

# Begründung 3. Änderung

# NOVEMBER

Gemeinde Attenweiler

Stadt Biberach

Gemeinde Eberhardzell

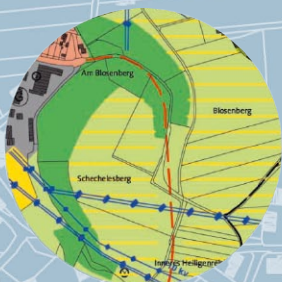
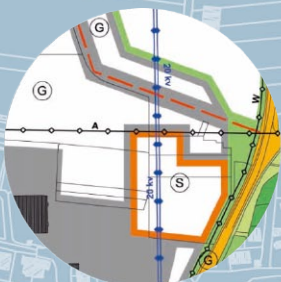
Gemeinde Hochdorf

Gemeinde Maselheim

Gemeinde Mittelbiberach

Gemeinde Ummendorf

Gemeinde Warthausen





# Flächennutzungsplan 2020

## Verwaltungsgemeinschaft Biberach

### 3. Änderung

### Begründung

**Herausgeber:**  
Stadtverwaltung Biberach  
Stadtplanungsamt  
Museumstraße 2  
88400 Biberach

**Bearbeitung:**  
Gabriele Hertel

Stand September 2012

## **Kontakt**

Bürgermeisteramt Attenweiler

0 73 57-9 20 90

Bürgermeisteramt Warthausen

0 73 51-5 09 30

Bürgermeisteramt Maselheim

0 73 51-1 84 00

Bürgermeisteramt Ummendorf

0 73 51-3 47 70

Bürgermeisteramt Eberhardzell

0 73 55-9 30 00

Bürgermeisteramt Hochdorf

0 73 55-9 30 20

Bürgermeisteramt Mittelbiberach

0 73 51-1 81 80

## **www**

Unter [www.biberach-riss.de](http://www.biberach-riss.de)  
können Sie sich über die Inhalte der  
Flächennutzungsplanänderung informieren

## **Ansprechpartner**

Frau Christ

0 73 51-51-290

Frau Hertel

0 73 51-51-264

# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>Änderungsinhalte</b>	<b>9</b>
<b>Stadt Biberach</b>	<b>10</b>
1. Gemischte Baufläche „Bismarckring“	10
2. Fläche für die Landwirtschaft am „Hungergraben“	11
3. Sonderbaufläche "landwirtschaftliche Dienstleistung und Erzeugnisse" in Ringschnait	12
<b>Eberhardzell</b>	<b>13</b>
4. Gemischte Baufläche „Krummen“	13
5. Gewerbliche Baufläche „Gemse“	14
<b>Hochdorf</b>	<b>15</b>
6. Gewerbliche Baufläche „Wasserfall“	15
7. Fläche für die Landwirtschaft „Saubühl“	16
<b>Ummendorf</b>	<b>17</b>
8. Gewerbliche Baufläche „Espach IV“	17
<b>Warthausen</b>	<b>18</b>
9. Wohnbaufläche „Ulmer Steigesch“	18
10. Gewerbliche Baufläche „Rappenhof“	19
<b>Anpassungsinhalte</b>	<b>20</b>
<b>Stadt Biberach</b>	<b>21</b>
1. Wohnbaufläche „Dinglinger Straße“	21
2. Wohnbaufläche „Riedlinger Straße“	22
3. Wohnbaufläche „Hagenbuch“	23
<b>Hochdorf</b>	<b>24</b>
4. Sonderbaufläche „Biogasanlage Busenberg“	24
5. Wohnbaufläche „Barabein“	25



## Einleitung

Der Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach, bestehend aus der Stadt Biberach und den Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen wurde vom Regierungspräsidium am 22.05.2006 genehmigt. Die Genehmigung erfolgte mit den nachfolgend aufgeführten Ausnahmen und unter Auflagen redaktioneller Art und zu Plandarstellungen. Folgende Ausnahmen von der Genehmigung wurde vom Regierungspräsidium verfügt:

Gemeinde Ummendorf

- die Gemischte Baufläche M 3 „Riedweg“
- der westliche Teil der Wohnbaufläche der Wohnbaufläche W 4 „Schleifweg“ bis zur geplanten Straßentrasse, die das Gebiet durchschneidet.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Juni/Juli 2006 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Ausgelöst durch aktuelle Entwicklungen in den Gemeinden und der Stadt Biberach ergaben sich Änderungsanträge. Um bei den anstehenden Projekten im Verwaltungsraum möglichst wenig Zeit zu verlieren, wurden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt:

	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Wirksamkeit</b>
<u>1. Änderung</u>	27.09.2006	19.01.2010 Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Biberach Erweiterungsfläche Jordanbad als Sondergebiet</li><li>• Gemeinde Ummendorf- Erweiterungsfläche Jordanbad als Sondergebiet</li></ul>	April 2010
<u>2. Änderung</u>	13.07.2010	11.05.2012	Juni 2012
<u>3. Änderung</u>	25.10.2012		





# Änderungsinhalte

## Stadt Biberach

1. Gemischte Baufläche „Bismarckring“: Die bestehende Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen wird in eine Gemischte Baufläche (0,1 ha) umgewandelt.
2. Fläche für die Landwirtschaft am „Hungergraben“: Ein Teilbereich der bestehenden Gemischten Baufläche wird in eine Fläche für die Landwirtschaft (0,2 ha) umgewandelt.
3. Sonderbaufläche „landwirtschaftliche Dienstleistung und Erzeugnisse“ in Ringschnait: Ein Teilbereich der bestehenden Fläche für die Landwirtschaft wird in eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Dienstleistungen und Erzeugnisse (5,5 ha) umgewandelt.

## Gemeinde Eberhardzell

4. Gemischte Baufläche „Krummen“: Die Gewerbliche Baufläche „Krummen“ wird in eine geplante Gemischte Baufläche (1,1 ha) umgewandelt.
5. Gewerbliche Baufläche „Gemse“: Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft (0,5 ha) wird in eine geplante Gewerbliche Baufläche umgewandelt

## Gemeinde Hochdorf

6. Gewerbliche Baufläche „Wasserfall“: Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird in eine geplante Gewerbliche Baufläche (7,2 ha) umgewandelt.
7. Fläche für die Landwirtschaft „Saubühl“: Ein Teilbereich der Gewerblichen Baufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft (2,8 ha) dargestellt.

## Gemeinde Ummendorf

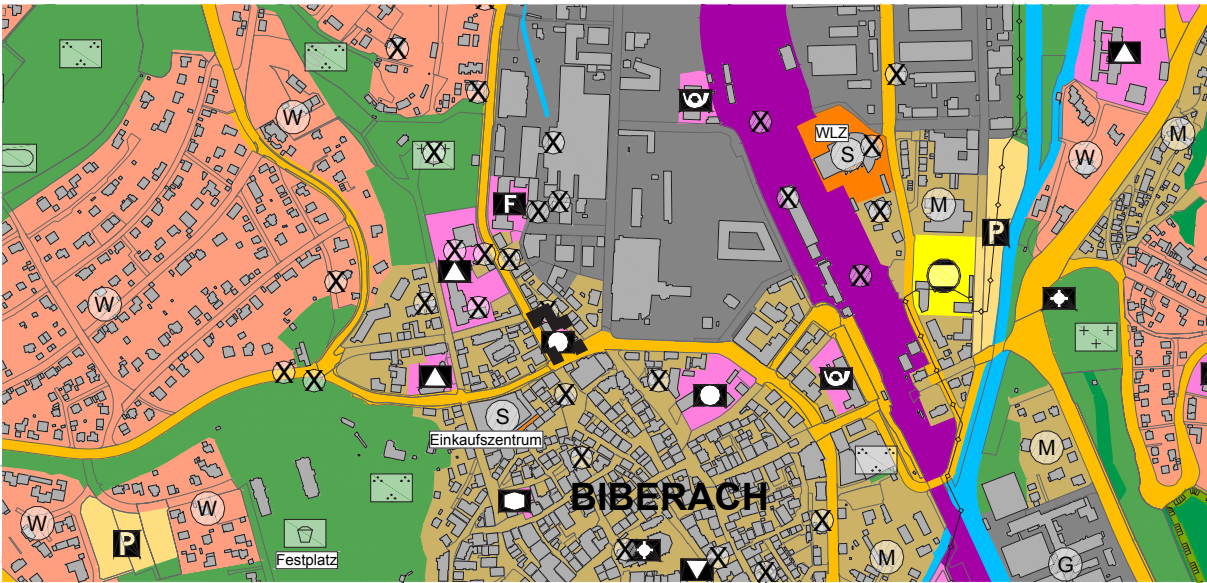
8. Gewerbliche Baufläche „Espach IV“: Ein Teilbereich der geplanten öffentlichen Grünfläche und ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft werden als geplante Gewerbliche Baufläche (6,4 ha) und als geplante öffentliche Grünfläche (0,7 ha) dargestellt.

## Gemeinde Warthausen

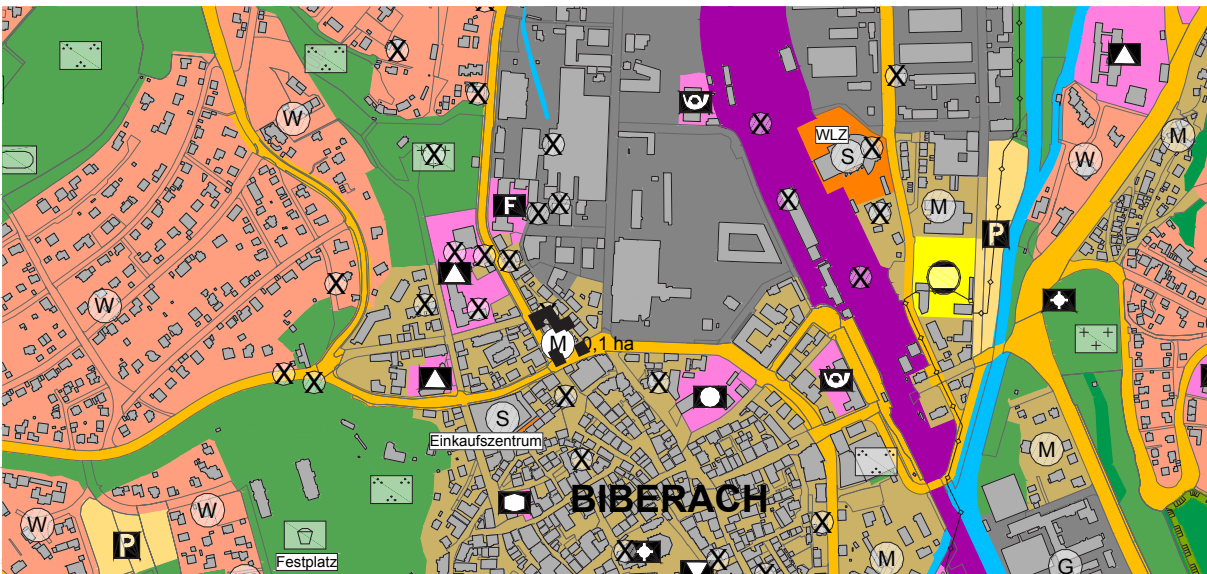
9. Wohnbaufläche „Ulmer Steigesch“: Die geplante Wohnbaufläche „Ulmer Steigesch“ (1,0 ha) wird nach Süden verlagert.
10. Gewerbliche Baufläche „Rappenhof“: Die Fläche für die Landwirtschaft wird als geplante Gewerbliche Baufläche (15,7 ha) dargestellt.

# Stadt Biberach

## 1. Gemischte Baufläche „Bismarckring“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



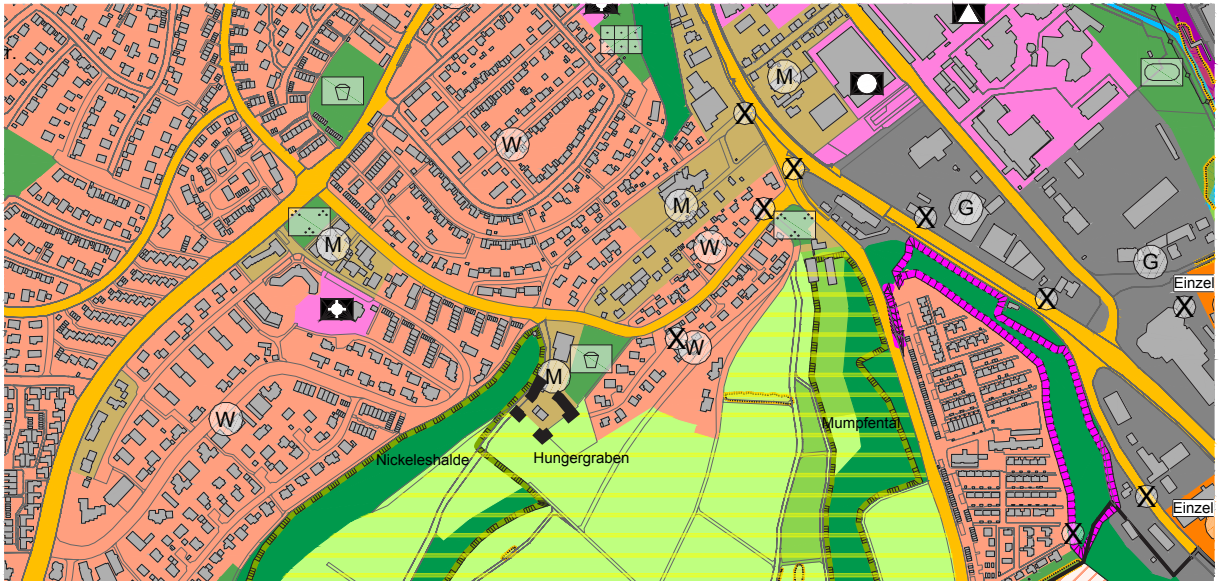
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

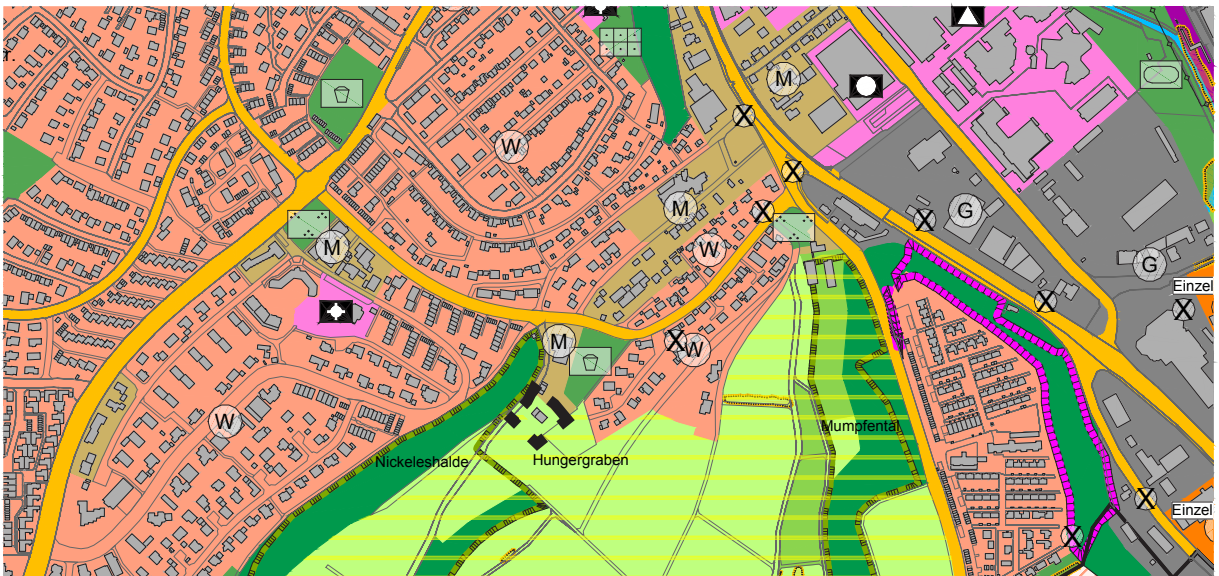
Im Bereich Bismarckstraße / Ehinger Straße befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen mehr für den Gemeinbedarf. Langfristig soll der Altstadtring in seiner Funktion als Dienstleistungsstandort gestärkt und ausgebaut werden.

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen wird als eine Gemischte Baufläche (0,1 ha) dargestellt.

## 2. Fläche für die Landwirtschaft am „Hungergraben“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

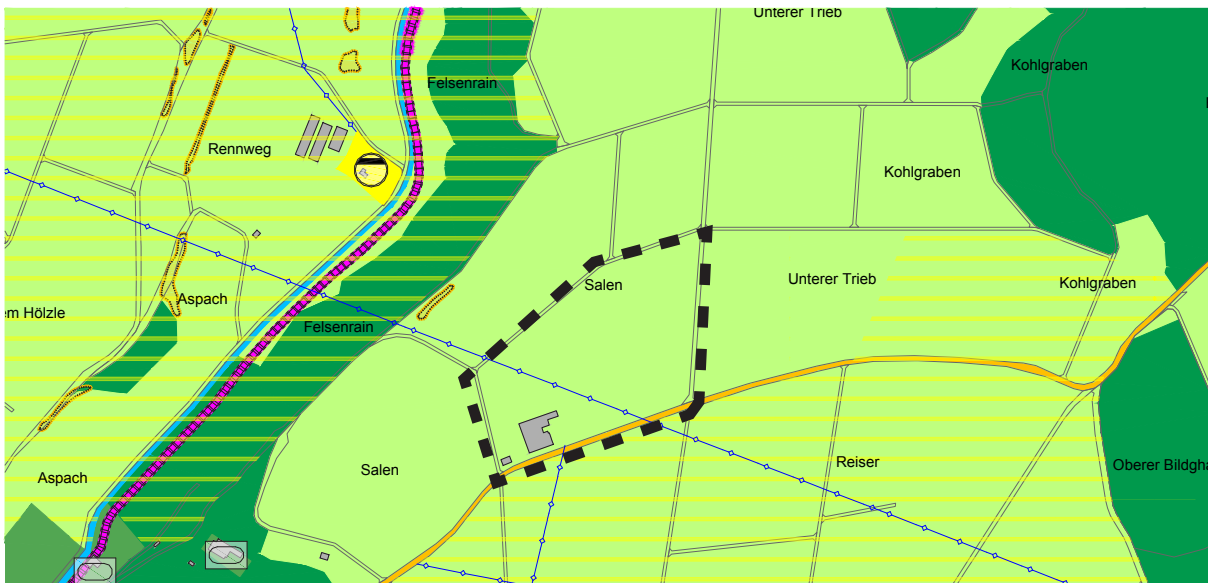
### Begründung

Das Wohngebiet am Hasenwinkel bildet den räumlichen Abschluss zur baulichen Entwicklung in diesem Bereich. Eine weitere bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich langfristig nicht vorgesehen. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

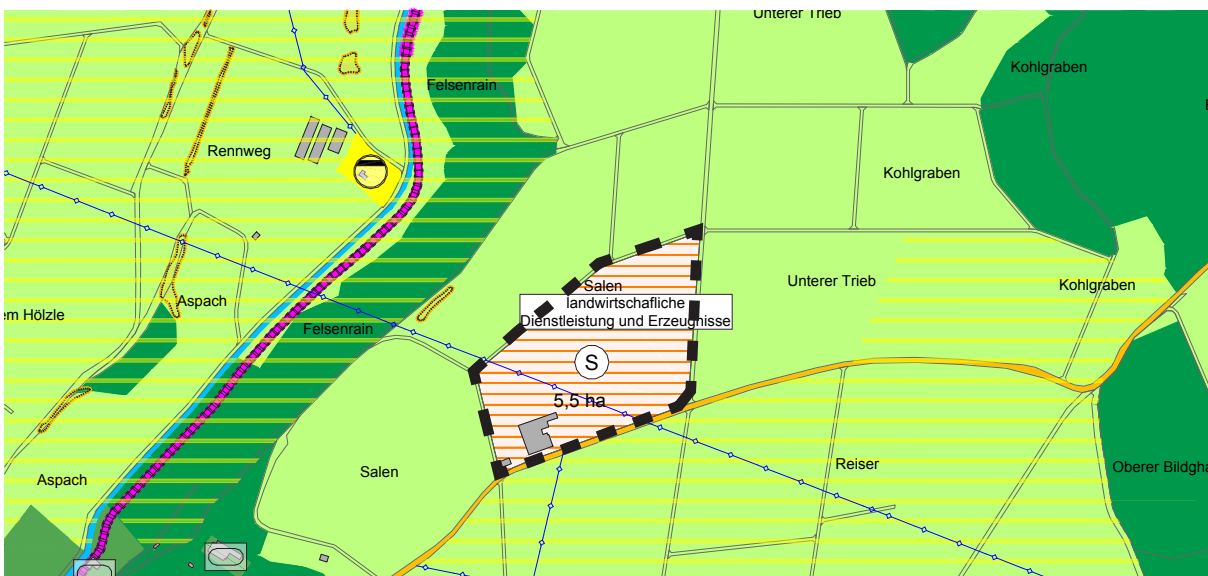
Ein Teilbereich der Gemischten Baufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft (0,2 ha) dargestellt.



### 3. Sonderbaufläche "landwirtschaftliche Dienstleistung und Erzeugnisse"



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

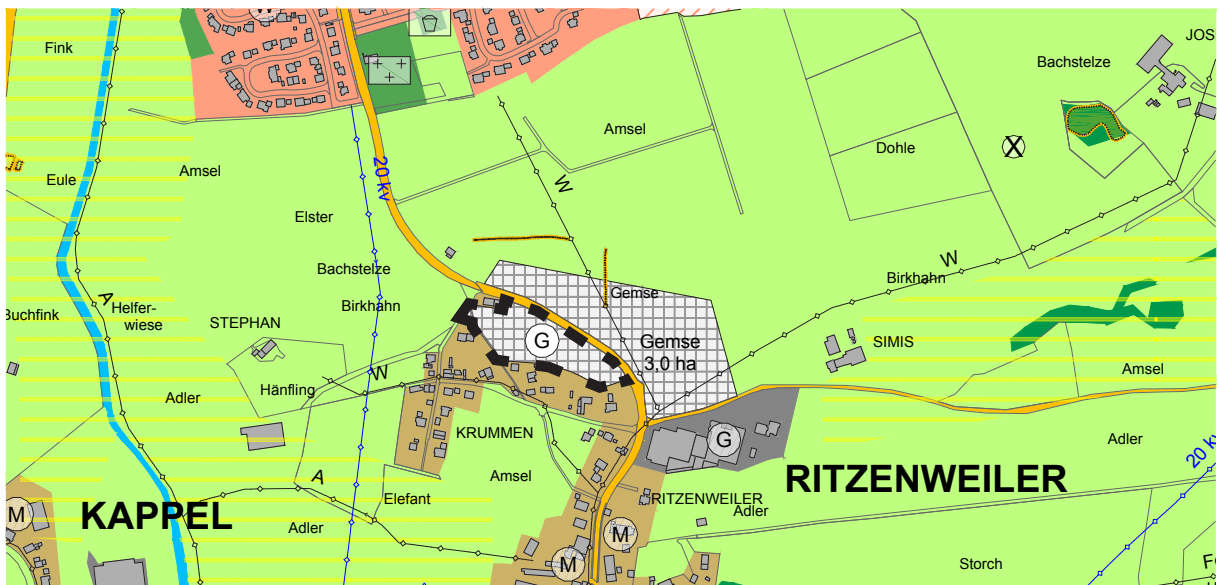
#### Begründung

Ein gewerblicher Betrieb für landwirtschaftliche Dienstleistungen und landwirtschaftliche Erzeugnisse erweitert seine Anlage. Der Ausbau des Standortes wird mit der Privilegierung nach § 35 BauGB nicht mehr erfasst. Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans für diesen Standort.

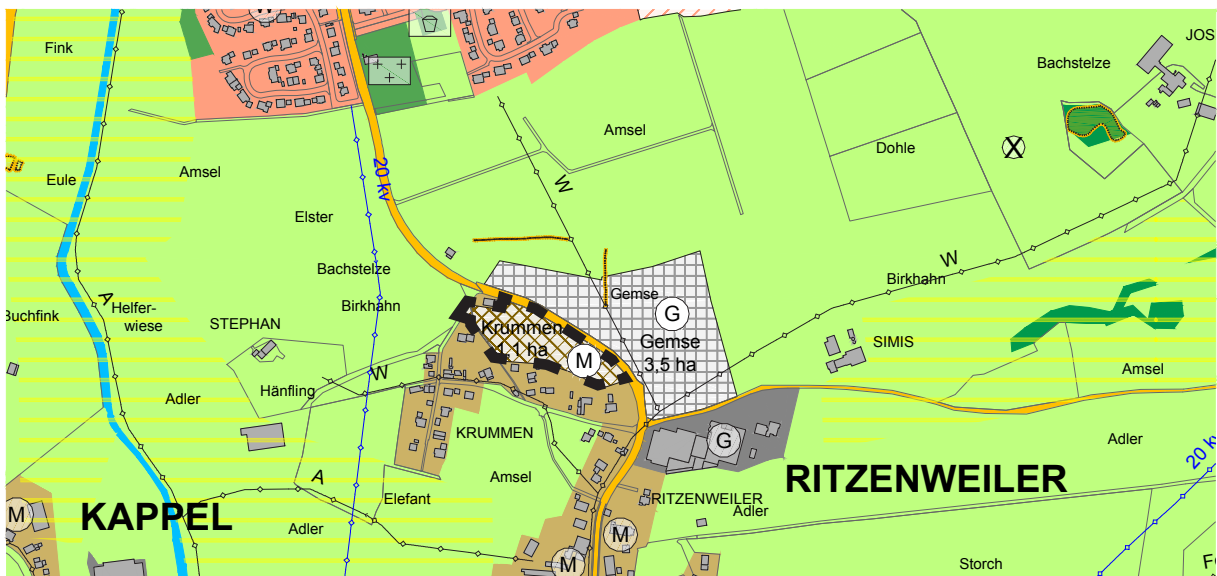
Ein Teilbereich der bestehenden Fläche für die Landwirtschaft wird als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Dienstleistung und Erzeugnisse (5,5 ha) dargestellt.

# Eberhardzell

## 4. Gemischte Baufläche „Krummen“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



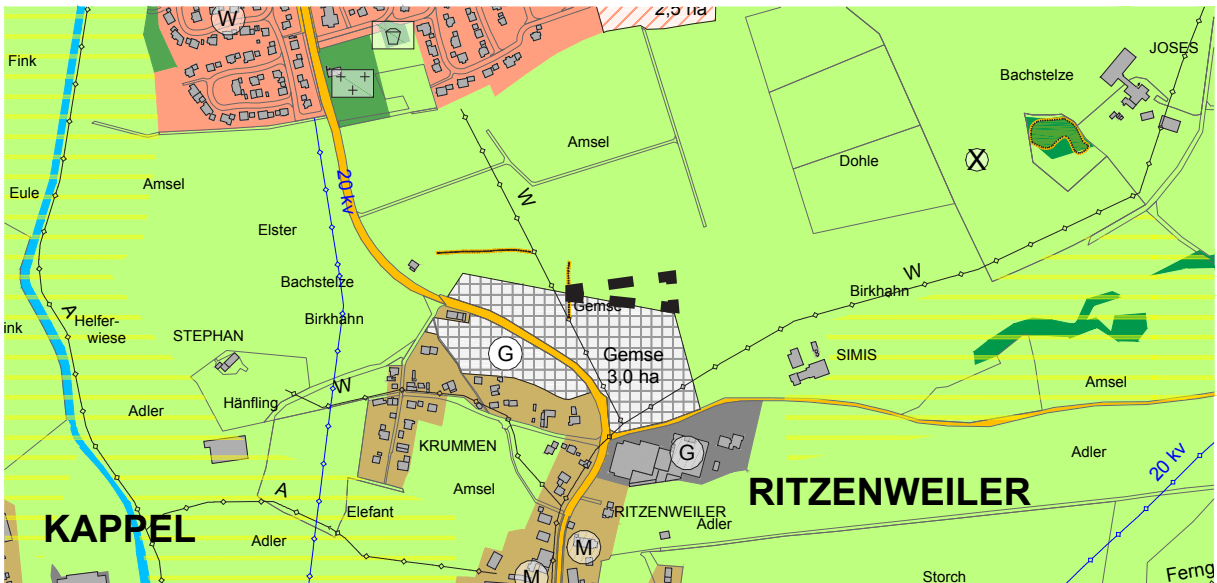
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

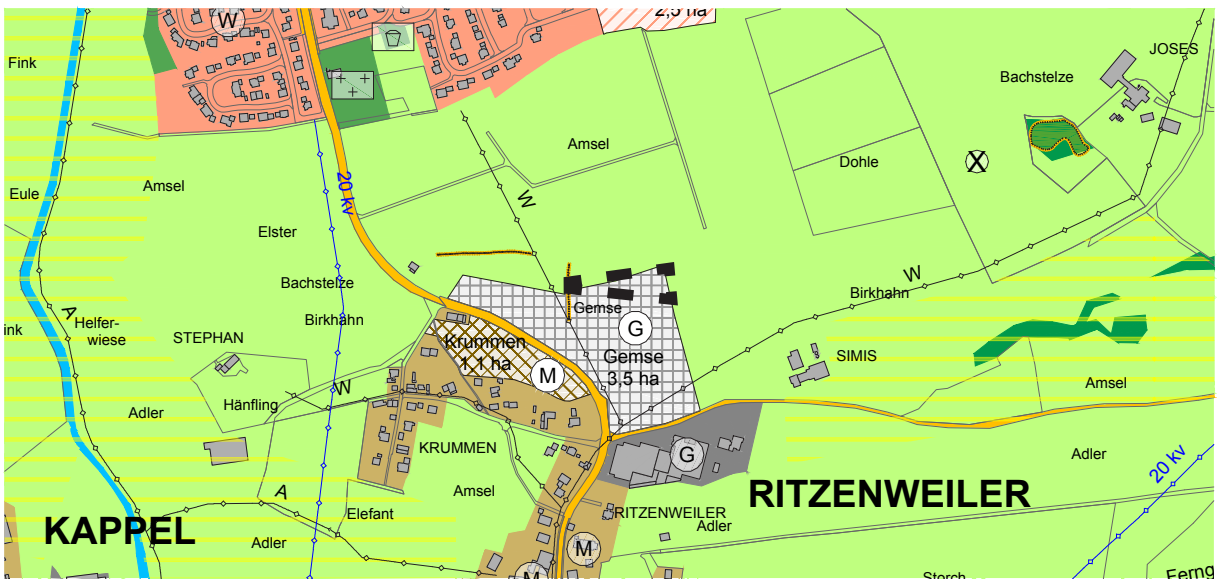
Für die Gewerbliche Baufläche „Krummen“ werden seitens der Gemeinde Eberhardzell keine weiteren Entwicklungen verfolgt. In der südlich angrenzenden Mischbaufläche „Krummen“ ist ein großer Bestand an Wohnbebauung vorzufinden. Nutzungskonflikte sollen zukünftig ausgeschlossen werden.

Die geplante Gewerbliche Baufläche „Krummen“ wird in eine geplante Gemischte Baufläche (1,1 ha) umgewandelt.

## 5. Gewerbliche Baufläche „Gemse“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



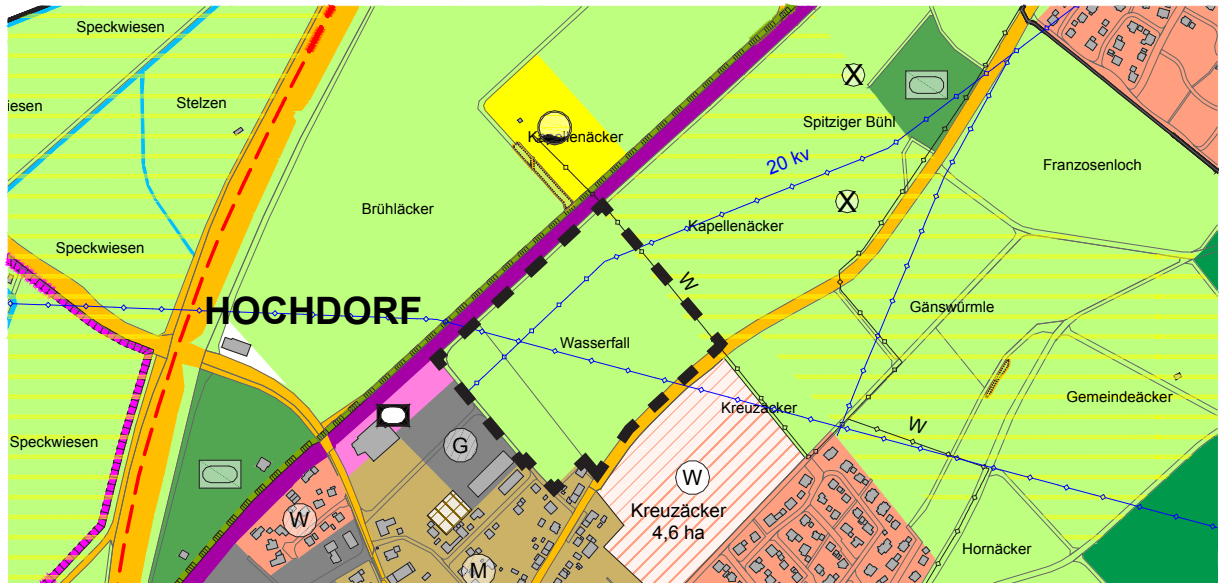
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

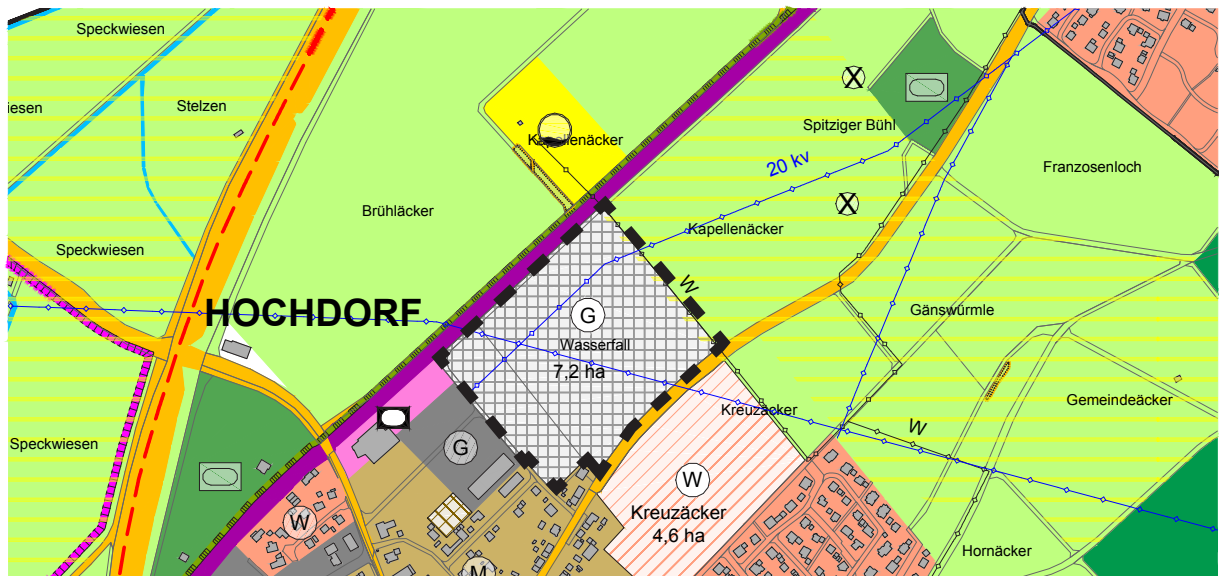
Der im Gewerbegebiet ansässige Gewerbebetrieb möchte aufgrund der wirtschaftlichen Situation den Standort weiter ausbauen. Dabei sollen weitere Arbeitsplätze (ca. 10 - 20) entstehen. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemse“ am 30.01.2012 gefasst. In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans: Das Plangebiet wird als geplante Gewerbliche Baufläche (0,5 ha) dargestellt.

# Hochdorf

## 6. Gewerbliche Baufläche „Wasserfall“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

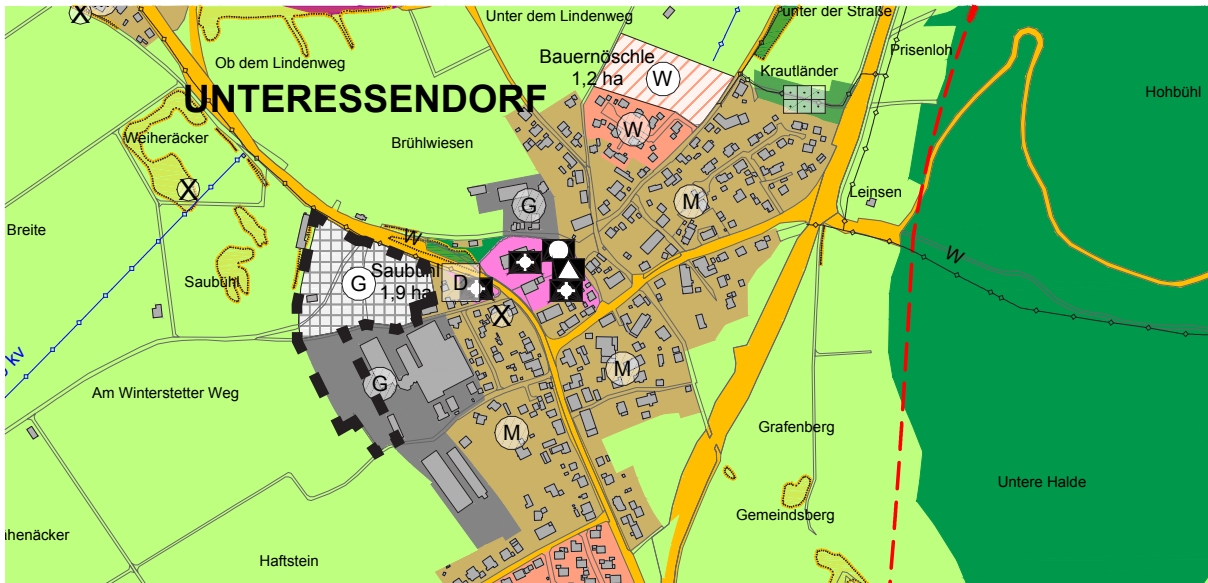
### Begründung

Die Gemeinde Hochdorf hat im Jahr 2005 beschlossen, Gewerbeflächen in zentraler Lage und mit guten verkehrlichen Anbindungen (Nähe zu Bahnschienen, Nähe zur B 30) zu erschließen. Als Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur soll ein Standort für Gewerbeansiedlungen entstehen. Die zentrale Lage in Hochdorf, die räumliche Nähe zu den Bahnschienen und zur B 30 sind entscheidene Standortfaktoren für eine Gewerbeansiedlung.

Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird als geplante Gewerbliche Baufläche (7,2 ha) dargestellt.



## 7. Fläche für die Landwirtschaft „Saubühl“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

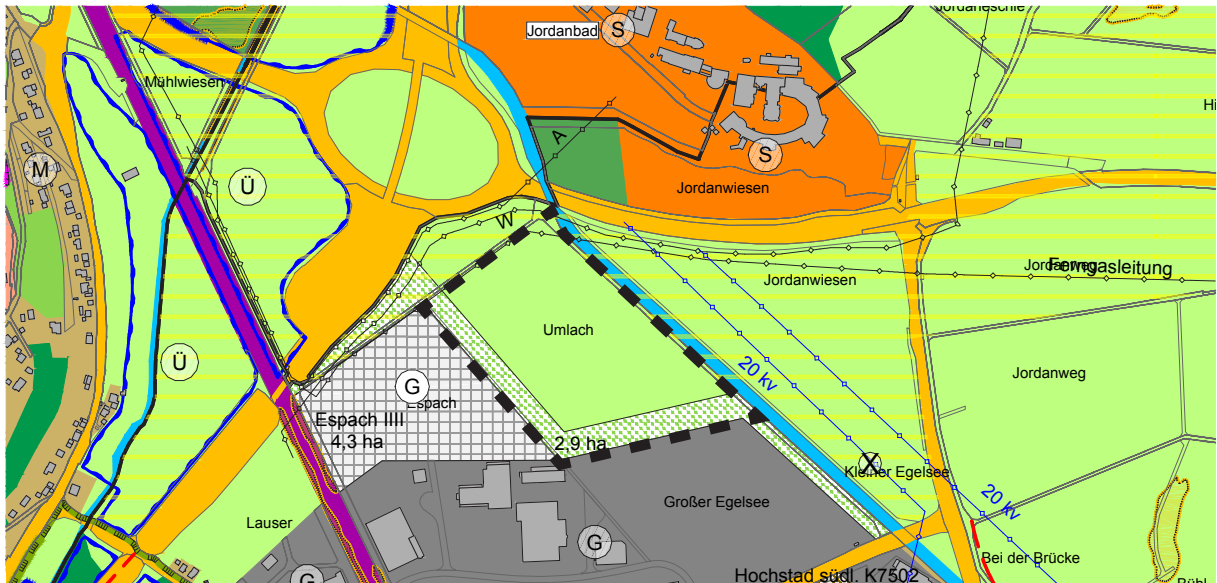
Die dargestellten Gewerblichen Bauflächen befinden sich am Siedlungsrand von Unteresendorf. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrssystem ist an diesem Standort schwierig. Eine weitere gewerbliche Entwicklung ist seitens der Gemeinde Hochdorf nicht vorgesehen.

Ein Teilbereich der Gewerblichen Baufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft (2,8 ha) dargestellt.

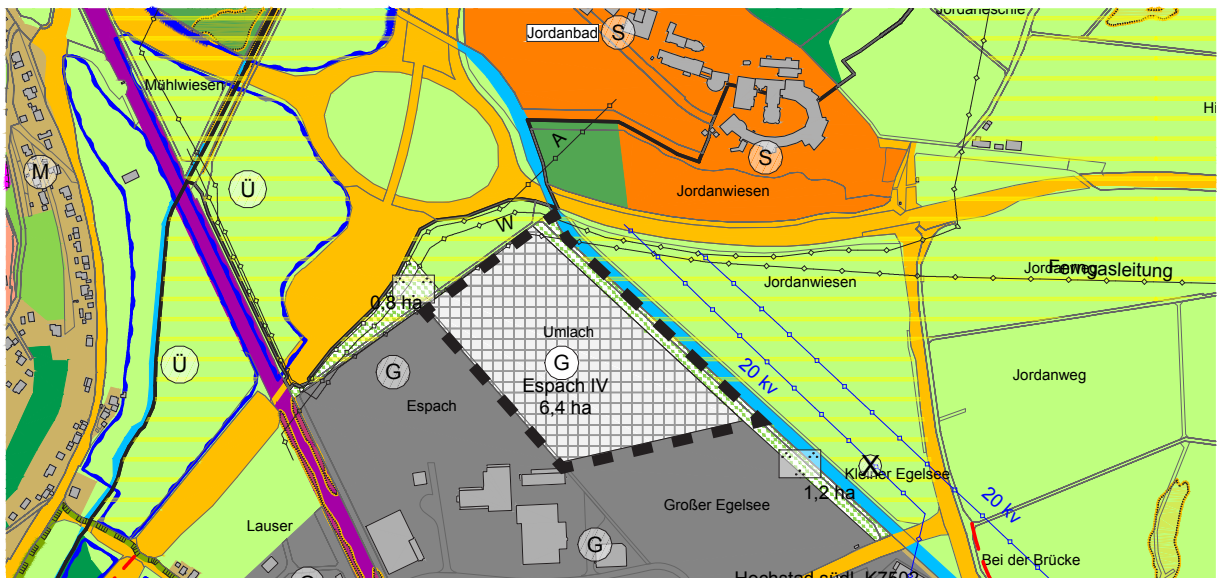


# Ummendorf

## 8. Gewerbliche Baufläche „Espach IV“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



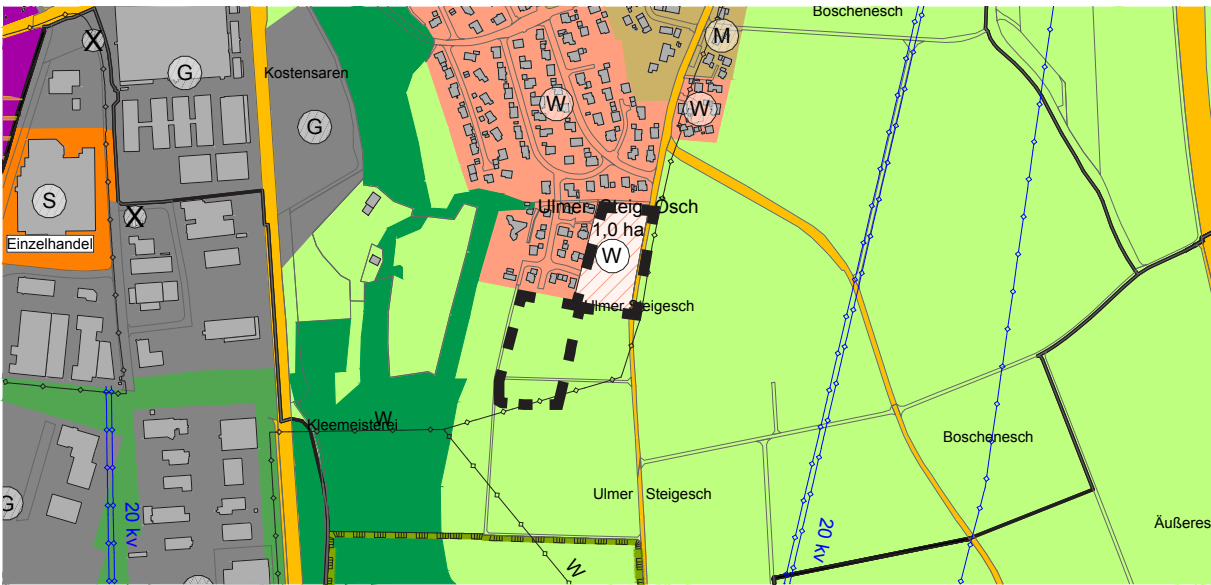
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

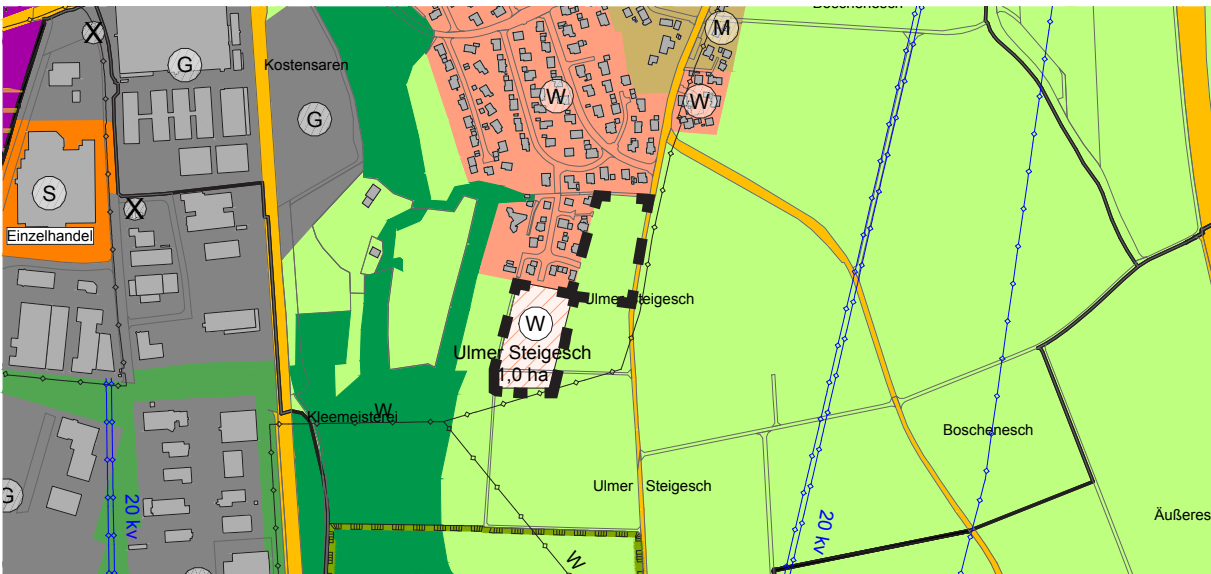
Die Firma Liebherr beabsichtigt einen Betriebsstandort im Gewerbegebiet Espach zu entwickeln. Hier soll ein Standort für die Endmontage von Baukränen entstehen. Die Firma Liebherr arbeitet mit dem vorortansässigen Logistikunternehmen Fried-Sped zusammen. Die Flächenverfügbarkeit, die Kooperation der Firmen und die räumliche Nähe zu den Bahnschienen sind entscheidende Standortfaktoren für die Gewerbeansiedlung. Durch den Ausbau des Standortes erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze im Gewerbegebiet von 50 auf 150. Der Ummendorfer Gemeinderat hat am 09.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ein Teilbereich der geplanten öffentlichen Grünfläche und ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft werden als geplante Gewerbliche Baufläche (6,4 ha) und als geplante öffentliche Grünfläche (0,7 ha) dargestellt.

# Warthausen

## 9. Wohnbaufläche „Ulmer Steigesch“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000

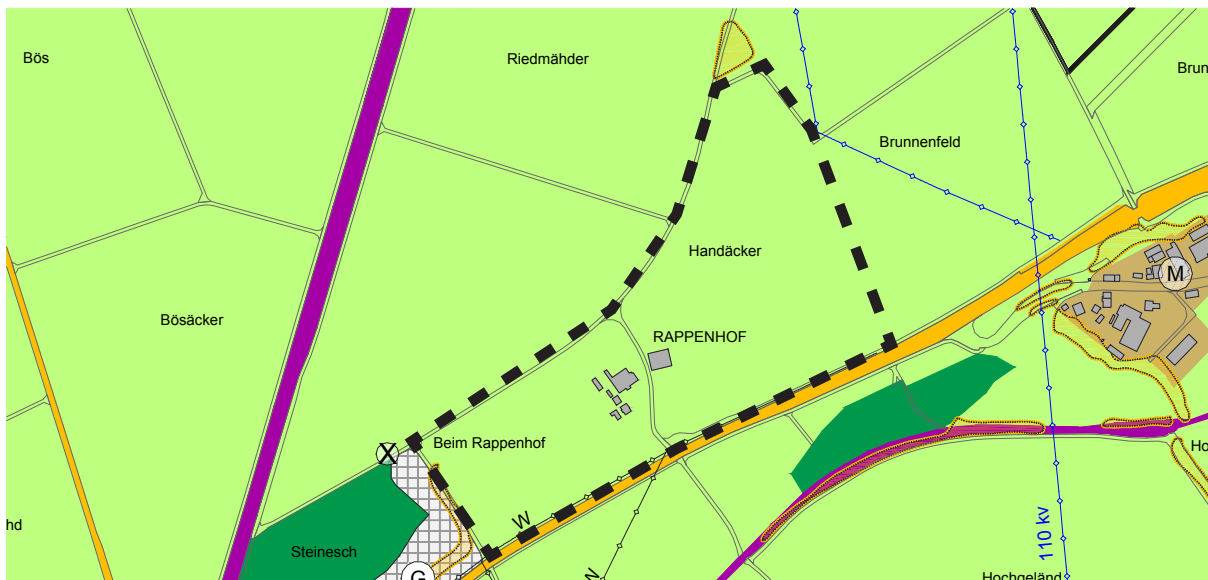


3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

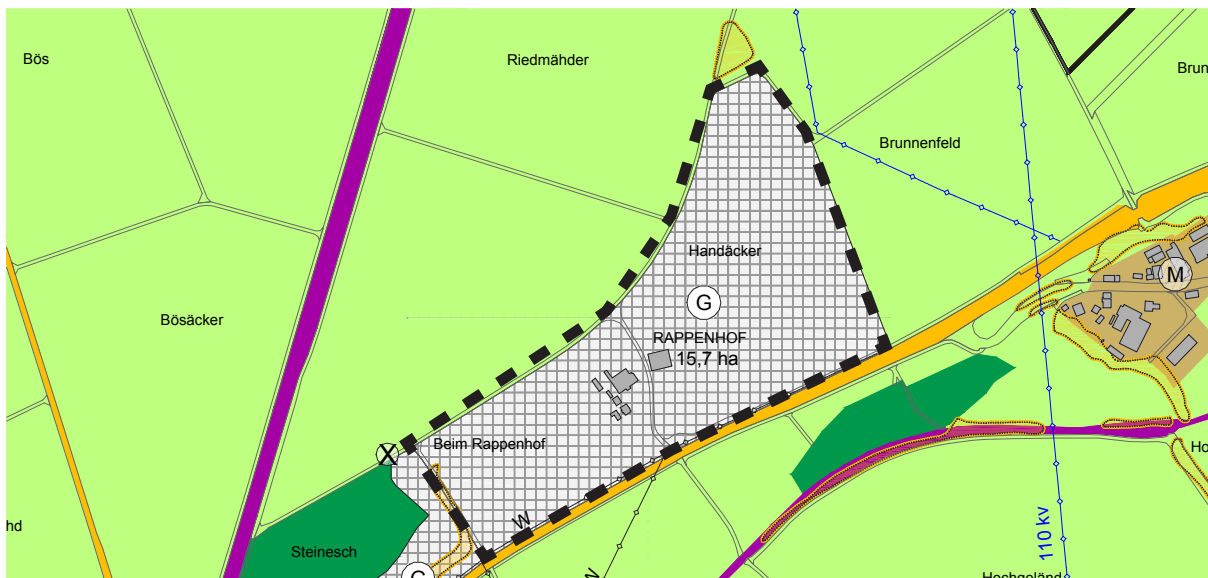
### Begründung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche "Ulmer Steigesch" (1,0 ha) kann von der Gemeinde Warthausen nicht erworben und entwickelt werden. Die Fläche südlich des bestehenden Wohngebiets ist im Eigentum der Gemeinde. Um den Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet zu decken, soll die Fläche südlich des bestehenden Wohngebiets entwickelt werden. Die geplante Wohnbaufläche "Ulmer Steigesch" (1,0 ha) wird nach Süden verlagert.

## 10. Gewerbliche Baufläche „Rappenhof“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

Die Begründung für die Ausweisung der geplanten Gewerblichen Baufläche (15,7 ha) steht seitens der Gemeinde Warthausen noch aus.

## Anpassungsinhalte

Der Flächennutzungsplan wird für die folgenden Inhalte an die rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst.

### Stadt Biberach

1. Wohnbaufläche „Dinglinger Straße“: Ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.
2. Wohnbaufläche „Riedlinger Straße“: Ein Teilbereich der Gemischten Baufläche wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.
3. Wohnbaufläche „Hagenbuch“: Ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.

### Hochdorf

4. Sonderbaufläche „Biogasanlage Busenberg“: Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage (0,4 ha) dargestellt.

### Warthausen

5. Wohnbaufläche „Barabein“: Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.



# Stadt Biberach

## 1. Wohnbaufläche „Dinglinger Straße“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000

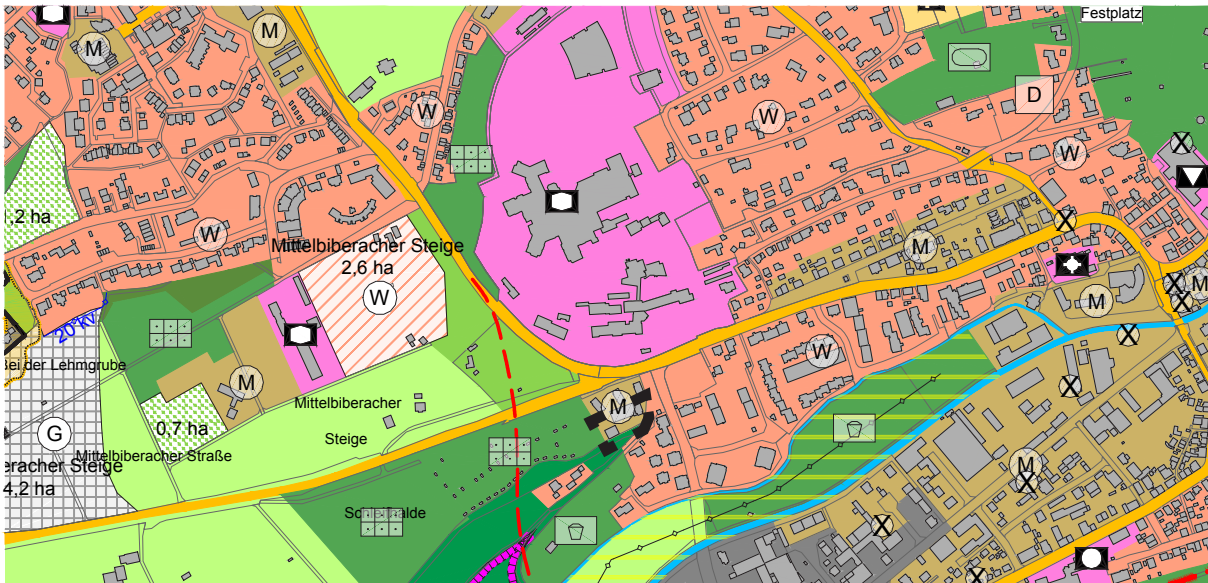


3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

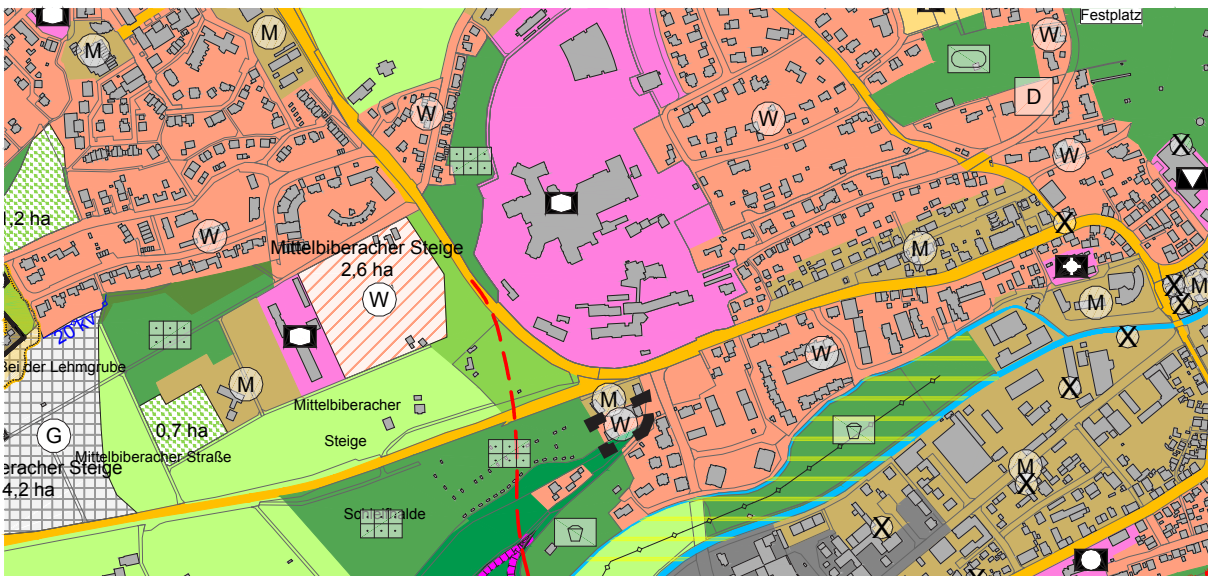
### Begründung

In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet wurde baulich entwickelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 3. Änderung: Ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.

## 2. Wohnbaufläche „Riedlinger Straße“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



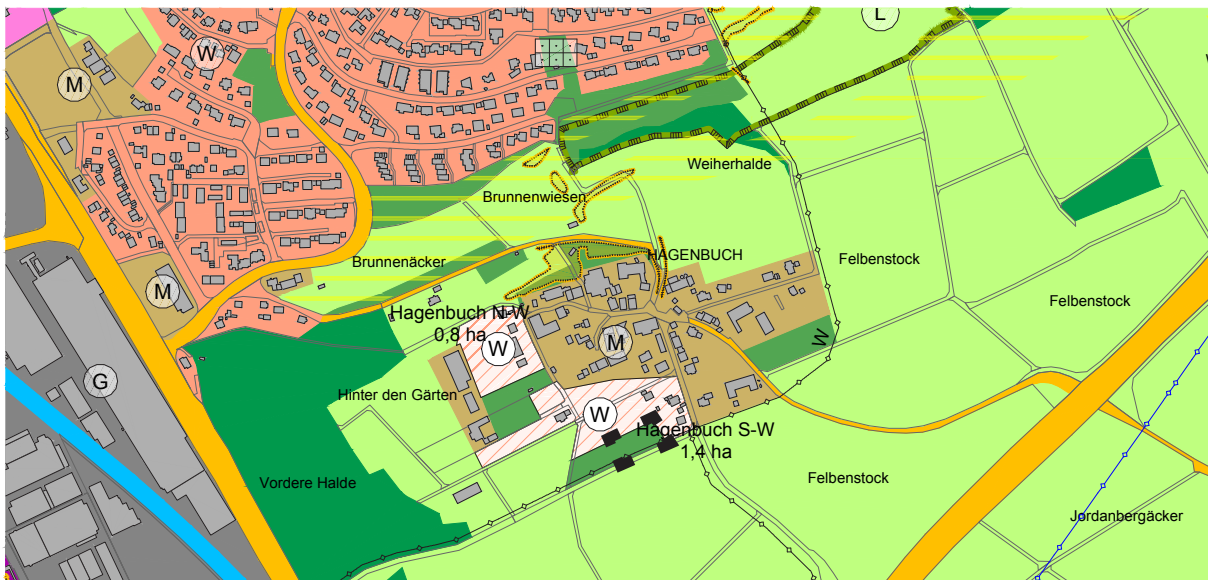
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

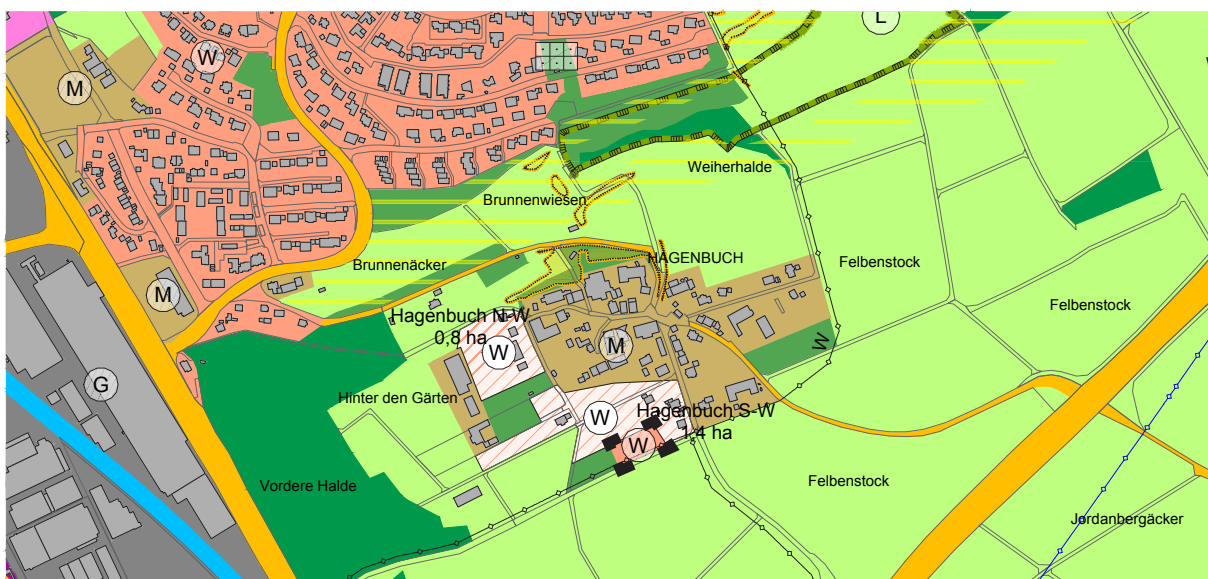
In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Offenlage des Bebauungsplans „Riedlinger Straße/ Laurenbühlweg“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB) wurde am 18.06.2012 abgeschlossen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 3. Änderung: Ein Teilbereich der Gemischten Baufläche wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.



### 3. Wohnbaufläche „Hagenbuch“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



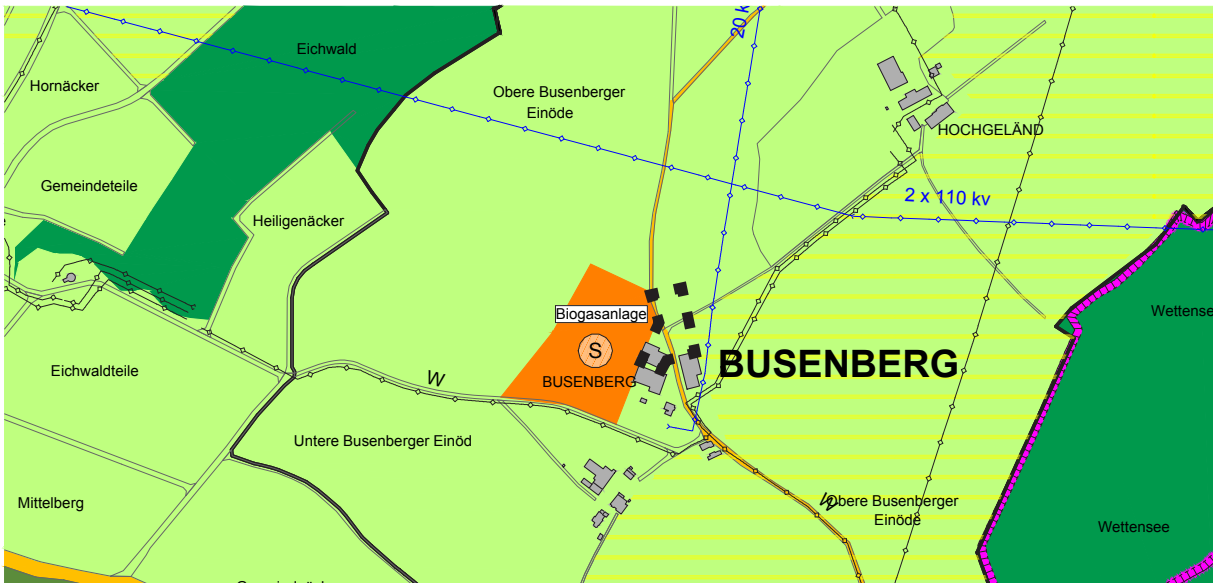
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

#### Begründung

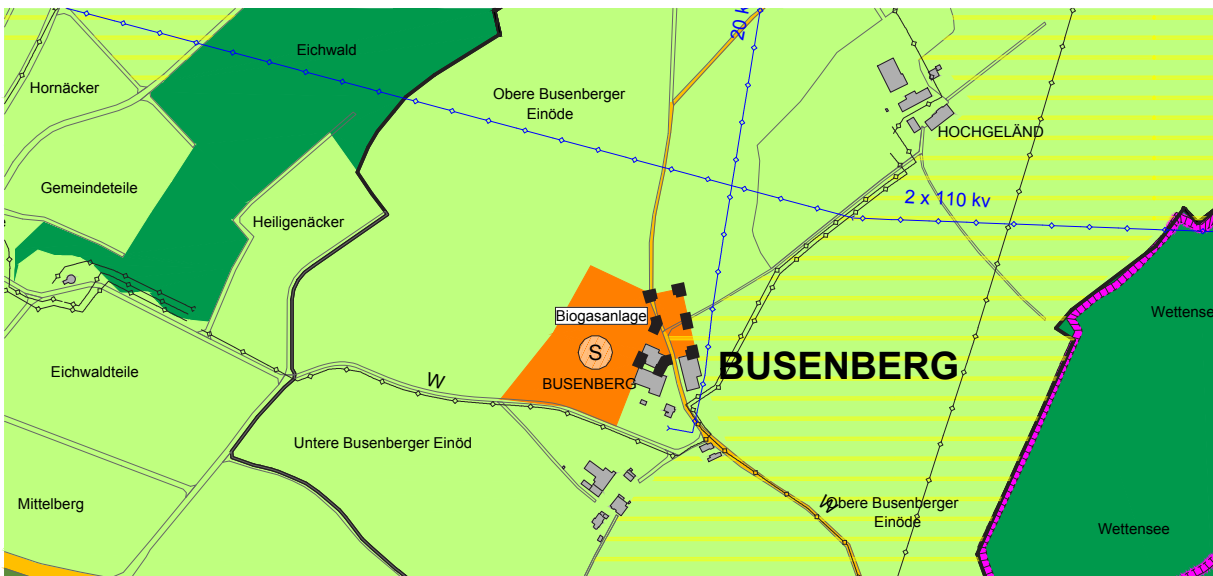
In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Hagenbuch 1. Änderung“ PlanNr. 394/1 wurde am 04.10.2008 rechtskräftig. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 3. Änderung: Ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.

# Hochdorf

## 4. Sonderbaufläche „Biogasanlage Busenberg“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

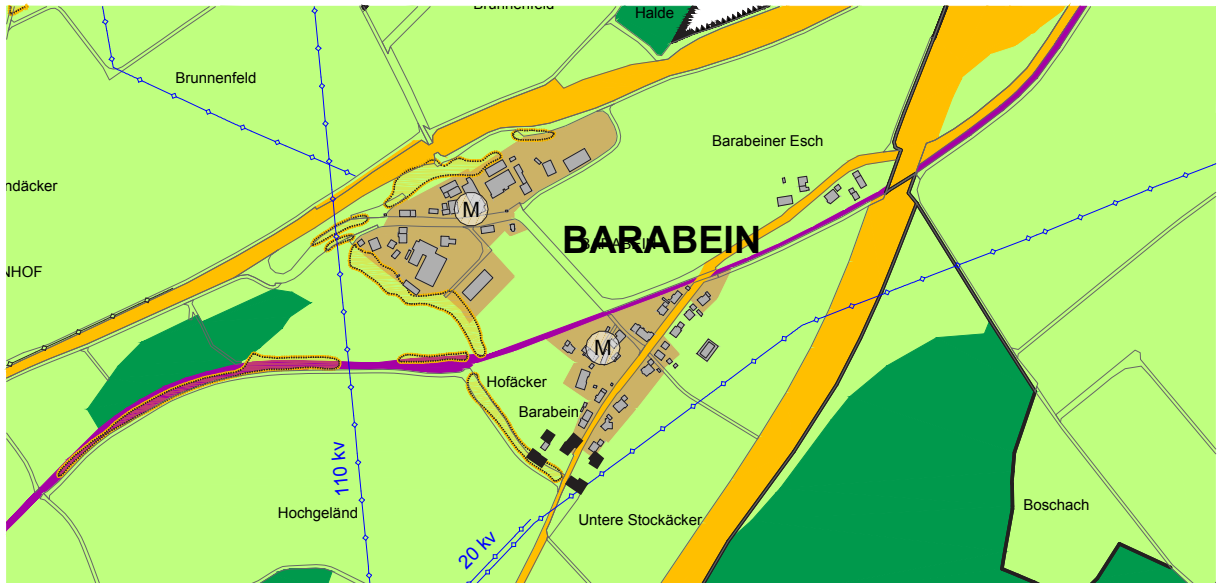
### Begründung

In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet zum Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Biogasanlage Busenberg“ wurde am 04.05.2011 rechtskräftig. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 3. Änderung: Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage (0,4 ha) dargestellt.

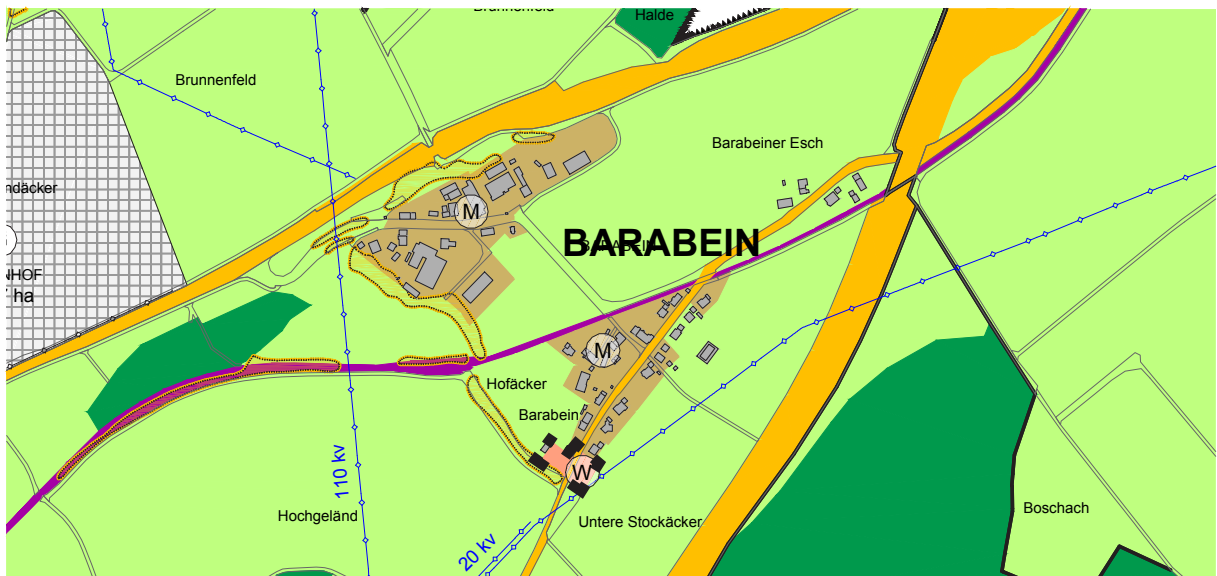


# Warthausen

## 5. Wohnbaufläche „Barabein“



Darstellung in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, M 1:10.000



3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### Begründung

In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Abrundungssatzung für Barabein wurde am 24.09.2009 rechtskräftig. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 3. Änderung: Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Wohnbaufläche (0,2 ha) umgewandelt.