



Projekt-Nr. 5747-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Flächennutzungsplanänderung

„Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“

Stadt Ichenhausen



Teil B: Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	4
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 15	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4	Beschreibung des Planbereichs	7
4.1	Standortbegründung	7
4.2	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	8
4.3	Bestandssituation (Topographie und Vegetation)	9
5	Planungsinhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Ver- und Entsorgung	9
5.3	Immissionsschutz	10
6	Umweltbelange / Ausgleich	10
7	Spezieller Artenschutz	10
8	Denkmalschutz	10
9	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	11
10	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	11
11	Verfasser	12

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ichenhausen beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flur.-Nr. 776, Gemarkung Ichenhausen, eine Nutzungsänderung von einem ehemals landwirtschaftlichen Gebäude zu einer Ausflugsgaststätte zu ermöglichen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,73 ha und befindet sich östlich der Stadt Ichenhausen im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Im Zuge der Umnutzung soll ein Gastraum mit ca. 55 Sitzplätzen, Küche und Sanitäranlagen sowie im Außenbereich einer Terrasse direkt am Gebäude mit voraussichtlich 40 Sitzplätzen und 20 Stellplätzen für Besucher entlang der Rohrer Straße entstehen.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets mit digitaler Höhenlinienkarte, Quelle: BayernAtlas

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeit dieser Nutzungsänderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da das Vorhaben zu keiner Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zählt. Parallel dazu wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächennutzungsplan geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, vgl. § 8 Abs. 2 BauGB.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Ichenhausen ist im LEP Bayern vom 01. Juni 2023 als Mittelzentrum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Günzburg und Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

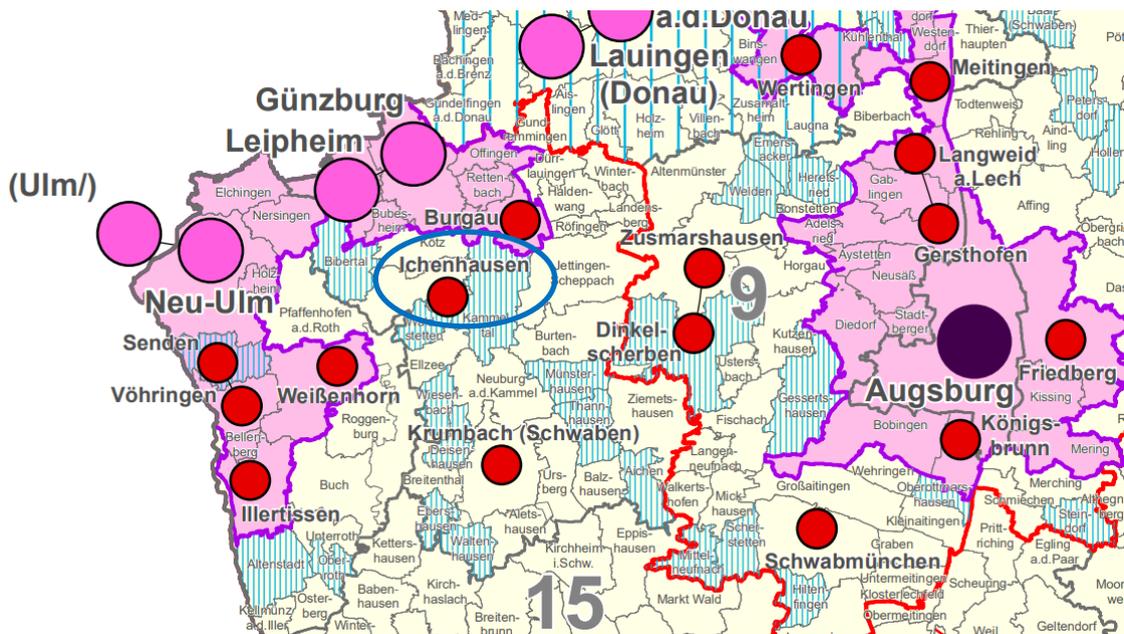


Abb. 2 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, o.M.

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (Z 1.1.1)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z 1.1.2)
- Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden. (G 1.3.1)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (G 1.1.3)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1.1)
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. (G 3.1.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Stadt Ichenhausen im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) als Mittelzentrum dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Regionalplan 15

derzeit in der Gesamtfortschreibung befindet. Die dargestellten Ziele und Grundsätze entsprechen dem Entwurfsstand des Regionalplans.

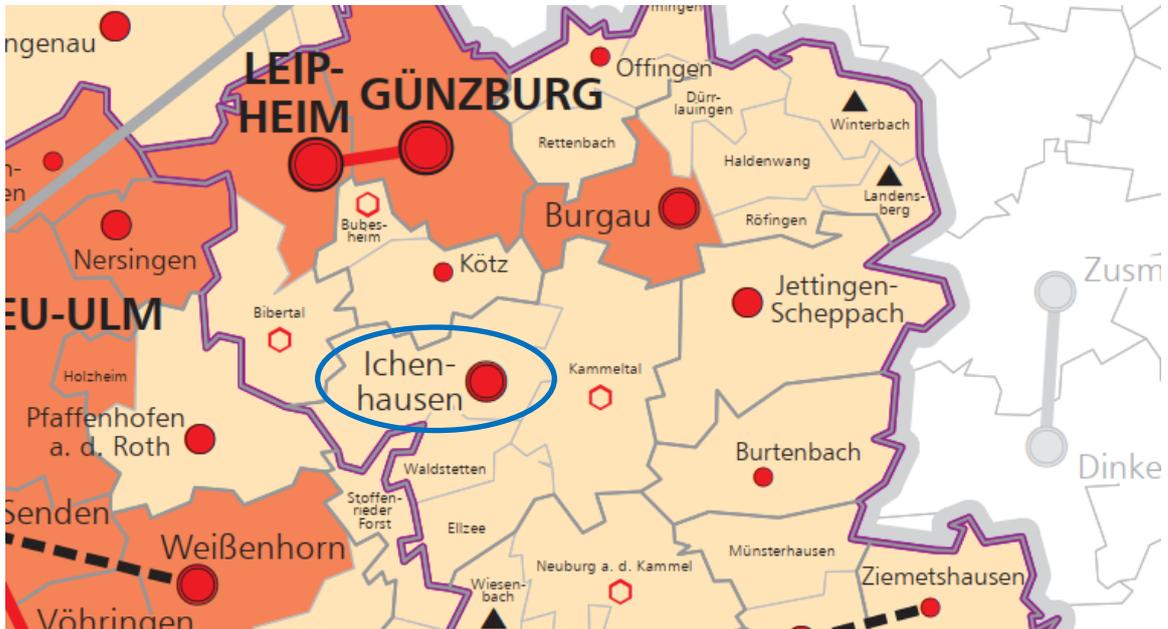


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15); Raumstruktur, o.M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich das Plangebiet östlich des Siedlungsgebietes und grenzt an ein Gebiet für die Landwirtschaft an (Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft).

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet oder sonstige Vorranggebiete werden nicht tangiert. Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht betroffen. Weitere Konkretisierungen zu umweltrelevanten Belangen sind dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

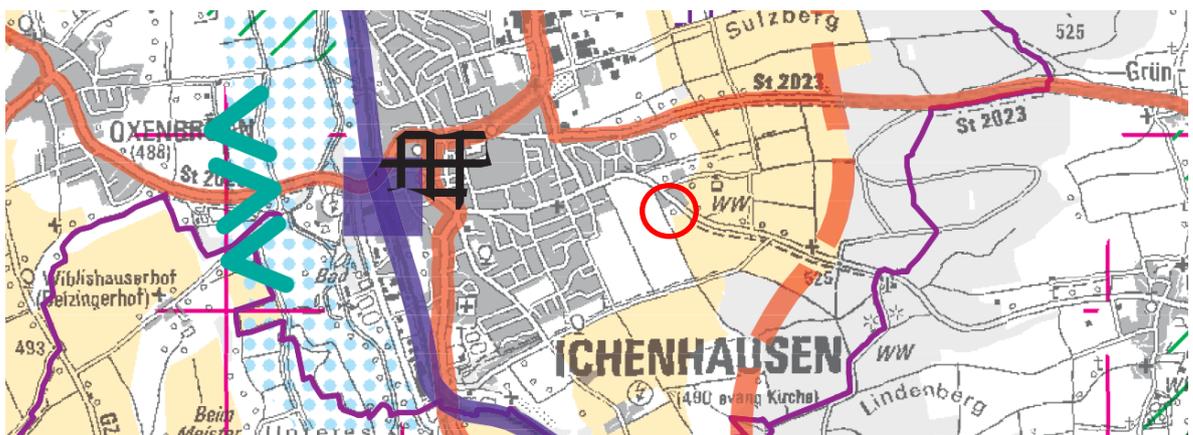


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) mit Lage des Plangebietes (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o.M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind vorliegend 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. (B I 3 G1)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 15

Durch die vorliegende Planung findet eine Nutzungsänderung im Außenbereich statt. Die Landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben, die landwirtschaftlichen Gebäude von Leerstand betroffen. Durch eine Änderung zur Zweckbestimmung Ausflugs-gaststätte wird ein weiterer Leerstand an diesem Standort vermieden und gleichzeitig kann die Gebäudesubstanz erhalten werden. Darüber hinaus erhöht das Vorhaben den Freizeitwert für die Stadt.

Aufgrund der Umnutzung eines Leerstandes ohne Neubau ist keine Splittersiedlung oder bandartige Infrastruktur zu erwarten.

Die Nutzung als Ausflugs-gaststätte wird als verträglich für das umgebende Umfeld eingestuft, Störungen sind nicht zu erwarten.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb des Plangebiets sind bestehende Busch- und Baumgruppen im Norden, Nordosten und Nordwesten und bestehende Einzelbäume im Südosten verzeichnet. Entlang der Rohrer Straße verläuft auf östlicher Seite der Straße ein wasserführender Graben, das ebenfalls bestehende Busch.- und Baumgruppen enthält. Die Rohrer Straße selbst ist als Radwanderweg dargestellt.

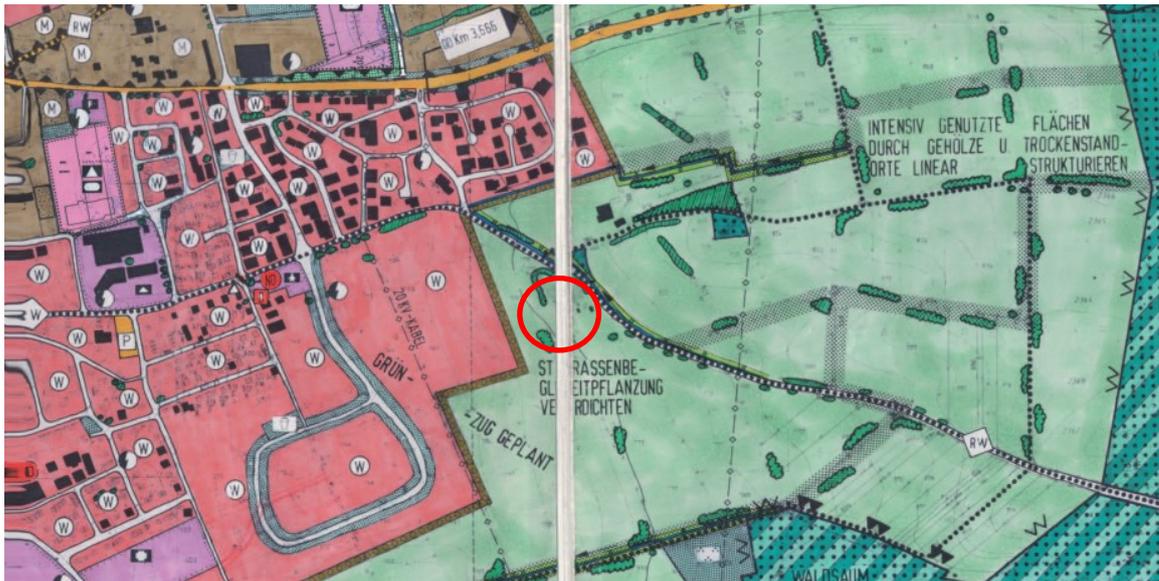


Abb. 5 rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.

Die beabsichtigte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ lässt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Daher führt die Stadt Ichenhausen ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durch (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4 Beschreibung des Planbereichs

4.1 Standortbegründung

Für den Betrieb einer Ausflugsgaststätte bietet sich eine Lage am Ortsrand und in der Nähe von Rad- sowie Wanderwegen an. Außerdem sollten schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen einen ausreichenden Abstand haben, damit keine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen entsteht.

Theoretisch könnte eine Ausflugsgaststätte auch an einem anderen Standort in Ortsrandlage von Ichenhausen entstehen. In der Betrachtung der Rad- und Wanderwege wird jedoch deutlich, dass es hier keinen gleichwertigen Standort gibt, der zusätzlich die Um- und Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht. In Frage kommende Flächen bestehen am nördlichen, südlichen und westlichen Stadtrand. Diese liegen jedoch in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten und bieten damit kein gleichwertig attraktives Umfeld für die geplante Nutzung.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 6 : Topographische Karte des Plangebiets (in orange dargestellt) und der Umgebung, o. M

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, östlich gelegen vom Siedlungskörper der Stadt Ichenhausen an der Rohrer Straße. Auf der anderen Straßenseite befinden sich eine Reitanlage sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das Plangebiet wird im Norden durch Grünland, im Osten durch die Rohrer Straße und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) begrenzt.

Entlang der Rohrer Straße und im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Rad- und Wanderwege.

4.3 Bestandssituation (Topographie und Vegetation)



Abb. 7 Luftbild des Plangebietes und der Umgebung mit Darstellung des Geltungsbereiches, o. M.

Das Gelände weist ein Ost-West-Gefälle von ca. 5 Metern auf und befindet sich auf der Höhe zwischen ca. 500 bis 505 m ü. NHN.

Entlang der Rohrer Straße sowie zur freien Landschaft nach Westen hin befinden sich große Bestandsgehölze und Gehölzgruppen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Einzelbäume, an der nördlichen Grenze eine Heckenstruktur.

Das Grundstück ist aktuell mit einem Wohnhaus und einer leerstehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem Nebengebäude bebaut.

5 Planungsinhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Anforderungen einer Ausflugsgaststätte wird das Plangebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und daher im Flächennutzungsplan künftig als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt angeschlossen. Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Die Abfallentsorgung wird in hausüblichen Mengen durch die Stadt Ichenhausen bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt.

5.3 Immissionsschutz

Ein für das Bebauungsplanverfahren durchgeführtes Schallgutachten konnte nachweisen, dass alle Immissionsrichtwerte eingehalten werden und entsprechend keine unzumutbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch hervorgerufen wird.

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 gem. § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes 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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht bzw. den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische 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 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 Beteiligte Behörden/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 - BQ, 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

10 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024

Teil B: Begründung, Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024

Teil C: Umweltbericht Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024

11 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 5. März 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Maximilian Selmair

Stadt Ichenhausen, den

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