

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim zur Ausweisung einer Wohn- und gemischten Baufläche sowie Grünfläche 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 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.

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. Nach der Genehmigung durch das Landratsamt ist der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 17.01.2025 rechtskräftig geworden.



Bebauungsplan „Wangen Nord“ Satzungsbeschluss 25.09.2024

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.

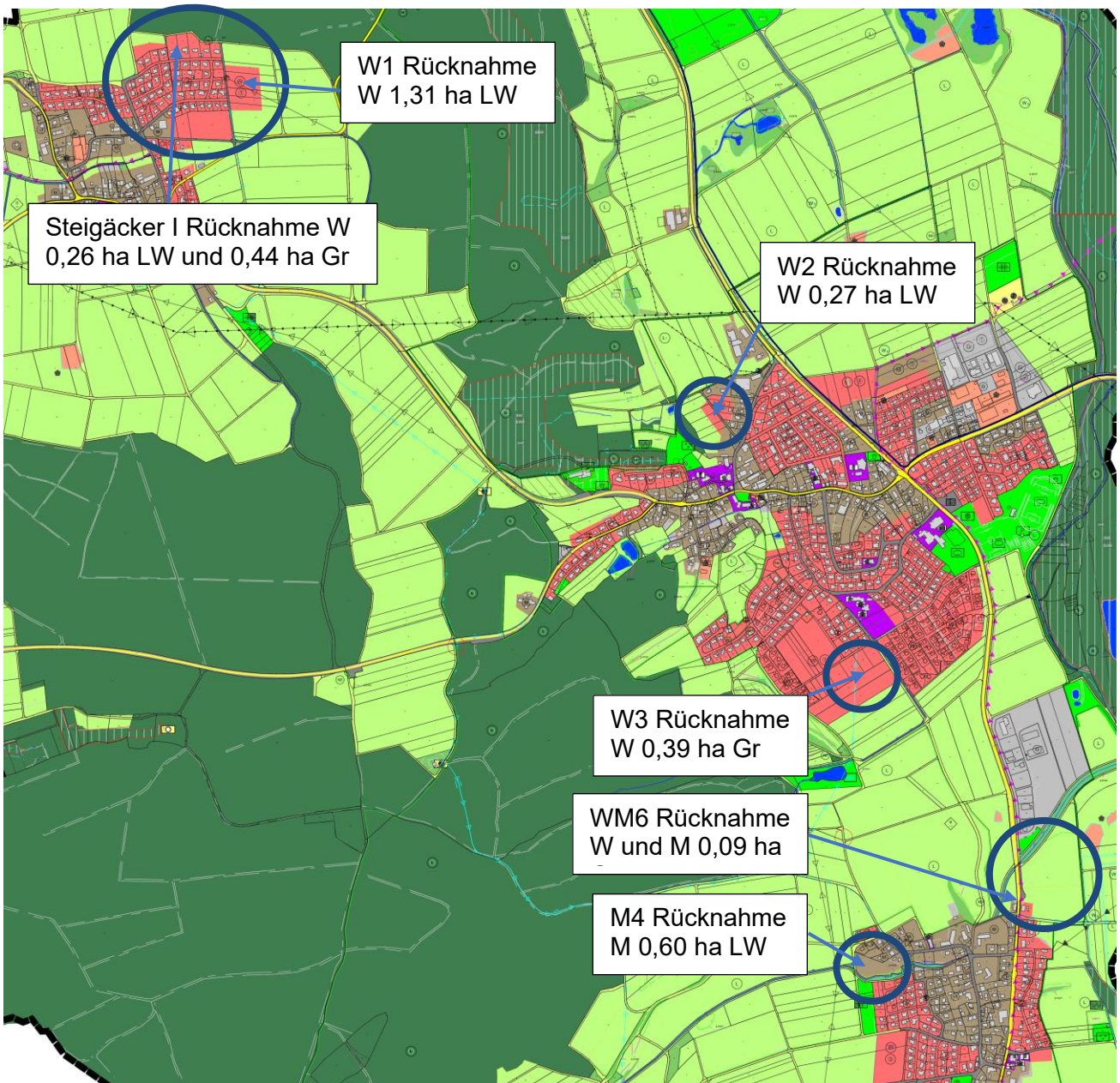
Es ist geplant die benötigten Wohn- und gemischte Bauflächen von ca. 2,65 ha mit nicht zur Verfügung stehenden und entwickelbaren Wohn- und gemischten Bauflächen an anderer Stelle in Illerrieden für den Änderungsbereich für Wohn- und gemischte Baufläche zu tauschen. Es findet eine Überkompensation statt.

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

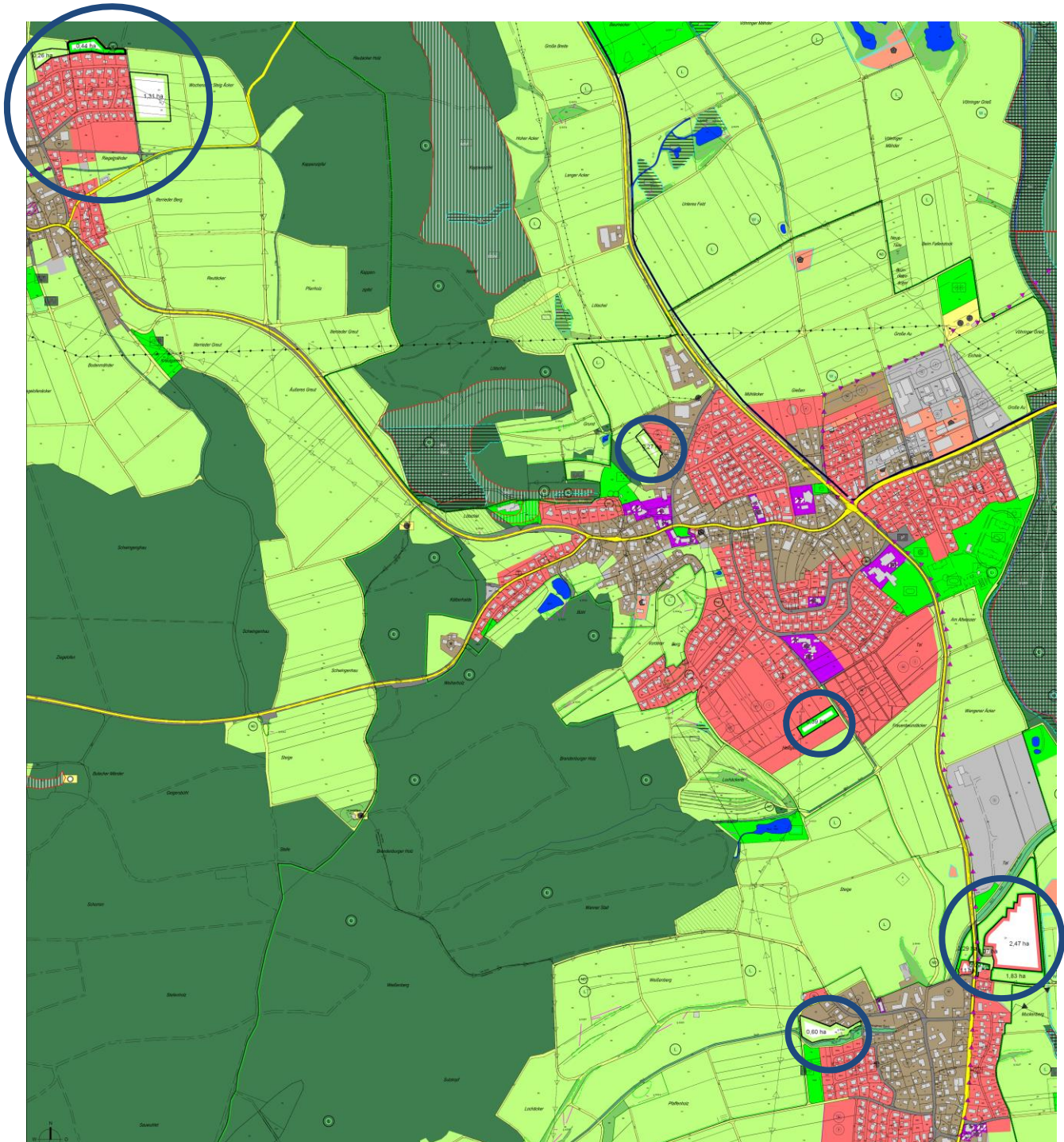
- BPlan Wochenauer Steigäcker I Dorndorf, Rücknahme W	ca. 0,26 ha in LW
- BPlan Wochenauer Steigäcker I Dorndorf, Rücknahme W	ca. 0,44 ha in Gr (Hausgarten)
- W1 Wochenauer Steigäcker Dorndorf, Rücknahme W	ca. 1,31 ha in LW
- W2 Grund Illerrieden, Rücknahme W	ca. 0,27 ha in LW
- W3 Heiligau, Illerrieden, Rücknahme W	ca. 0,39 ha in Gr (Streuobstwiese)
- 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 (Verkehrsgrün)

Gesamt

ca. 3,36 ha



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan GVV Dietenheim 26.07.2017 mit Tauschflächen



Lageplan: 7. Änderung Flächennutzungsplan GVV Dietenheim

Im Rahmen dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Wohn- und gemischten Baufläche sowie Grünfläche mit der Bezeichnung „Wangen Nord“ in der Gemeinde Illerrieden auf Gemarkung Wangen und gleichzeitiger Rücknahme flächenmäßig größerer Teile von Wohn- und gemischten Bauflächen (Flächentausch) in der Gemeinde Illerrieden auf den Gemarkungen Dorndorf, Illerrieden und Wangensind im als Anlage beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet (rot, braun und hellgrün umrandet).

Für die Ausweisung der Wohn- und gemischte Bauflächen sowie Grünfläche „Wangen Nord“ wird Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die Fläche „Wangen Nord“ hat eine Größe von 2,65 ha (Netto-Baufläche). Innerhalb dieses Flächenumfangs sind alle im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wangen Nord“ ausgewiesenen Wohn- und Mischgebietsflächen und inneren Erschließungsstraßen. Die im Bebauungsplan großzügig ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (2,12 ha) welche in erster Linie Ausgleichsfunktion haben, werden bei der

Flächennutzungsplanänderung ebenfalls umgewandelt. Insgesamt hat der Bebauungsplan eine Größe von 5,45 ha (Brutto-Fläche).

Im Gegenzug werden in einer Größenordnung von 3,36 ha bestehende Wohn- und gemischte Bauflächen wieder in Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen (Nutzung Hausgarten, Streuobstwiese und Verkehrsgrün zurück gewandelt. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

BPlan „Wochenauer Steigäcker I“, Dorndorf

Im seit dem 20.08.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan sind 0,44 ha im Norden als nicht überbaubare Grünfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen noch als Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird demnach an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die westlich davon im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte 0,26 ha große Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und deswegen zurück in Fläche für die Landwirtschaft gewandelt. Diese Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplanes und kann aufgrund der Nähe zum Wald (30 m Waldabstand) sowieso nicht bebaut werden.

W1, Wochenauer Steigäcker, Dorndorf

Die Fläche wurde bei der letzten Generalfortschreibung 2006 mit einer Größe von 1,31 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.

W2, Grund, Illerrieden

Die Fläche wurde bei der letzten Generalfortschreibung 2006 mit einer Größe von 0,27 ha als Wohnbaufläche 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.

W3, Heiligau, Illerrieden

Die Fläche wurde bei der letzten Generalfortschreibung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf der Fläche 0,39 ha befindet sich eine hochwertige Streuobstwiese. Diese ist mit Ihrer Größe von über 1.500 m² nach Naturschutzrecht geschützt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 33 a Naturschutzgesetz BW ist nicht zu erwarten. Außerdem ist die Fläche als Vorrangflur I Fläche wertvoll für die Landwirtschaft. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diese Fläche wieder zurück in Grünfläche Zweckbestimmung Streuobstwiese zu wandeln.

M4, Riedgraben, Wangen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es handelt sich um eine Wiesenfläche die randbereichlich mit Bäumen bestanden ist und einen hochwertigen ökologischen Wert (Biotop) entlang des Riedgrabens besitzt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diese Fläche von 0,60 ha wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft zu wandeln.

W/M6 Wangen Nord, Wangen

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes soll mittels Kreisverkehr am Ortsausgang von Wangen erfolgen. Hier sind Bereiche, die durch die Anlage des Kreisverkehrs als Verkehrsgrün ausgewiesen werden, im gültigen Flächennutzungsplan als Wohn- und gemischte Baufläche in der Größenordnung von 0,09 ha ausgewiesen. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün umgewandelt.

Verfahren

Die Fläche **W5, Muckenbergraben, Wangen** wurde im Entwurf zur erneuten Auslegung (28.10.2024) 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 zog eine erneute öffentliche Auslegung nach sich. Diese fand im Zeitraum vom

11.11.2024 – 13.12.2024 statt. Die im Rahmen dieser erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen können der Unterlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden. Zum Feststellungsbeschluss haben sich gegenüber dem 1. erneuten Entwurf vom 28.10.2024, keine Änderungen ergeben.

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 Regionalplan ist der Änderungsbereich der Wohnbaufläche vollständig als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG), dargestellt. Das im Gesamtfortschreibungsentwurf vom Juli 2019 enthaltene Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug (VRG) und Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) wurden auf Anregung der Gemeinde beim Satzungsbeschluss 05.12.2023 herausgenommen.



Auszug Regionalplan, Satzung 05.12.2023 Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

Dem Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Dem Belangen der Landwirtschaft wird trotz dem, dass die Fläche in der Gesamtfortschreibung vom 05.12.2023 nicht mehr als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft vorhanden ist, dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass eine Überkompensation von Bauflächen stattfindet. Insbesondere durch die weitere Aufnahme von landwirtschaftlich hochwertigen Tauschflächen (W3 Fläche Vorbehaltsflur I und M4 Fläche Vorbehaltsflur I Fläche) wird diesen Belangen aus Sicht der Gemeinde ausreichend Rechnung getragen.

Die Flächennutzungsplanänderung widerspricht damit keinem der im Regionalplan festgelegten Zielen und Grundsätzen.

Umweltverträglichkeit

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein separater Umweltbericht erstellt.

Aus dem Umweltbericht vom 28.10.2024 wird folgendes zitiert:

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 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 wasser-durchlässigen 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.

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.

Artenschutz

Zum Änderungsbereich der Wohn- und gemischten Baufläche sowie Grünfläche 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 Gebäudeabriss 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 Verbotstatbestands 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 Gebäudeabbrissen 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 Kaltdächern 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 Geruchsbelastung in einem Wohngebiet nach der Geruchsimmisions-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.

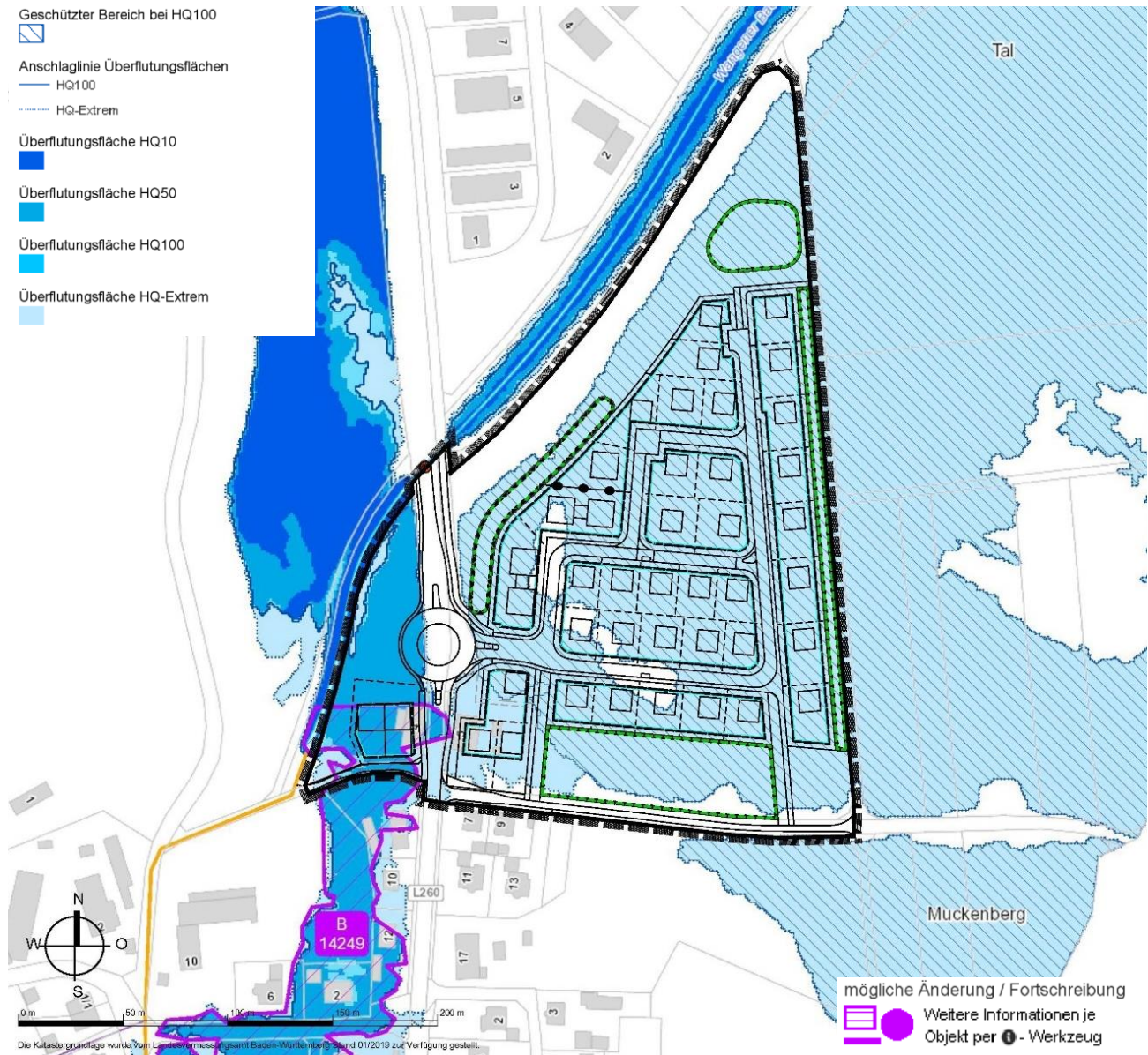
Aufgrund der Schaffung eines Hochwasserrückhaltebeckens südlich von Wangen wird dieser Bereich derzeit auf mögliche Hochwasserstände geprüft.

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.



Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben (Wohnbaufläche Wangen Nord) liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Wochenau“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Steinberggruppe/Illergruppe. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 13. Juli 2018 sind einzuhalten.

Die Neubaufäche „Wangen Nord“ grenzt unmittelbar an das Wasserschutzgebiet „Wangen“ des Zweckverbandes WV Illergruppe (LUBW-Nr.:425 037) an, welches sich gegenwärtig in Überarbeitung

befindet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Neubaufäche „Wangen Nord“ nach der Überarbeitung des Wasserschutzgebietes in einer sensibleren Schutzzone liegen wird.

Die Rückumwandlungsflächen „W2“, „W3“, „WM6“ und „M4“ (teilweise Rückumwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen) liegen innerhalb der Schutzgebietszonen IIIA bzw. IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Wochenau“ des Zweckverbandes Steinberggruppe/Illergruppe (LUBW-Nr.: 425 030).

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische

Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Mineralische Rohstoffe

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen,

Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet „Wangen Nord“ am Rande eines nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden liegt (Vorkommen L 7724/L 7726-63; Bearbeitungsstand 01/2001).

Die Begründung in dieser Fassung lag dem abschließenden Feststellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 24.11.2025 zugrunde.

Dietenheim, den 24.11.2025

Christopher Eh
Verbandsvorsitzender