

# BEGRÜNDUNG

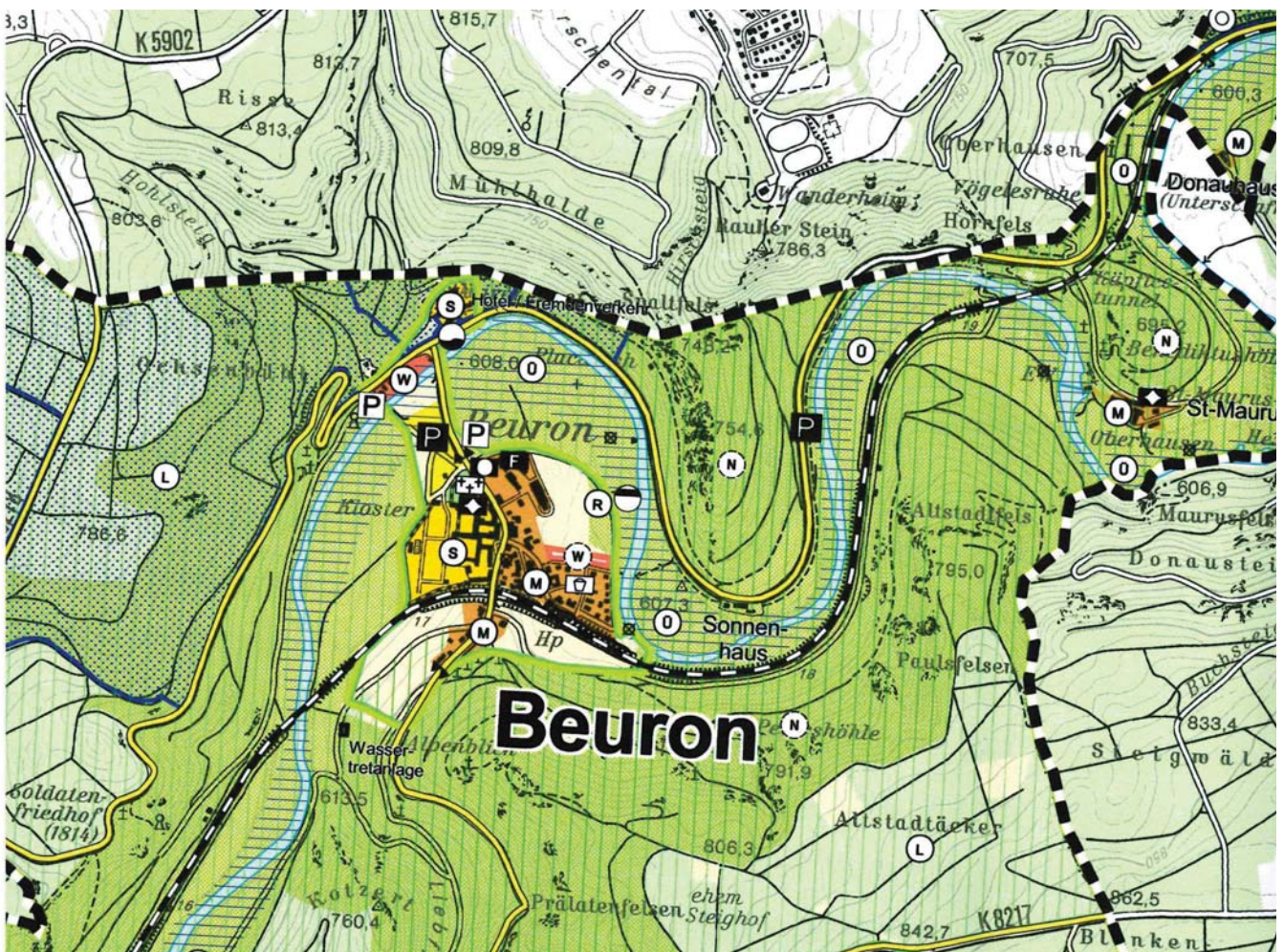
Stand: Aufstellungsbeschluss GVV

zur

## ÄNDERUNG NR. 14 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## **GEMEINDE BEURON**

## IM GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND SIGMARINGEN



### **Gemeinde Beuron**

Neuausweisung als Erweiterung:

Wohnbaufläche „Beuron“

Herausnahme:

Wohnbaufläche „Thiergarten“

Gemarkung Beuron

**ÄNDERUNG NR. 14**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**GEMEINDE BEURON**  
**IM GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND**  
**SIGMARINGEN**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Beuron  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister  
Osmakowski-Miller

**Auftragnehmer und Verfasser:**

Planungsbüro  
Dipl. Ing. Roland Groß  
Hauptstrasse 10  
88361 Altshausen  
Tel.: 07584/921505  
Fax: 07584/921351  
E-Mail: info@rolandgross.de

**Bearbeiter:**

Dipl. Ing. Roland Groß

**Bearbeitungsstand:**

**08.06.2020**

**(Aufstellungsbeschluss GVV)**

.....  
Anerkannt: Bürgermeister Osmakowski-Miller

.....  
Gefertigt: Dipl. Ing. Roland Groß

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
2.1.	Anlass und Aufgabenstellung	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Planungsablauf und Verfahren	6
2.4.	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.5.	Planwerk / Grundlage	7
<b>3.</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Änderung Nr. 14</b>	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele	8
3.2	Bedarfsermittlung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes	8
3.3	Flächenbilanz zur Änderung Nr. 14	9
3.4	Städtebauliche Rahmenbedingungen / Zielsetzung (Erläuterungen der Neuausweisung)	10
3.4.1	Änderung Wohnbaufläche „Beuron“ im Ortsteil Beuron	10
3.5	Planteil	11
3.5.1	Übersichtsplan genehmigter FNP von 2005	12
3.5.2	Plan Neuausweisung Wohnbaufläche „Beuron“	15
3.5.3	Plan Herausnahme Wohnbaufläche „Thiergarten“	17

**1. Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes	25.06.2020
Öffentliche Bekanntmachung zur Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes	.....
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	.....
Öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	.....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom: ..... bis: .....
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom: ..... bis: .....
Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. i.V.m. § 4a ff. BauGB	.....
Öffentliche Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	.....
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. BauGB i.V.m. § 4a ff. BauGB	vom .....
Feststellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband Sigmaringen	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Sigmaringen Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Landratsamt Sigmaringen mit Erlass abgeschlossen (§6 Abs.1 BauGB i.V.m. §2Abs.4 BauGB)	Erlass vom .....
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom ..... im Mitteilungsblatt ist die Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen für die Gemarkung Beuron rechtswirksam geworden.	

## 2. Einleitung

### 2.1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeindeverwaltungsverband Sigmaringen umfasst die Stadt Sigmaringen und die Gemeinden Beuron, Bingen, Sigmaringendorf und Krauchenwies mit ihren jeweiligen Ortsteilen. Der Gemeindeverwaltungsverband verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan vom Stand 2005.

Für diesen Flächennutzungsplan wurden bereits mehrere Änderungsverfahren für Teilbereiche eingeleitet und genehmigt.

Die für die Gemarkung von Beuron im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen sind im östlichen Teilbereich aus heutiger Sicht nicht mehr ausreichend bzw. müssen aus gegebenen Gründen angepasst werden aufgrund der positiven Weiterentwicklung in der Siedlungsentwicklung. Hier in Beuron sind diese veränderte Rahmenbedingungen im Flächenbedarf der Wohnbauentwicklung. Somit besteht in der Gemeinde Beuron Änderungsbedarf bei der Ausweisung von Siedlungsflächen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2005 enthaltenen Flächen sollen in zwei Bereichen geändert werden:

1. Wohnbaufläche „Beuron“
2. Wohnbaufläche „Thiergarten“

### 2.2. Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe des Flächennutzungsplanes die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan regelt § 5 BauGB.

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634, geändert durch Art. 6 G v. 27.03.2020 I 587

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 GBl. 2017, 612, 613

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

### 2.3. Planungsablauf und Verfahren

Mit der Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Gemeinde Beuron wurde das Planungsbüro Dipl. Ing. Roland Groß aus Altshausen beauftragt.

Der begleitende Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Anselm Schott Weg“ durch Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie aus Altheim erstellt.

**Der Textteil + Planteil des genehmigten Flächennutzungsplanes von 2005 ist Grundlage und wird dem Änderungsverfahren Nr. 14 für die Gemeinde Beuron zugrunde gelegt.**

In Vorberatungen in den jeweiligen Gremien der Gemeinde Beuron wurden die Änderungsflächen bereits sehr gründlich diskutiert und entsprechend durch Beschlussfassungen konkretisiert. Für die Änderungsfläche in Beuron liegt ein parallel im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteter umfassender Umweltbericht vor.

Die Änderungen sind in einer Flächenbilanz nachgewiesen. Innerhalb der beiden Änderungsflächen wird der flächenmäßige Ausgleich nachgewiesen. Es entsteht somit keine Flächenvergrößerung sondern die Änderung wird innerhalb der Flächen kompensiert.

Für die Änderungsfläche in Beuron wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

- Wohnbaufläche „Beuron“  
Hier wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Am Anselm Schott Weg“ aufgestellt.  
Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland im Teilort Beuron für die Gesamtgemeinde.
- Wohnbaufläche „Thiergarten“  
Diese Wohnbaufläche wird herausgenommen.

## **2.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsverfahren Nr. 14 für den Flächennutzungsplan wird nur gezielt, bezogen auf den betroffenen Änderungsbereich der Gemeinde Beuron, bearbeitet. Die Änderung umfasst nur die im Einzelnen in der nachfolgenden Übersicht entsprechend dargestellten Teilbereiche.

## **2.5. Planwerk / Grundlage**

Der genehmigte Flächennutzungsplan besteht aus einem Plan im Maßstab 1 : 10.000 sowie dem Erläuterungsbericht.

Der Begründung liegt ein Ausschnitt des genehmigten Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Beuron als Übersicht bei.

Die bearbeiteten Teilbereiche sind als Ausschnittspläne dargestellt.

### **3. Erfordernis und Zielsetzung der Änderung Nr. 14**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele**

Die im genehmigten Flächennutzungsplan - Textteil - dargestellten Ziele werden unverändert übernommen.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb auf die Originalfassung sowie den Regionalplan in der neuesten Fassung verwiesen.

Die Flächenausweisungen werden nur hinsichtlich der konkreten Änderungen für Beuron bearbeitet bzw. ergänzt.

Für die Ausweisung der Wohnbaufläche als Erweiterung des bestehenden Wohngebietes in Beuron sind folgende Leitbilder und Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg zugrunde zu legen:

- 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.
- 1.4 (G) Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

#### **3.2 Bedarfsermittlung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes**

Wohnbauflächenbedarf  
Inneres Potential

Die Bedarfsermittlung als Grundlage für die Richtwerte wurde nicht neu

berechnet.

(Siehe hierzu die Berechnungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan - textlicher Teil Seite 51)

Es erfolgt in diesem Änderungsverfahren Nr. 14 keine Neuausweisung als Flächenmehrung bei den Wohnbauflächen und beim Inneren Potential.

Die Erweiterung der bisher bereits ausgewiesenen Fläche in Beuron erfolgt weiterhin als „Wohnbaufläche“.

### 3.3 Flächenbilanz zur Änderung Nr. 14

Die nachstehende Aufstellung bezieht sich auf den genehmigten Flächennutzungsplan von 2005 und auf die Änderungen im Änderungsverfahren Nr. 14.

Von der Änderung Nr. 14 sind folgende Flächen betroffen:

- **Wohnbaufläche in Beuron**
- **Wohnbaufläche in Thiergarten**

Alle Flächen beziehen sich auf den genehmigten Flächennutzungsplan. Dargestellt wurden:

- die aus dem genehmigten Flächennutzungsplan übernommenen Flächen
- die jeweilige Neuausweisung

Zur Vereinfachung und besseren Übersicht ist die Flächenbilanz auf dem Ausschnittsplan mit dargestellt.

Flächenbilanz als Übersicht:

	Minderung	Zunahme	Summe
Wohnbaufläche „Beuron“ (Änderung Zuschnitt)		+0,6 ha	0,6 ha
Wohnbaufläche „Thiergarten“ (Änderung Herausnahme) Wird wieder zur landwirtschaftliche Fläche.	-0,6 ha		-0,6 ha
<hr/>			
Ergebnis: Flächenausgleich durch Kompensation			0,0 ha

Als Ergebnis kann festgestellt werden dass sich in der Gesamtbilanz dieser beiden Wohnbauflächen die Gesamtfläche in Beuron vergrößert, die Wegnahmefläche aus Thiergarten aber eine Kompensation ergibt.

### **3.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen / Zielsetzung (Erläuterungen der Neuausweisung)**

#### **3.4.1 Änderung Wohnbaufläche „Beuron“ im Ortsteil Beuron**

Die Abgrenzungsfläche des Wohngebiets als Erweiterung umfasst insgesamt ca. 1,2 ha. Dieses soll im Osten von Beuron als Erweiterung und Arrondierung der bestehenden Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Begründung:

Im Sinne der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans (LEP)

„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.“

sind verträgliche Standorte zum Wohnen in der Gemeinde Beuron auszuweisen.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse zur Ortskernsanierung wurde die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche als geeignet für die Sicherung und Erweiterung der Wohnbauentwicklung befunden. Bezüglich des Verkehrs sind aufgrund der vorhandenen Anbindung keine negativen Belastungen für den Ort Beuron zu befürchten. Zukünftig soll die geplante Wohnbaufläche unmittelbar nach Norden an die Kreisstraße konfliktfrei ins Straßennetz eingebunden werden. Durch die in Minuten fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs ist das geplante Wohngebiet hervorragend an das überörtliche Schienennetz angebunden. Die Nachbarstädte Sigmaringen und Tuttlingen sind mit ihren guten Arbeitsplatzangeboten direkt erreichbar.

Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Anspruch genommen. Die Planung ist mit der Siedlungsentwicklung von Beuron abgestimmt und steht dem nicht entgegen. Durch das südlich direkt angrenzende Wohngebiet, ist die geplante Wohnbauflächenerweiterung als siedlungsstrukturell integrierter und arrondierter Standort zu bewerten. Durch die Erweiterungsfläche wird die Wohnraumversorgung der Gesamtgemeinde nachhaltig gestärkt und gesichert.

Die Erholungsfunktion im Raum wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Wohnbau-

fläche (W) wird sichergestellt dass keine nicht erwünschte Nutzung im Sinne einer Gewerbenutzung erfolgen kann.

Der Bebauungsplan „Am Anselm Schott Weg“ wird im Parallelverfahren erarbeitet.

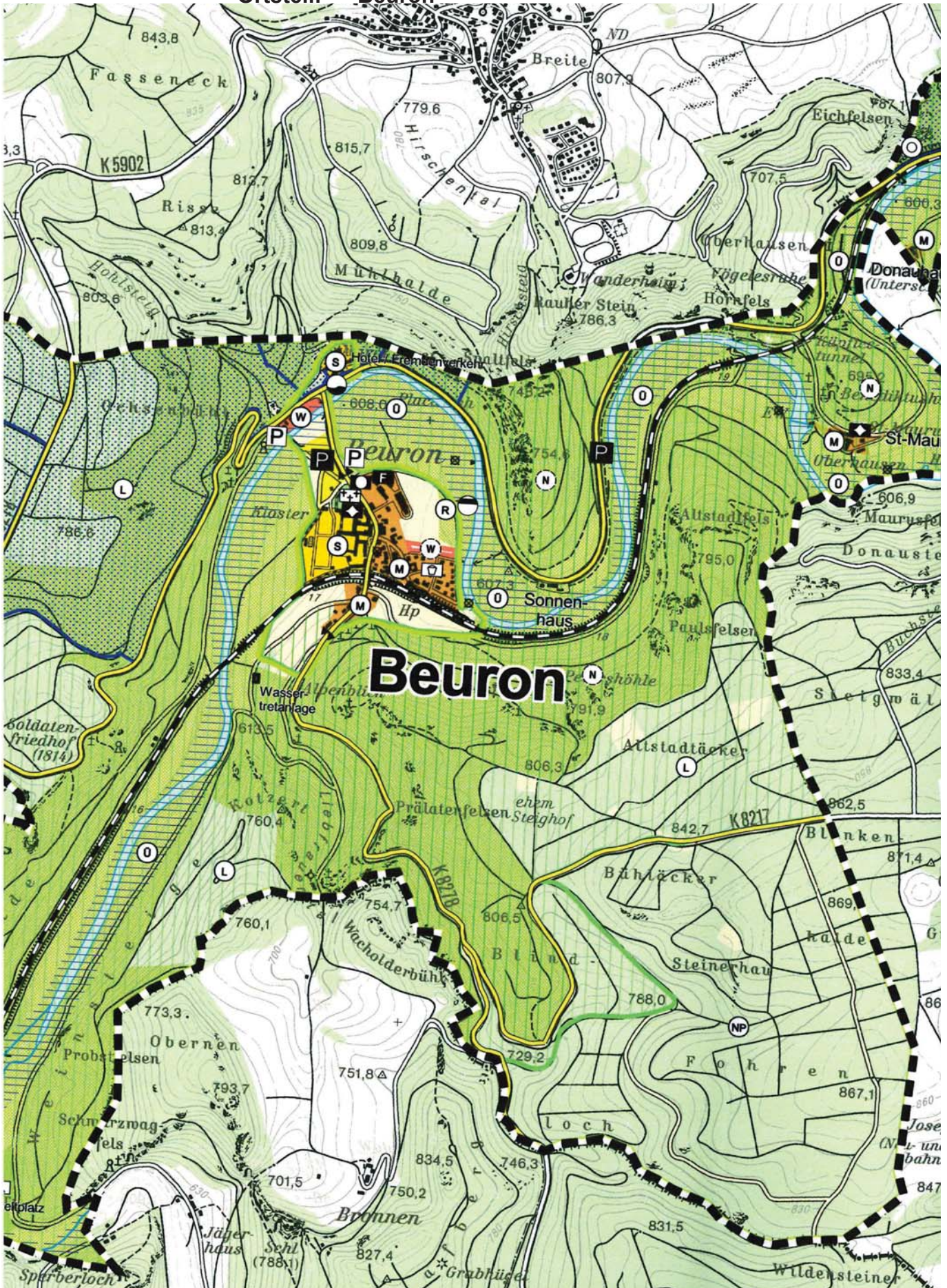
### **3.5 Planteil**

#### **3.5.1 Übersichtsplan genehmigter FNP von 2005**

#### **3.5.2. Plan Neuausweisung Wohnbaufläche „Beuron“ Gemeinde Beuron - Ortsteil Beuron**

#### **3.5.3. Plan Herausnahme Wohnbaufläche „Thiergarten“ Gemeinde Beuron - Ortsteil Thiergarten**

**3.5.1 Übersichtsplan genehmigter FNP von 2005**  
**Gemeinde: Beuron**  
**Ortsteil: Beuron**

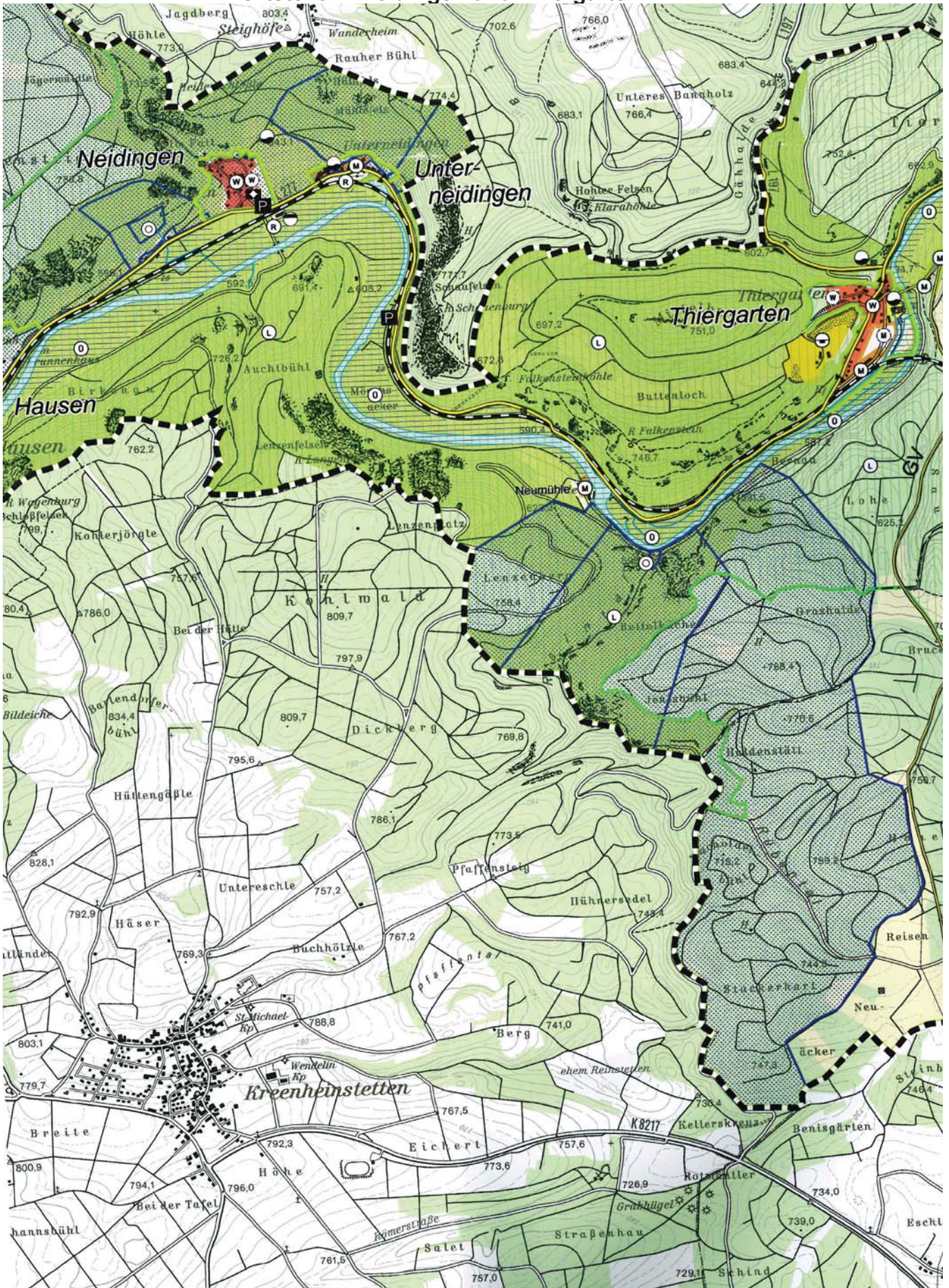


Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

# Übersichtsplan genehmigter FNP von 2005

Gemeinde: Beuron

Ortsteile: Neidingen und Thiergarten

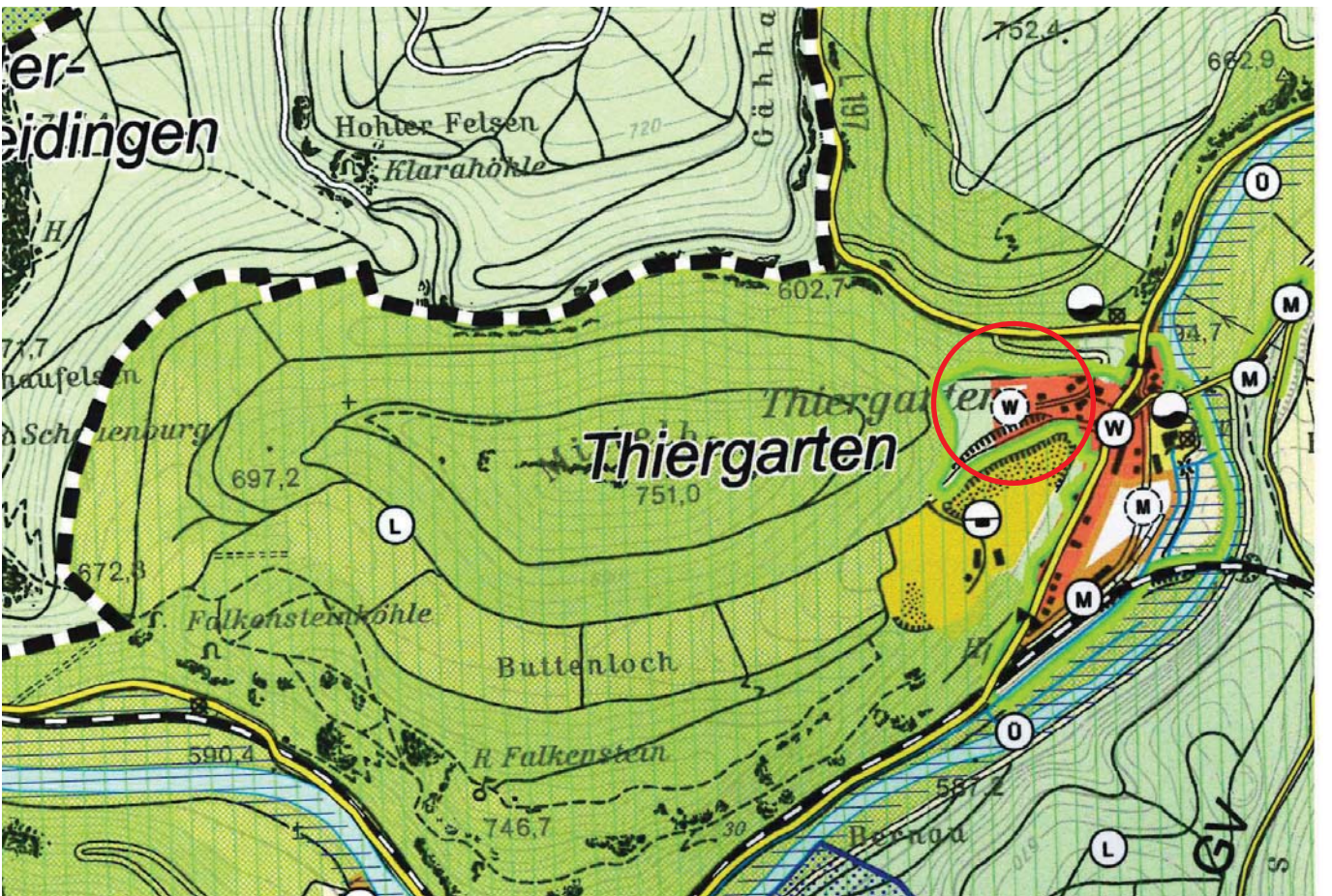


Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

# Übersichtsplan genehmigter FNP von 2005

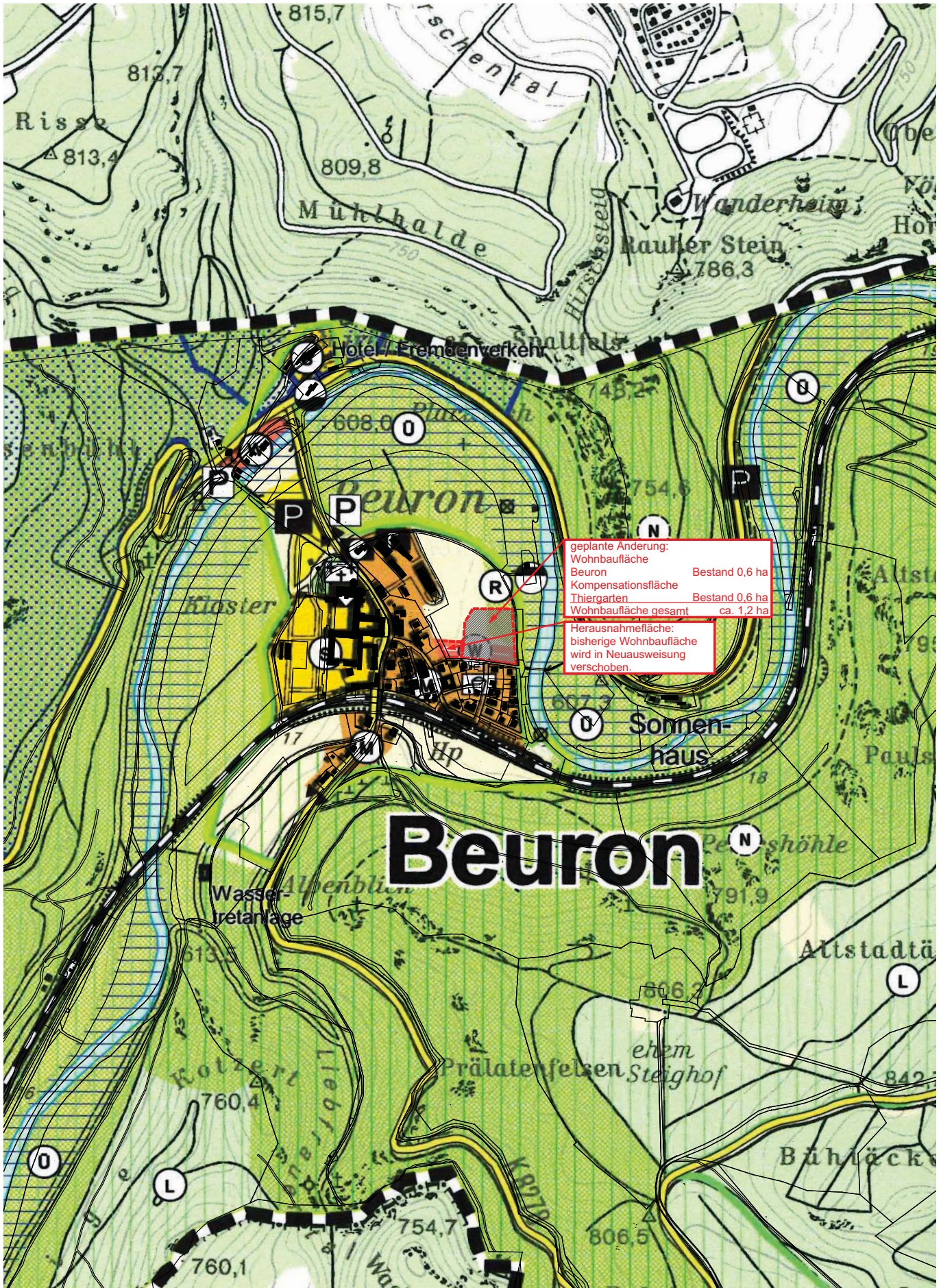
Gemeinde: Beuron

Ortsteile: Beuron und Thiergarten



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

**3.5.2 Plan Neuausweisung Wohnbaufläche „Beuron“ Änderung Nr. 14**  
**Gemeinde: Beuron**  
**Ortsteil: Beuron**

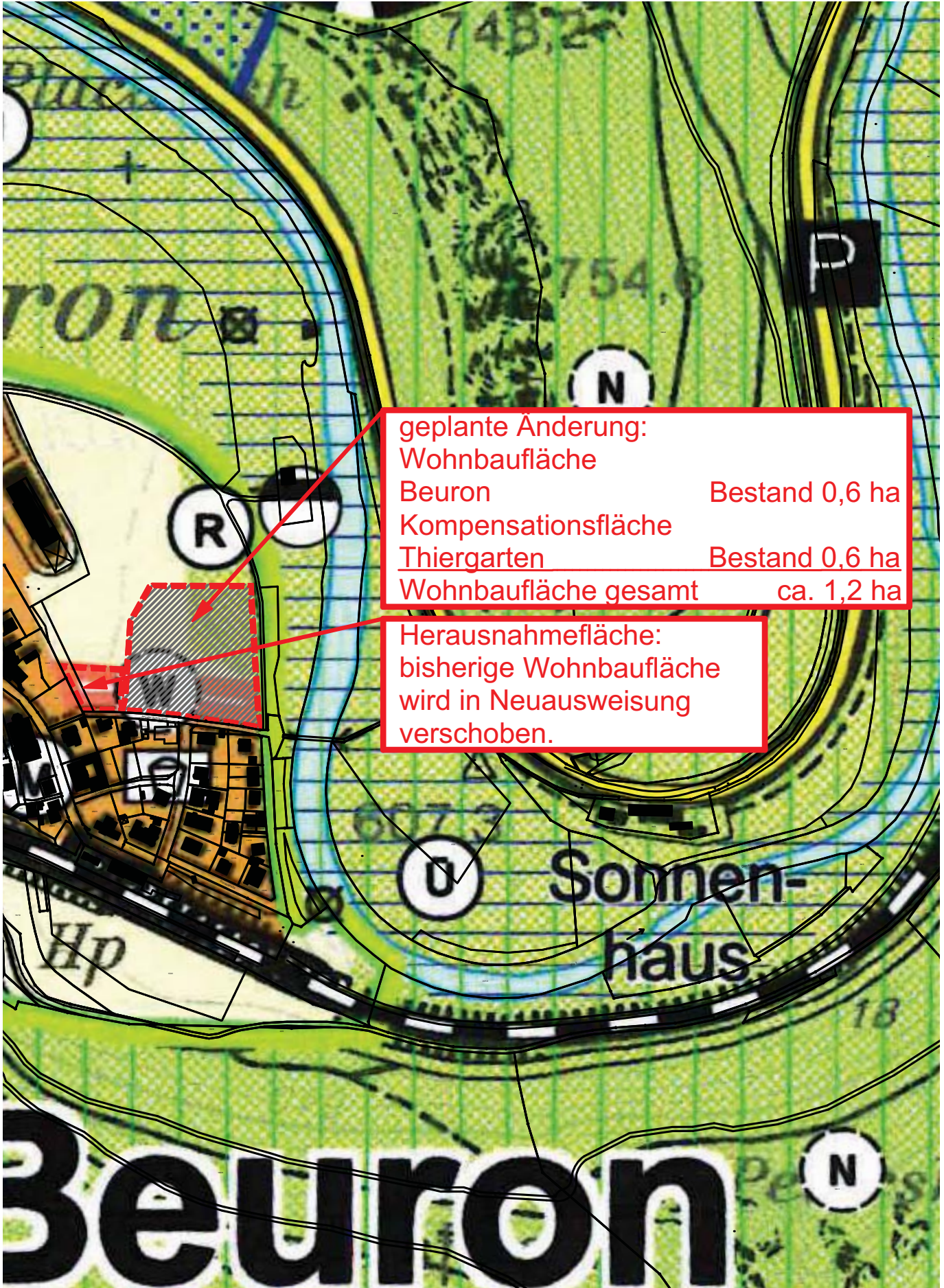


Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

**Plan Neuausweisung Wohnbaufläche „Beuron“ Änderung Nr. 14**

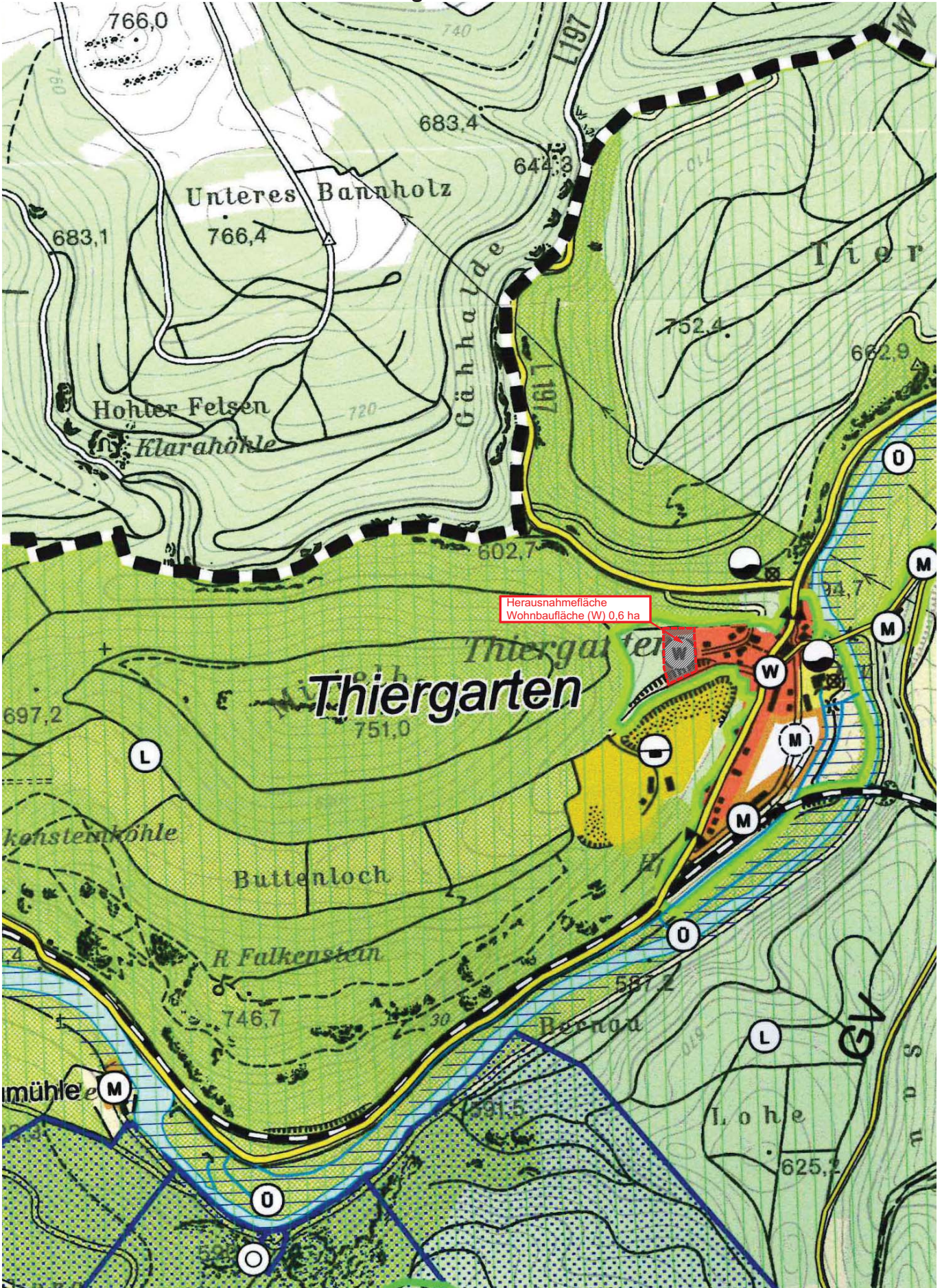
**Gemeinde: Beuron**

**Ortsteil: Beuron**



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

**3.5.3 Plan Herausnahme Wohnbaufläche „Thiergarten“ Änderung Nr. 14**  
**Gemeinde: Beuron**  
**Ortsteil: Thiergarten**

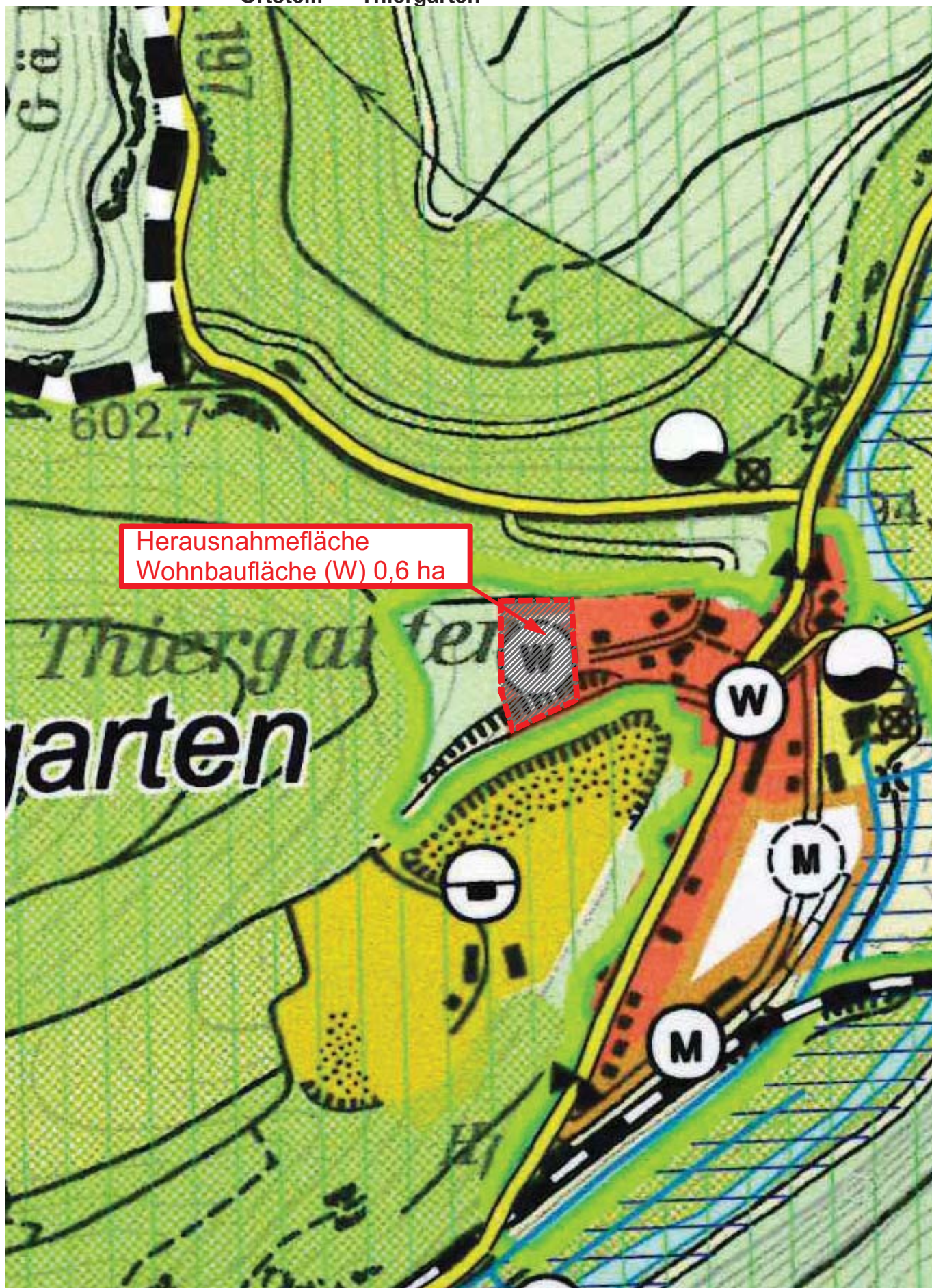


Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

**Plan Herausnahme Wohnbaufläche „Thiergarten“ Änderung Nr. 14**

**Gemeinde: Beuron**

**Ortsteil: Thiergarten**



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich