

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung zweier gewerblicher Bauflächen mit der Bezeichnung „Durchgang/ Weiden“ und „Flachsäcker-Erweiterung“ und gleichzeitiger Rücknahme eines flächenmäßig ähnlich großen Teils der gewerblichen Baufläche „Teilaufhebung Unteres Grieß“ (Flächentausch) in der Gemeinde Balzheim auf Gemarkung Unterbalzheim

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes und Teilaufhebung des Bebauungsplanes:

Auszug aus der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Grieß“

„Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Unteres Gries“ wird der bestehende Bebauungsplan im südlichen Teilbereich aufgehoben, da die dort geplante Erweiterungsfläche für einen Gewerbebetrieb langfristig nicht benötigt wird.

Die Firma produziert seit Gründung im Jahr 1901 in Spinnerei und Zwirnerie sowie Garnfärberei textile Garne für Kunden in der Textil- und Bekleidungsindustrie.

In den vergangenen Jahrzehnten hat diese Industrie einen beispiellosen Strukturwandel hinter sich, d.h. die Firma hat in den vergangenen 25 Jahren einen massiven Kundenschwund erlitten, da Textilien heute überwiegend im Ausland hergestellt werden.

Der bisher als Ackerfläche genutzte Bereich des Bebauungsplanes wird daher als Expansionsfläche des Gewerbebetriebs nicht mehr benötigt und soll weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.

Das Plangebiet ist verkehrlich nicht erschlossen und kann aufgrund der Lage südlich des bestehenden Betriebes in Zukunft nicht für andere Gewerbebetriebe nutzbar gemacht werden.

Des Weiteren liegt die Fläche der Teilaufhebung angrenzend an das Gewässer „Gießen“ und im Hochwassergefahrenbereich des Flusses „Iller“.

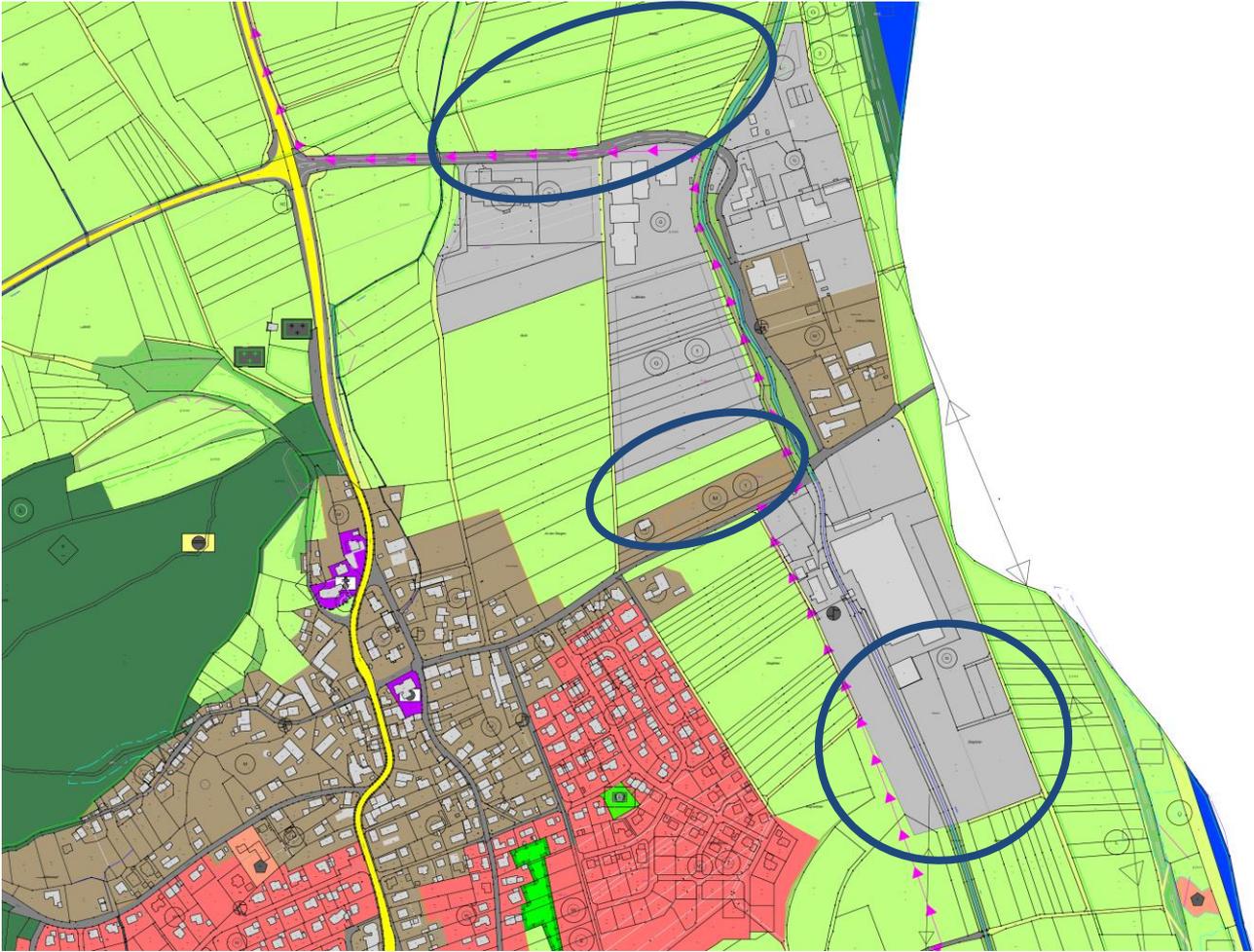
Für Gewerbebauten sind aufgrund der Lage im Hochwassergefahrenbereich HQ extrem (geschützter Bereich HQ 100) und des hohen Grundwasserstandes Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Gewerbetreibende verzichtet auf diese Expansionsflächen, so dass die Gemeinde an anderer Stelle, durch einen Flächentausch im Flächennutzungsplan, notwendige gewerbliche Bauflächen entwickeln kann.

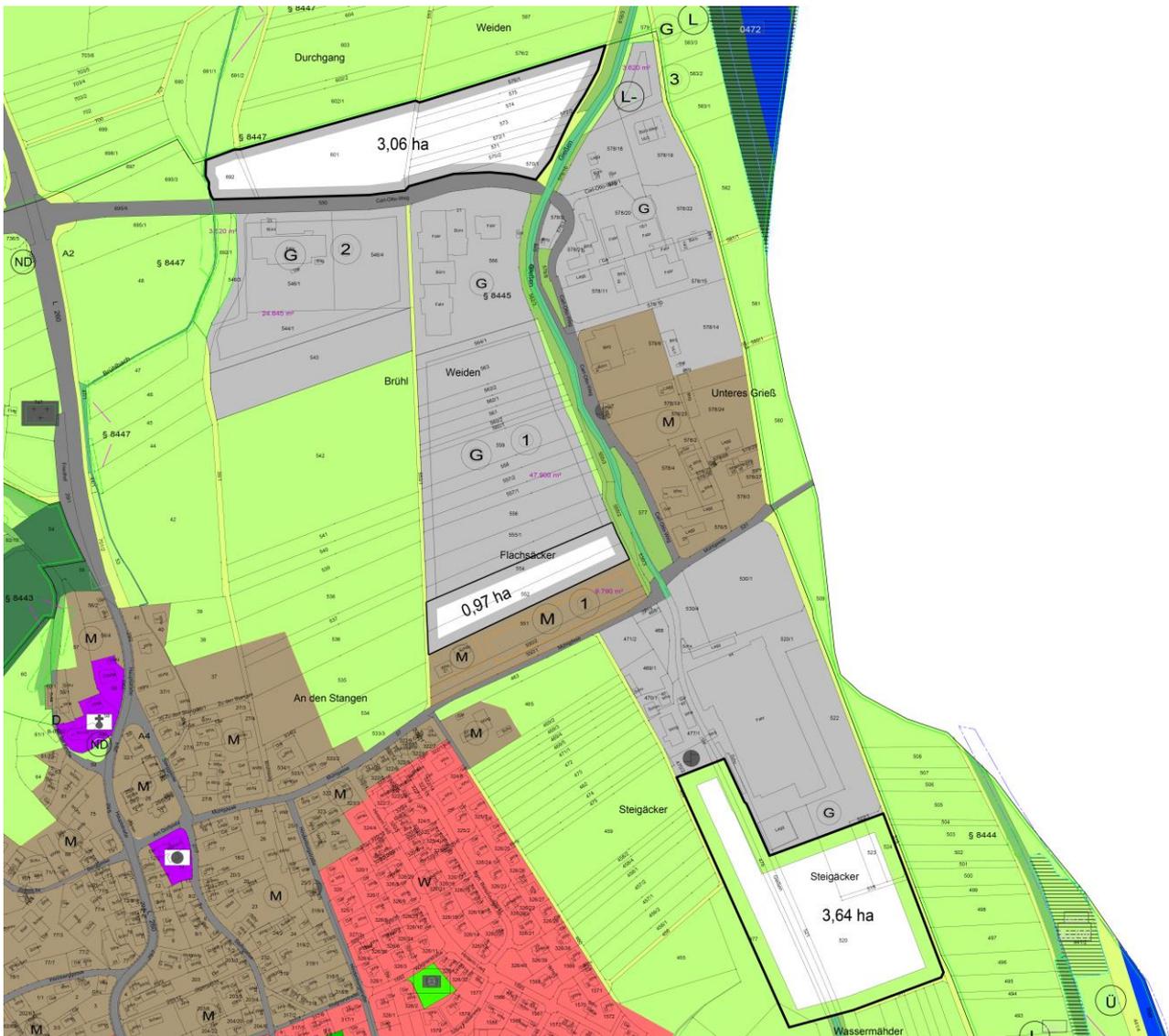
Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat. Eine Bebauung und Erschließung des Teilgebietes sind bislang noch nicht erfolgt.

Die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets ist aufgrund der genannten Gründe langfristig nicht absehbar.“

Der abschließende Satzungsbeschluss der Bebauungsplanaufhebung wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.12.2020 gefasst.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan GVV Dietenheim 26.07.2017



Lageplan: 6. Änderung Flächennutzungsplan GVV Dietenheim

Im Rahmen dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung zweier gewerblicher Bauflächen mit der Bezeichnung „Durchgang/ Weiden“ und „Flachsäcker-Erweiterung“ und gleichzeitiger Rücknahme eines flächenmäßig ähnlich großen Teils der gewerblichen Baufläche „Teilaufhebung Unteres Grieß“ (Flächentausch) in der Gemeinde Balzheim auf Gemarkung Unterbalzheim, sind im als Anlage beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet (grau und hellgrün umrandet).

In dem benannten Bereich wurde bereits die 1. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Damals wurde die Fläche „Brühl I, 2. Änderung und Erweiterung“ im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens im Parallelverfahren als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Gegenzug wurde damals die Fläche „Flachsäcker, Flst. Nr. 522 und Teile 554“ von einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft getauscht.

Für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen „Durchgang/ Weiden“ und „Flachsäcker-Erweiterung“ werden Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Die Fläche „Durchgang/ Weiden“ hat eine Größe von 3,06 ha. Die Fläche „Flachsäcker-Erweiterung“ hat eine Fläche von 0,97 ha. Im Gegenzug wird ein Teil der im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen Fläche „Teilaufhebung Unteres Grieß“ in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Diese Fläche hat eine Größe von 3,64 ha.

Für die Fläche „Teilaufhebung Unteres Grieß“ wurde eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Grieß“ veranlasst. Diese ehemalige Expansionsfläche eines Textilunternehmens wird nicht weiter benötigt und kann auch nicht durch andere Firmen genutzt werden, da eine Erschließung nicht

möglich ist. Die Aufstellung für diese Teilaufhebung wurde in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Balzheim am 17.07.2020 gefasst. Am 28.09.2020 wurde der Auslegungsbeschluss für die Teilaufhebung im Gemeinderat von Balzheim beschlossen. Am 21.12.2020 wurde der abschließende Satzungsbeschluss gefasst. Durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt am 15.01.2021 wurde die Aufhebung rechtskräftig.



Abgrenzungsplan Teilaufhebung „Unteres Gieß“ Satzungsbeschluss 21.12.2020

Regionalplan Donau-Iller **Genehmigte Fassung 1987**

Im genehmigten Regionalplan Donau-Iller aus dem Jahr 1987 findet sich in der Raumnutzungskarte 2 „Siedlung und Versorgung“ keine einschränkende Aussagen. Auch in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ finden sich keine Aussagen die der Ausweisung der neuen Gewerbeflächen entgegenstehen.

Entwurf Fortschreibung vom 23.07.2019

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans findet sich in der Raumnutzungskarte für den Bereich „Durchgang/ Weiden“ folgende regionalplanerische Darstellung:

- Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

Hierzu formulierte der Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim eine Stellungnahme an den Regionalverband Donau Iller:

Auszug aus der Stellungnahme des Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim vom 10.02.2020:

„Die Fläche im nördlichen Bereich der Gemarkung Unterbalzheim soll nicht mit Darstellungen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet)) und der regionalen Freiraumstruktur (regionaler Grünzug (Vorranggebiet)) belegt werden. Für die weitere Gewerbeflächenentwicklung Balzheims ist es unerlässlich Flächen zu haben, die nicht durch Darstellungen des Regionalplans belegt sind.

Es wird angeregt die die Flächen in einer Breite von ca. 130 m zum Carl-Otto-Weg nicht mit Signaturen zu belegen.“

Die Fläche „Durchgang/ Weiden“ liegt südlich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Balzheim und greift somit nicht in die regionale Freiraumstruktur (regionaler Grünzug (Vorranggebiet)) ein.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der oben zitierten Stellungnahme zur Regionalplanfortschreibung mit dem Eingriff in das (Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet)) befasst und gibt nach Abwägung im Gemeinderat der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich den Vorrang vor der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die Fläche „Flachsäcker-Erweiterung ist durch den Entwurf der Fortschreibung nicht betroffen.

Im aktuell noch rechtsgültigen Regionalplan wird in der Begründung darauf verwiesen, dass "in Baden-Württemberg die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nicht vorgesehen ist" und diese Vorbehaltsgebiete dargestellt werden als Vorschläge aus der Regionalplanung für die Ausweisung zusätzlicher Schutzgebiete.

Das im gültigen Regionalplan ausgewiesene landschaftliche Vorbehaltsgebiet entspricht dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Balzheim“. Im Umweltbericht zur 6. Änderung findet eine Auseinandersetzung dieser Festlegung statt.

Unabhängig davon sind weiträumige, unbebaute, offene Talräume ein unerlässlicher Bestandteil sowohl der siedlungsnahen als auch der überregional bedeutsamen Erholungsvorsorge. Ihr grundsätzlicher Schutz wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nicht hinterfragt. Die Schutzfunktion ist über die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes Balzheim mit knapp 600 ha für nahezu den gesamten Gemarkungsbereich nördlich des Carl-Otto-Wegs und der K 7417 gewährleistet. Lediglich die Fläche "Durchgang/Weiden" wurde bei der Abgrenzung der Schutzgebietskulisse für eine potenzielle Gewerbeentwicklung ausgespart, auch wenn diese Fläche sicherlich ein gleichwertiger Teilbereich des offenen Illertals darstellt.

Die Möglichkeit einer effizienten Einbindung neuer, großflächiger gewerblicher Baukörper kann an der Spitzhorn-Allee entlang des Carl-Otto-Wegs deutlich nachvollzogen werden. Eine solche Einbindung ist auch bei der Erweiterung des Gewerbegebiets bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes durch eine vollständige, dichte und geschlossene Gehölzpflanzung mit entsprechenden Bäumen und Sträuchern realisierbar und auch vorgesehen.

Eine weitere detailliertere Auseinandersetzung findet auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich statt.

Der Regionalverband teilt mit Schreiben vom 24.11.2020 (siehe Stellungnahmen 1.12) mit:

„Die Stellungnahme des GVV Dietenheim zur Regionalplanfortschreibung hat inhaltlichen Bezug zur vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

Gemäß Regionalplanentwurf liegt die Fläche „Durchgang / Weiden“ innerhalb des regionalen Grünzugs und eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Die Geschäftsstelle des Regionalverbands wird der Verbandsversammlung vorschlagen, den regionalen Grünzug im Bereich des geplanten Gewerbegebiets nördlich des Carl-Otto-Wegs zurückzunehmen. Eine abschließende Entscheidung darüber ist jedoch der Verbandsversammlung vorbehalten. Der Abwägung des GVV zum regionalen Grünzug kann zum jetzigen Zeitpunkt gefolgt werden, Einwände werden nicht erhoben.

Hinsichtlich der Lage im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß Plansatz B I 2.1 G (3) fordert der Gemeindeverwaltungsverband die Zurücknahme zugunsten einer zukünftigen

Gewerbeflächenentwicklung angeregt. Aufgrund der nun vorliegenden bauleitplanerischen Konkretisierung dieser Entwicklungsabsicht soll das geplante Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Regionalplan entsprechend zurückgenommen werden.

Weitere Anregungen oder Einwände bestehen nicht.“

Es wird davon ausgegangen, dass nach der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen innerhalb der Fläche keine dem Flächennutzungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Regionalplan mehr enthalten sind.

Belange der Landwirtschaft

Es erfolgt ein fast flächenneutraler Tausch. Der Landwirtschaft gehen hierbei ca. 0,39 ha verloren. Die betroffenen Flächen besitzen alle dieselbe Wertigkeit. Diese Flächen umfassen ebenfalls landwirtschaftliche Vorrangfluren. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden der beiden Plangebiete auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Gemeinde Balzheim oder des Gemeindeverwaltungsverbands verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfuren ist dabei nicht möglich.

Nach Überprüfung der Flächenbilanzkarten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum sind nur die Flst. Nr. 570/1 bis 576/1 im Gewann Weiden und Flst. Nr. 552 und 554 im Gewann Flachsäcker (ca. 2,57 ha von insgesamt 4,03 ha) als Vorrangflächen I dargestellt. Die restliche Fläche Flst. Nr. 601 und 692 (ca. 1,46 ha) im Gewann Durchgang sind laut der Flächenbilanzkarte als Vorrangfläche II dargestellt.

Dem öffentlichen Belang der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen wird gegenüber der Verknappung von Acker- und Wiesenflächen der Vorrang eingeräumt.

Bedarf

Für die weitere Gewerbeentwicklung in Balzheim ist es wichtig weitere Gewerbebauflächen vorhalten zu können.

Die Fläche Flachsäcker-Erweiterung dient der Arrondierung der bebauten Fläche und wird benötigt um die nördlich angrenzenden Gewerbebauflächen zu erschließen. Durch den Fluss „Gießen“ ist es nicht möglich die Flächen, welche südöstlich an die Firma Ceratizit anschließen, zu erschließen. Um eine Erschließung zu ermöglichen würde ein Brückenbau als Verbindung zum östlichen Carl-Otto-Weg benötigt. Durch den Lückenschluss, kann das Gebiet von Süden erschlossen werden.

Die Fläche „Durchgang/ Weiden“ stellt im Norden eine Gewerbebaufläche dar, welche zur Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben benötigt wird.

Die bestehende gewerbliche Baufläche ist von den bereits in der Carl-Otto-Straße ansässigen Firmen voroptioniert und steht deswegen einer weiteren gewerblichen Neuansiedlung nicht zur Verfügung.

Von einer Ausweisung des Flst. Nr. 542 wird deswegen abgesehen, weil ein Lärmgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Brühl I 2. Änderung und Erweiterung ergeben hat, dass dann der Grenzwert der bestehenden Wohnbebauung im „Brühlweg“ und der Straße „Zu den Stangen“ nicht mehr eingehalten werden kann.

Umweltverträglichkeit

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist Anlage zu dieser Begründung.

Aus der Zusammenfassung des Berichtes vom 26.07.2022 wird für die einzelnen Schutzgüter folgendes zitiert:

Bei beiden neu auszuweisenden Tauschflächen stehen einer Realisierung keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Einzelnen kann der Eingriff in die jeweiligen Schutzgüter wie folgt zusammengefasst werden:

Mensch

Das Risiko einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Verkehrs- oder Lärmbelastungen, durch Schadstoffausstoß, durch Strahlung, durch Feinstäube oder durch intensive nächtliche Beleuchtung ist gering.

Tiere, Pflanzen, Lebensgemeinschaften

Die unmittelbaren Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust artenarmer Ackerflächen. Berücksichtigt werden muss allerdings die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der Gewässerrandstreifen des angrenzenden Gießens und des Brühlbachs.

Artenschutz

Bei beiden Eingriffen in mögliche Lebensräume geschützter Arten ist grundsätzlich eine artenschutzrechtliche Überprüfung im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich. Beim Verlust großer Ackerflächen können einzelne Reviere von Feldlerchen betroffen sein.

Boden

Der in den Illerauen vorherrschende kalkreiche braune Auenboden aus Auenlehm hat einen sehr hohen Wert als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Agrarstrukturelle Belange

Ein umfangreicher Verlust von landwirtschaftlichen Vorrangfluren hat Auswirkungen auf die Strukturen, die Zusammensetzung und die Zukunftsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe. Insgesamt umfassen die beiden Neuausweisungen 4,03 ha.

Eine deutliche Reduzierung des Eingriffs kann durch die Rückführung von 3,64 ha im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesener Gewerbeflächen in Balzheim erreicht werden. Diese Flächen umfassen ebenfalls landwirtschaftliche Vorrangfluren. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden der beiden Plangebiete auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der der Gemeinde Balzheim oder des Gemeindeverwaltungsverbands verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfluren ist dabei nicht möglich.

Grund- und Oberflächenwasser

Beide untersuchten Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzzonen und an beiden Flächen fließt der Gießen in unmittelbarer Nähe vorbei. Dies bietet zu einen die Möglichkeit, das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser direkt dort einzuleiten. Zum anderen müssen die gesetzlichen Vorgaben zu Gewässerrandstreifen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Klima

Ein erheblicher Eingriff in Luftaustauschprozesse und in die Regenerationsfähigkeit der Luft, besonders in dicht bebauten Siedlungsräumen, ist an beiden Standorten nicht zu erwarten, da sich beide Bereiche durch die vorherrschende Windrichtung aus West-Südwest im Windschatten der Wohnbauflächen von Unterbalzheim befinden.

Erholung und Landschaftsbild

Der Standort »Durchgang/Weiden« liegt am Rand der großen, offenen, weitgehend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Agrarlandschaft der Illerauen und springt über den Carl-Otto-Weg hinweg. Am östlichen Rand, entlang des Gießens, wird langfristig die Möglichkeit zum Ausbau eines Rad- und Wanderwegs gesehen.

Der Standort »Flachsäcker-Erweiterung« umfasst einen schmalen Streifen zwischen ausgewiesenen Gewerbe- und Mischbauflächen und hat aufgrund seiner geringen Breite keine wesentliche Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Allerdings fließt auch hier der Gießen vorbei.

Kultur- und Sachgüter

Ein Eingriff in Kulturgüter ist nicht zu erwarten, da keine denkmalgeschützten Bereiche, Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt sind. Sachgüter in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen gehen

in beiden Flächenausweisungen vollständig verloren. Eine Kompensation ist jedoch über einen Flächentausch im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans möglich.

Artenschutz

Der Abstand zwischen der gewerblichen Baufläche und dem Generalwildwegeplan beträgt 100 m. Dies wird als ausreichend erachtet.

Biotopverbund

Lediglich das Flst. Nr. 692 im Westen der geplanten gewerblichen Baufläche ist teilweise als 1.000 m Suchraum für feuchte Standorte ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes ist nicht zu befürchten.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes 26.07.2022 zugrunde.

Dietenheim, den 26.07.2022

Christopher Eh
Verbandsvorsitzender