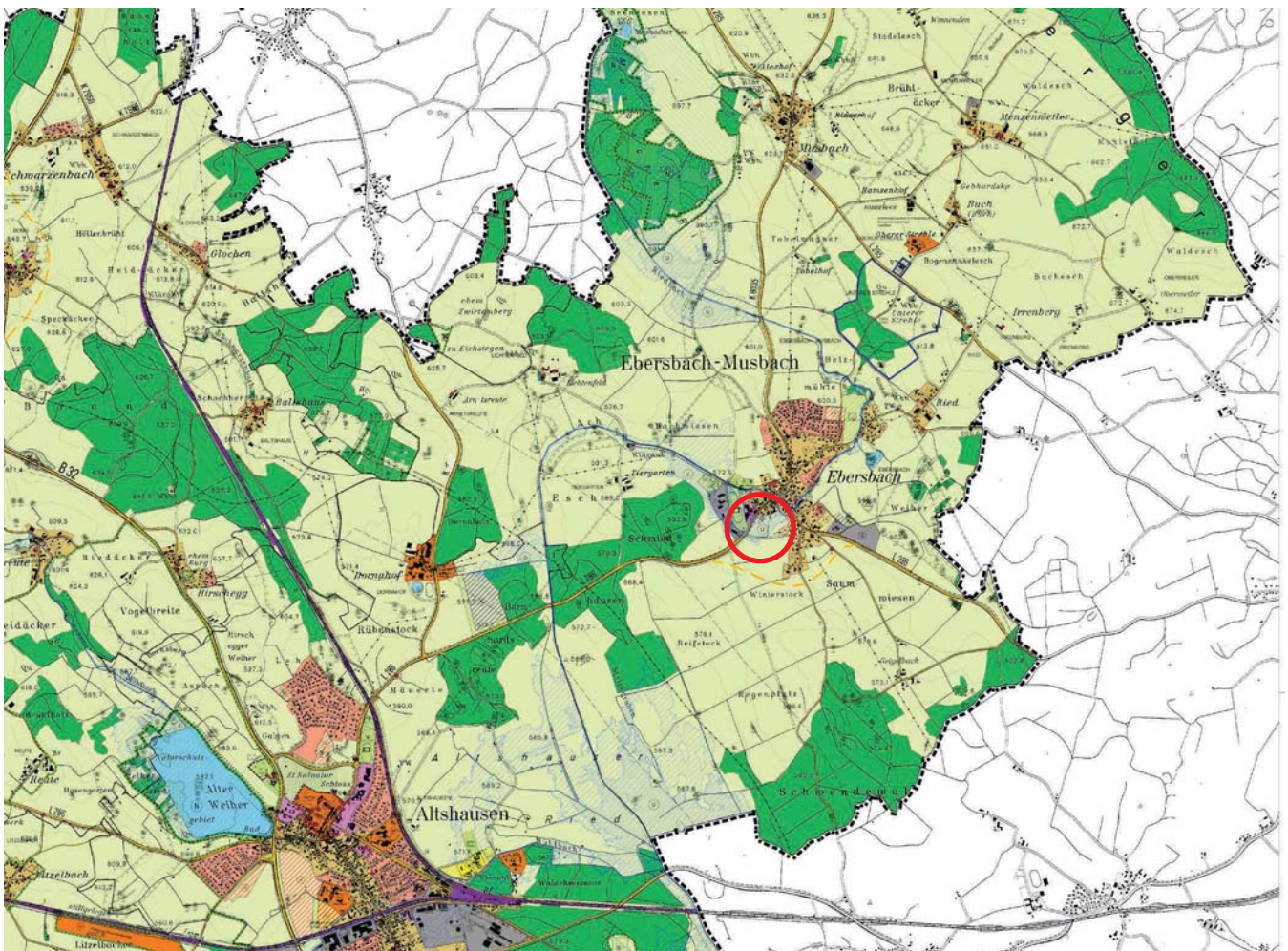


# BEGRÜNDUNG

Stand: 19.03.2026 Einleitungsbeschluss GVV

zur

## 22. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN **GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH** IM GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND ALTSHAUSEN



**Gemeinde Ebersbach-Musbach**

Neuausweisung:

geplantes Sonstiges Sondergebiet  
„Lebensmittelmarkt“ - Ballenbeund  
in Ebersbach

Gemarkung Ebersbach-Musbach

22. ÄNDERUNG  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
**GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH**  
IM GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
ALTSHAUSEN

**Auftraggeber:**

Gemeinde Ebersbach-Musbach  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Haug

**Auftragnehmer und Verfasser:**

Planungsbüro  
Dipl. Ing. Roland Groß  
Ried 16  
88371 Ebersbach-Musbach  
Tel.: 0173 / 48 70 450  
E-Mail: info@rolandgross.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Roland Groß  
Dipl.-Ök. Timea Domokos

**Bearbeitungsstand:**

**18.03.2026**

**(GR-Sitzung Ebersbach)**

**19.03.2026**

**(Einleitungsbeschluss GVV)**

.....  
Anerkannt: Bürgermeister Haug

.....  
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 22. Änderung</b>	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben und Ziele	8
3.2	Bedarfsermittlung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes	9
3.3	Flächenbilanz zur 22. Änderung	9
3.4	Städtebauliche Rahmenbedingungen / Zielsetzung (Erläuterungen der Neuausweisung)	10
3.4.1	Neuausweisung Sonstiges Sondergebiet Ebersbach	10
3.5	Planteil	11
3.5.1	Übersichtsplan genehmigter FNP von 2017	11
3.5.2.	Plan Neuausweisung Sondergebiet Gemeinde Ebersbach Musbach - Ortsteil Ebersbach	11
<b>4</b>	<b>Anlage als Bestandteil des Änderungsverfahrens</b>	<b>16</b>
4.1	Umweltbericht nach § 2a BauGB	16

## 1. Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes	19.03.2026
Öffentliche Bekanntmachung zur 22. Änderung 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	vom ..... bis: .....
i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ff. BauGB i.V.m. § 4a ff. BauGB	vom ..... bis: .....
Feststellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband Altshausen	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Landratsamt Ravensburg 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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen für die Gemarkung Ebersbach-Musbach rechtswirksam geworden.	

## **2. Einleitung**

### **2.1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Verwaltungsverband Altshausen umfasst die Gemeinden Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen und Unterwaldhausen mit ihren jeweiligen Ortsteilen. Der Verwaltungsraum verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 06.04.2017 mit Zieljahr 2020.

Für die Gesamtgemarkungsfläche des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen wurde eine 1. Teilfortschreibung durchgeführt und 2017 genehmigt. Für diesen Teilbereich wurden wiederum bereits Änderungsverfahren für Teilbereiche eingeleitet und genehmigt.

Die für die Gemarkung von Ebersbach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen sind im westlichen Bereich aus heutiger Sicht nicht mehr ausreichend bzw. müssen aus gegebenen Gründen angepasst werden aufgrund der positiven und dynamischen Weiterentwicklung in den Siedlungsgebieten. Hier in Ebersbach sind dies veränderte Rahmenbedingungen zur Grundversorgung der Gesamtgemeinde und die städtebauliche Weiterentwicklung der dortigen öffentlichen Kernzone.

Die beabsichtigte Änderung in Ebersbach, hier die geplante Neuausweisung einer Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt - Ballenbeund“ im Ortsteil Ebersbach, wird zur Absicherung und Weiterentwicklung bzw. langfristigen Sicherung der Grundversorgung dringend benötigt.

Insgesamt besteht somit in der Gemeinde Ebersbach-Musbach aktueller und dringender Änderungsbedarf bei der Ausweisung von Siedlungsflächen.

### **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)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember

2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786

zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996

zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

### 2.3. Planungsablauf und Verfahren

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Gemeinde Ebersbach wurde das Planungsbüro Dipl. Ing. Roland Groß aus Ebersbach beauftragt.

Der begleitende Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Lebensmittelmarkt“ - Ballenbeund durch das Büro Menz Umweltplanung aus Tübingen erstellt.

Bezüglich des Verfahrens wurde auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes von 2017, bearbeitet durch Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes nun das 22. Änderungsverfahren eingeleitet.

**Der Textteil + Planteil des genehmigten Flächennutzungsplanes von 2017 ist Grundlage und wird dem 22 Änderungsverfahren für die Gemeinde Ebersbach-Musbach zugrunde gelegt.**

In Vorberatungen in den jeweiligen Gremien wurde die Änderungsfläche bereits sehr gründlich diskutiert und entsprechend durch Beschlussfassungen konkretisiert.

Für die Neuausweisungsfläche

- Sonstiges Sondergebiet in Ebersbach

„Lebensmittelmarkt“ mit Begrenzung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

wird der Umweltbericht zur potentiellen Baufläche Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ erarbeitet und beigefügt entsprechend dem im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltberichtes.

## **2.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Das 22. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird nur gezielt, bezogen auf den betroffenen Änderungsbereich der Gemeinde Ebersbach-Musbach, bearbeitet. Die Änderung umfasst nur den im Einzelnen in der nachfolgenden Übersicht entsprechend dargestellten Teilbereich.

### **Neuausweisungsfläche „Sonstiges Sondergebiet“ in Ebersbach**

als Neuausweisungsfläche:

das Sonstige Sondergebiet in Ebersbach „Lebensmittelmarkt“ mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup>, soll im westlichen Bereich von Ebersbach parallel zur Bundesstraße ausgewiesen werden.

## **2.5. Planwerk / Grundlage**

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

Der Begründung liegt ein Ausdruck des genehmigten Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Ebersbach als Übersicht bei.

Der bearbeitete Teilbereich ist als Ausschnittsplan dargestellt.

### 3. Erfordernis und Zielsetzung der 22. Änderung

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

Die Gemeinde Altshausen und die Gemeinden Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen und Unterwaldhausen bilden gemeinsam das Gemeindeverwaltungsverband Altshausen. Sie liegen im nördlichen Randbereich des Landkreises Ravensburg Bodensee-Oberschwaben und gehören dem Regierungsbezirk Tübingen an.

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 Ebersbach bearbeitet bzw. ergänzt.

#### **Landesentwicklungsplan 2002 – Baden-Württemberg**

Für die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets in Ebersbach „Lebensmittelmarkt“ mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> 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.*
- 3.3.7 (Z): *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
  - *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
  - *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Die Begrenzung der Verkaufsfläche mit max. 800 m<sup>2</sup> wird mit der besonderen Notwendigkeit und Sicherung der Grundversorgung für den Gesamtort begründet. Durch den Verlust des bestehenden Dorfladens und Getränkeversorgung und Bäckerei ist eine eklatante Unterversorgung entstanden. Die gleichwertigen Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist derzeit nicht gegeben und soll durch diese Grundversorgungseinheit gesichert werden. Der Standort ist städtebaulich voll integriert sowohl in die dortige Baustruktur, ergänzt die vorhandene Nutzungsstruktur und stellt eine Aufwertung dar.

Der Standort ist aus unserer Sicht der bestmöglich in die Ortslage zur Grundversorgung integrierte Standort. Städtebaulich fügt sich der Markt sowohl in Höhe, wie Größe optimal in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Durch die Konzentration zentraler öffentlicher Einrichtungen mit Grundschule, Kindergarten, Vereinshaus, Feuerwehr, Bauhof und Mehrzweckhalle ist der Standort optimal integriert in den aktivsten öffentlichen Bereich der Gemeinde. Die Poststelle befindet sich ebenfalls bereits an diesem Standort.

### **Regionalplan Region Bodensee-Oberschwaben**

Der rechtskräftige Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023) enthält für das Vorhabengebiet „Lebensmittelmarkt - Ballenbeund“ in Ebersbach folgende Ziele und Grundsätze.

#### *2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte*

##### *2.7.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele*

##### *Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung*

*G (1) Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.*

##### *Konzentrationsgebot*

*Z (2) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig.*

*Z (3) Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, - wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten*

*keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder  
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Eine Ausweisung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche mit max. 800 m<sup>2</sup> wird mit der besonderen Notwendigkeit und Sicherung der Grundversorgung für den Gesamort begründet. Durch den Verlust des bestehenden Dorfladens und Getränkeversorgung und Bäckerei ist eine eklatante Unterversorgung entstanden. Die gleichwertigen Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist derzeit nicht gegeben und soll durch diese Grundversorgungseinheit gesichert werden. Der Standort ist städtebaulich voll integriert sowohl in die dortige Baustruktur, ergänzt die vorhandene Nutzungsstruktur und stellt eine Aufwertung dar.

Der Standort ist aus unserer Sicht der bestmöglich in die Ortslage zur Grundversorgung integrierte Standort. Städtebaulich fügt sich der Markt sowohl in Höhe, wie Größe optimal in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Durch die Konzentration zentraler öffentlicher Einrichtungen mit Grundschule, Kindergarten, Vereinshaus, Feuerwehr, Bauhof und Mehrzweckhalle ist der Standort optimal integriert in den aktivsten öffentlichen Bereich der Gemeinde. Die Poststelle befindet sich ebenfalls bereits an diesem Standort.

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

Wohnbauflächenbedarf  
Gewerbeflächenbedarf  
Inneres Potential

Die Bedarfsermittlung als Grundlage für die Richtwerte mit reduzierten Bevölkerungswachstumswerten wurde nicht neu berechnet.

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

Es erfolgt in diesem 22. Änderungsverfahren keine Neuausweisung als Flächenmehrung bei den Wohnbauflächen, den Gewerbeflächen und beim Inneren Potential.

Die Neuausweisung erfolgt als „Sonstiges Sondergebiet“.

### **3.3 Flächenbilanz zur 22. Änderung**

Die nachstehende Aufstellung bezieht sich auf den genehmigten Flächennutzungsplan von 2017 und auf die Änderungen im 22. Änderungsverfahren.

Von der 22. Änderung sind folgende Flächen betroffen:

## **Sonstiges Sondergebiet in Ebersbach „Lebensmittelmarkt“ mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup>**

Neuausweisung:

im südwestlichen Bereich von Ebersbach soll als Neuausweisung ein Sondergebiet als Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Grundversorgung ausgewiesen werden.

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.

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

#### **3.4.1 Neuausweisung Sonstiges Sondergebiet Ebersbach**

Die Abgrenzungsfläche des Sondergebiets umfasst ca. 0,67 ha. Dieses soll im südwestlichen Bereich von Ebersbach parallel zur Landesstraße L286 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 zur Grundversorgung der Gemeinde Ebersbach auszuweisen.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung und der Standortanalyse wurde der Standort bzw. das Plangebiet als geeignet für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes befunden. Bezüglich des Verkehrs sind aufgrund der günstigen Anbindung keine negativen Belastungen sowohl für den Ort Ebersbach wie auch die Gesamtgemeinde zu befürchten. Der Lebensmittelmarkt ist unmittelbar über die Landesstraße L286 sowie

durch die Gemeindestraße Ballenbeund ins Straßennetz eingebunden.

Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes östlich des Landesstraße L286 werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Anspruch genommen. Die Planung ist mit der Siedlungsentwicklung von Ebersbach abgestimmt und steht dem nicht entgegen. Der Markt als Grundversorgungseinheit ergänzt in hervorragender Weise den hier bereits bestehenden öffentlichen Kernbereich der Gemeinde. Durch die direkt angrenzende Grundschule, dem Kinderhaus, der Mehrzweckhalle dem Vereinshaus, der Feuerwehr, dem Bauhof und Sportgelände ist der geplante Standort des Lebensmittelmarktes als siedlungsstrukturell bestens integrierter Standort zu bewerten. Die Fläche ist im privaten Besitz, die Verhandlungen sind vorangeschritten, womit die Umsetzung nach Abschluss des Rechtsverfahrens gesichert ist. Durch den Lebensmittelmarkt wird die Grundversorgung der Gesamtgemeinde nachhaltig gesichert. Den Auswirkungen des demografischen Wandels kann damit Rechnung getragen werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Die Erholungsfunktion im Raum wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ zur Nutzung mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> wird sichergestellt dass keine nicht erwünschte Nutzung im Sinne einer z.B. gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung erfolgen kann.

Diese Festsetzung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, sonstige Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“, hergeleitet. Die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> in Verbindung mit der sehr engen Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ stellt sicher, dass kein großflächiger Einzelhandelstandort entsteht mit negativen Auswirkungen auf die Grundversorgung der Nachbargemeinden.

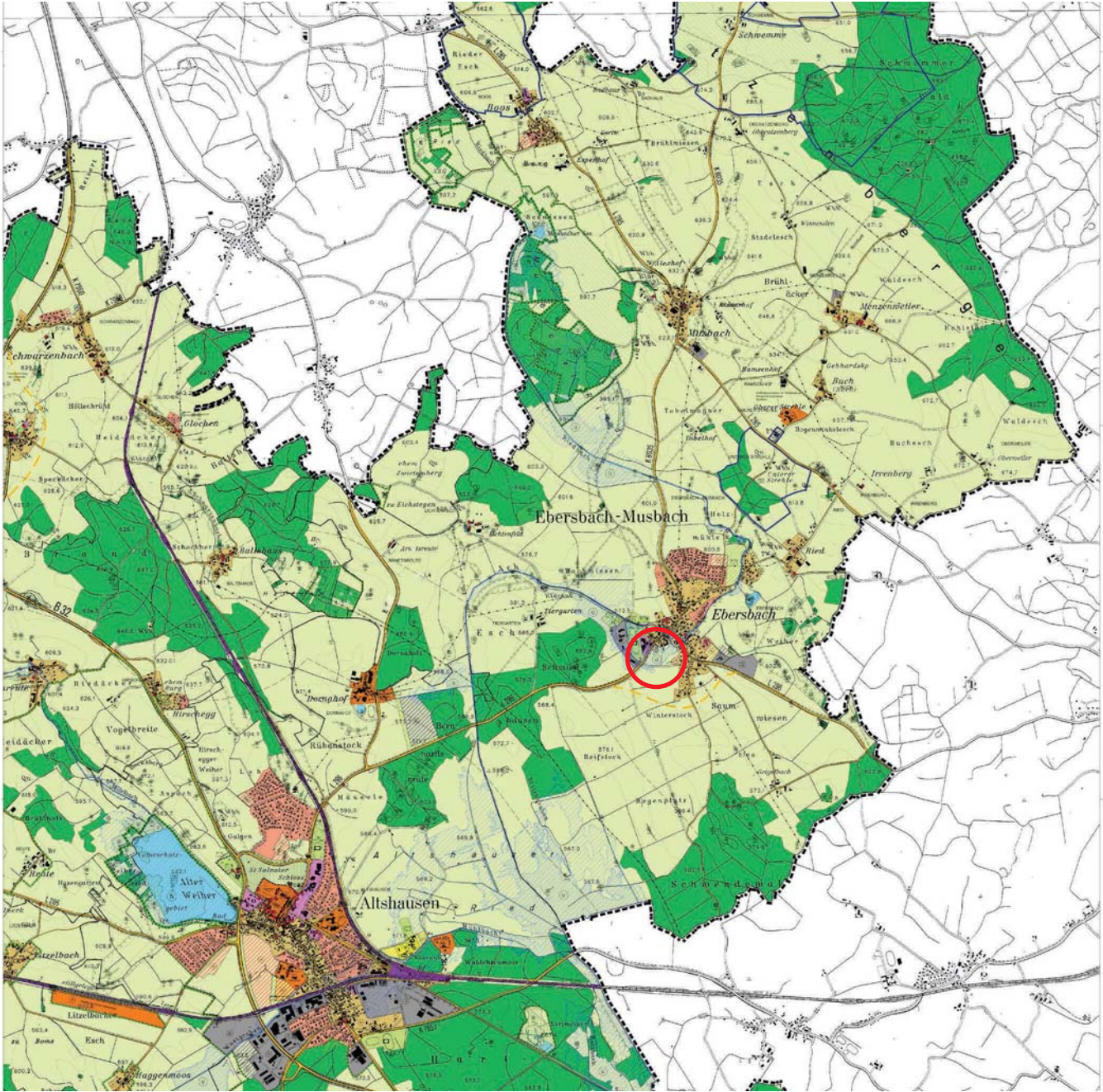
Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt - Ballenbeund“ wird im Parallelverfahren erarbeitet. Im Bebauungsplan wird die Verkaufsfläche auf derzeitige max. 800 m<sup>2</sup> beschränkt um die Größe des Lebensmittelmarktes für die aktuelle Grundversorgung anzupassen und sicherzustellen.

### **3.5 Planteil**

#### **3.5.1 Übersichtsplan genehmigter FNP von 2017**

#### **3.5.2. Plan Neuausweisung Sondergebiet Gemeinde Ebersbach Musbach - Ortsteil Ebersbach**

### 3.5.1 Gemeinde: Ebersbach-Musbach - Übersicht genehmigter FNP 2017



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>BAUFLÄCHEN</b> BESTAND PLANNUNG W WOHNBAUFLÄCHEN M GEMEINDE BAUFLÄCHEN G GEMEINDE BAUFLÄCHEN SO SONDERBAUFLÄCHEN Zweibestimmung gem. Flächennutzungsplan	<b>GRÜNFLÄCHEN &amp; FREIZEIT</b> BESTAND PLANNUNG GRÜNFLÄCHEN / FREIZEITANLAGE PARKANLAGE / GRÜNERICHTUNG FRIEDHOF SPORTPLATZ TENNISPLATZ RETZPLATZ KLEINGÄRTEN FREIAD	<b>FLÄCHEN FÜR LAND- &amp; FORSTWIRTSCHAFT</b> BESTAND PLANNUNG FORSTWIRTSCHAFT LANDWIRTSCHAFT WASSERFLÄCHEN BEIHEE	<b>SONSTIGES</b> BESTAND PLANNUNG FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN FLÄCHEN FÜR AUFFÜLLUNGEN LETITUNGEN BESTAND PLANNUNG ELEKTROFÜHRUNG ERDGASFÜHRUNG SONSTIGE PLANZEICHEN ABGRENZUNG DES VERFAHRENSBEREICHES GEMEINDEGRENZEN DENKMAL ENZELOBJEKT ALTSTÄTEN RICHTUNGSPREISE STATION RICHTUNGSSENDER GENERALWILDEWECHENRÖDOR BERGBAUBERECHTIGUNG / BOHRSTELLEN ÜBERLEITUNGSFLÄCHEN HG 100 ÜBERLEITUNGSFLÄCHEN HD 100	<b>SCHUTZGEBIETE</b> BESTAND PLANNUNG WASSERSCHUTZGEBIET LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET NATURSCHUTZGEBIET NATURDENKMAL ENZELOBJEKT NATURDENKMAL FLÄCHENHAFT BIOTOP ENZELOBJEKT BIOTOP FLÄCHENHAFT GEOTOP WALDBIOTOP VOGELSCHUTZGEBIET FFH GEBIET SCHUTZGEBIETE POTENTIELLE AUSGLEICHFLÄCHE FREIHALTFLÄCHE
---	--	--	--	--

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 Gemeindeverwaltungsverband Altshausen

1. Fortschreibung und 1.-8. Änderung (Digitalisierung)  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GW-ALTSHAUSEN**  
Im gesamten Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen

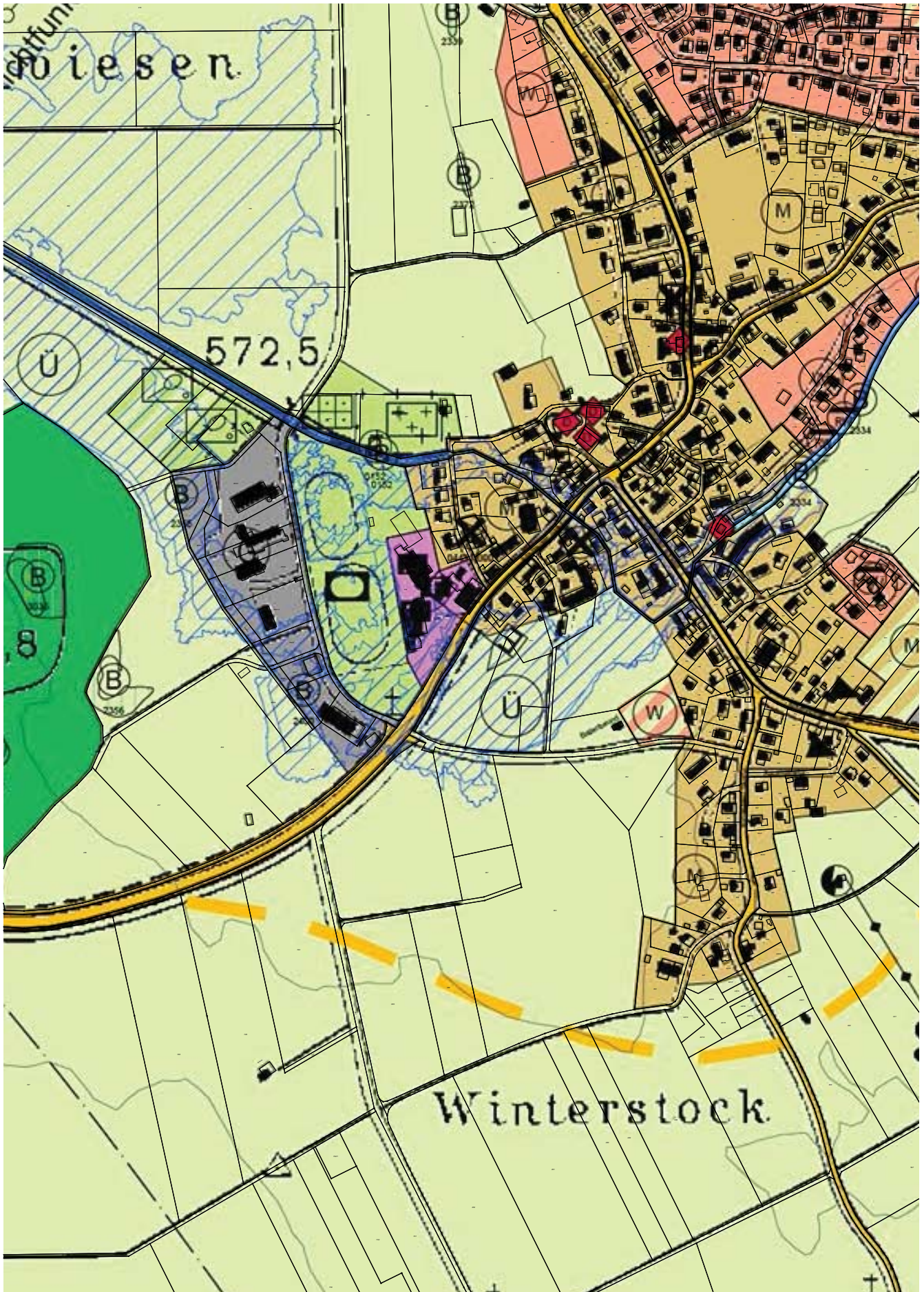
GEFERTIGT: Stand 06.04.2017	Fortschreibung der Planung des Kemptingeramtes durch Vernehmlassung des Fachbereichs 3 BGR Altshausen Altshausen, den 06.04.2017
VERFAHRENS- / FESTSTELLUNGSBESCHLUSS	GVV ALTSHAUSEN VERBANDSVERSAMMLUNG
GEMEINRÄUMIG ERTEILT	LANDRATSHAFT RAVENSBURG
RECHTSAMFART	2017

Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



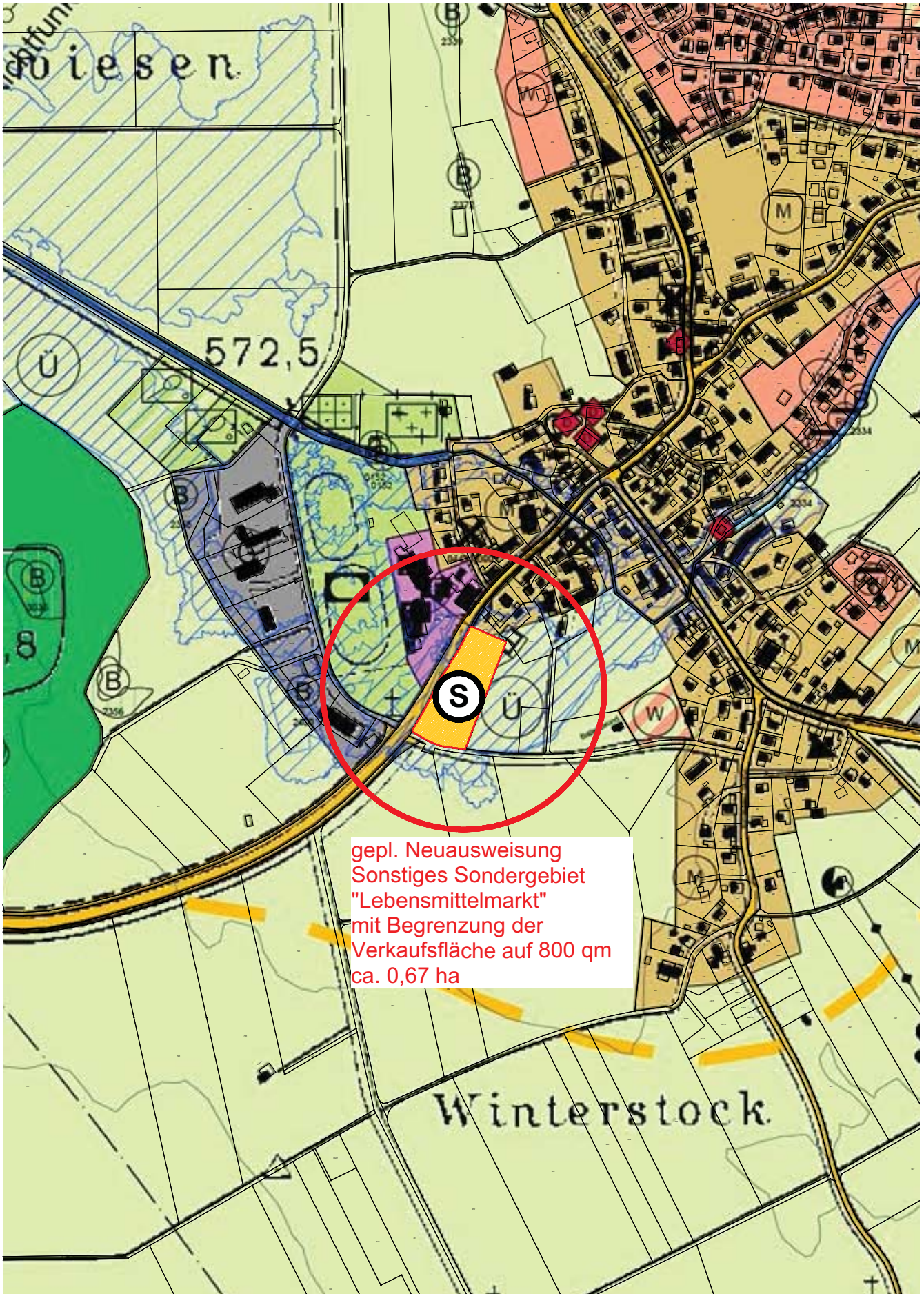
Gemeinde: Ebersbach-Musbach  
Ortsteil: Ebersbach

Ausschnitt genehmigter FNP 2017



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

**3.5.2 Gemeinde: Ebersbach-Musbach 22. Änderung**  
**Ortsteil: „Lebensmittelmarkt - Ballenbeund“**  
**Ebersbach**



Planausschnitt: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## **4 Anlage als Bestandteil des Änderungsverfahrens**

### **4.1 Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans  
Gemeinde Ebersbach-Musbach im Gemeindeverwaltungsverband Altshausen wird vom Büro Menz Umweltplanung aus Tübingen erarbeitet.