

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim zur Ausweisung einer Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Wangen Nord“ in der Gemeinde Illerrieden auf Gemarkung Wangen und gleichzeitiger Rücknahme flächenmäßig gleich großer Teile von Wohnbauflächen (Flächentausch) in der Gemeinde Illerrieden auf den Gemarkungen Dorndorf, Illerrieden und Wangen

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

Auszug aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wangen Nord“

„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.“

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung in Illerrieden am 01.06.2022 gefasst.



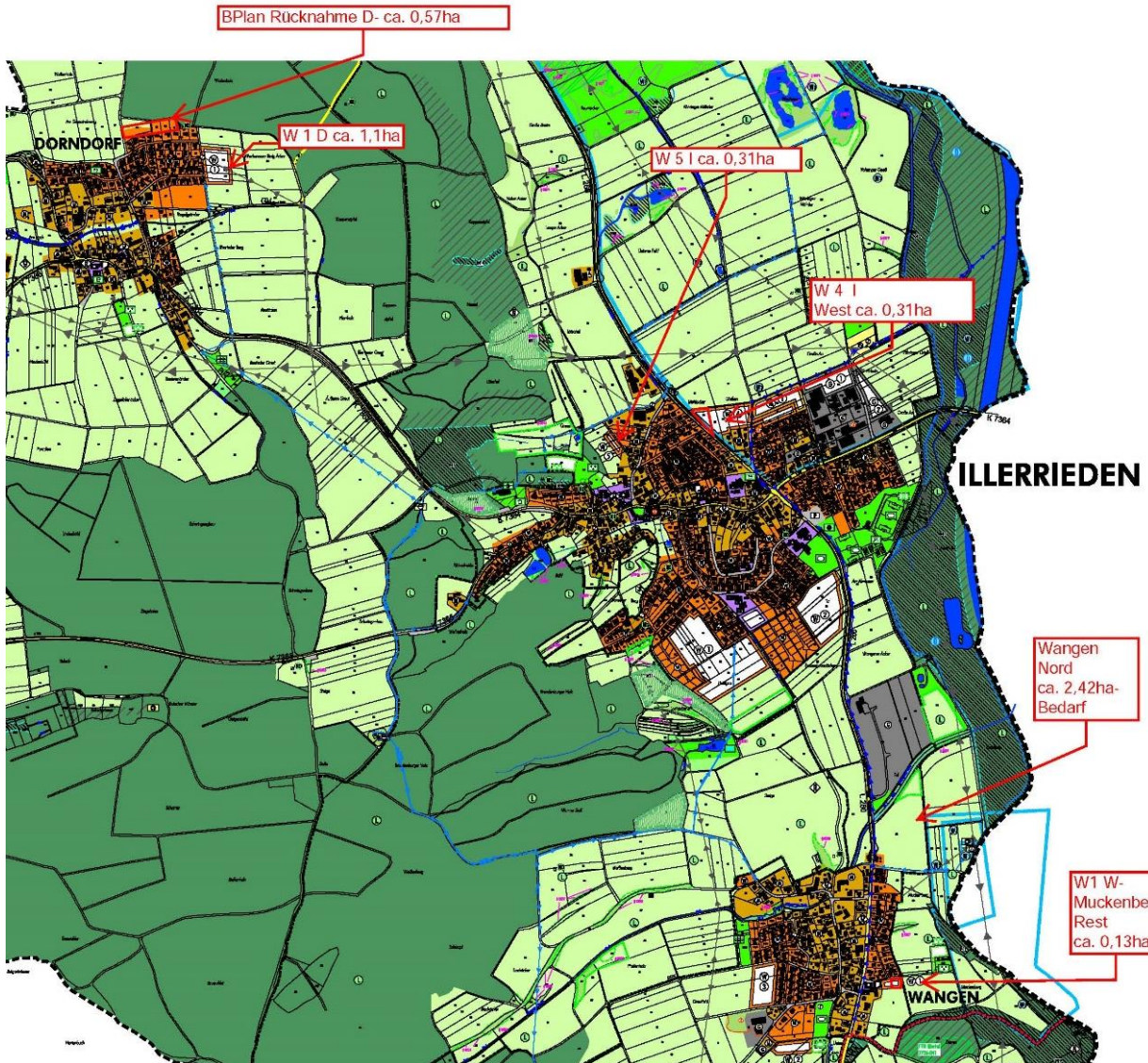
Vorentwurf Bebauungsplan „Wangen Nord“ Aufstellungsbeschluss 01.06.2022

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 Wohnbauflächen in gleichem Umfang wieder in Flächen für die Landwirtschaft zurück zu wandeln

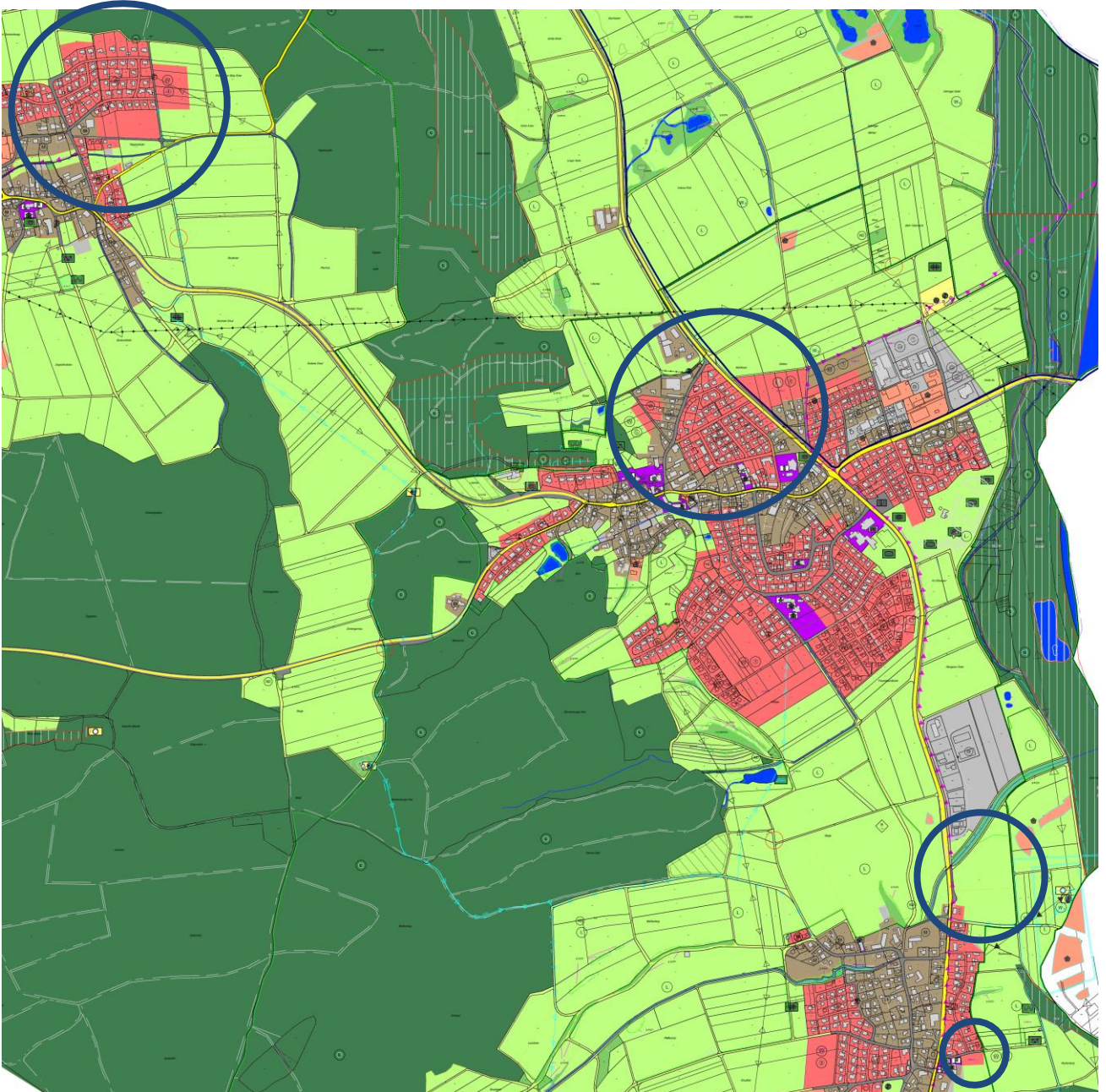
Es ist geplant die benötigten Wohnbauflächen von ca. 2,42 ha mit nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen an anderer Stelle in Illerrieden 1:1 für den Änderungsbereich für Wohnbaufläche zu tauschen.

Hierbei sollen folgende Flächen von Wohnbaufläche in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden:

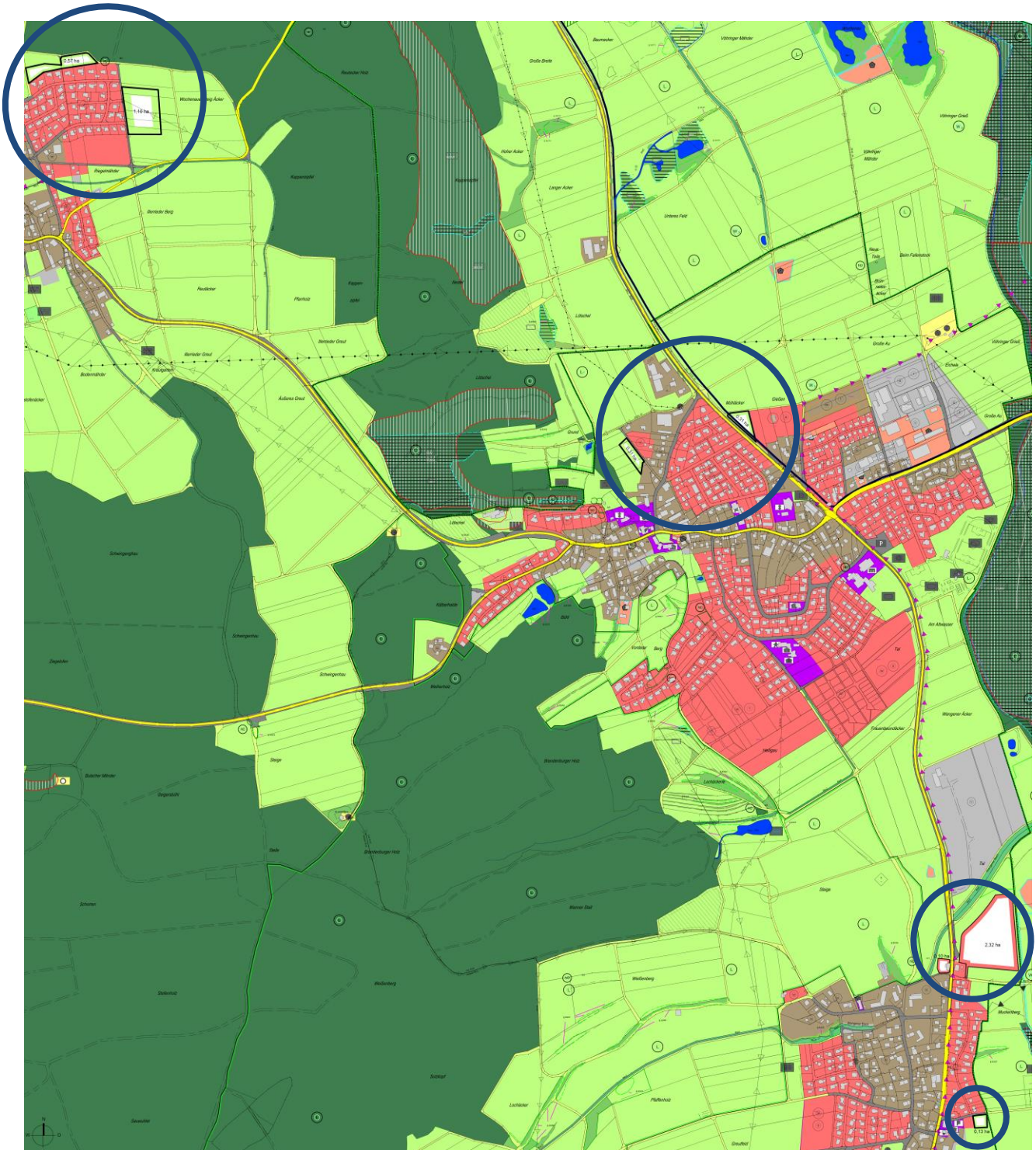
- BPlan Wochenauer Steigäcker I Rücknahme Dorndorf	ca. 0,57 ha
- W1 -Dorndorf -	ca. 1,10 ha
- W4 -Illerrieden- (teilweise- Flst. 148)	ca. 0,31 ha
- W5 -Illerrieden- -	ca. 0,31 ha
- W1 -Wangen- (teilweise- Rest EGS Muckenberg)	ca. 0,13 ha
Gesamt	ca. 2,42 ha



Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband „Dietenheim“ (unmaßstäblich)- Tauschflächen



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan GVV Dietenheim 26.07.2017



Lageplan: 7. Änderung Flächennutzungsplan GVV Dietenheim

Im Rahmen dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Wangen Nord“ in der Gemeinde Illerrieden auf Gemarkung Wangen und gleichzeitiger Rücknahme flächenmäßig gleich großer Teile von Wohnbauflächen (Flächentausch) in der Gemeinde Illerrieden auf den Gemarkungen Dorndorf, Illerrieden und Wangensind im als Anlage beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet (rot und hellgrün umrandet).

Für die Ausweisung der Wohnbauflächen „Wangen Nord“ wird Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche „Wangen Nord“ hat eine Größe von 2,42 ha (Netto-Baufläche). Innerhalb dieses Flächenumfangs sind alle im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wangen Nord“ ausgewiesenen Wohngebietsflächen und inneren Erschließungsstraßen. Die im Bebauungsplan großzügig ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (2,23 ha) welche in erster Linie

Ausgleichsfunktion haben, werden bei der Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt. Insgesamt hat der Bebauungsplan eine Größe von 5,45 ha (Brutto-Fläche). Im Gegenzug werden in einer Größenordnung von 2,42 ha bestehende Wohnbauflächen wieder in Flächen für die Landwirtschaft zurück gewandelt. Hier bei handelt es sich um folgende Flächen:

BPlan „Wochenauer Steigäcker I“, Dorndorf

Im seit dem 20.08.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan sind 0,57 ha im Norden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen noch als Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird demnach an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

W1, Wochenauer Steig Äcker, Dorndorf

Die Fläche wurde bei der letzten Generalfortschreibung 2006 mit einer Größe von 1,10 ha als W1 Fläche ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum mehrerer privater Personen und kann deswegen kurzfristig nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diese Fläche wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln.

W4, Mühläcker/Gießen, Illerrieden

Die Fläche wurde bei der letzten Generalfortschreibung 2006 mit einer Größe von 3,60 ha als W4 Fläche ausgewiesen. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, einen Teil dieser Fläche 0,31 ha (Flst. Nr. 148) wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln. Dieser Bereich ist aufgrund der Nähe zur L 260 (Lärmimmissionen) für eine Wohnbebauung nicht direkt nutzbar.

W5, Grund, Illerrieden

Die Fläche wurde bei der letzten Generalfortschreibung 2006 mit einer Größe von 0,31 ha als W5 Fläche ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum mehrerer privater Personen und kann deswegen kurzfristig nicht entwickelt werden. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diese Fläche wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln.

W1, Muckenberg, Wangen

Die Gemeinde hat durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Muckenberg“ im Jahr 2020 die im Rahmen der letzten Generalfortschreibung 2006 mit einer Größe von 0,31 ha als W5 Fläche ausgewiesen Wohnbaufläche die Entwicklung in diesem Bereich definiert und abgeschlossen. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, die außerhalb der Ergänzungssatzung übrig gebliebene Fläche 0,13 ha wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln.

Regionalplan Donau-Iller

Die Gemeinde Illerrieden zählt zum ländlichen Raum und ist im Regionalplan ohne Zentrumsfunktion beschrieben.

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht: Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Vöhringen im Osten von Illerrieden ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

Im gültigen Regionalplan Donau-Iller (Stand 1987) ist der Änderungsbereich der Wohnbaufläche mit der Signatur landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Im aktuellen Entwurf zur Regionalplanfortschreibung Juli 2019 ist der Änderungsbereich der Wohnbaufläche vollständig als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG), sowie östlich der L 260 als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) dargestellt. Außerdem befindet sich auf dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches für Wohnbaufläche ein Regionaler Grünzug (VRG) sowie ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG).

Die Gemeinde Illerrieden hat in der Stellungnahme zum Regionalplanentwurf um Zurücknahme der Darstellungen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet), Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorbehaltsgebiet)) und der regionalen Freiraumstruktur (regionaler Grünzug (Vorranggebiet)) gebeten.



Auszug Regionalplanfortschreibung, Entwurf vom 23.07.2019 Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

Auch ohne Änderung des Regionalplanentwurfes stehen der Planung keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen, da es sich überwiegend um Vorbehaltsgebiete handelt und mit einer Bebauung in den nur im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches der Wohnbaufläche liegenden, regionalen Grünzug (Vorranggebiet) nicht eingegriffen wird.

Die Gemeinde räumt dem geplanten Baugebiet, aufgrund des dringenden Bedarfs an Siedlungsentwicklung, in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für das Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet), dem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Vorbehaltsgebiet) und dem Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorbehaltsgebiet) den Vorrang ein.

Der Hochwasserschutz wird durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet.

Der aktuelle Entwurf zur Regionalplanfortschreibung Juli 2019 macht für die Bereiche die zurückgewandelt werden keine regionalplanerischen Aussagen die der Umwandlung entgegenstehen.

Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits ist im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren.

Wasser

Es ist eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets des Wangener Bachs notwendig. Eine Bebauung ist nur auf den außerhalb des HQ100 liegenden Flächen zulässig. Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise festzusetzen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten, auch die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt.

Klima/Luft

Es kann zu Beeinträchtigungen der lokalen Kaltluftabflüsse kommen. Es sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen umzusetzen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereichs und Beschattung versiegelter Flächen erfolgt durch die Neupflanzung von Gehölzen.

Landschaft

Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen. Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Artenschutz

Zum Änderungsbereich der Wohnbaufläche wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des parallel laufenden Bebauungsplanes erstellt:

Folgendes kann daraus zitiert werden:

„Durch die Umsetzung des Strukturkonzepts in Wangen-Illerrieden kommt es zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Europäische Vogelarten

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Rodungsarbeiten und Gebäudeabrisse außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden.
- Durch den bereits durchgeführten Abriss des Gebäudes östlich der Langen Straße ging eine Niststätte des Hausrotschwanzes verloren. Diese ist zum Ausgleich des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unverzüglich durch drei Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an umliegenden Gebäuden zu ersetzen.
- Durch die geplante Rodung des südwestlichen Streuobstbestands gehen Brutstätten des Feldsperlings und des Stars verloren. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) erforderlich. Hierfür sind je wegfallenden Habitatbaum jeweils zwei Nistkästen für Star und Feldsperling an den eingriffsnahen Streuobstbäume anzubringen.
- Die mit der Bebauung verbundene Zunahme der Störungsintensität führt voraussichtlich zu einer Revieraufgabe der Goldammer. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) erforderlich. Es müssen Saumstreifen aus einheimischen ein- und zweijährigen Arten im Umfang von 200 m² angelegt werden.

Reptilien

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Reptilien vor Beginn der Bauarbeiten zu vergrämen. Die Vergrämung kann über die Ausbringung einer lichtundurchlässigen Abdeckungsfolie auf der Eingriffsfläche im April erfolgen. Alternativ können die vorkommenden Individuen von April bis Oktober aus dem Eingriffsbereich abgefangen und in Ersatzhabitats umgesiedelt werden.
- Das Vorhaben führt zu einem baubedingten Eingriff in Bereiche, welche als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien fungieren. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte ergriffen werden. Hierbei sind die beanspruchten Habitatflächen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Fledermäuse

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass sich bei Fällung von Habitatbäumen und Gebäudeabrissen keine Fledermäuse in den potenziellen Quartieren aufhalten. Die Fällungen und Abrissarbeiten müssen daher zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.
- Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können durch eine erhebliche Erhöhung des Lichtpegels ausgelöst werden. Dementsprechend sind der Wangener Bach und seine Randzone durch entsprechende Lichtführung vom Streulicht aus der entstehenden Siedlung abzuschirmen. Die Beleuchtung im Geltungsbereich ist insektenfreundlich mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.
- Durch den bereits erfolgten Abriss des Gebäudes mit einem vermuteten Quartier des Großen Mausohrs gingen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es sind unverzüglich sechs Fledermausflachkästen an bestehenden Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen, um das Beschädigungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG auszugleichen. Wahlweise können auch drei Mehrkammerkästen auf den Hausfassaden angesetzt werden.
- Ein Ausgleich der potenziell verlorenen gegangenen Schlafplätze im Dachbereich bestehender Gebäude ist aufgrund des Mangels von geeigneten Kaldächern nicht möglich. Als zusätzlicher Ausgleich kommt die fledermausfreundliche Öffnung der Wangener Kirche in Frage. Hier können bessere, taubensichere Zugänge zum Kirchen- bzw. Turmdach für Langohren und das Große Mausohr geschaffen werden.
- Durch die Rodung des Streuobstbestandes westlich der L 260 gehen mutmaßlich gelegentlich genutzte Einzeltierquartiere der Rauhaufledermaus sowie temporär genutzte Jagdgebiete der Zwergfledermaus, des Großen und Kleinen Abendseglers verloren. Um ein Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen. Es sind mindestens 10 Fledermausrundkästen in einem bestehenden räumlich nahen Streuobstbestand anzubringen. Es ist dauerhaft eine regelmäßige Reinigung der Kästen im mindestens zweijährigen Turnus durchzuführen.
- Als Ausgleich für den Verlust von temporär genutzten Jagdgebieten sollte zusätzlich eine Aufwertung eines räumlich nahen Streuobstbestandes z. B. durch ein Beweidungskonzept, die Nachpflanzung von Streuobstbäumen auf Lücke oder Sanierung eines verwahrlosten Bestandes erfolgen. Alternativ kann, wie im Strukturkonzept vorgesehen, ein durchgängiger Grünkorridor entwickelt werden, welcher entlang des Wangener Baches bis zur Hangkante und den dortigen Bäumen und Streuobstwiesen östlich der Lange Straße verläuft. Durch entsprechende Bepflanzung sollte hierbei das vorhandene Streulicht aus dem Industriegebiet „Im Tal“ östlich des Baches besser vom Grünkorridor abgeschirmt werden.“

Lärmgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro für Schallschutz Heine+Jud für den Änderungsbereich der Wohnbaufläche gefertigt.

Folgerungen aus dem Gutachten:

„Aus dem Gutachten ergibt sich, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines 3m hohen Schallschutzwalles mit 2m hohem Wandaufsatz im Nordwesten zum Schutz vor Verkehrslärm der L 260 erstellt werden muss.

Weiterhin sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen an den Gebäuden vorgeschrieben. In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche eingezeichnet in denen unterschiedliche Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.“

Geruchsemissionen

Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches der Wohnbaufläche befinden sich keine Tierhaltungen mehr und es wurden Wohnhäuser zwischen dem Ortskern und dem neuen Baugebiet erstellt.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Das Landratsamt prüfte im Vorfeld zum Bebauungsplan die Geruchsemissionen.

Mit Schreiben vom 03.11.2021 teilte der Fachdienst Landwirtschaft mit Geruchsabschätzungen mit dem Programm GERDA IV (Geruchseinheiten VDI- Richtlinie 3894, tierartspezifische Gewichtungsfaktoren, TA-Luft 2021, Datengrundlage Flst. Nr. 177 ,176, 163, 251/1) durchgeführt zu haben.

„Die Geruchsabschätzungen vom 28.10.2021 zeigen, dass das Plangebiet „Wangen Nord“ mit Geruchsstundenhäufigkeiten von unter 10 % im Jahr beaufschlagt wird. Damit wird der Immissionswert als Kenngröße einer zumutbaren Geruchsbelästigung in einem Wohngebiet nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, 2008) eingehalten.“

Hochwasserschutz

Der Überwiegende Teil des Änderungsbereiches der Wohnbaufläche östlich der L 260 befindet sich in der „Überflutungsfläche bei HQ extrem“/ „Geschützten Bereich bei HQ100“- des Gewässers I. Ordnung Iller. Innerhalb dieses Bereichs sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten sind zu beachten.

Zum Schutz der künftigen Gebäude werden die Straßen auf einer Höhe geplant, die über der in den Hochwassergefahrenkarten angegebenen höchsten Hochwasserständen liegt.

Außerdem wird vorgeschrieben die Untergeschosse wasserdicht in Form einer sog. „Weißen Wanne“ auszuführen.

Der westlich der L 260 liegende Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100- HQ 50). Dort sind keine baulichen Nutzungen, Parkierungsflächen oder Geländemodellierungen zulässig, was durch eine nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplan eingetragen und im Textteil festgelegt wird.

Der südliche Bereich des Änderungsbereiches der Wohnbaufläche westlich der L 260, in dem eine Baufläche ausgewiesen werden soll, befindet sich in einem Bereich, in dem die Hochwassergefahrenkarten derzeit in Überarbeitung sind. Dies ist in folgender Abbildung, in der die Hochwassergefahrenkarten mit der Planung überlagert ist, mit einer magenta Signatur gekennzeichnet.

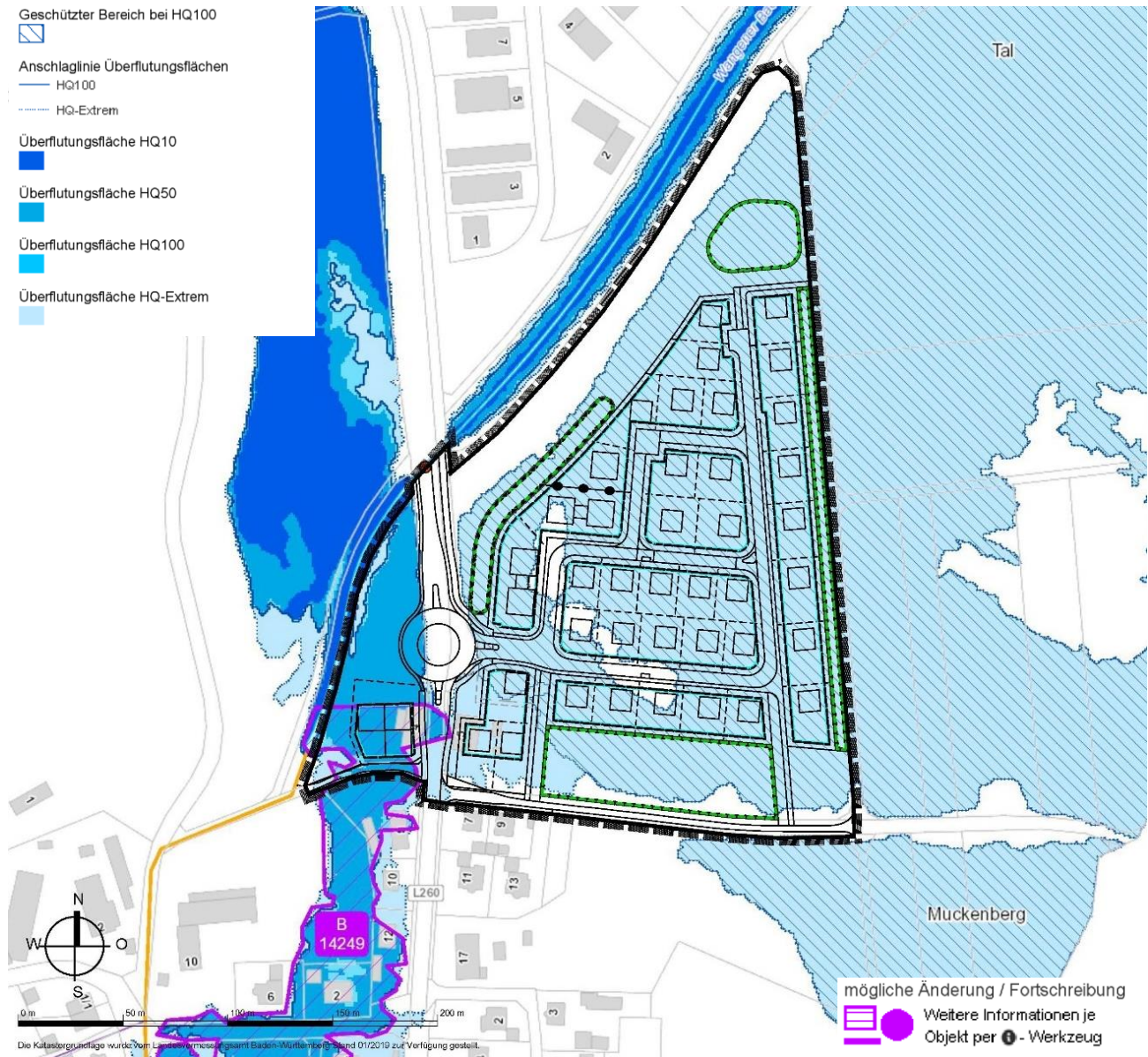
Aufgrund der Schaffung eines Hochwasserrückhaltebeckens südlich von Wangen wird dieser Bereich derzeit auf mögliche Hochwasserstände geprüft.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, da diese derzeit in Überarbeitung sind.

Im Bebauungsplan werden weitere Hinweise zum Schutz vor Starkregen erläutert.

Auf dem westlich der L260 gelegenen Grundstück ist eine Abflussmöglichkeit auf dem Grundstück zum Wangener Bach zu gewährleisten.

Auf den östlich der L260 gelegenen Grundstücke wird das Oberflächenwasser aus Starkregenereignisse in den östlich der Bebauung gelegenen Versickerungstreifen geführt.



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

Dietenheim, den 26.07.2022

Christopher Eh
 Verbandsvorsitzender