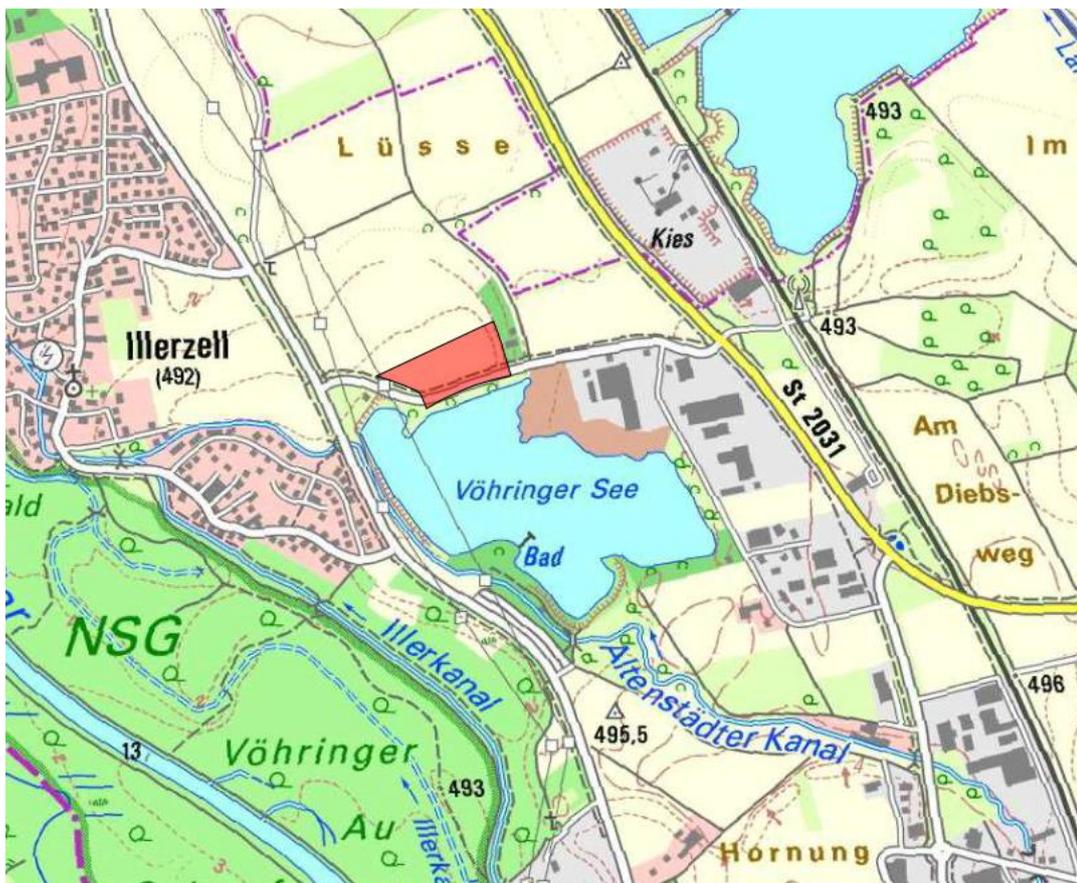


Stadt Vöhringen

## 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet an der Werner-von-Siemens-Straße“

Vorentwurf | Stand: 29.06.2023



## GEGENSTAND

18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße", Ortsteil Illerzell  
Vorentwurf | Stand: 29.06.2023

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Vöhringen**  
Hettstedter Platz 1  
89263 Vöhringen



Telefon: +49 7306 96 22 - 0  
Telefax: +49 7306 96 22 - 22  
E-Mail: [stadtverwaltung@voehringen.de](mailto:stadtverwaltung@voehringen.de)  
Web: [www.voehringen.de](http://www.voehringen.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister  
Michael Neher

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplan Donau-Iller	7
<b>3</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>9</b>
4.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
4.2	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
4.3	Standortentscheidung und Begründung der Änderung	11
<b>5</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffsregelungen</b>	<b>12</b>

## Anlass der Änderung

---

# 1 Anlass der Änderung

Die Stadt Vöhringen im Landkreis Neu-Ulm verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983, der im Laufe der vergangenen Jahre insgesamt 17-mal an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde (Hinweis: die 17. Änderung befindet sich momentan noch im Verfahren und ist noch nicht rechtskräftig).

Anlass der 18.Änderung ist das Ziel der Stadt, die planungsrechtlichen Grundlagen für Ausweisung von Gewerbeflächen im Ortsteil Illerzell, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Vöhringen Nord-West auf einer Fläche von ca. 2,08 ha zu schaffen. Die geplanten Flächen sollen vorrangig der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben dienen. Ein Großteil der Flächen ist für ein, bereits am Standort angesiedelten Unternehmen als Erweiterungsfläche vorgesehen. Der übrige Bereich wird voraussichtlich von zwei weiteren Vöhringer Bauunternehmen genutzt. Somit kann durch den Bebauungsplan die Standortsicherung der Betriebe gewährleistet und die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft am Ort gehalten werden.

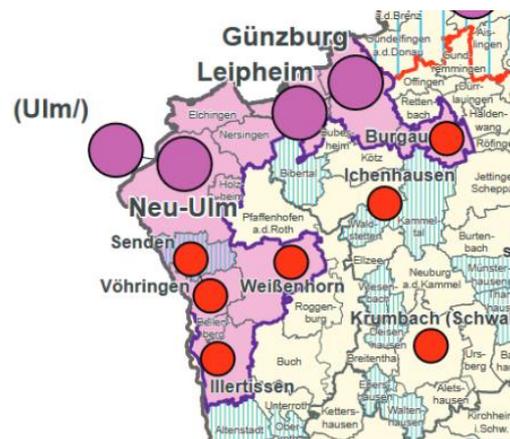
Da die geplante Nutzung nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Illerzell der Stadt Vöhringen, auf der gegenüberliegenden Seite der „Illertangente Nord“. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 75/3, 76 (Teilbereich), 77 (Teilbereich), 78 und 79, Gemarkung Illerzell, bei einer Größe von ca. 1,71 ha.

# 2 Übergeordnete Vorgaben

## 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

- |   |   |
|---|---|
| 1.1.1<br>Gleichwertige Lebens-<br>und Arbeitsbedingun-<br>gen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
| 1.1.3<br>Ressourcen schonen                                   | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.   |
| 2. Raumstruktur   | Darstellung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (s. Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020).   |



- |   |  |
|---|--|
| 2.1.7<br>Mittelzentren                                | (G) Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.   |
| 2.2.7<br>Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsraum | (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,</li> <li>- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,</li> <li>- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,</li> <li>- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und</li> <li>- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</li> </ul> |
| 3.1<br>Flächensparen                                  | (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.   |
| 3.3<br>Vermeidung von Zersiedelung                    | (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.   |
| 4.1.1<br>Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur        | (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.  |
| 5.1<br>Wirtschaftsstruktur                            | (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.  |

### Übergeordnete Vorgaben

---

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft	(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
--	---

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BayStMWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Der vorliegende Flächennutzungsplan entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Bayerns, in dem er geeignetes Bauland für Erweiterungszwecke der ortsansässigen Gewerbetreibenden schafft. Ein Großteil der Flächen ist für ein, bereits in dem angrenzenden Industriegebiet ansässiges Unternehmen vorgesehen. Auch der übrige Bereich ist für zwei Bauunternehmen aus Vöhringen vorgesehen, die bereits seit Jahren auf der Suche nach geeigneten Flächen sind. Somit kann durch den Bebauungsplan die Standortsicherung der Betriebe gewährleistet und die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft am Ort gehalten werden.

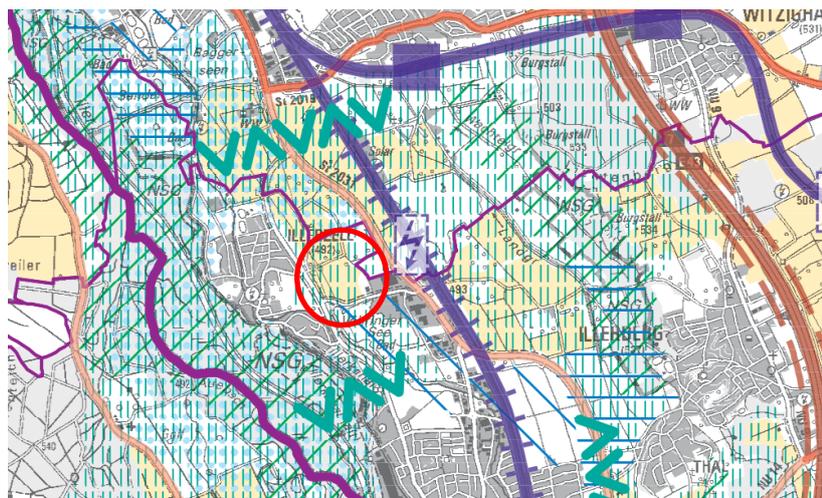
Diesem vorhandenen Bedarf stehen dabei keine anderen Flächenpotentiale, die aktivierbar sind, gegenüber. So sind alle Gewerbegebiete, für welche ein Bebauungsplan besteht, entweder bereits bebaut oder verkauft. Auch alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind – mit Ausnahme der im Flächennutzungsplan als „Heckengraben“ bezeichneten Flächen im Nordosten Vöhringens – bereits umgesetzt. Die noch freien Flächen im „Heckengraben“ kommen jedoch deshalb nicht in Frage, weil ein Großteil des Plangebietes im gegenständlichen Bebauungsplan für einen direkt angrenzenden Industriebetrieb vorgesehen ist. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe als Lagerflächen für seine übergroßen Betonfertigteile.

Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Da es sich bei der Ausweisung der Änderungsflächen um gewerbliche Bauflächen mit direkter Anbindung und Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten und stehen nicht in Konflikt mit Zielen der Landesplanung.

## 2.2 Regionalplan Donau-Iller

- A I 1.1**  
Verdichtungsraum
- Der Verdichtungsraum soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.
- B I 1**  
Naturschutz und Landschaftspflege
- (G 2) 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 2.1**  
Landwirtschaft
- (G 2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft



- (G 4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.
- B I 3**  
Bodenerhaltung
- (G 1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

**Übergeordnete Vorgaben**

---

B II 1 Regionale Grünzüge	<p>Lage des Plangebietes innerhalb eines regionalen Grünzuges (s. Abbildung oben)</p> <p>Z (2) Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Ausgenommen sind die punkt- oder linienförmig in der Raumnutzungskarte dargestellten Infrastrukturen. Weitere Ausnahmen sind nur möglich, soweit für diese Vorhaben nachweislich keine geeigneteren Standorte bestehen. Bei der Bewertung der Standorte sind die Funktionen der regionalen Grünzüge gemäß Z (1) maßgeblich.</p> <p>Z (3) Regionale Grünzüge stehen öffentlichen Infrastrukturen und privilegierten Außenbereichsvorhaben nicht entgegen, soweit die Funktionen der regionalen Grünzüge in den betroffenen Bereichen nicht überwiegend beeinträchtigt werden.</p> <p>G (4) Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen gemäß Z (1) weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden.</p>
B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung	<p>(G 5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.</p> <p>(Z 6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen</p>
B IV 1 Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen	<p>(Z 1) Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte werden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt: [...]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vöhringen/Weißhorn (Landkreis Neu-Ulm)</li></ul> <p>In diesen Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, soweit sie den vorrangigen Nutzungen entgegenstehen</p>

Bezüglich des regionalen Grünzugs: Die derzeit laufende Gesamtfortschreibung des Regionalplans benennt deren Funktionen: Sie gliedern die Siedlungsachsen, erhalten zusammenhängende siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, gewährleisten siedlungsklimatische Funktionen, schützen die Ressourcen Boden sowie Wasser und tragen zum Arten- und Biotopschutz bei. Jedoch ist der gewählte Standort die einzige Möglichkeit, Erweiterungsflächen für das im angrenzenden Industriegebiet bereits ansässige Unternehmen zu generieren. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe als Lagerflächen für seine übergroßen Betonfertigteile. Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Zumal in Zukunft durch die Freiflächen östlich und westlich des Plangebietes eine Verbindung zwischen dem Vöhringer See und dem

nördlich liegenden Grünzug erhalten bleibt. Somit wird die Funktion des Grünzuges durch das Gewerbe- und Industriegebiet zwar eingeschränkt aber nicht grundsätzlich unterbunden. Zumal durch die Festsetzung einer mindesten 5m breiten Eingrünung im Norden und Westen des Plangebietes zum Erhalt zusammenhängender, siedlungsnaher Freiräume beigetragen wird.

Bezüglich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft: Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass der gewählte Standort mit die einzige Möglichkeit ist, Erweiterungsflächen für das im angrenzenden Industriegebiet bereits ansässige Unternehmen zu generieren. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe als Lagerflächen. Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, der gewerblichen Entwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung einzuräumen.

Da der Regionalplan Donau-Iller Vöhringen als Schwerpunkt für Gewerbe ausweist, erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Maßnahmen des Regionalplans, in dem Bauland für die gewerbliche Nutzung an einem räumlichen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen wird. Somit werden diese Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt.

### **3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings gibt es im weiteren Umfeld zahlreiche Bodendenkmäler aus verschiedenen Epochen. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

#### **3.1 Wasserschutzgebiet Stadt Senden**

Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, Zone W III B (s. Abbildung). Nach der gelten-den WSG-Verordnung vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003, ist die Ausweisung neuer Baugebiete zulässig. Allerdings sind in den weiteren Planungsschritten die entsprechenden Regelungen und Vorgaben zu beachten.

### **4 Änderungsbereich**

#### **4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (s. Abbildung). Im Westen verläuft eine elektrische Freileitung einschließlich Schutzstreifen. Östlich des Plangebietes liegt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Hundesport und daran anschließend ein Industriegebiet (GI).

Änderungsbereich

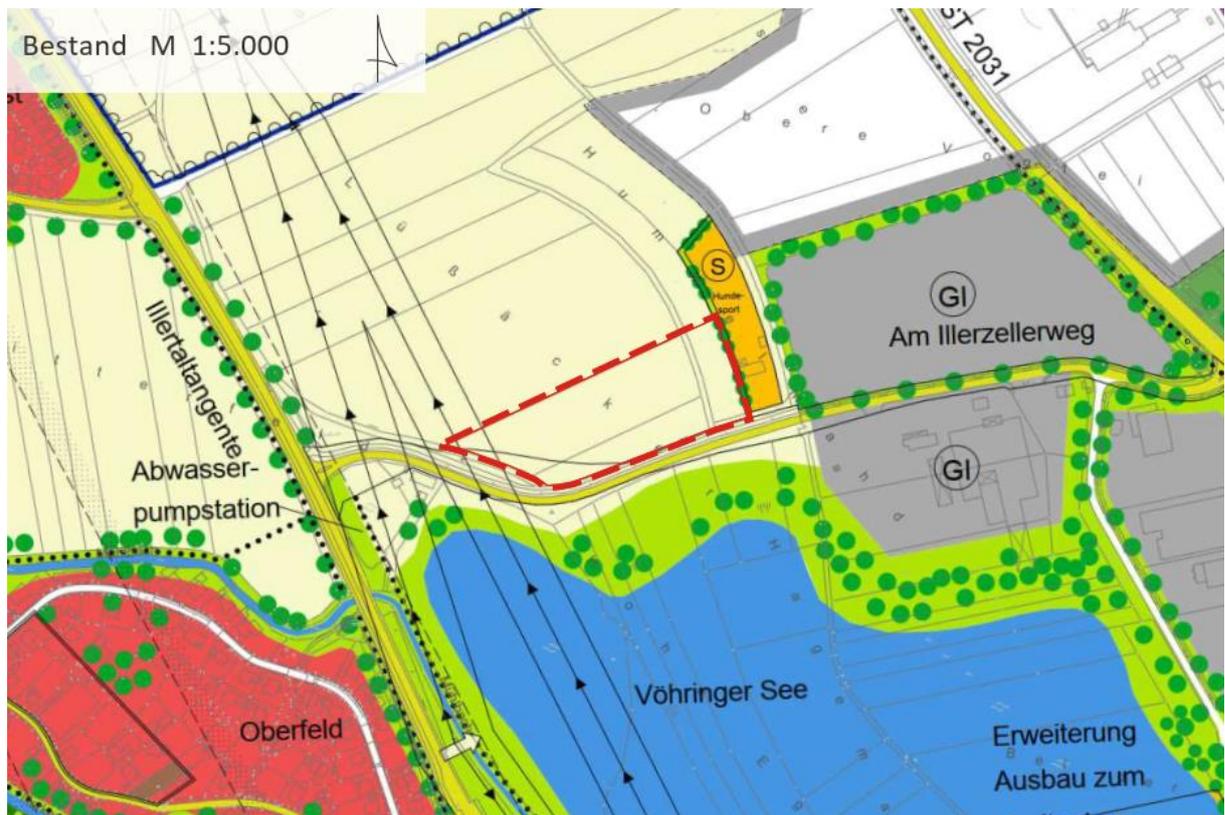


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen: Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

## 4.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, wird die beplante Fläche als gewerbliche Baufläche (G), genauer gesagt, im Osten als Industrie- (GI) und im Westen als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

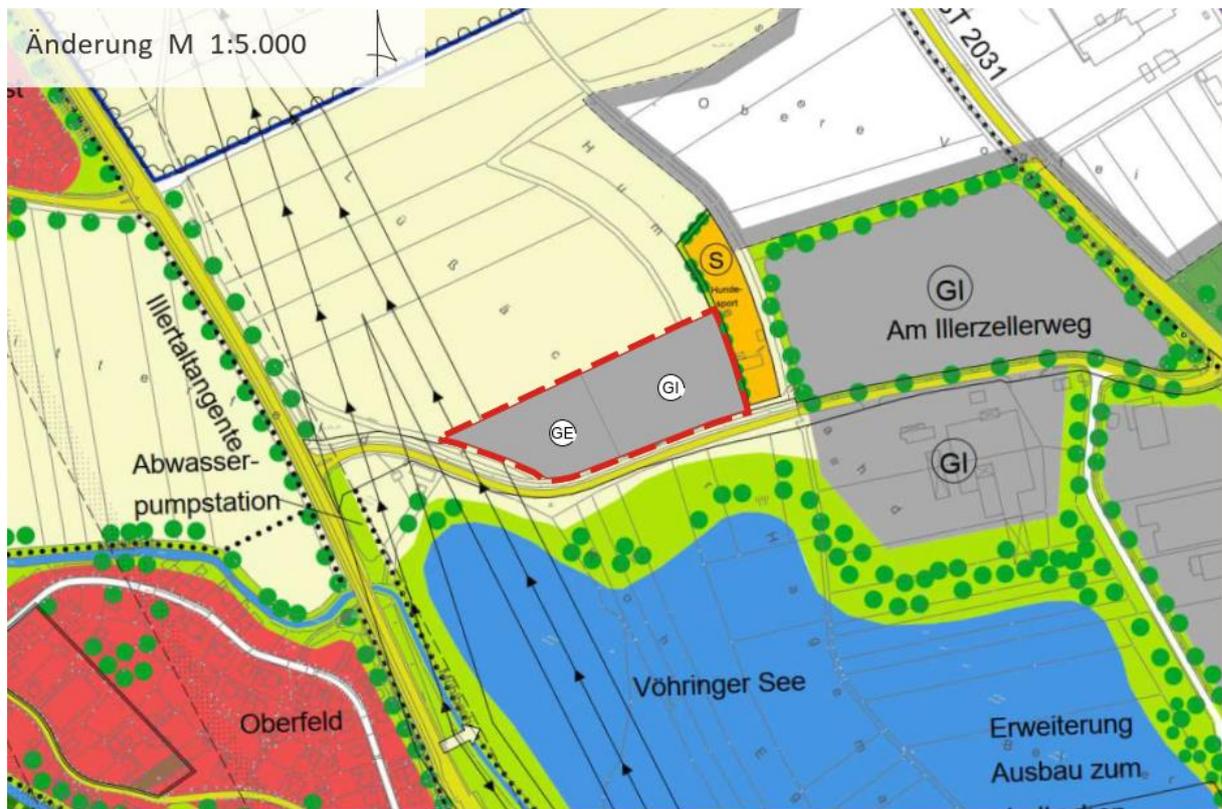


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan nach der 18.Änderung. Darstellung als Industriegebiet im Osten bzw. Gewerbegebiet im Westen

### 4.3 Standortentscheidung und Begründung der Änderung

Der Standort ist durch seine Nähe durch das östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet sowie durch die westlich verlaufende Stromtrasse vorgeprägt. Die Erschließung ist über öffentliche Straßen als gut zu bezeichnen.

Der gewählte Standort ist zum jetzigen Zeitpunkt die einzige Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Stadtgebiet zu realisieren. So sind alle Gewerbegebiete für welche ein Bebauungsplan besteht, bereits bebaut bzw. verkauft. Auch alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind – mit Ausnahme der im Flächennutzungsplan als „Heckengraben“ bezeichneten Flächen – bereits umgesetzt. Zumal dient ein Großteil der Flächen als Erweiterung für ein, bereits in dem angrenzenden Industriegebiet ansässiges Unternehmen. Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. In Abwägung dieser Belange hat sich die Stadt entschieden, der Entwicklung gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang einzuräumen.

## 5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Gewerbe- und Industriegebiet an der Werner-von-Siemens-Straße“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021), auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Nach derzeitigem Projektstand ergibt sich mit Umsetzung des Planvorhabens ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von **34.517 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

### Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der benötigte Ausgleich kann teilweise auf dem für die Eingrünung vorgesehenen 6,5 m breiten Grünstreifen im Norden des Geltungsbereichs erbracht werden (12.508 Wertpunkte). Der restliche Ausgleichsbedarf (22.009 Wertpunkte) muss auf externen Flächen erbracht werden. Dazu ist die Fl.-Nr. 129, Gemarkung Thal, vorgesehen, die genaue Planung und Bilanzierung werden im Laufe des Verfahrens mit der UNB Neu-Ulm abgestimmt und ergänzt.