



Projekt-Nr. 4589-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“

Stadt Ichenhausen

Stadtteil Hochwang



### Teil B: Begründung mit Umweltbericht

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges - Erweiterung II“)

Entwurf i. d. F. vom 4. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einfügen in die Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
1.2	Planungsalternativen	4
1.3	Lage und Erschließung des Plangebietes	5
<b>2</b>	<b>Gelände- und Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	6
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	7
3.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans	8
<b>4</b>	<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange, Ausgleich</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Flächeninanspruchnahme, Flächenbedarf</b>	<b>12</b>
9.1	Raumordnerische Grundlagen	12
9.2	Statistische Grundlagen	13
9.3	Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	14
9.4	Bestehende Flächenpotentiale	16
9.5	Fazit des Flächenbedarfs	19
<b>10</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
11.1	Rechtliche Grundlagen	20
11.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	20
11.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	21
11.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	22
11.5	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	22
11.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	22
11.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	22
11.7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
11.7.2	Schutzgut Boden und Wasser	23
11.7.3	Schutzgut Fläche	25
11.7.4	Schutzgut Klima und Luft	25
11.7.5	Schutzgut Mensch	26
11.7.6	Schutzgut Landschaft	27
11.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
11.7.8	Kumulative Auswirkungen	28
11.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	29
11.8.1	Eingriffsermittlung, Ausgleichsbilanzierung	29
11.8.2	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	29
11.9	Planungsalternativen	29
11.10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	29
11.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	30

11.12	Monitoring und Überwachung	30
11.13	Zusammenfassung	31
<b>12</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>32</b>
<b>14</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>32</b>
<b>15</b>	<b>Verfasser</b>	<b>33</b>

## 1 Einfügen in die Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ geschaffen werden.

Anlass ist die Bereitstellung einer Fläche für die geplante Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Die Stadt Ichenhausen weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren Flächenpotentiale im Innenbereich auf. Damit wird eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet (vgl. Ziff. 9). Mit der beabsichtigten Planung soll das bestehende Wohngebiet am Leitiweg nach Süden im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper erweitert werden. Entsprechend wird die Darstellung einer Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erforderlich, wodurch die Änderung veranlasst wird.

Die Stadt Ichenhausen beabsichtigt mit der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes die langfristige Sicherung des Wohnraumes im Südwesten des Stadtteils Hochwang. Es gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale dem Wohnbedarf zuzuführen.

### 1.2 Planungsalternativen

Die Stadt Ichenhausen hat alternative Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Stadt keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die Aktivierung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlichen Potentialflächen erhält die Stadt in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist die Stadt Ichenhausen bzw. der Stadtteil Hochwang bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können (vgl. Ziff. 9). Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes werden im Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) geprüft.

Der vorliegende Standort eignet sich aus den nachstehenden Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung bzw. Bodennutzung:

- Nördlich und östlich grenzen bebaute Bereiche mit überwiegend Wohnnutzungen an.
- Die geplanten Wohnbauflächen werden sich aufgrund der vergleichbaren Nutzungsstruktur gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedern.
- Vorgegebene und bestehende verkehrliche und infrastrukturelle Erschließungsstrukturen (Wortwinstraße, planungsrechtlich gesicherte Straße im Westen, Leitiweg).
- Angrenzung an das bestehende Baugebiet mit bestehender Anbindung.
- Keine Konflikte durch Lärmemissionen des Sportplatzes vorhanden.

- Hinsichtlich natur-/artenschutzrechtlicher Belange gilt das Plangebiet als konfliktarm.
- Infrastruktureinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Behörden und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort verfügbar.
- Fußläufige Entfernung zu einem großflächigen, gut ausgestatteten Spielplatz im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße/Im Tal.
- Bestehende Wege ermöglichen eine Anbindung an umgebende Naherholungsflächen (Wald, freie Landschaft).
- Über das Haltestellennetz des öffentlichen Nahverkehrs (Bahnhof Ichenhausen, Bushaltestellen) besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
- Flächenbereitstellung ist gegeben.

### 1.3 Lage und Erschließung des Plangebietes

Die Stadt Ichenhausen liegt an der Günz im schwäbischen Landkreis Günzburg. Die Stadt gliedert sich in mehrere Stadtteile unter anderem Hochwang und weist ca. 9.300 Einwohner auf. Die nächstgelegenen Städte sind Günzburg im Norden und Krumbach (Schwaben) im Süden. Nördlich in einer Entfernung von ca. 8 km befindet sich die Anschlussstelle zur Autobahn A8/Günzburg. Übergeordnet ist Ichenhausen bzw. der Stadtteil Hochwang mit der Bundesstraße B 16 und der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim verkehrlich gut angebunden.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Hochwang, westlich der Bundesstraße B 16. Angrenzend befinden sich Wohnnutzungen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Sportanlage von Hochwang. Die Erschließung im Osten wird durch die südliche ausgebaute Verlängerung der Wortwinstraße sichergestellt. Im Westen bildet die südliche Verlängerung der Bechlerstraße den Verkehrsanschluss, welcher gegenwärtig nicht ausgebaut. Durch die beiden Anschlussstellen wird das Plangebiet zentral von beiden Seiten erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 19.600 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 903, 904 und 905 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 887 und 951/2. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Ichenhausen und der Gemarkung Hochwang.



**Abb. 1 Übergeordnete Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.**

## 2 Gelände- und Bestandsbeschreibung

Gegenwärtig umfasst das Plangebiet eine strukturarme offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Ackernutzung beansprucht. Topographisch bedingt ist das Gelände relativ eben und befindet sich auf ca. 486,50 m NHN. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Naturräumlich liegt ein exponierter Standort am Ortsrand von Hochwang im Nord-Süd verlaufenden Günztal (Untereinheit des Naturraums der Iller-Lech-Schotterplatten) vor.

Im Westen verläuft ein Feldweg, der allerdings nicht ausgebaut ist. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Sportanlage mit Trainingsplatz. Im Norden und Osten befinden sich die angrenzenden Wohngebiete. Die östlich angrenzende Erschließungsstraße (südliche Verlängerung Wortwinstraße) ist asphaltiert. Im Süden befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet (Zedernweg im Osten) bereits Erdgasleitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.



**Abb. 2** Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelt) o. M.

## 3 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Ichenhausen ist im LEP Bayern als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Ulm/Neu-Ulm und Günzburg/Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung [...] Wohnraum

[...] geschaffen oder erhalten werden. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] (G 1.1.1)

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2).

### 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Stadt Ichenhausen im Regionalplan der Region Donau-Iller als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Westlich angrenzend wird die Landkreisgrenze von Günzburg dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren bestehen mit den jeweiligen Doppelzentren Ulm/Neu-Ulm im Nordwesten sowie Leipheim/Günzburg im Norden.



**Abb. 3** Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind innerhalb des Plangebietes keine einschlägigen bzw. konkreten Aussagen formuliert. Nördlich und östlich schließt der bestehenden Siedlungskörper von Hochwang an. Südlich wird ein Trenngrün/eine Grünzäsur („Ichenhausen-Hochwang“ – Sicherung von Siedlungsabständen sowie Siedlungsklimatologie sowie Mindestabstand 200 m) dargestellt, welche im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt bzw. beeinflusst wird. Auch die dargestellte Schienenstrecke im Westen wird nicht tangiert.

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet, sonstige Vorranggebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht berührt.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind zu beachten.

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 2 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (G I 3 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen (B III 1 G 5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6).
- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen (B III 1 G 7).

### **3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans**

Es handelt sich um die Darstellung der zukünftigen Bodennutzung für Wohnbauflächen. Der steigenden Bevölkerungsentwicklung und hohen Nachfrage nach Wohnraum wird Rechnung getragen. Der Flächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen. Zudem stehen Potenziale der Innenentwicklung sowie die Nutzung von Baulücken aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung (vgl. Ziff. 9).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil im Zusammenhang des bestehenden Siedlungskörpers im Norden an. Bestehende Verkehrsanschlüsse im Osten und Westen zur Erschließung des Plangebietes können genutzt werden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit gezielt vermieden.

Durch Ortsrandeingrünungen im Süden werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes bereits im Flächennutzungsplan gezielt berücksichtigt.

Zwischen dem Stadtteil Hochwang und dem Hauptort Ichenhausen befindet sich das regionalplanerisch festgesetzte Trenngrün „Ichenhausen-Hochwang“ (B I 4.3 Regionalplan Donau-Iller). Durch die Ausweisung eines Trenngrüns sollen Grün- und Freiflächen zwischen bestimmten Siedlungseinheiten gesichert werden. Neben ökologischen, klimatischen und gestalterischen Erwägungen trägt eine Gliederung der Bebauung durch Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität bei. Grundsätzlich sind bauliche Vorhaben in einem regionalplanerischen Trenngrün nicht zulässig, wenn dadurch die Funktionen des Trenngrüns wesentlich beeinträchtigt werden. Als weitere Funktion wird dem Trenngrün die Sicherung von Siedlungsabständen sowie die Siedlungsklimatologie sowie eine Mindestbreite von 200 m zugewiesen. Der verbleibende Abstand zwischen dem südlichen Rand sowie den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen am nördlichen Rand des Hauptortes Ichenhausen beträgt mehr als 200 m. Die mit der Grünzäsur verbundenen Funktionen (Sicherung von Siedlungsabständen sowie Siedlungsklimatologie) werden nicht eingeschränkt. Damit ist die regionalplanerische Grünzäsur „Ichenhausen-Hochwang“ nicht beeinträchtigt.

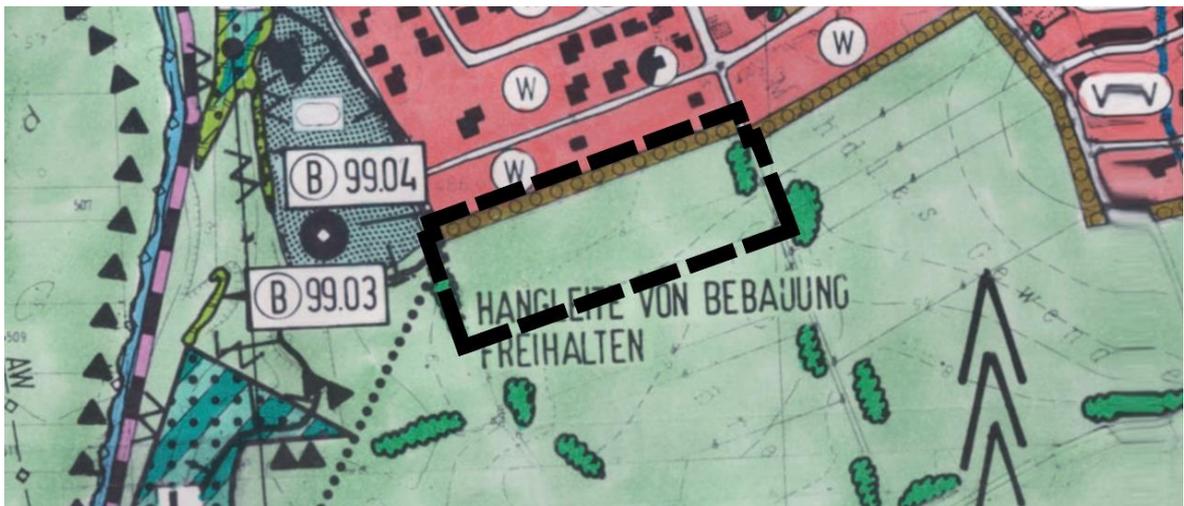
Vorbehalts- oder Vorranggebiete oder sonstige natur-/artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen. Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

#### **4 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten werden geplante Baum- und Buschgruppen dargestellt, welche im Bestand nicht vorhanden sind. Die im Westen dargestellte geplante Baum- und Buschgruppe befindet sich entlang der Böschung zum angrenzenden Trainingsplatz, die durch die Planung nicht berührt wird. Zudem wird im Westen die Sportanlage als Grünfläche mit der Zusatzbestimmung Sportplatz dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung des Plangebietes entspricht nicht den Darstellungen der Fläche für die Landwirtschaft im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die östlich angrenzenden Flächen gegenwärtig nahezu vollständig bebaut sowie erschlossen sind, und durch den Bebauungsplan „Südlich des Leitiweges – Erweiterung“ planungsrechtlich gesichert sind. Dieser östliche Bereich wurde in der Zwischenzeit im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche dargestellt, wodurch der Auszug des Flächennutzungsplanes nicht dem aktuellen Stand entspricht.

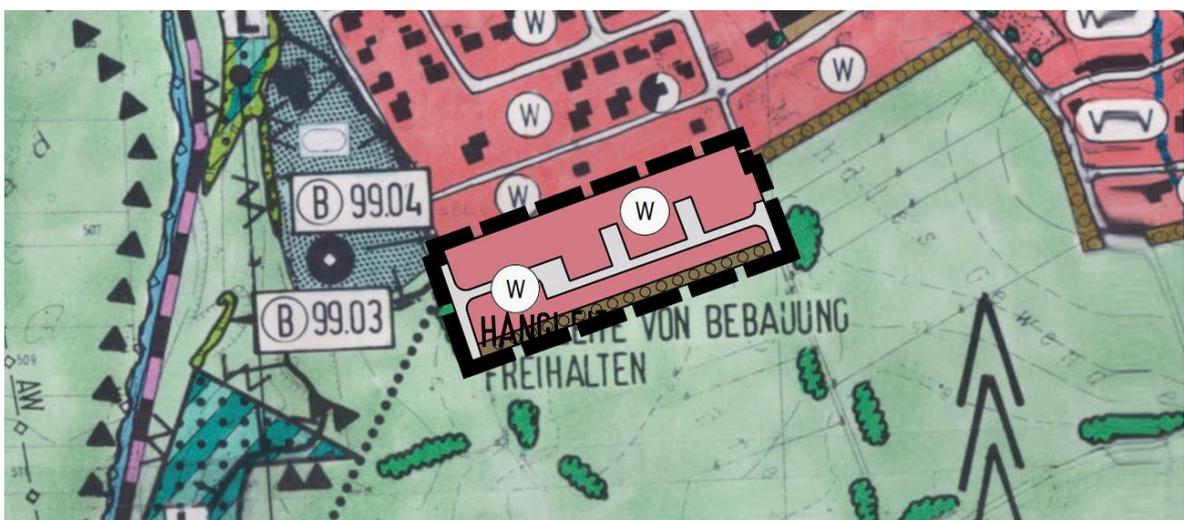


**Abb. 4** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (A1) mit dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarze Linie); o. M.

## 5 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Damit wird die gegenwärtige Bodennutzung in Form der Fläche für die Landwirtschaft für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Wohnen) geändert. Ziel der Änderung ist die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan, um die Grundlage für die Festsetzung einer Wohnbaufläche auf der Ebene des Bebauungsplanes zu schaffen.

Zudem wird im Süden Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft darstellt. In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dargestellt. Auch der Schriftzug „Hangleite von Bebauung Freihalten“ wird innerhalb des Plangebietes teilräumlich dargestellt, damit der Flächennutzungsplan vollständig angepasst und weitergeführt werden kann.



**Abb. 5** Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes (A2), o. M.

## 6 Umweltbelange, Ausgleich

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes unter Ziff. 11 ermittelt und bewertet. Auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## 7 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch die bestehenden Nutzungen im Sinne einer Vorbelastung, der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung wird von einer geringen Habitat-Eignung ausgegangen. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Konsequenzen sind nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht bzw. den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Ziff. 11.7.1 zu entnehmen.

## 8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß

Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **9 Flächeninanspruchnahme, Flächenbedarf**

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Zugleich werden alternative Standorte und innerörtliche Flächenpotentiale im gesamten Stadtgebiet inklusive Ortsteile hinsichtlich der Verfügbarkeit geprüft.

### **9.1 Raumordnerische Grundlagen**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen von primär Ortsansässigen und der Situation, dass im Innenbereich keine unbebauten Grundstücke von Seiten der Stadt sowie im Stadtteil Hochwang verfügbar sind, beabsichtigt die Stadt Ichenhausen die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Anschluss an den Siedlungsbestand und die bestehende Infrastruktur.

Bei den laut rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung bestehenden Wohnbauflächenpotentialen ist planerisch betrachtet ein städtisches Entwicklungspotential vorhanden. Es besteht jedoch von Seiten der Stadt keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotentiale sowie der ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Diese innerörtlichen Flächen bzw. Baulücken stehen aktuell nicht zur Verfügung. Gegenwärtig decken leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht die mehrheitlichen Nachfrageanforderungen der Bauwilligen vor Ort.

Die Stadt Ichenhausen sieht sich weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland leitet sich insbesondere aus dem ortsansässigen Bedarf sowie dem Auflockerungsbedarf ab. Um jedoch auch zukünftig der Bevölkerung in Ichenhausen und den Stadtteilen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis einer Neuausweisung von Wohnbauflächen gegeben. Mit der Aufstellung der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Ichenhausen das Ziel, auch zukünftig eine stabile Bevölkerungszahl und Struktur mit der damit verbundenen Bereitstellung eines ausreichenden und differenzierten Wohnbauflächenangebotes zu schaffen und zu erhalten.

## 9.2 Statistische Grundlagen

Die Stadt Ichenhausen hat seit 2011 bis zum Jahre 2020 einen starken und stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum von 8.420 (2011) bis 9.174 (2020) um ca. 9 % gewachsen (Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Ichenhausen, Statistik kommunal, Beiträge zur Statistik Bayerns, August 2021). Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte als Verhältnis von Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand) beträgt nach eigener Berechnung 2,26 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2020. Grundlegend hat der Markt eine weitaus positive Bevölkerungsentwicklung (natürliche Dynamik und Wanderungen) zu verzeichnen.

In der Bevölkerungsprognose bis 2039 wird ausgehend von einem Stand mit 9.174 Einwohnern (2020) ein Wachstum auf 9.900 Einwohnern (2039) prognostiziert. Dies entspricht ein weiteres positives Bevölkerungswachstum von ca. 8 % bis zum Prognosejahr 2039. Im Gebietsvergleich wird eine Veränderung der prognostizierten Bevölkerung bis zu 7,5 % prognostiziert, wodurch ebenfalls von starkem Zuzug bzw. lokalen Wanderungen auszugehen ist. Insbesondere ein Anstieg der jüngeren und älteren Generation ist zu registrieren. Die Bevölkerungsgruppe der Altersgruppe der 18- bis 65-jährigen, und somit auch bauwillige Generationen, prognostiziert einen deutlichen Rückgang. Aus diesem Grund bestehen zum einen Probleme, jüngere bauwillige Generationen im Stadtgebiet zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen trotz insgesamt positivem Bevölkerungswachstum zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die statistischen Daten (Grundlage Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Ichenhausen, Beiträge zur Statistik Bayerns, Statistik kommunal, Stand 2021) mit den Daten des kommunalen Einwohnermeldeamtes weitestgehend decken.

### 9.3 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Aus den angeführten Gründen möchte die Stadt Ichenhausen und ihre Stadtteile durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen weiteren Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Gleichzeitig soll dem starken Anstieg der Bevölkerung in den vergangenen und nächsten Jahren Rechnung getragen werden. Diese Entwicklung und das bestehende Interesse am Wohnstandort Ichenhausen (mit Stadtteilen) wird u. a. auch durch die der Stadt vorliegenden Anfragen von Bauinteressentinnen und -Interessenten bestätigt. Allein aus der Veränderung der absoluten städtischen Bevölkerungszahl in der natürlichen Entwicklung und den vorliegenden Anfragen wird der Wohnungsbedarf plausibel abgeleitet.

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung mehr Menschen im Alter allein wohnen. Der damit verbundene Rückgang der zukünftigen Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes. Als sog. Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von ca. 0,3 % pro Jahr (Abnahme Belegungsdichte) bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. Vorliegende Prognose geht davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch im Zeitraum bis 2039 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte wie das Flächenmanagement Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021, gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang (Auflockerung) von ca. 0,3 % pro Jahr aus.

Damit ist für den Planungshorizont bis 2039 der Stadt Ichenhausen die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 2,13 Personen pro Wohneinheit (gegenüber 2,25 Personen/WE) anzunehmen. Aus dem Auflockerungsbedarf durch den Belegungsdichterückgang lässt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf begründen.

Auf Grundlage der angeführten Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik und dem Flächenmanagementdatenbank ergibt sich ein dringend benötigter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 vor allem auf Grund der gegenwärtigen und prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie der Zunahme der kleineren Haushalte (Verringerung der Belegungsdichte bzw. Auflockerungsbedarf).

Schlussfolgernd lässt sich ein prognostizierter Wohnungsbedarf von insgesamt ca. 570 Wohneinheiten bis zum Prognosehorizont 2039 festhalten. Pro Jahr entspricht dies einem Durchschnitt von 31,8 Wohneinheiten. Aus dem Bedarf an den zusätzlichen 570 Wohneinheiten wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes im gesamten Stadtgebiet. Entsprechend des Bestands an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Mit Stand Flächenerhebung zum Stichtag Ende 2020 gab es insgesamt 4.072 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart ALKIS) in einer Größenordnung von ca. 178 ha (Statistik Kommunal 2021 Stadt Ichenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik). Demnach sind im gesamten

Stadtgebiet im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 23 Wohneinheiten vorhanden. Damit lässt der prognostizierten Flächenbedarf im Detail aus dem Verhältnis des zukünftigen Wohnungsbedarfes mit dem Wohnungsbestand der Wohneinheiten pro ha ermitteln.

Die prognostizierte Bedarfsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass in Summe der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfes ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 25 ha Wohnbaufläche (Brutto-Wohnlandbedarf) aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf des gesamten Stadtgebietes bis zum Jahr 2039 abgeschätzt wird. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von ca. 570 Wohneinheiten. Der ermittelte prognostizierte (natürliche) Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2039 ist als keine feste Größe, sondern als grobe Entwicklungstendenz anzusehen, um den Bedarf in plausibler Weise abzuleiten.

Auf Grundlage der angeführten Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik und dem Flächenmanagementdatenbank ergibt sich ein dringend benötigter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 vor allem auf Grund des gegenwärtigen und prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie der Zunahme der geringen Haushaltsgrößen (Verringerung der Belegungsdichte bzw. Auflockerungsbedarf).

**Tab. 1 (Prognostizierte) Flächenbedarfsermittlung Wohnen im gesamten Stadtgebiet**

<b>Zeitraum</b>	
Aktuelles Jahr gemäß "Statistik Kommunal 2021"	2021
Prognosezeitraum gemäß "Demographie Spiegel 2021"	2039
Prognosezeitraum in Jahren	18 Jahre
<b>Natürliche Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis 2033</b>	
Bevölkerungsstand zum Jahr 2020	9.174 Einwohner
Wohnungsbestand in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	4.072 WE
Aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2020)	2,25 Personen/WE
Neuerrichtete Wohnungen jährlicher Durchschnitt der vergangenen Jahre	34,33 WE
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	8% gerundet
Prognosewert der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	9.900 Einwohner
Veränderung der absoluten Bevölkerungsanzahl	726 Personen
Wohnungsbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	341 WE
<b>Belegung und Auflockerung</b>	
Abnahme Belegungsdichte (Auflockerung)	0,3%
Zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2033)	2,13 Personen/WE
Wohnungsbedarf als zusätzliche Haushalte aus Auflockerungsbedarf	232 WE
<b>Summe prognostizierter Wohnungsbedarf 573 WE</b>	
Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum	31,8 WE pro Jahr
Städtische Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2020	178 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnheiten pro Wohnbaufläche in ha	23 WE pro Jahr
<b>Flächenbedarf aus prognostiziertem Wohnungsbedarf (Brutto Wohnlandbedarf)</b>	<b>25,1 ha</b>
<b>Quellen</b>	
	*WE = Wohneinheiten
Statistik Kommunal 2021 Stadt Ichenhausen [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Demographie Spiegel Stadt Ichenhausen bis 2039 [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Flächenmanagement-Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Landesamt für Umwelt 2021	

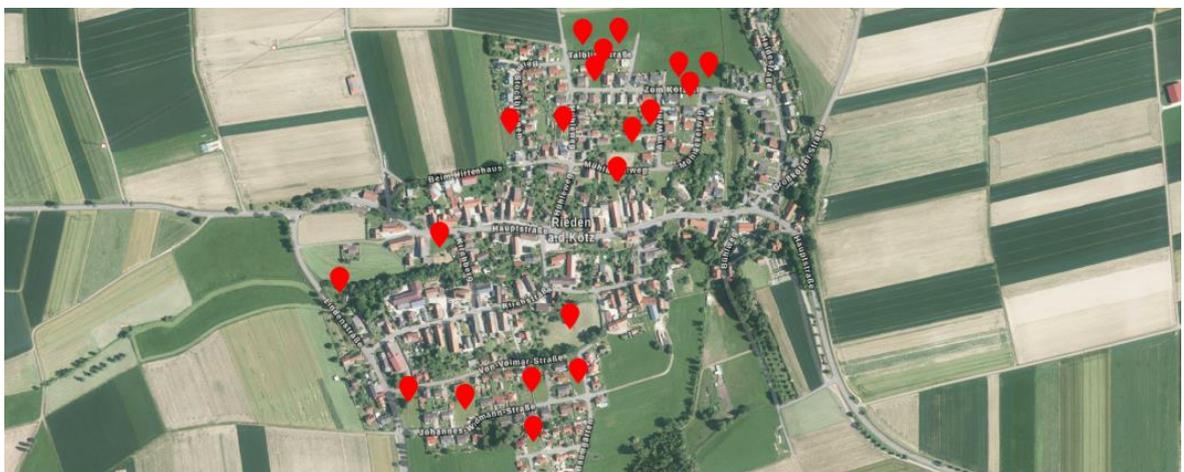
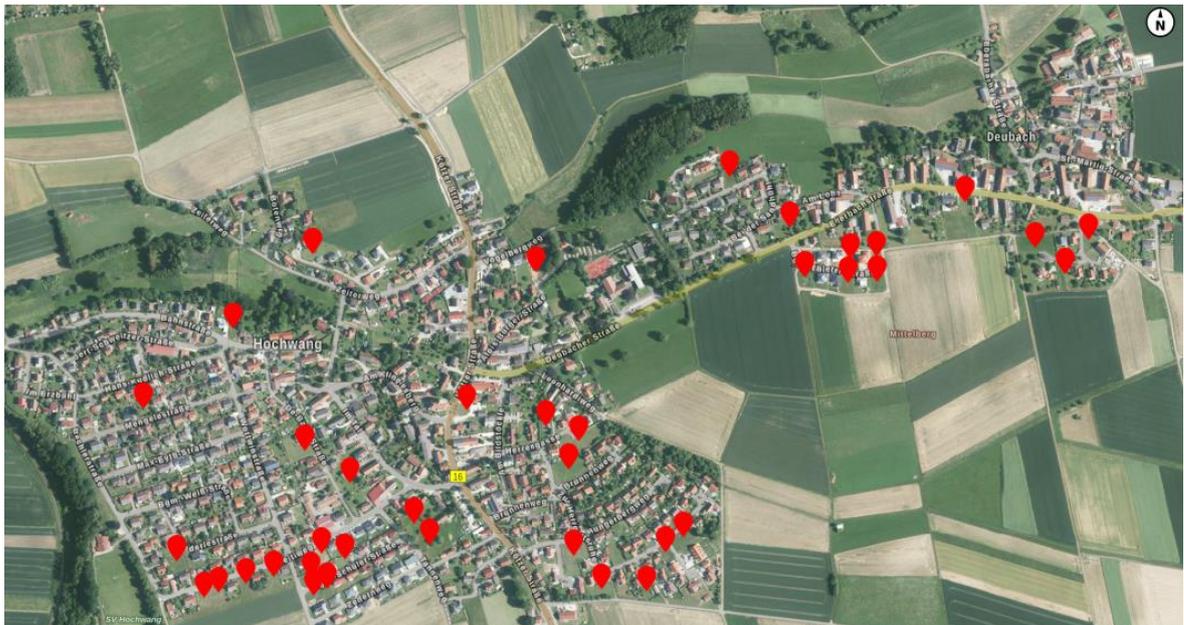
Die Analyse der Flächenpotentiale veranschaulicht, dass gegenwärtig keine innerörtlichen Flächen mehr verfügbar sind. Da keine strikte Trennung an einer administrativen Stadtgrenze vorhanden ist, muss auch von Zuzug aus den benachbarten Orten ausgegangen

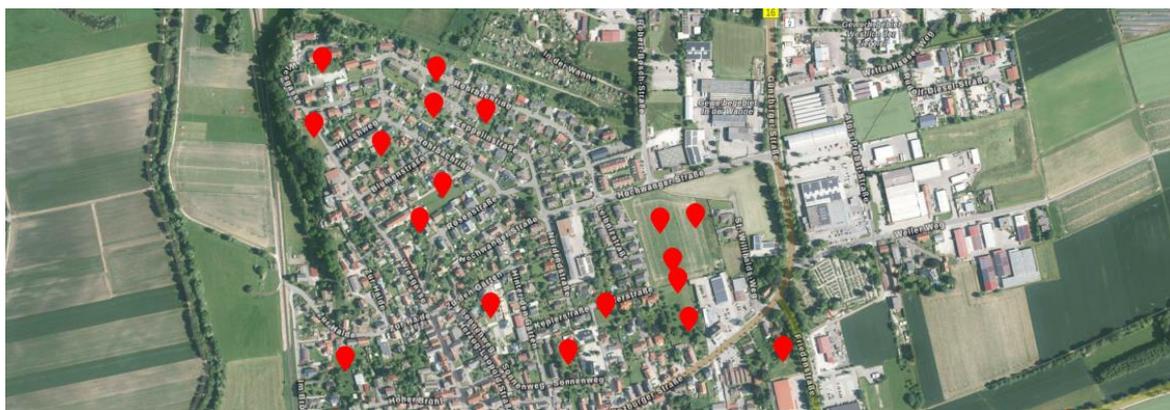
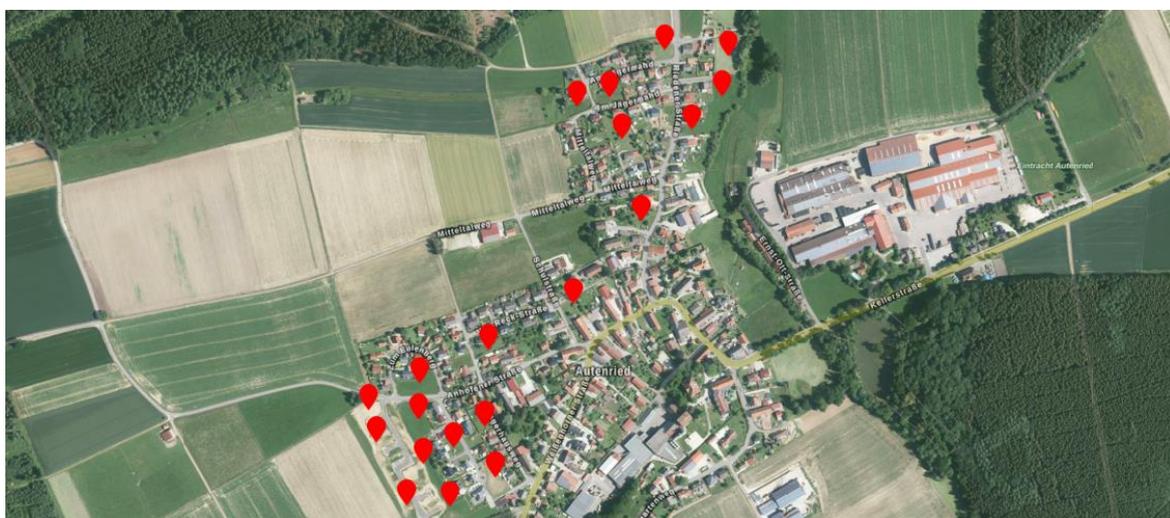
werden. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass der Landkreis Günzburg eine positive Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur aufweist sowie die Stadt Ichenhausen und die Stadtteile selbst ideale Standortbedingungen aufweist. Gegenwärtige Nachfragesituationen sind damit unabhängig vom prognostizierten Bedarf durch die Parameter lokale Wanderungen aus Nachbarorten und höheren zentralen Orten stark beeinflusst. Dies wird durch die statistischen Daten des großen Anteils an Wanderungen bestätigt.

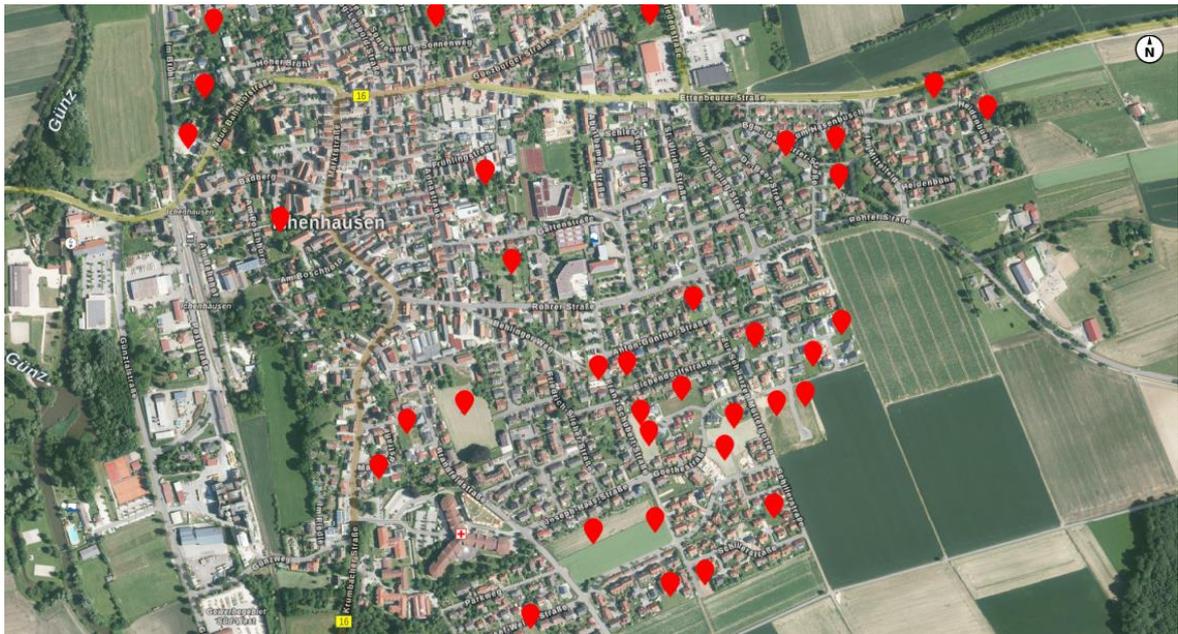
## 9.4 Bestehende Flächenpotentiale

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung werden neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarf für Wohnbauland auch bestehende Flächenreserven (Baulücken) bzw. innerörtliche Potentialflächen in der Bedarfsanalyse berücksichtigt. Die Stadt fördert die Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im gesamten Stadtgebiet und in allen Stadtteilen. Auch leerstehende Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Rahmen der Flächenanalyse werden bestehende Flächenpotentiale (Baulücken sowie Nachverdichtungspotentiale als rote Markierungen) in allen Ortsteilen ermittelt und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit/Entwicklung bewertet (siehe nachfolgende Plangrafiken Abb. 7).







**Abb. 6 Flächenanalyse Wohnen (Baulücken, Nachverdichtungspotentiale, Flächenreserven als rot markierter Standort), Datengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, bearbeitet Dezember 2023**

Die Auflistung der innerörtlichen Flächenpotentiale in Form von Baulücken, Nachverdichtungspotentialen und Flächenreserven (dargestellte Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan) zeigen zwar, dass viele (Bau-) Grundstücke in Betracht zu ziehen sind, jedoch befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum. Die städtischen Versuche der wohnbaulichen Nutzung dieser privaten Flächenpotentiale sind jedoch ohne Erfolg geblieben. Die Aktivierung von Baulücken und die Bebauung von unbebauten Grundstücken ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungsbereitschaften und Verkaufsbereitschaften vorliegen.

Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Bauplätze im Stadtgebiet sind bereits verkauft und veräußert. Durch die grundsätzliche Auflage eines Bauzwanges ist davon auszugehen, dass diese der Wohnnutzung zeitnah zur Verfügung stehen. Hier bestehen einige Bauanfragen sowie bereits erteilte Baugenehmigungen, sodass diese zurzeit noch unbebauten Grundstücke in absehbarer Zeit bebaut werden. Dasselbe lässt sich für einige Baulücken anführen, welche mit erteilten Baugenehmigungen zeitnah bebaut werden.

Nachdem die Stadt Ichenhausen bezüglich den angeführten Flächenpotentialen keine weiteren Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume einer Entwicklung im Innenbereich. Auch Nachverdichtungspotentiale von bereits bebauten Flächen bzw. innerörtlichen Entwicklungsflächen hat die Stadt geprüft. Bezüglich dieser Teilflächen versucht die Kommune über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotenzial voranzutreiben. Diese sind nicht zu realisieren, da gegenwärtig ebenfalls keine Verkaufsbereitschaften oder auch privaten Entwicklungsbereitschaften vorhanden sind. Dasselbe gilt für die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden privaten Gebäuden bzw. für die weiteren dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

Die Stadt Ichenhausen ist intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Stadt wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und die gegenwärtige und prognostizierte Nachfrage zur Verfügung stellen zu können. Da dies jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Stadt Ichenhausen die Baulandneuausweisung als erforderlich.

## 9.5 Fazit des Flächenbedarfs

Das seitens der Stadt Ichenhausen geplante Baugebiet wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Mit der Bedarfsermittlung für Wohnbauland lässt sich der Bedarf für die Neuausweisung nachweislich begründen. Anhand der dargestellten prognostizierten und gegenwärtigen Entwicklung sowie der Bewertung bestehender Flächenpotenziale ist die vorliegende Ausweisung von Bauflächen verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland.

Auch berücksichtigt die Stadt Ichenhausen diese Entwicklung mit allen anderen gegenwärtigen Entwicklungen (Bauleitplanverfahren) im gesamten Stadtgebiet. Auch unter Hinzunahme der derzeit geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlicher der Ulmer Straße" im Stadtteil Oxenbronn ist der Bedarf nach wie vor vorhanden.

Das Plangebiet weist eine bedarfsgerechte Größenordnung des ermittelten Flächenbedarfs auf, um die gegenwärtige und prognostizierte bzw. langfristige hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit für die anschließende Baugebietsrealisierung von Seiten der Stadt Ichenhausen. Der Kommune liegen bezüglich dieses Baugebietes bereits eine erhöhte Anzahl an konkreten Anfragen nach Baugrundstücken vor. Aus Gründen der Geländeverhältnisse sowie des bestehenden nördlichen Anschlusses bietet sich eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich an. Der gewählte Standort und die Größe wurden unter anderem deshalb gewählt, damit der Stadtteil Hochwang ein in sich homogenes und zusammenhängendes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Baulandentwicklungen vorgenommen werden. Insbesondere an Wohngebiete angrenzende Erweiterungsflächen kommen dafür in Betracht.

Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt auch jüngere bauwillige Generationen im Stadtgebiet zu halten, und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern. Unter diesen Aspekten und der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Stadt Ichenhausen dazu entschieden, den vorliegenden Bauleitplan aufzustellen, um Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Bedarfsuntersuchung umfasst neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarfsnachweis auch eine Prüfung von Standortalternativen im Sinne von Flächenpotentialen und begründet einen bedarfsgerechten Nachweis für die Ausweisung der vorliegenden Bauflächen.

Durch die vorliegende Flächenbedarfsanalyse ist nachgewiesen, dass die Maßgaben des LEP (3.1 Abs. 1 und 2 (G), 3.2 (Z)) i. V. m. den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eingehalten sind.

Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Ortsrandeingrünungen im Süden dargestellt. Weitere Maßnahmen

sind auf der Ebene des Bebauungsplanes verankert, wodurch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen wird. Dabei hat die Stadt eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch die Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch Eingrünungen die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft forciert.

## **10 XPlanung Standard**

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## **11 Umweltbericht**

### **11.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### **11.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Ziel der Planung ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W), um die Grundlage der wohnbaulichen Bodennutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ist die Deckung der Wohnraumbedarfs geplant. Mit der beabsichtigten Planung sollen neue

Wohnbauflächen im südlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Stadtteils Hochwang geschaffen werden. Die Stadt Ichenhausen verfolgt dabei das Ziel, eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

### 11.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Konflikte mit den einschlägigen Maßgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen nicht vor. Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht notwendig.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Im Süden werden bereits im Flächennutzungsplan Ortsrandeingrünungen dargestellt. Weitere Maßnahmen im Bebauungsplan (Grünordnung, Ausgleich, Boden-/Grundwasserschutz, etc.) dienen zur Minimierung des Eingriffes.

- **Regionalplan der Region Donau-Iller**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Zwischen dem Stadtteil Hochwang und dem Hauptort Ichenhausen befindet sich das regionalplanerisch festgesetzte Trenngrün „Ichenhausen-Hochwang“ (B I 4.3 Regionalplan Donau-Iller). Durch die Ausweisung eines Trenngrüns sollen Grün- und Freiflächen zwischen bestimmten Siedlungseinheiten gesichert werden. Neben ökologischen, klimatischen und gestalterischen Erwägungen trägt eine Gliederung der Bebauung durch Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität bei. Grundsätzlich sind bauliche Vorhaben in einem regionalplanerischen Trenngrün nicht zulässig, wenn dadurch die Funktionen des Trenngrüns wesentlich beeinträchtigt werden. Als weitere Funktion wird dem Trenngrün die Sicherung von Siedlungsabständen sowie die Siedlungsklimatologie sowie eine Mindestbreite von 200 m zugewiesen

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Der verbleibende Abstand zwischen dem südlichen Rand des vorliegenden Baugebiets sowie den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen am nördlichen Rand des Hauptortes Ichenhausen beträgt mehr als 200 m. Die mit der Grünzäsur verbundenen Funktionen werden nicht eingeschränkt. Damit ist die regionalplanerische Grünzäsur „Ichenhausen-Hochwang“ nicht beeinträchtigt

## 11.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

## 11.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Hochwang der Stadt Ichenhausen und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bestandsorientiert um eine strukturarme offene Feldflur. Nördlich und östlich grenzt der bestehende Siedlungskörper (Wohnen) an. Westlich befindet sich ein Sportplatz. Ansonsten schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfeld an.

Topographisch bedingt handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände. Es sind keine Gehölz- oder Vegetationsbestände vorhanden. Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

## 11.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Der Dünggeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Die zukünftige Option für wohnbauliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser oder Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Stadt Ichenhausen die hohe (ortsansässige) Nachfrage nach Wohnbauland nicht Rechnung tragen. Entsprechend folgt die Abwanderung der Bevölkerung. Gleichzeitig entgeht der Stadt die Chance als Wohnstandort attraktiv zu bleiben.

## 11.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Eine ausführliche Betrachtung ist der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen, da es sich gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB im vorliegenden Umweltbericht (Änderung eines Flächennutzungsplanes) um eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes „Südlich des Leitiweges – Erweiterung II“ handelt.

### 11.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als strukturarme offene Feldflur (Ackerland) genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dünggeeintrag auszugehen.

Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb und unmittelbar südlich anschließend an das Plangebiet sowie die Freizeit- und Wohnnutzungen im Westen, Norden und Osten sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen.

Bezüglich der Bestandserhebung wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (saP) im Bebauungsplan verwiesen.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden. Durch die Inanspruchnahme der Fläche sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung aufgrund des nördlich und östlich angrenzenden Wohngebietes und der Freizeitnutzung im Westen sowie der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering.

Nähere Konkretisierungen und artenschutzrechtliche Belange bzw. Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

### 11.7.2 Schutzgut Boden und Wasser

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden berührt. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Gewässer sind nicht vorhanden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Hangwassers muss aufgrund der geringen Geländeunterschiede nicht gerechnet werden. Angaben zu den höchsten Grundwasserständen oder zu einem geschlossenen Grundwasserleiter im Plangebiet liegen nicht vor. Das Plangebiet ist unbebaut. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen

Angaben zum Baugrund, zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit sind auf der Ebene des Bebauungsplanes im Detail geprüft.

#### Auswirkungen:

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Entwässerung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet. Durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen wird Boden verdichtet. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Art der Bodennutzung langfristig verändert. Im Vergleich zum Bestand hat dies zur Folge, dass die Verdichtung und Versiegelung von Boden zunehmen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung zugeführt. Durch die Maßnahmen und Kompensationen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser sowie der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen begrenzt und vermindert. Zudem werden bereits im Flächennutzungsplan Ortsrandeingrünungen dargestellt.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden aufgrund des Eingriffes in eine landwirtschaftliche Fläche mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft, können allerdings durch die Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

### 11.7.3 Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten werden geplante Baum- und Buschgruppen dargestellt, welche im Bestand nicht vorhanden sind. Die im Westen dargestellte geplante Baum- und Buschgruppe befindet sich entlang der Böschung zum angrenzenden Trainingsplatz, die durch die Planung nicht berührt wird. Zudem wird im Westen die Sportanlage als Grünfläche mit der Zusatzbestimmung Sportplatz dargestellt. Weitere (umweltbezogene) Darstellungen sind nicht enthalten.

#### Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Wohnbauflächen gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe und Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mittel einzuschätzen. Eine flächenbezogene (städtebauliche) Beeinträchtigung liegt nicht vor, da das Plangebiet unmittelbar an den baulichen Siedlungsbestand im Norden und Osten angrenzt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden umfangreiche flächenbezogene und bauliche Maßnahmen getroffen, um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan wird durch die Darstellung von randlichen Eingrünungen im Süden der Eingriff in das Schutzgut Fläche minimiert. Die durch das Vorhaben überplanten Flächen gelten durch das nördlich und östlich erschlossene Wohnbaugebiet und den Sportplatz im Westen als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

Aufgrund mangelnder Alternativstandorte bzw. fehlender Flächenverfügbarkeiten sowie der Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper zeigt die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung. In der Begründung erfolgt ein nachweislicher Bedarf für die Ausweisung der Flächen unter Darlegung des Wohnflächenbedarfs.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: mittlere Erheblichkeit

### 11.7.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestandsaufnahme

Das Gelände ist relativ eben und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung. Diese Umstände sind für die Planung von

untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direkter Angrenzung zum nördlichen und östlichen Siedlungsumfeld umfasst.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können phasenweise geruchsbelastigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Lage und der Größe des Standortes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gering.

Zum Schutz des Klimas sind regenerative Energien wie z. B. Solarthermie, PV-Anlagen verbindlich.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung vorgesehen, welche die Oberflächenaufheizung verringern. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

### **11.7.5 Schutzgut Mensch**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Die Sportanlage von Hochwang und ein Jugendtreff befindet sich im Norden bzw. Westen.

Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da keine landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsumfeld vorhanden sind. Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Lärmemissionen gehen ausschließlich von dem im Westen angrenzenden Sportplatz und Bauwagen aus. Im Zuge der geplanten Wohnnutzungen ist die Schutzbedürftigkeit zu berücksichtigen.

#### Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen durch Immissionen wird im Bebauungsplan geprüft. Damit werden die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen an allen relevanten Immissionsorten sichergestellt und die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

### **11.7.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Randbereich des Siedlungskörpers von Hochwang und liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark. Auch sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft für das Plangebiet formuliert. Internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Der Standort schließt am bestehenden Siedlungsumfeld an und rundet den Siedlungskörper ab. Geländetechnisch handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände. Gehölz- oder Vegetationsbestände liegen innerhalb des Gebietes nicht vor. Maßgebliche Sichtachsen oder landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes wird ein regionalplanerisches Trenngrün dargestellt, welches durch die Bauleitplanung nicht berührt bzw. beeinflusst wird.

#### Auswirkungen:

Mit der Bauleitplanung werden landwirtschaftliche Flächen für wohnbauliche Zwecke vorgesehen, wodurch das Plangebiet zukünftig baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen im Norden und Osten sowie der fehlenden Einsichtnahme von Westen ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe mit direkter Angrenzung an das Siedlungsumfeld sowie der geringen Einsichtnahme-Möglichkeiten ist die Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Durch die Lage des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen sowie das Fehlen von Gehölz- und Vegetationsbeständen ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Das Landschaftsbild wird durch wirksame Randeingrünungen im Süden abgerundet und somit der Übergang zur Landschaft definiert. Innere Durchgrünungen und weitere grünordnerische Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes tragen zur angemessenen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei. Damit können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gezielt gemindert werden.

Zwischen dem Stadtteil Hochwang und dem Hauptort Ichenhausen befindet sich das regionalplanerisch festgesetzte Trenngrün „Ichenhausen-Hochwang“. Durch die Ausweisung eines Trenngrüns sollen Grün- und Freiflächen zwischen bestimmten Siedlungseinheiten gesichert werden. Neben ökologischen, klimatischen und gestalterischen Erwägungen trägt eine Gliederung der Bebauung durch Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität bei. Grundsätzlich sind bauliche Vorhaben in einem regionalplanerischen Trenngrün nicht zulässig, wenn dadurch die Funktionen des Trenngrüns wesentlich beeinträchtigt werden. Als weitere Funktion wird dem Trenngrün die Sicherung von Siedlungsabständen sowie die

Siedlungsklimatologie sowie eine Mindestbreite von 200 m zugewiesen. Der verbleibende Abstand zwischen dem südlichen Rand des vorliegenden Plangebietes sowie den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen am nördlichen Rand des Hauptortes Ichenhausen beträgt mehr als 200 m. Die mit der Grünstreife / dem Trenngrün verbundenen Funktionen (Sicherung von Siedlungsabständen sowie Siedlungsklimatologie) werden nicht eingeschränkt. Damit ist die regionalplanerische Grünstreife „Ichenhausen-Hochwang“ nicht beeinträchtigt. Landschaftsbezogenen Auswirkungen sind durch den weiterhin freibleibenden Abstand vermieden.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

### **11.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkt angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt. Im Umfeld in ca. 350 m nordöstlicher Entfernung sind folgende Denkmäler vorhanden. Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz in Hochwang und ihrer Vorgängerbauten (D-7-7627-0019).

#### Auswirkungen:

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Die aufgeführten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

### **11.7.8 Kumulative Auswirkungen**

#### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **11.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich**

### **11.8.1 Eingriffsermittlung, Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Bebauungsplan festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt.

### **11.8.2 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Dazu dienen insbesondere die Darstellung von Ortsrandeingrünungen im Süden. Verstärkt werden diese durch einschlägige Festsetzungen (Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) auf der Ebene des Bebauungsplanes. Sämtliche weitere Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan geprüft.

## **11.9 Planungsalternativen**

Eine eingehende Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung zu entnehmen (vgl. Ziff. 9). Alternative Standorte bzw. Handlungsoptionen stehen nicht zur Verfügung.

## **11.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen**

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

### 11.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Schallgutachten Sportplatz, ACCON GmbH, vom 22.06.2021 (Anlage der Begründung des Bebauungsplanes)
- Baugrundgutachten für das angrenzende Wohngebiet „Südlich des Leitiweges - Erweiterung“ im Osten
- Eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 11.12 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Ichenhausen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

### 11.13 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	mittel
Fläche	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung beansprucht, welche gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die absehbare bauliche Nutzung und Flächeninanspruchnahme sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Fläche mit einer mittleren Erheblichkeit betroffen.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft (Randeingrünungen im Süden) ausgeschlossen. Vermeidungs- und Reduzierungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes minimieren den Eingriff auf das nutzungsbedingte Minimum. Alternativstandorte oder sonstige Planungsalternativen sind nachweislich nicht vorhanden.

Potenzielle Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen, die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser sowie die infrastrukturelle Erschließung wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt und im Zuge der Erschließungsplanung umgesetzt.

Zudem kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. im Bereich der Ein- und Durchgrünung, der Grünflächen sowie des Ausgleichs ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen und mindern zielgerichtet die Flächeninanspruchnahme, sodass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Vertiefende Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes betrachtet.

## 12 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes	ca. 19.600 m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohnbaufläche (W)	ca. 13.780 m <sup>2</sup>	ca. 70 %
davon Straßenverkehrsfläche	ca. 3.580 m <sup>2</sup>	ca. 18 %
davon Ortsrandeingrünung	ca. 2.240 m <sup>2</sup>	ca. 12 %

## 13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung München
- 7 Bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 Schwaben Netz GmbH
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## 14 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 4. Juni 2024

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 4. Juni 2024

**15 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

*Stadt Ichenhausen den .....*

.....  
*Robert Strobel, Erster Bürgermeister*