.2002	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
14.11.2001	Ergänzung von Flächenausweisungen
11.01.2002	Ergänzung Flächenausweisung Gemeinde Mietingen
23.09.2003	Ergänzung Flächenausweisung Gemeinde Achstetten
19.04.2004	Ergänzung Flächenausweisung Stadt Laupheim
11.05.2004	Ergänzung Flächenausweisung Gemeinde Burgrieden
08.06.2004	Vorstellung des Erläuterungsberichts und der aktualisierten Flächenausweisungen
08.12.2004	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Gemeinde Burgrieden
31.01.2005	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Gemeinde Mietingen
07.03.2005	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Gemeinde Achstetten
18.04.2005	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Stadt Laupheim
09.06.2005	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Verwaltungsgemeinschaft
25.07.2005 – 16.09.2005	Öffentliche Auslegung
12.04.2006	Feststellungsbeschluss
05.05.2006	Vorlage zur Genehmigung
31.05.2006	Genehmigung
12.06.2006	Veröffentlichung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Stadt Laupheim
14.06.2006	Veröffentlichung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Gemeinde Achstetten
16.06.2006	Veröffentlichung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Gemeinde Burgrieden
16.06.2006	Veröffentlichung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Gemeinde Mietingen
23.06.2006	Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung beim Landratsamt

6. Planwerk

6.1 Kartengrundlage

Der zeichnerische Teil des Flächennutzungsplans wurde komplett digital bearbeitet. Als Kartengrundlage wurde eine Bgrund-Karte verwendet, deren Informationsgehalt auf das Notwendigste reduziert wurde. Die Höhenlinien wurden aus der topografischen Karte Top 50 übernommen. Der Ausgabemaßstab ist 1:10.000. Einzelne Darstellungen im Erläuterungsbericht erfolgten auf Basis einer georeferenzierten topografischen Karte im Maßstab 1:50.000 bzw. 1:200.000.

6.2 Anmerkungen zu einzelnen Darstellungen

Wald: Waldflächen mit Flächen von weniger als 2000 – 5000 m² fallen wegen Geringfügigkeit nicht unter die Bestimmung des LWaldG und werden daher als solche nicht dargestellt.

Bauflächen: Bauflächen mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan bzw. Abrundungssatzungen werden unabhängig grundsätzlich als bestehende Bauflächen dargestellt, Ausnahmen bilden Bauflächen, die für einen längeren Zeitraum vorgehalten werden. Flächen, die voraussichtlich nicht in den nächsten 5 – 7 Jahren bebaut werden, sind als geplante Bauflächen dargestellt.

