

# GEMEINDE WECHINGEN

Im Unterdorf 4  
86759 Wechingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSMITTE NORD" FESSENHEIM

---

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## FNP-ÄNDERUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 19.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Nord“ ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wechingen erforderlich. Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht dort „Dorfgebiete“ und „Grünflächen“ vor.<sup>1</sup>

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in ein dörfliches Wohngebiet geändert.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Nord“ im Sinne von § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgenommen.

### 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsmitte von Fessenheim.

Das Gelände ist z.T. Bereits bebaut oder versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünland bzw. Gartenfläche genutzt.

### 3 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)<sup>2</sup> weist die folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

**(G)** 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)** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

<sup>1</sup> GEMEINDE WECHINGEN (2002): Flächennutzungsplan mit und Landschaftsplan. Verfasser: Moser und Rott Architektur und Städtebau, Nördlingen und Margot Armbruster-Schieck Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Nördlingen

<sup>2</sup> BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG: Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

#### **BV Siedlungswesen**

##### **1 Siedlungsstruktur**

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in den betreffenden Bereichen in ein dörfliches Wohngebiet und damit der Nutzung einer Potenzialfläche zur Nachverdichtung im Ort wird den übergeordneten Planungszielen unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange entsprechend Rechnung getragen. Eine ausführliche Abhandlung zu den übergeordneten Planungszielen kann der Begründung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Nord“ entnommen werden.

## **4 Erschließung**

Der Änderungsbereich wird im Westen über die Raiffeisenstraße und im Osten ausgehend von der Wörnitzstraße erschlossen.

## 5 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5000)



## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ortsmitte Nord“ wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Zudem ermöglicht der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan noch keine Eingriffe in die Schutzgüter der Umwelt, die beurteilbar wären.

Daher wird an dieser Stelle lediglich die allgemeinverständliche Zusammenfassung wiedergegeben und darüber hinaus im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

#### **Zusammenfassung:**

*„Das Baugebiet liegt in der nördlichen Ortsmitte von Fessenheim und ist umgeben von der bestehenden Bebauung des Ortes. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiete“ und „Grünflächen“ dargestellt.*

*Es wird eine intensiv als Grünland genutzte und in Teilen bereits bebaute Fläche überplant, die keine nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt aufweist.*

*Bei der vorgesehenen Überplanung kommt es ergänzend zum bereits vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet zu weiteren Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.*

*Durch die Planung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.*

*Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche Fl.-Nr. 221 Gemarkung Holzkirchen ausgeglichen.“*

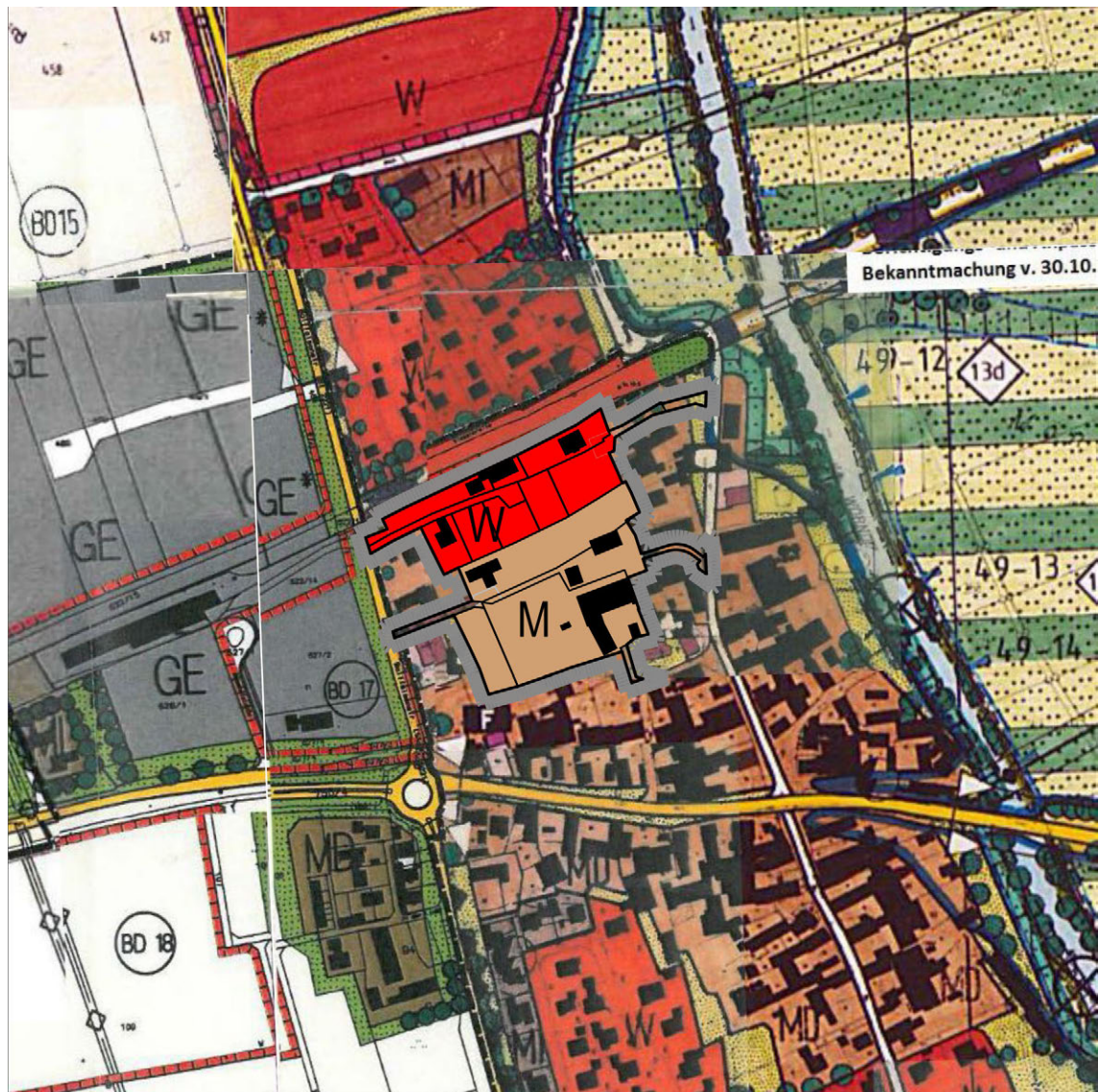
### **3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

## C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Nord“ wie folgt geändert (Maßstab 1:5000)



— Geltungsbereich  
FNP-Änderung



W Wohnbauflächen



M gemischte Bauflächen



Vorentwurf vom 19.02.2024  
Entwurf vom .....  
zuletzt geändert am .....

Wechingen, den .....

Kirchheim am Ries, den .....

.....  
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Wechingen (Siegel)

.....  
Dipl.-Ing. Joost Godts  
Planungsbüro Godts

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Wechingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **19.02.2024** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Nord“ Fessenheim zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Wechingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **19.02.2024** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### 3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Wechingen hat am ..... den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Gemeinderat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ....., **zuletzt geändert am** ..... in seiner Sitzung am ..... durch Beschluss fest.

Wechingen, den .....

.....  
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 9. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. .... vom ..... gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt

Donauwörth, den .....

(Siegel)

## 7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wechingen, den .....

.....  
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Wechingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wechingen, den .....

.....  
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

(Siegel)