

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

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

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

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

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

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

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

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

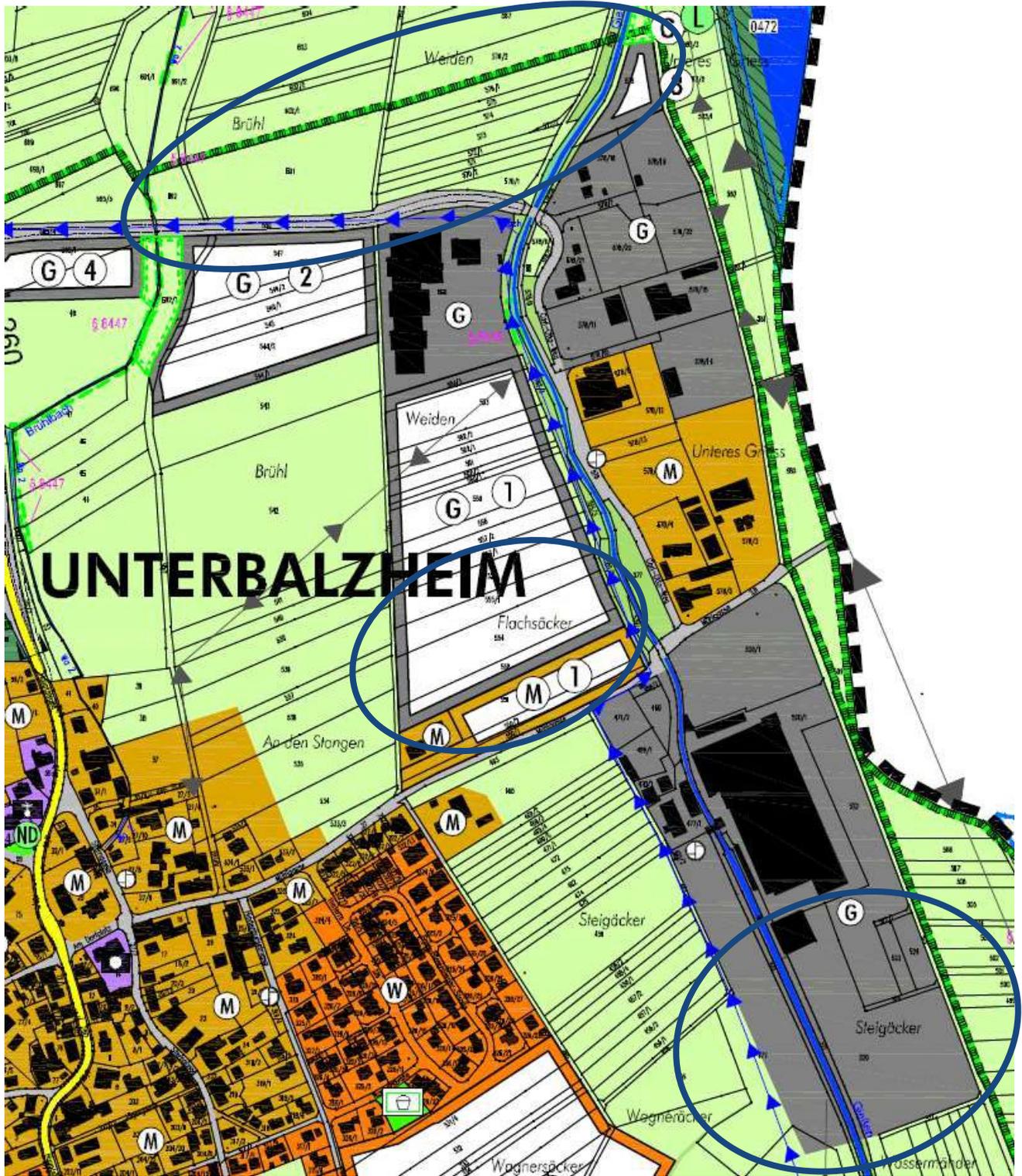
*Des Weiteren liegt die Fläche der Teilaufhebung angrenzend an das Gewässer „Gießen“ und im Hochwassergefahrenbereich des Flusses „Iller“.*

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

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

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

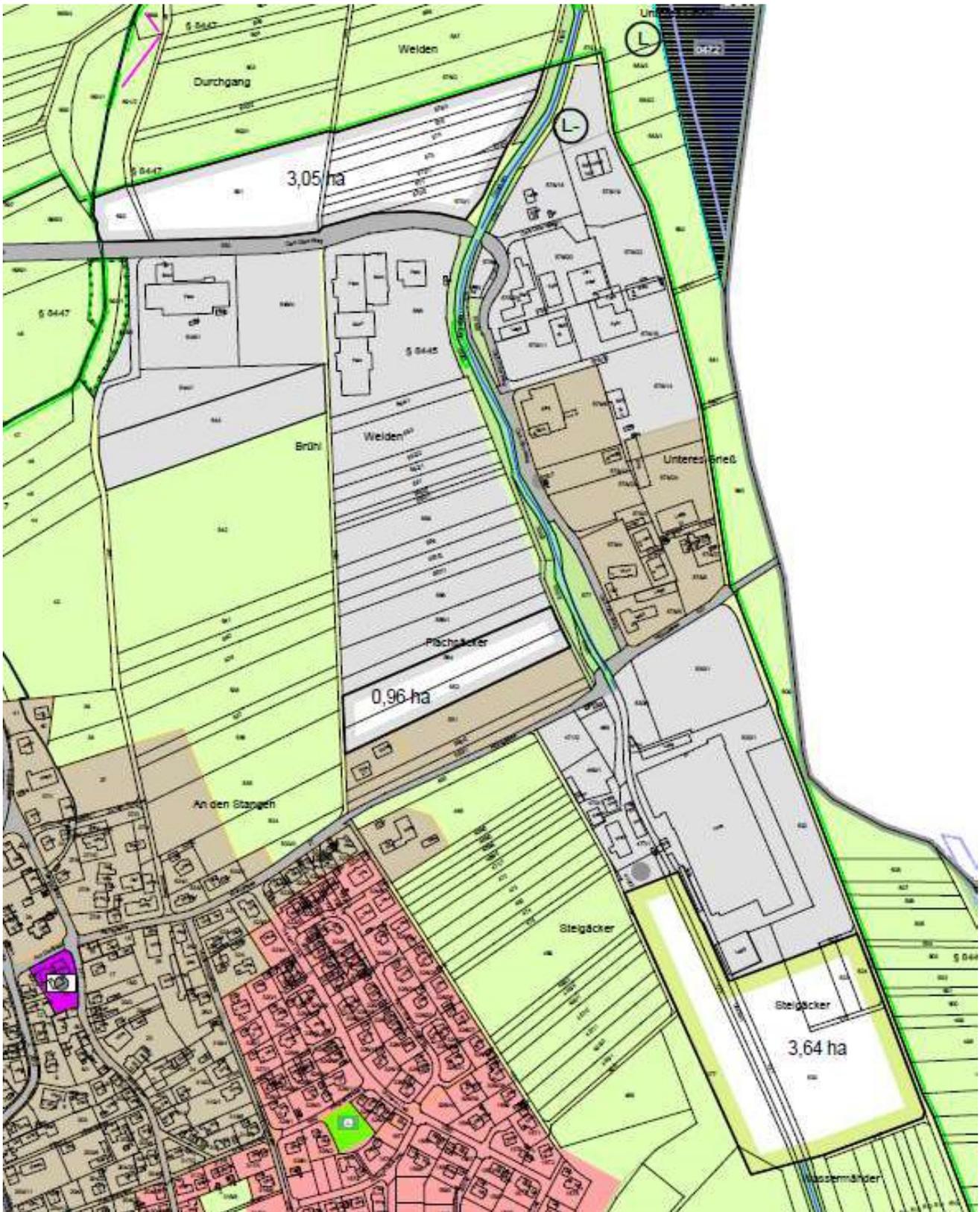
*Die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets ist aufgrund der genannten Gründe langfristig nicht absehbar.“*



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan GVV Dietenheim 22.06.2006



1. Änderung Flächennutzungsplan GVV Dietenheim Feststellungsbeschluss 26.07.2017



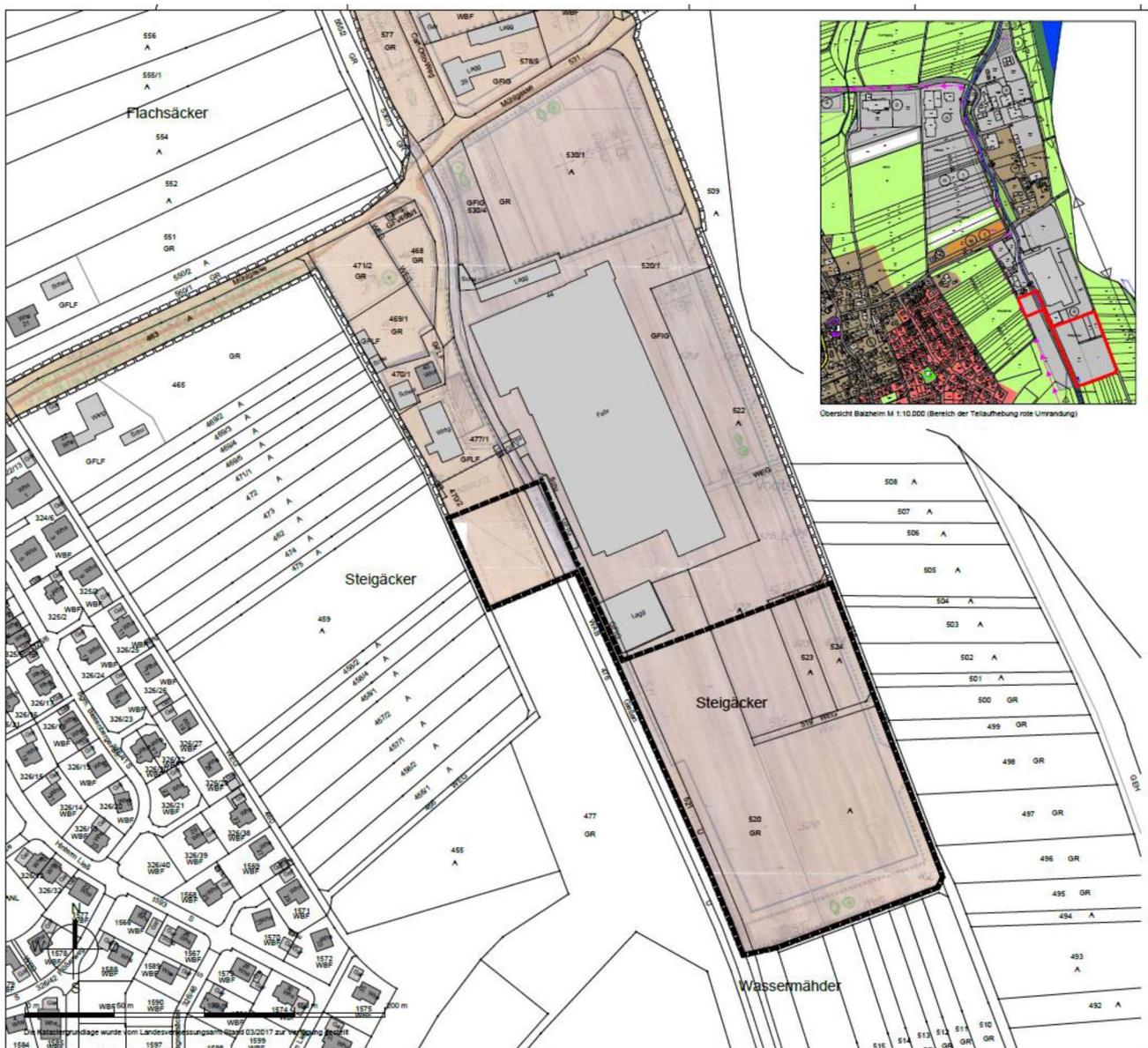
Lageplan: 6. Änderung Flächennutzungsplan GWV Dietenheim

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

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

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

Für die Fläche „Teilaufhebung Unteres Grieß“ wurde eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Grieß“ veranlasst. Diese ehemalige Expansionsfläche eines Textilunternehmens wird nicht weiter benötigt und kann auch nicht durch andere Firmen genutzt werden, da eine Erschließung nicht möglich ist. Die Aufstellung für diese Teilaufhebung wurde in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Balzheim am 17.07.2020 gefasst. Am 28.09.2020 wurde der Auslegungsbeschluss für die Teilaufhebung im Gemeinderat von Balzheim beschlossen.



Abgrenzungsplan Teilaufhebung „Unteres Grieß“ Auslegungsbeschluss 28.09.2020

## **Regionalplan Donau-Iller**

### Genehmigte Fassung 1987

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

### Entwurf Fortschreibung vom 23.07.2019

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

- Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

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

### Auszug aus der Stellungnahme des Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim vom 10.02.2020:

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

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

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

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

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

## **Belange der Landwirtschaft**

Es erfolgt ein fast flächenneutraler Tausch. Der Landwirtschaft gehen hierbei ca. 0,37 ha verloren. Die betroffenen Flächen besitzen alle dieselbe Wertigkeit. Diese Flächen umfassen ebenfalls landwirtschaftliche Vorrangfluren. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden der beiden Plangebiete auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der der Gemeinde Balzheim oder des Gemeindeverwaltungsverbands verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfluren ist dabei nicht möglich.

## **Bedarf**

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

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

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

## **Umweltverträglichkeit**

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist Anlage zu dieser Begründung.

Aus der Zusammenfassung des Berichtes vom 29.10.2020 wird für die einzelnen Schutzgüter folgendes zitiert:

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

### Mensch

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

### Tiere, Pflanzen, Lebensgemeinschaften

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

### Artenschutz

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

### Boden

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

### Agrarstrukturelle Belange

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

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

### Grund- und Oberflächenwasser

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

### Klima

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

### Erholung und Landschaftsbild

*Der Standort »Durchgang/Weiden« liegt am Rand der großen, offenen, weitgehend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Agrarlandschaft der Illerauen und springt über den Carl-Otto-Weg*

*hinweg. Am östlichen Rand, entlang des Gießens, wird langfristig die Möglichkeit zum Ausbau eines Rad- und Wanderwegs gesehen.*

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

#### Kultur- und Sachgüter

*Ein Eingriff in Kulturgüter ist nicht zu erwarten, da keine denkmalgeschützten Bereiche, Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt sind. Sachgüter in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen gehen in beiden Flächenausweisungen vollständig verloren. Eine Kompensation ist jedoch über einen Flächentausch im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans möglich.*

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes 29.10.2020 zugrunde.

Dietenheim, den 29.10.2020

Christopher Eh  
Verbandsvorsitzender