

Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim
Alb-Donau-Kreis

Öffentliche Bekanntmachung

Erneuter Entwurfsbeschluss

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit -

7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim zur Ausweisung von Wohn- und ge- mischten Bauflächen sowie Grünfläche mit der Bezeichnung „Wangen Nord“ in der Gemeinde Illerrieden auf Gemarkung Wangen und gleichzeitiger Rücknahme von Wohn- und gemischten Bauflächen (Flächentausch) in der Gemeinde Illerrieden auf den Gemarkungen Dorndorf, Illerrieden und Wangen

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim hat am 28.10.2024 in öffentlicher Sitzung den erneuten Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

„Die Gemeinde Illerrieden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wangen Nord“ die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches von Wangen in Richtung Norden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Abrundung des Ortsteils Wangen im Norden geschaffen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Wangen bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und zu einem kleinen Teil als Mischgebiet vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die Lange Straße. Es ist ein neuer Kreisverkehr geplant, der auch zur Geschwindigkeitsreduzierung dient.

Die Bebauung soll mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.“

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung in Illerrieden am 01.06.2022 gefasst. Im Zeitraum vom 20.06.2022 – 20.07.2022 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung statt. Der Entwurfsbeschluss fand am 13.03.2024 statt. Im Zeitraum vom 26.03.2024 – 26.04.2024 fand die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung statt. Der abschließende Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2024 gefasst.

Um einen flächenneutralen Tausch im Flächennutzungsplan zu ermöglichen und damit nicht unter die Anforderungen der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise (Ministerium für Wirtschaft, Arbeiten und Wohnungsbau vom 15.02.2017) zu fallen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen in den Ortsteilen Dorndorf, Illerrieden und Wangen bereits ausgewiesene Wohn- und gemischte Bauflächen in mindestens gleichem Umfang wieder in Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen zurück zu wandeln.

Gesiegelt am 07.11.2024

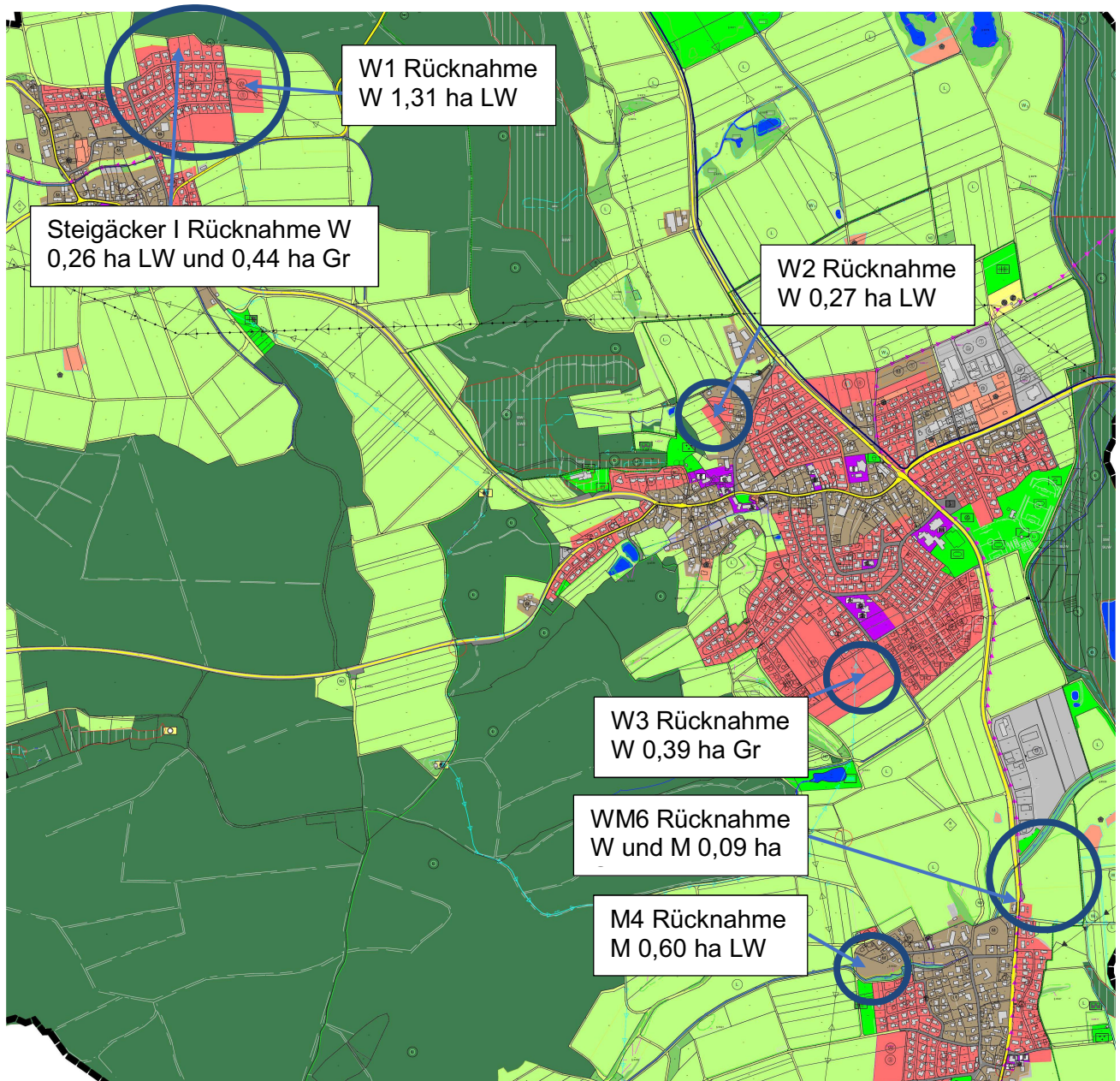
Es ist geplant die benötigten Wohn- und gemischte Bauflächen von ca. 2,65 ha mit nicht zur Verfügung stehenden und entwickelbaren Wohn- und gemischten Bauflächen an anderer Stelle in Illerrieden für den Änderungsbereich für Wohn- und gemischte Baufläche zu tauschen. Es findet eine Überkompensation statt.

Hierbei sollen folgende Flächen von Wohn- und gemischte Baufläche in Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen geändert werden:

- BPlan Wochenauer Steigäcker I Dorndorf, Rücknahme W	ca. 0,26 ha in LW
- BPlan Wochenauer Steigäcker I Dorndorf, Rücknahme W	ca. 0,44 ha in Gr
- W1 Wochenauer Steigäcker Dorndorf, Rücknahme W	ca. 1,31 ha in LW
- W2 Grund Illerrieden, Rücknahme W	ca. 0,27 ha in LW
- W3 Heiligau, Illerrieden, Rücknahme W	ca. 0,39 ha in Gr
- M4 Riedgraben Wangen, Rücknahme M	ca. 0,60 ha in LW
- W/M6 Wangen Nord, Wangen Rücknahme W und M	ca. 0,09 ha in Gr

Gesamt

ca. 3,36 ha



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan GVV Dietenheim 26.07.2017 mit Tauschflächen

Gesiegelt am 07.11.2024

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Die Fläche **W5, Muckenberg, Wangen** wird im Entwurf zur erneuten Auslegung nicht mehr berücksichtigt. Die Erhaltung der Wohnbaufläche ist städtebaulich sinnvoll (Erschließung vorhanden, Abrundung Ortsrand). Eine Überkompensation (0,71 ha) trotz Herausnahme dieser Fläche aus dem Verfahren ist immer noch vorhanden.

Zusätzlich wurde vom Regierungspräsidium Tübingen, aufgrund der Größe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen (für Ausgleichsmaßnahmen) angeregt, diese ebenfalls im Flächennutzungsplanverfahren aufzunehmen.

Die Herausnahme der Fläche W5 und die zusätzliche Aufnahme der Grünfläche zieht eine erneute öffentliche Auslegung nach sich.

Von der Möglichkeit der Verkürzung der Veröffentlichungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch wird ebenso abgesehen wie davon, dass Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch, nur zu jenen Teilen vorgebracht werden dürfen, die gegenüber dem Entwurf vom 18.10.2023 geändert oder ergänzt wurden

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim wird mit Begründung (jeweils mit dem Datum vom 28.10.2024) und den nach Einschätzung des Verbands wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 11.11.2024 bis Freitag, dem 13.12.2024,

auf der Internetseite des Verbandes unter der Internet-Adresse www.dietenheim.de (öffentliche Bekanntmachungen) veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Rathaus Dietenheim, Königstraße 63, 89165 Dietenheim, Foyer im Erdgeschoss während der Öffnungszeiten
- Rathaus Illerrieden, Wochenauer Straße 1, 89186 Illerrieden, während der Öffnungszeiten

und nach telefonischer Vereinbarung.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung der Flächennutzungsplanänderung samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 28.10.2024

Auswirkungen Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sieht in Illerrieden die Ausweisung einer Wohn- und gemischten Baufläche mit einem Flächenumfang von etwa 2,65 ha vor. Zusätzlich werden noch 2,12 ha Grünflächen ausgewiesen. Untersucht und bewertet wird im nachfolgenden Umweltbericht diese Neuausweisung unter baurechtlichen Aspekten entsprechend §§ 1

Gesiegelt am 07.11.2024

und 1a BauGB und unter naturschutzrechtlichen Aspekten entsprechend §§ 21-33 und § 44 BNatSchG auf zu erwartenden Umweltauswirkungen. Gleichzeitig werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt, die im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen uns auszuarbeiten sind. Die Bearbeitung erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Ausgenommen von der Untersuchung sind die Rückführung von sechs bereits ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen in Dorndorf, Illerrieden und Wangen in Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen, um einen flächen-neutralen Tausch im Flächennutzungsplan zu ermöglichen.

Einer baulichen Erweiterung am vorgeschlagenen Standort und im geplanten Umfang stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Einzelnen kann der Eingriff in die jeweiligen Schutzgüter wie folgt zusammen gefasst werden:

Mensch

Der von der L 260 ausgehende Verkehrslärm überschreitet die zulässigen gesetzlichen Grenzwerte. Daher müssen bei der Planung neuer Wohngebäude entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Immissionen vorgesehen werden.

Tiere, Pflanzen, Lebensgemeinschaften

Die vorgesehene Planung hat die unmittelbare Zerstörung von Acker- und Wiesenflächen und damit den Verlust von Lebensräumen geschützter Tier- und Pflanzenarten zur Folge. Über die Erhaltung wertvoller Strukturen und die Schaffung neuer Lebensräume muss dem entgegen gewirkt werden.

Artenschutz

Über entsprechende Erhebungen sowie die frühzeitige Durchführung geeigneter Maßnahmen kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vermieden werden.

Boden

Der in den Illerauen vorherrschende kalkreiche braune Auenboden hat einen hohen Wert als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Dem Eingriff entgegen gewirkt werden kann den schonenden Umgang mit Boden und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen. Überprüft werden muss auch die Verbesserung anderer landwirtschaftlich genutzter Böden durch einen ortsnahe Auftrag des abzutragenden Oberbodens.

Agrarstrukturelle Belange

Ein umfangreicher Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden hat Auswirkungen auf die Strukturen, die Zusammensetzung und die Zukunftsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe in Wangen. Eine deutliche Reduzierung des Eingriffs kann durch die Rückführung bereits ausgewiesener Bauflächen in einer gleichen Größenordnung erreicht werden. Hierzu wurden gegenüber dem Vorentwurf insbesondere hochwertigere landwirtschaftliche Flächen herangezogen.

Grund- und Oberflächenwasser

Ein Teil des Untersuchungsbereichs befindet sich im Hochwassergebiet HQ100 des Wangener Bachs. Dort ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Aber auch außerhalb dieser Überschwemmungsflächen muss die künftige Bebauung an die Hochwassergefahr angepasst werden.

Gleichzeitig liegt der Bereich »Wangen Nord« vollständig in der Wasserschutzzone III und grenzt an eine Zone II an. Die Grundwasserleiter im gesamten Illertal zeichnet eine hohe Ergiebigkeit aus. Daher muss das Niederschlagswasser zurück gehalten und soweit möglich versickert werden. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, bietet sich die Möglichkeit, das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser in den Wangener Bach einzuleiten.

Klima

Ein erheblicher Eingriff in Luftaustauschprozesse und in die Regenerationsfähigkeit der Luft ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet durch die vorherrschende Windrichtung aus West-Südwest zwischen den Wohnflächen von Wangen und den Gewerbeflächen liegt und die großräumige Luftzufuhr aus den Auwäldern nicht grundsätzlich behindert wird.

Erholung und Landschaftsbild

Der Standort »Wangen Nord« liegt in den agrarisch intensiv genutzten Illerauen zwischen Wohnflächen im Süden, Gewerbeflächen im Norden, der L230 im Westen und offenen Acker- und Wiesenflächen im Osten. Durch eine Bebauung werden die weiten Sichtbezüge eingeschränkt. Die Verbindung zur Iller und ihren Auwaldbereichen muss über das Feldwegenetz weiterhin möglich sein.

Gesiegelt am 07.11.2024

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 verloren. Eine Kompensation ist jedoch über einen Flächentausch im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans möglich.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahmen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst 20, Kreisentwicklung/Bauen Schillerstraße 30, vom 11.12.2023

Betroffene Themenkomplexe:

Naturschutz, Umwelt- und Arbeitsschutz, Gewässer, Brandschutz, Landwirtschaft, Eingriff in die Agrarstruktur, landwirtschaftliche Nutzung.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5 vom 27.11.2023

- Betroffene Themenkomplexe:

Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Raumordnung / Bauleitplanung / Straßenwesen / Verkehr / etc., Konrad-Adenauer-Straße 20 vom 30.11.2023

- Betroffene Themenkomplexe:

Belange der Raumordnung, Flächenkompensation, Landwirtschaft, Belange des Hochwasserschutzes

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahmen des Einwander 1 vom 22.11.2023

- Betroffene Themenkomplexe:

Abrundung, Nachhaltigkeit

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **13.12.2024**, Stellungnahmen an bauen@dietenheim.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Illerrieden sowie bei der Stadtverwaltung Dietenheim (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeindeverwaltung Illerrieden sowie bei der Stadtverwaltung Dietenheim (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gesiegelt am 07.11.2024

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt Dietenheim veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Dietenheim, den 07.11.2024

Christopher Eh
Verbandsvorsitzender