

Begründung

Vorentwurf

22. Änderung der 1. Teilstudie 2030 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen

Ausweisung einer Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Bezeichnung „Am Pfarrgarten II“ mit der gleichzeitigen Rücknahme von Wohnbauflächen

Gemeinde Unterwachingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Überörtliche Planung
3. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Angaben zum Plangebiet
5. Umweltverträglichkeit
6. Hinweise

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden.

Aus der Begründung zum parallel laufenden Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ wird zum Ziel und Zweck der Planung folgendes zitiert:

„Die Gemeinde verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen am südwestlichen Siedlungsrand das Baugebiet „Am Pfarrgarten II“, westlich des Baugebiets „Am Pfarrgarten“ zu entwickeln. Hierbei wird der geschützte Streuobstbestand in den Geltungsbereich einbezogen um eine Bebauung hier zu unterbinden. Die im nördlichen Siedlungsbereich liegenden Grundstücke im Bebauungsplan „Birkäcker“ sind in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf.“

Die Fläche am südwestlichen Siedlungsrand von Unterwachingen bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da das Baugebiet direkt von der Kirchstraße erschlossen werden kann.“

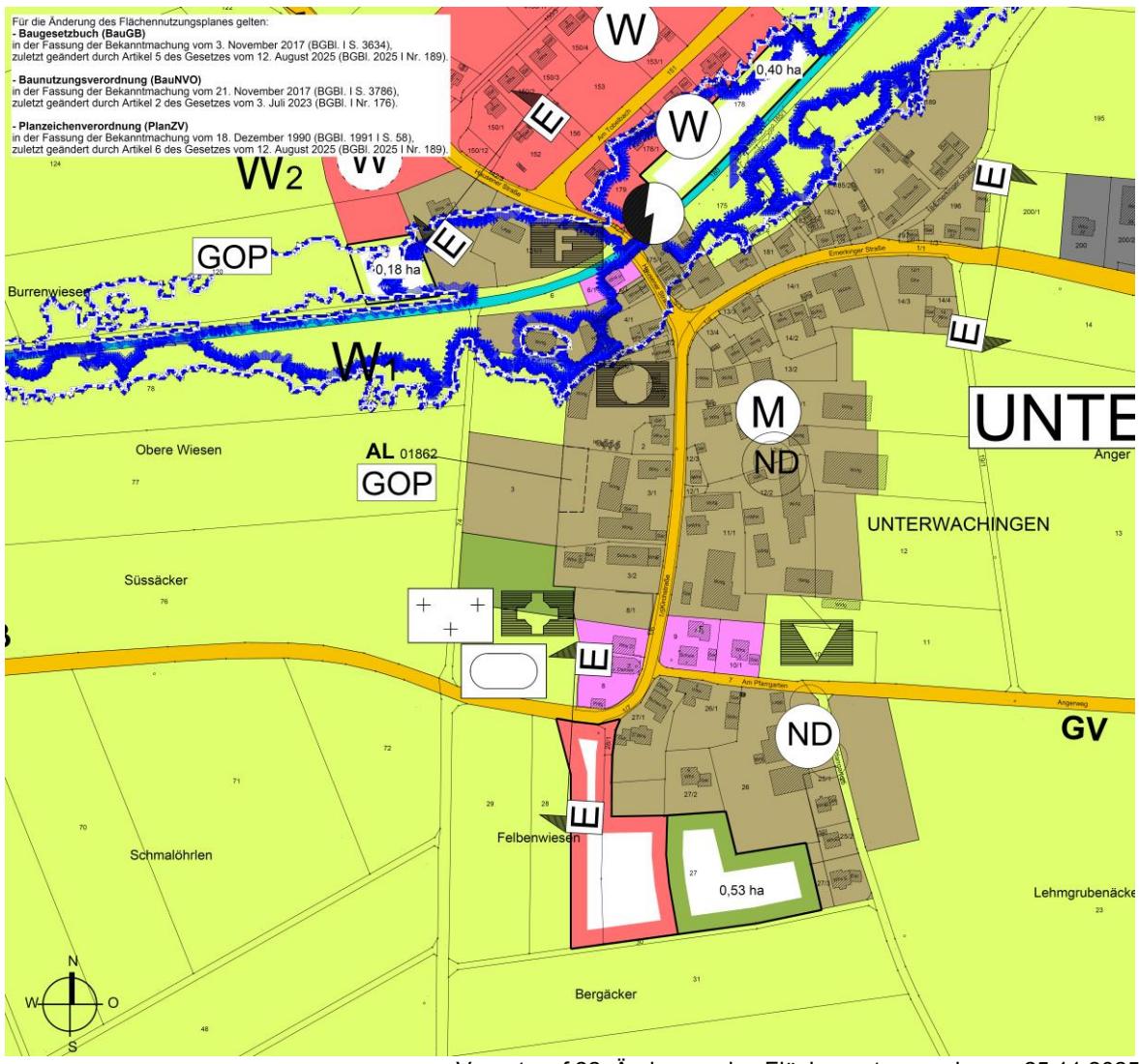
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pfarrgarten II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebietes geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.“

Der Aufstellungsbeschluss für den parallel laufenden Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.04.2025 gefasst. Anschließend daran fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 30.04.2025 – 30.05.2025 statt.

Das Plangebiet wird in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche (0,65 ha) und Grünfläche (0,53 ha) umgewandelt. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,18 ha.

Die Summe der Wohnbauflächen (0,65 ha) wird flächengleich getauscht. Hierfür sind zum einen 0,07 ha gemischte Baufläche auf dem Flst. Nr. 27 (wird Grünfläche), sowie zwei Tauschflächen innerhalb des Gemeindegebiets von Unterwachingen vorgesehen. Bei beiden Tauschflächen werden bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Bei den beiden Flächen handelt es sich um die Flst Nr. 120 (0,18 ha) sowie 178 und 178/6 (0,40 ha), die innerhalb von Überflutungsflächen liegen und damit für eine Wohnbebauung sowie langfristig nicht in Frage kämen.

Die Plangebiete der 22. Änderung der 1. Teilstreubewilligung 2030 des Flächennutzungsplanes werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



2. Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Unterwachingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3.):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden

- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächenparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

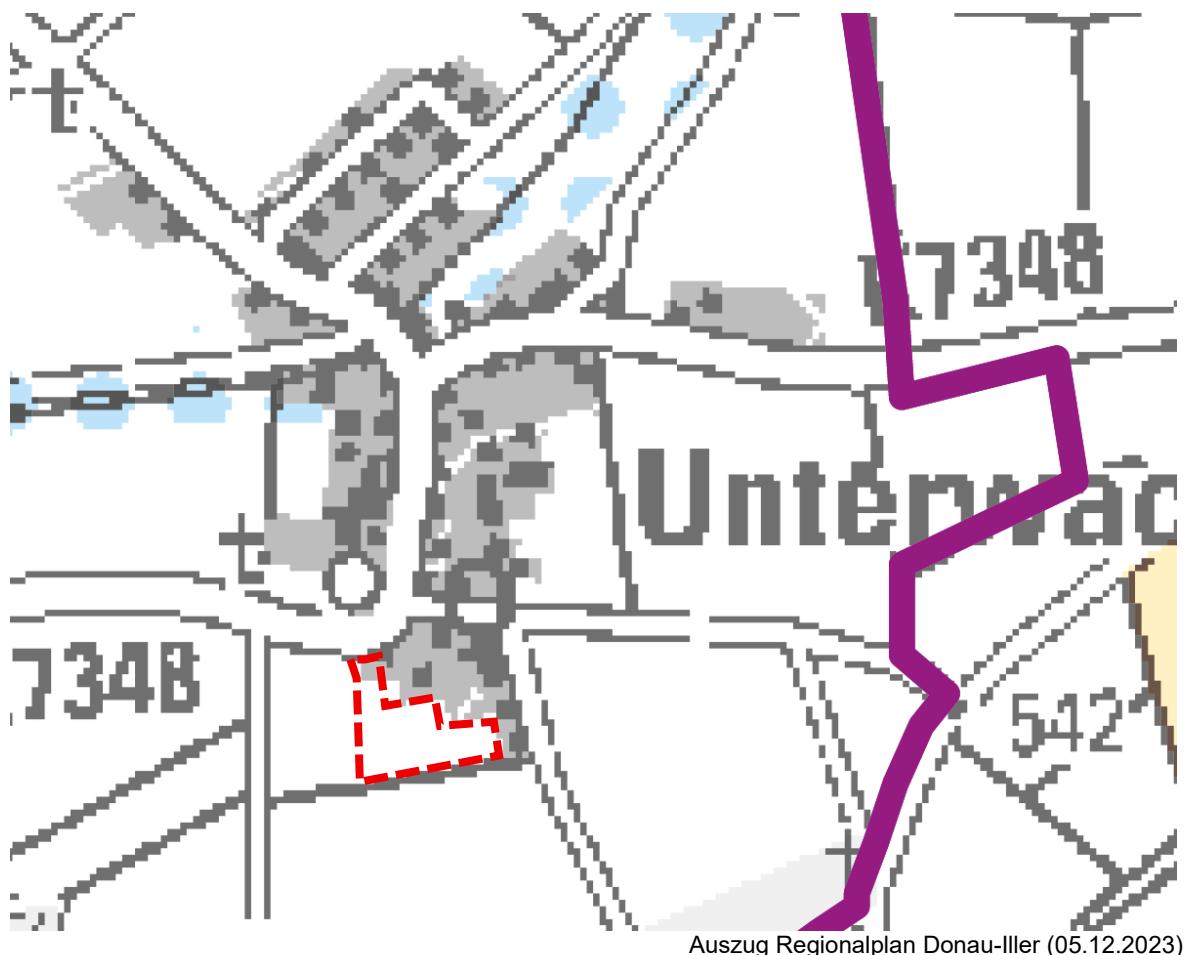
2.2 Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Donau-Iller (genehmigt 02.12.2024, rechtskräftig 20.12.2024) werden zum ländlichen und strukturschwachen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

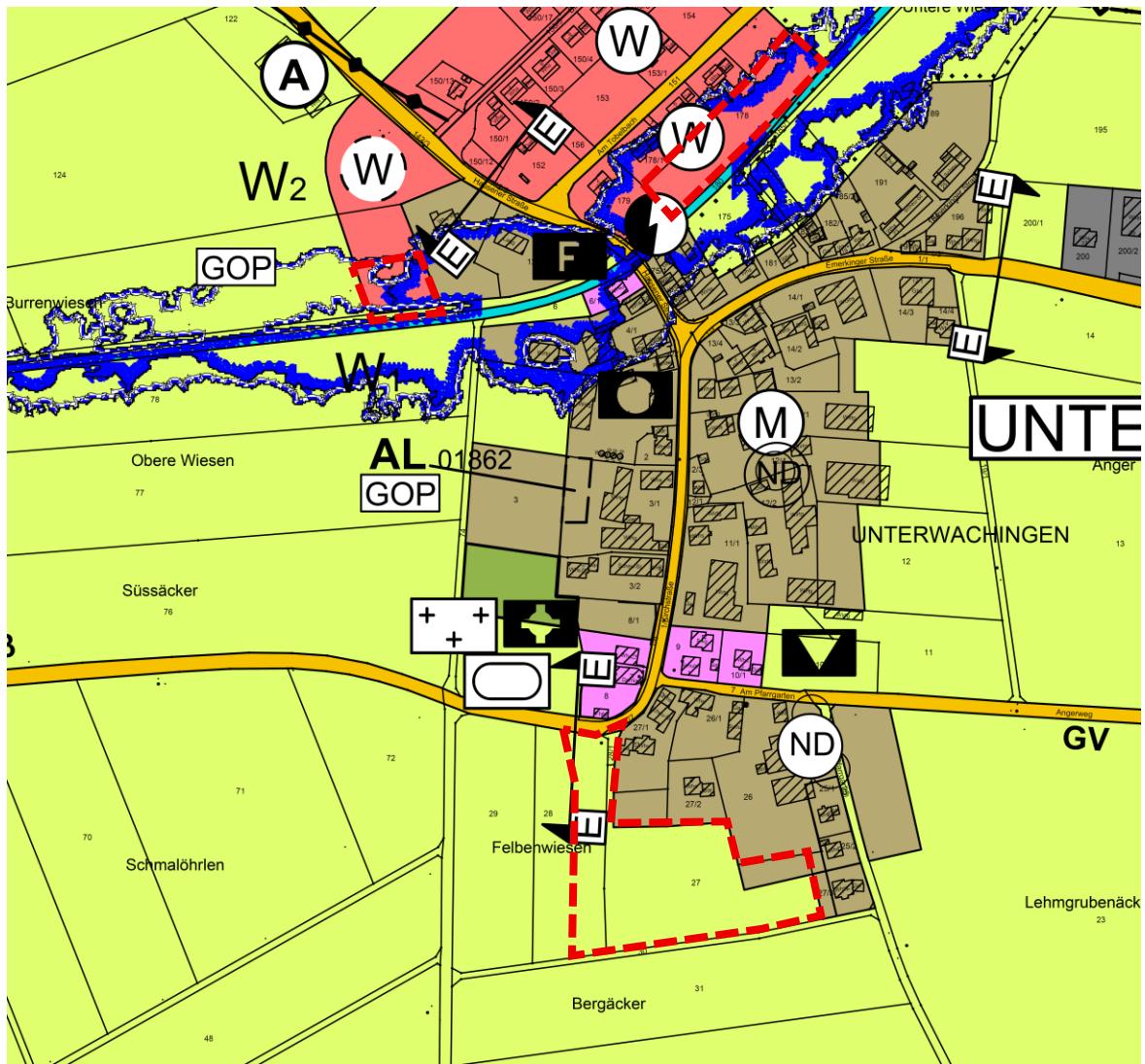
Munderkingen im Norden von Unterwachingen ist das nächstgelegene Unterzentrum und Ehingen das nächste Mittelzentrum. Der rechtsverbindliche Regionalplan Donau-Iller Gesamtfortschreibung zeigt keine Signatur für die Fläche des Plangebietes.

Im Regionalplan Donau-Iller gibt es keine Vorgaben zu Mindestwohndichten.



3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Teile der Flurstücke Nr. 27 und 28. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (1. Teilstreifschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023, incl. 1. – 13. Änderung) ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft sowie gemischte Baufläche (0,07 ha) ausgewiesen. Zum flächengleichen Tausch sind außerdem noch die Teile des Flst Nr. 120 (0,18 ha) sowie 178 und 178/6 (0,40 ha) Teil der 22. Änderung. Diese Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Munderkingen (1. Teilstoffschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023)

Alternativenprüfung

Im Vorfeld zur Flächennutzungsplanänderung wurden alle möglichen Flächen des Flächennutzungsplanes oder Flächen im Außenbereich von Unterwachingen zum Standort des Plangebietes geprüft.

Aufgrund der Prüfung ist folgendes zu nennen:

- Die Fläche ist die einzige verfügbare in Unterwachingen.
 - Im Norden des Siedlungsbereiches ist ein Anschluss an das bestehende Baugebiet Birkäcker aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Hochwassergefahr entlang des Tobelbaches nicht möglich.
 - Nördlich und westlich des Siedlungsbereiches sind keine Flächen verfügbar, da diese weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
 - Östlich des Siedlungsbereiches ist ein Anschluss an den Siedlungsbereich nicht möglich, da im Ortskern noch landwirtschaftliche Hofstellen betrieben werden.
- Weiterhin liegt im Osten des Siedlungsbereiches ein Gewerbebetrieb, der kurzfristig expandieren wird, was mit einem Wohngebiet nicht zu vereinbaren ist.

Es ist geplant die benötigten Wohnbauflächen von ca. 0,65 ha mit nicht zur Verfügung stehenden bzw. entwickelbaren Wohn- und Mischbauflächen an anderer Stelle in Unterwachingen für den Änderungsbereich für Wohnbaufläche zu tauschen. Es findet eine Überkompensation statt.

- Südlich BPlan „Birkäcker“ (Flst. Nr. 178 und 178/6), Rücknahme W	ca. 0,40 ha in LW
- Erweiterungsfläche W2 (Teilfläche Flst. Nr. 120), Rücknahme W	ca. 0,18 ha in LW
- Südlicher Ortsbereich (Teilfläche Streuobst), Rücknahme M	ca. 0,07 ha in Gr
Gesamt	ca. 0,65 ha

4. Angaben zum Plangebiet

Das eigentliche Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Unterwachingen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an den bestehenden Siedlungsbereich an, im Süden und Westen an die offene Landschaft. Die 0,18 ha große Kompensationsfläche befindet sich am westlichen Siedlungsrad von Unterwachingen und liegt fast vollständig innerhalb des Hochwassergefahrenbereich HQ100. Die 0,40 ha große Kompensationsfläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrad von Unterwachingen und liegt fast vollständig innerhalb des Hochwassergefahrenbereich HQ50, teilweise auch in HQ 10.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Umweltbericht / Artenschutz

Den umweltbezogenen Belangen wird durch einen Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes vom Büro Menz vom 28.03.2025 wird folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der überwiegende Teil des gem. § 33 NatSchG geschützten Streu-obstbestands im Geltungsbereich wird als Grünfläche erhalten. Randlich kommt es jedoch zum Verlust einzelner Bäume. Hierfür ist im Laufe des weiteren Verfahrens ein Antrag auf Streuobstumwandlung zu stellen.

Durch den überwiegenden Erhalt des Streuobstbestands sowie weitere Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen vermieden werden.

Boden

Durch die Versiegelung und sonstige Bodenumlagerungen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwerts Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden. Maßnahmen zur Kompensation werden im Laufe des Verfahrens festgelegt.

Wasser

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich können negative Auswirkungen durch einen erhöhten Oberflächenabfluss vermieden werden. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereichs erfolgt durch den Erhalt sowie die Neupflanzung von Gehölzen.

Landschaft

Es ergeben sich visuelle Veränderungen. Durch den Erhalt bestehender Gehölze und Neupflanzungen innerhalb des Wohngebiets können die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen

Es besteht ein geringes Risiko für Gebäudeschäden durch Erdbeben, veränderlich feste Gesteine oder jahreszeitliche Volumenänderungen im Untergrund.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Dauerhafter Erhalt und Pflege von Streuobstbäumen
- Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Gehölzpflanzungen
- Pflanzung von Streuobstbäumen auf der öffentlichen Grünfläche
- Anbringen von Nist- und Quartierhilfen
- Entwicklung einer Blühfläche
- Neuentwicklung eines Streuobstbestands

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Unterwachingen.

Artenschutz

Durch die Neubebauung im Bereich des Baugebiets „Am Pfarrgarten II“ kommt es unter Einhaltung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Innerhalb des Plangebietes wurden die Vogelarten der Siedlung, der Streuobstwiese des Halboffenlandes und der Wälder sowie die Feldlerche untersucht.

Vogelarten der Siedlung, der Wälder und gewässergebundene Vogelarten kommen im Plangebiet nicht vor. Ebenso brütet die Feldlerche deutlich außerhalb des Geltungsbereichs. Daher sind für diese Arten keinen Maßnahmen notwendig.

Zum Schutz der Vogelarten der Streuobstwiese und des Halboffenlands sind, Fällarbeiten auf einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Die im Zuge der geplanten Bauarbeiten zu fällenden Streuobstbäume weisen derzeit keine Höhlungen auf, die als Niststätte für höhlenbrütende Vogelarten wie den Star oder Feldsperling geeignet sind. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand tritt somit nicht ein.

Da die drei betroffenen Obstbäume Strukturen aufweisen, die sich mittelfristig zu geeigneten Höhlungen entwickeln könnten, sind innerhalb des zu erhaltenden Streuobstbestands jeweils zwei Nisthilfen für Feldsperling, Star und Grauschnäpper anzubringen.

Weiterhin wurde das Plangebiet auf Populationen von Fledermäusen untersucht.

Die zu fällenden Streuobstbäume innerhalb des Geltungsbereichs weisen derzeit keine Strukturen auf, die als Quartier von Fledermäusen geeignet wären. Alle nachweislich besetzten sowie potenziell geeigneten Quartierbäume können erhalten werden.

Das Töten und Verletzen von Tieren sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit ausgeschlossen werden.

Durch eine Erhöhung von Lichtemissionen im Bereich des zu erhaltenden Streuobstbestands sowie der nachgewiesenen Flugkorridore kann es zu Störungen von Fledermäusen kommen. Daher sind für die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen im Geltungsbereich Leuchten mit speziell angepasstem Lichtspektrum zu verwenden. Die Beleuchtung im

Geltungsbereich ist zielgerichteter mit geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Nachtstunden auszuführen. Erhebliche Beeinträchtigungen können hierdurch vermieden werden.

Die rechtsverbindliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die teilweise im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Bei Fledermäusen sind neben den Quartieren auch die Jagdgebiete zu betrachten, da negative Auswirkungen in den Jagdgebieten direkte Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach sich ziehen. Im vorliegenden Fall betrifft dies insbesondere die Wochenstube des Braunen Langohrs in der Kirche St. Cosmas und Damian.

Der Streuobstbestand innerhalb des Geltungsbereichs wird weitestgehend erhalten. Es kommt lediglich zu einem Verlust von drei Obstbäumen, die derzeit keine Strukturen aufweisen, die als Quartier von Fledermäusen geeignet wären. Durch den Erhalt des überwiegenden Teils des Streuobstbestands sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population des Braunen Langohrs sowie der „Bart“-Fledermäuse durch den Verlust von essenziellen Jagdgebieten oder eine reduzierte Insektenverfügbarkeit zu erwarten, sofern die Transferräume des Braunen Langohrs als durchgängige Korridore mit Vegetationsstreifen oder Baumreihen erhalten werden.

Da die drei betroffenen Obstbäume Strukturen aufweisen, die sich mittelfristig zu geeigneten Höhlungen entwickeln könnten, sind innerhalb des zu erhaltenden Streuobstbestands drei Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen.

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde in vier Bäumen der gem. BNatSchG geschützte Rosenkäfer nachgewiesen. Daneben konnten in neun weiteren Bäumen noch weitere Alt- und Totholzkäfer festgestellt werden. Die nachweislich besiedelten Bäume können alle erhalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe der Alt- und Totholzkäfer sind daher nicht zu erwarten.

Streuobstausgleich

Da der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes in einen nach § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – (NatSchG) geschützten Streuobstbestand eingreift, wurden hierzu Vorbestimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzverbänden durchgeführt. Ein Antrag auf Umwandlung von Streuobstwiesen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt und der Ausgleich im Vorfeld mit der Behörde abgestimmt. Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Streuobstbestands wird dieser mit Ausnahme weniger Bäume vollständig erhalten und als Grünfläche festgesetzt. Eine Genehmigung wurde bei der Vorabstimmung auf Grundlage des überwiegenden Erhalts der Streuobstwiese, wie dies nun im Bebauungsplan festgelegt ist, in Aussicht gestellt.“

5.2 Immissionsschutz

Geruch

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungen mehr und es wurden Wohnhäuser zwischen dem Ortskern und dem neuen Baugebiet erstellt.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Das Landratsamt prüfte ob Hofstellen mit Tierhaltung oder mit Bestandsschutz vorhanden sind, von denen Geruchsemisionen auf das Plangebiet einwirken können.

Folgendes Ergebnis wurde mit Schreiben vom 07.10.2022 des Fachdienst Landwirtschaft ermittelt.

„Das Plangebiet liegt entgegen der Hauptwindrichtungen am südlichen Ortsrand von Unterwachingen.

In dem Dorf gibt es drei aktive landwirtschaftliche Betriebe, von deren Tierhaltungsanlagen keine relevanten Immissionen im Plangebiet wirken (FlstNrn. 11/1, 11, 12/2 12, 12/4).

Dieselbe Situation wurde bei den nicht aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen festgestellt, die vom Plangebiet in einer Entfernung von bis zu ca. 230 Metern liegen.

Die Geruchsimmissionen beaufschlagen das Plangebiet unter 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr. Der Immissionswert als Kenngröße einer zumutbaren Geruchsbelastung (Anhang 7, Nr. 3.1 Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, 2021) wird eingehalten.“

Schall

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die schalltechnischen Auswirkungen des nordöstlich liegenden Gewerbebetriebs auf das Plangebiet geprüft. Es wurde hierzu eine schalltechnische Untersuchung erstellt. (Heine + Jud, Anlage der Begründung)

Aufgrund der notwenigen Erhaltung des Streuobstbereiches im Osten des Plangebietes ist ein ausreichender Abstand zum Gewerbebetrieb gegeben, so dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts eingehalten werden und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

6. Hinweise

Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

Falls beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und ebenso wie die Prospektion durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

Reutlingen, den 25.11.2025

Munderkingen, den 25.11.2025

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Schelkle
Verbandsvorsitzender