

Berichtigung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Grubäcker 2 – Nord“,
Gemarkung Ohmden

Der Gemeinderat der Gemeinde Ohmden hat am 22.01.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grubäcker 2 – Nord“ (Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)) gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Landesbauordnung (LBO) beschlossen. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25.02.2021 in Kraft getreten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), in Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der VVG Weilheim.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3/22) ist § 13b BauGB unionsrechtswidrig und unanwendbar. § 13b BauGB wurde inzwischen aufgehoben. Am 01.01.2024 trat § 215a BauGB in Kraft. Die Vorschrift ermöglicht es, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen. Nach § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22.06.2021 oder bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe von § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

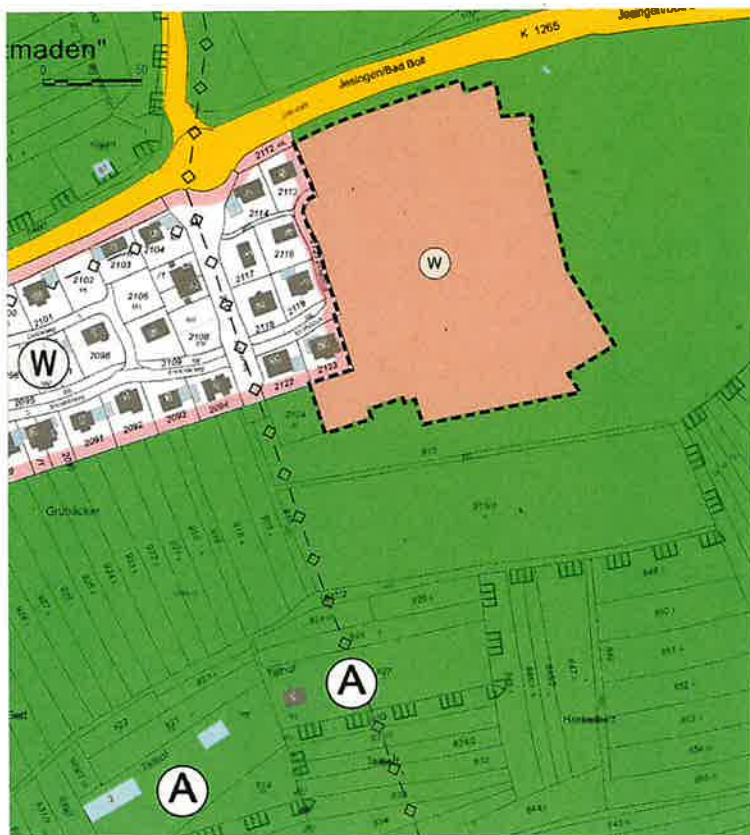
Gemäß § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Wohnbauentwicklung „Grubäcker 2 - Nord“ stellt den zweiten Bauabschnitt der Gesamtentwicklung „Grubäcker“ dar. Bereits in der Planung des Wohngebiets „Grubäcker 1“ wurde eine Erweiterung nach Osten berücksichtigt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies wird wie folgt vollzogen:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche innerhalb des ca. 1,9 ha großen Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Um die Ziele des Bebauungsplans realisieren zu können, wurde die Darstellung des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereiches in Wohnbaufläche berichtigt.



Berichtigter Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Auszug):



Maßgebend ist die Planzeichnung des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 08.09.2025.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang der Gemeinde Ohmden, südlich der Zeller Straße (Kreisstraße). Im Westen schließt das bestehende Wohngebiet „Grubäcker 1“ an.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Grubäcker 2 – Nord“, Gemarkung Ohmden, wirksam.

Jedermann kann die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Rathaus der Gemeinde Ohmden während der üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Die Berichtigung kann auch auf der Homepage der Stadt Weilheim an der Teck (www.weilheim-teck.de) unter der Rubrik „Rathaus & Gemeinderat/Bauleitpläne/Flächennutzungsplan“ abgerufen werden.

Weilheim an der Teck, den 06.02.2026


.....
Johannes Züfle,

Bürgermeister der Stadt Weilheim an der Teck und Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim - der Gemeinden Bissingen an der Teck, Holzmaden, Neidlingen, Ohmden und der Stadt Weilheim an der Teck

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

1. Anlass und Ziele der zu berichtigenden Flächendarstellung

Anlass der Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grubäcker 2 – Nord“, in Kraft getreten am 25.02.2021, welcher gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt. Diese Abweichung von der Darstellung des FNPs ist gem. § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich, muss aber im Nachgang an das Bebauungsplanverfahren im FNP im Wege der Berichtigung entsprechend an den Bebauungsplan angepasst werden, was hiermit durchgeführt wird.

Die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche dient der Schaffung von Wohnraum und stellt eine sinnvolle Siedlungserweiterung dar.

2. Lage und Umfang der zu berichtigenden Flächendarstellung

Der Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans der VVG-Weilheim entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Grubäcker 2 – Nord“, in Kraft getreten am 25.01.2021. Die Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ohmden. Westlich schließt das bestehende Wohngebiet „Grubäcker 1“ an. Im Norden grenzt die Fläche an die Zeller Straße (K1265), im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an.

3. Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ohmden, anschließend an das Wohngebiet „Grubäcker 1“. Aktuell befinden sich auf der Fläche extensiv genutztes Grünland, größere Ackerflächen, kleinere Gärten und Brachflächen.

4. Geplante Nutzung

Anlass der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grubäcker 2 – Nord“. Dieser sieht für den Großteil des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet vor und dient der Schaffung von Wohnraum. Im südwestlichen Bereich ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen.

5. Übergeordnetes Planungsrecht sowie Bestand planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Ohmden ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart von 2009 der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet, und ist als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Zum Zweck der Freiraumsicherung ist eine Bruttowohndichte von mind. 55 EW/ha vorgegeben.

Es kommt zu einer Überschneidung mit einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um bedeutsame Flächen zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der biologischen Vielfalt. Den Vorbehaltsgebieten kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Das Vorbehaltsgebiet schließt rund um den Ort an den Siedlungsbereich an. Ebenso grenzen nahezu an den gesamten Siedlungsrand FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete an. Mit Ausnahme des Vorbehaltsgebietes wird das Plangebiet von keinen weiteren Schutzgebieten bzw. regionalplanerischen Festlegungen überlagert. Die Fläche stellt im Vergleich die konfliktärmste Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde dar und soll daher städtebauliche entwickelt werden. Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht tangiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zielsetzung des Regionalplans bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grubäcker 2 – Nord“ (i.K.g. am 25.02.2021) abgehandelt wurde und der FNP-Berichtigung nicht entgegensteht.

5.2 Bestand planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Im westlichen Bereich des Plangebiets kommt es zu geringfügigen Überschneidungen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grubäcker 1“ (i.K.g. am 05.03.2004). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der FNP-Berichtigung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden jedoch durch den Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Nord“ (i.K.g. am 25.02.2021) aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt.

6. Begründung der Planberichtigung

6.1 zukünftige Flächenausweisung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim (rechtswirksam seit dem 10.12.1993) wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Nord“ ist somit nicht aus dem FNP entwickelt. Diese Abweichung von der Darstellung des FNPs ist gem. § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich, muss aber im Nachgang an das Bebauungsplanverfahren im FNP im Wege der Berichtigung entsprechend an den Bebauungsplan angepasst werden, was hiermit durchgeführt wird.

6.2 Standorteignung

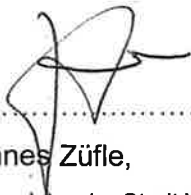
Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Vorhaben grenzt an die bestehende Bebauung des Gebiets „Grubäcker 1“ an und dient der Schaffung von Wohnraum. Die Inanspruchnahme der Fläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum für die Gemeinde zur Sicherstellung der Eigenentwicklung zu decken.

7. Auswirkungen der Planung / mögliche Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Eine ausführliche Abwägung der Planauswirkungen sowie Abhandlung und Festsetzung notwendiger Maßnahmen gegen die Entstehung von Konflikten erfolge bei der Bebauungsplanaufstellung „Grubäcker 2 – Nord“ und ist in dessen Begründung detailliert erläutert.

8. Wirksamkeit

Diese Berichtigung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.



Johannes Züfle,

Bürgermeister der Stadt Weilheim an der Teck und Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim - der Gemeinden Bissingen an der Teck, Holzmaden, Neidlingen, Ohmden und der Stadt Weilheim an der Teck