

Gemeinde Wolfertschwenden

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung zur Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan (FNP) berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Gemeinde Wolfertschwenden verfolgt durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eine Gesamtfortschreibung der künftigen Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und geltenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen. Ausgangspunkt für die Neuaufstellung bildet der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 mit nachfolgenden FNP-Änderungen. Städtebauliche Erfordernisse für die Neuaufstellung bestehen beispielsweise einerseits in der Neubewertung der Wohnbauflächenentwicklung unter Zugrundelegung der demografischen Entwicklung und andererseits in der Verwertung des innerörtlichen Nachverdichtungspotentials.

In der Vorausschau für die künftige gewerbliche Entfaltung der Gemeinde ist festzustellen, dass die bestehenden Reserven weitgehend aufgebraucht sind. Für betriebsgebundene Erweiterungsflächen vorhandener Unternehmen bestehen gegenwärtig ebenfalls keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Der inhaltliche Fokus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegt zum einen auf der Siedlungsflächenentwicklung und dabei besonders auf Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen, zum anderen auf Sonderbauflächen zur kiesverarbeitenden Industrie sowie zur Nachfolgenutzung im Kiesabbaugebiet „Darast“ (meist PV-Anlagen) und zur Errichtung einer Agri-PV-Anlage. Der Flächennutzungsplan ist auf einen Planungshorizont von ca. 10-20 Jahren ausgerichtet.

Insgesamt werden in der Neuaufstellung unter Berücksichtigung von Flächenrücknahmen bzw. innerörtlicher Nachverdichtungspotentiale 9,15 ha Wohnbauflächen und 1,37 ha gemischte Bauflächen neu dargestellt. Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung ist auf die Orte Wolfertschwenden und Niederdorf ausgerichtet. Für weitere Entwicklungen im Ortsteil Dietratried werden untergeordnet Flächen für die dort ansässige Bevölkerung ausgewiesen.

Bei der Durchsicht der bebauten Ortslage sind 2,5 ha als Potential für Innenverdichtung festgestellt worden. Es ist davon auszugehen, dass nur etwa die Hälfte davon absehbar nicht mobilisiert werden kann, weshalb 50 % davon als tatsächliches Innenentwicklungspotenzial angesetzt wurde (1,25 ha).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der BAB 7 hat sich die Gemeinde Wolfertschwenden mit dem Gewerbegebiet direkt an der Autobahnauf- bzw. abfahrt zu einem wichtigen Gewerbebestandort entwickelt. Durch geeignete Flächenausweisungen ist es Zielsetzung der Gemeinde, den Wirtschaftsstandort entsprechend der Belange der Wirtschaft und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Für die weitere gewerbliche Entwicklung werden demnach vor allem im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet an der BAB 7 ca. 20,31 ha gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen. Die Gebiete G 2, G 3, G 6 und G 7 dienen der Erweiterung bereits bestehender Betriebe.

Für den gemeindlichen Bedarf wird eine Fläche von 0,46 für schulische Zwecke vorgesehen. Auch dieser Standort ist aufgrund des bestehenden Standorts alternativlos.

Durch die Integration eines Landschaftsplanes (LP) werden im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung verschiedene Ziele zum Naturschutz und Landschaftspflege in den FNP aufgenommen (z. B. Ortsrandeingrünung, Potenzialflächen für das gemeindliche Ökokonto/Naturschutzausgleich). Wesentlich ist dabei auch die Darstellung der von Bebauung und Aufforstung freizuhaltenen Flächen (Hangbereich unter der bewaldeten Hangkante östlich von Wolfertschwenden) für das Landschaftsbild und für die Erhaltung eines wertvollen Potentials für den Artenschutz.

Die Umweltbelange sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

Siedlungsentwicklung

Bei den Wohnbauflächen wird eine Stärkung der Innenentwicklung verfolgt. Zur Prüfung der Innenentwicklungspotenziale wurden bestehende Baulücken und Flächenpotenziale im vorhandenen Siedlungsgebiet überschlägig ermittelt. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sind diese Innenentwicklungspotenziale durch die Gemeinde nur zu einem geringen Umfang aktivierbar. Dennoch kann auch über private Inanspruchnahme dieser Flächen ein Beitrag geleistet werden, um Flächen im Außenbereich zu schonen. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde im Planungshorizont ist über das bestehende Siedlungsgebiet hinaus die ergänzende Darstellung von Wohnbauentwicklungsflächen im Außenbereich weiterhin erforderlich.

Der Umfang der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen ist durch den aus der bisherigen Entwicklung der Gemeinde abgeleiteten Bedarf im Planungshorizont (ca. 15 Jahre) begründet. Die Flächen stehen im Zusammenhang mit der Nachfrage aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde und dienen der Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes. Nach Prüfung verschiedener Planungsalternativen wird der Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung östlich der BAB 7 ausgewiesen. Der Standort schließt unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen an und ist v. a. durch die verkehrsgünstige Lage am Anschluss der BAB 7 begründet. Für die bestehenden Gewerbebetriebe werden mit G 2, G 3, G 6 und G 7 ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Auf Anregung der Regierung von Schwaben wurde in der Begründung hinsichtlich des Flächenverbrauchs in allen neuen Gewerbegebieten verankert, dass als Beitrag zum

Flächensparen ein gewichtiger Anteil von Stellplätzen in Tiefgaragen oder Parkdecks nachgewiesen wird. Ebenso sollten Geschosse, die nicht zwingend im Erdgeschoss sein müssen übereinander errichtet werden.

Für die neuen Wohngebiete erfolgt in der Begründung der Zusatz, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen wo städtebaulich sinnvoll verfolgt werden müssen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Integration eines Landschaftsplanes werden maßgebliche naturschutzfachliche Belange in den Flächennutzungsplan einbezogen und berücksichtigt. Die landschaftsplanerische Konzeption ist unter 9. Erläuterung der Einzelmaßnahmen hinreichend dargestellt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde durch die Untere Naturschutzbehörde insbesondere die Aufnahme einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kreuzkröte) beim SO 1 „Kiesabbaugebiet Darast“ auf Bebauungsplanebene gefordert. Diese Forderung wurde in der Begründung aufgenommen.

Die Offenlandbereiche an den flachwelligen offenen Unterhängen der Riedel östlich von Niederdorf und östlich von Wolfertschwenden sollten von Aufforstung und Bebauung freigehalten werden, dem wurde entsprochen. In Dietratried sollte zudem eine Grenze der baulichen Entwicklung eingezogen werden, dies wurde ebenfalls in der Planzeichnung umgesetzt. Des Weiteren wurden die saumlosen Abschnitte des Mühlbaches/Kressenbaches bei Dietratried angesprochen (Niederterrasse des Illertales), die Dringlichkeit dieser Maßnahmen wurde erhöht.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten bat im Beteiligungsverfahren um Korrektur zweier als „Freiflächen“ dargestellten Flurstücke im Wald südöstlich Bossarts und östlich Niederdorf, dem wurde entsprochen, für eine dritte Fläche lag bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung vor. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung W2 im Ortsteil Niederdorf ergibt sich ein Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und der nördlich davon im Ort gelegenen Hofstelle, entsprechend wurde in der Begründung im Kapitel 6.2.2. „W 2 Niederdorf“ darauf hingewiesen, dass die Emissionen aus der aktuell bestehenden Hofstelle hinzunehmen sind.

Immissionsschutz

Durch den Flächennutzungsplan werden verschiedene Belange zum vorsorgenden Immissionsschutz aufgegriffen. So wurden auf Hinweis der Immissionsschutzbehörde Flächen an der Ehwiesmühlstraße zur Sicherung der benachbarten Gewerbegebietsnutzung als Mischbauflächen dargestellt. Bei der möglichen Aufstellung eines Bebauungsplanes für W 4 sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, dass gelegentliche Lärm- und Geruchsmissionen durch den Betrieb des Bauhofes und des Regenüberlaufbeckens nicht ausgeschlossen werden können, der Hinweis wurde in der Begründung im Kapitel „6.2.4 W 4 – Wolfertschwenden“ aufgenommen.

Die Autobahndirektion bat darum in der Begründung aufzunehmen, dass bei den Bauflächen im Einflussbereich der Autobahn mögliche Schallschutzmaßnahmen von den Eigentümern selbst zu tragen sind. Dies wurde jeweils in den Bauflächen vermerkt, zusätzlich wurde in den Gewerbegebieten G 1, G 2, G 4, G 5, G 8, G 9, G 10 sowie im Sondergebiet SO 2 der Vermerk eingefügt, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Autobahn gefährden könnten.

Die Deutsche Bahn bat ebenfalls um Aufnahme ihrer Belange hinsichtlich der mit dem Bahnbetrieb verbundenen Immissionen sowie um ergänzende Darstellung ihrer Anlagen. Beiden Anliegen wurde nachgekommen.

Auf Anregung von Amprion wurde in W 2, W 3, W 6 und M 2 aufgenommen, dass das Konfliktpotential durch die Stromtrasse (Zone II) auf Bebauungsplanebene durch eine ausgewogene Planung und textliche Auflagen zu berücksichtigen ist. In Gewerbegebieten G 2, G 6 und G 7 ist die Wohnnutzung auszuschließen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies darauf hin, dass der Aussiedlerstandort nicht durch gewerbliche Entwicklung eingeschränkt werden darf. Dies wurde insofern berücksichtigt, dass in G 4, G 8, G 9 und G 10 Wohnnutzung ausgeschlossen wird und weitere Vorkehrungen zum Immissionsschutz auf Bebauungsplanebene zu überprüfen sind.

Bodenschutz

Durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden Flächen im Außenbereich künftig für eine bauliche Nutzung herangezogen, wodurch natürliche Bodenfunktionen verloren gehen. Durch die Stärkung der Innenentwicklung (Entwicklung von Bauflächen innerhalb der Ortslage wie z. B. M 1 und M 2 und W 2 oder Teilbereiche von W 3) dient der Flächennutzungsplan bei der Wohnbauflächenentwicklung auch dem Bodenschutz im völligen Außenbereich. Der Umfang der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen ist dagegen durch den Bedarf der Gemeinde begründet und in Abwägung der Belange der Wirtschaft mit den Belangen des Bodenschutzes nicht vermeidbar.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens angeregt, auch die Altablagerungen mit aufzunehmen, dem wurde entsprochen, die entsprechenden Flurnummern wurden in der Planzeichnung nachgetragen.

Wasserwirtschaft

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die naturschutzfachlich wertvollen Fließgewässer und Quellen im Gemeindegebiet. Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung besitzt die Gemeinde Wolfertschwenden eine eigene Wasserversorgungsanlage, lediglich für Niederdorf ist

Wolfertschwenden Verbandsmitglied der Woringer Gruppe. Entsprechende Trinkwasserschutzgebiete sind vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt vorwiegend über Trennsysteme. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Heimertingen des Abwasserverbandes Memmingen-Land zugeführt, das 2010 ertüchtigt wurde. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat Anregungen zum Hochwasserschutz vorgebracht. Demnach wurde die aktuelle Hochwasserlinie in der Planzeichnung dargestellt. Aufgrund des fachlichen Hinweises des WWA wurde für das Sondergebiet SO 3 in der Begründung verankert, dass genügend Bodenfreiheit unter den Anlagen und der Umzäunung einzuhalten ist.

Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Abteilung Wasserrecht wurden in die Begründung aufgenommen.

Rohstoffsicherung

Hierbei wurden im Sinne der Nachhaltigkeit alle in der Region abbauwürdigen Vorkommen untersucht. Die Planung hat einen überregional bedeutsamen Abbau der Kiesvorkommen im Gebiet Darast westlich der Autobahn ausgewiesen (entsprechend der Abgrenzung des Vorranggebietes für Kies KS-UA-17 Darast).

Infrastruktur

Auf Anregung der deutschen Bahn wurde in den Gewerbegebieten G 1, G 4, G 8 und G 9 dafür Sorge getragen, dass der Bahetrieb jederzeit aufrecht erhalten wird, indem der der Versorgung dienende Bahnweg und die darin liegenden Leitungen jederzeit zugänglich sind. Vorhandene Retentionsmulden entlang der Bahnlinie dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Falle eines Ausbaus des Feldwegs entlang der Bahn muss ein Prallschutz vorgesehen werden.

Im Sondergebiet SO 3 (Agri-PV-Anlage) müssen auf Bebauungsplanebene geeignete Blendschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt. Im weiteren Verfahren wurde zu räumlich begrenzten Planänderungen eine erneute Beteiligung zu geänderten Teilen in Form einer weiteren öffentlichen Auslegung (2. Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Einem Antrag auf Ausweisung eines Sondergebietes für Kiesverarbeitende Industrie wurde ebenso nachgekommen, wie dem Ansinnen bestehender Gewerbebetriebe am Hauptort für Flächenausweisungen zum Zwecke möglicher Betriebserweiterungen, um die Standorte und somit die Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern.

Die von den Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwendungen betreffen hauptsächlich Wünsche nach geeignetem Bauland auf Privatgrund. Bezüglich der Äußerungen mit Umweltrelevanz und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren wird auf die vorgenannten Ausführungen zu den einzelnen Fachthemen Naturschutz, Immissionschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Rohstoffsicherung verwiesen.

In den weiteren Verfahrensschritten wurden keine Einwendungen aus der Öffentlichkeit erhoben.

Planungsalternativen

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan dient der Darstellung der künftigen baulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Ausgehend vom bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden für die neu dargestellten Wohnbauflächen Planungsalternativen geprüft. Die dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen werden teils gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan und gegenüber anderen Standorten städtebaulich günstiger bewertet (u. a. zur Stärkung der Innenentwicklung). Für die gewählten gewerblichen Bauflächen bestehen aufgrund topographischer und ökologischer Gegebenheiten und unter Beachtung konkurrierender Nutzungen keine geeigneten Alternativen.

Irsee, 27.04.2023

Martin Hofmann
Dipl. Ing. Univ. Architekt, Städteplaner

Gudrun Dietz-Hofmann
Dipl. Ing.(FH), Landschaftsarchitektin

Gemeinde Wolfertschwenden, den

Beate Ullrich
Erste Bürgermeisterin