



MARKT BISSINGEN



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Inhalt

A. Verfahrensvermerke

Seite 3

B. Rechtsgrundlagen

Seite 6

C. Begründung

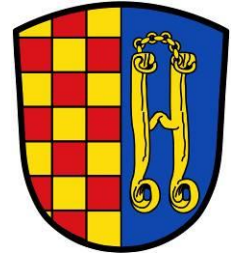
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 7
2. Lage und Beschreibung des Plangebiets	Seite 7
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 8
4. Planungsrechtliche Vorgaben	Seite 10
5. Denkmalschutz	Seite 15
6. Hochwasserschutz	Seite 15
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 16
8. Flächenbedarf	Seite 16
9. Inhalt der Änderung	Seite 19

D. Anlagen zur Begründung

Seite 20

E. Planzeichnung

Seite 21



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

A. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 15.02.2022 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 24.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.02.2022 hat in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

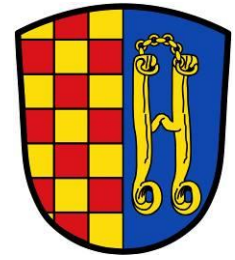
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.02.2022 hat in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.02.2022|10.05.2022 ist in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.02.2022|10.05.2022 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am _____

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.02.2022, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, festgestellt (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen,
den Herreiner, 1. Bürgermeister

Genehmigung

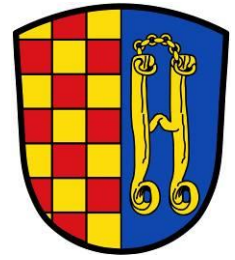
Die Genehmigung des Landratsamtes Dillingen ist am mit Bescheid vom Nr. bzw. mit Schreiben vom erfolgt (§ 6 Abs.2 BauGB).

Landratsamt Dillingen,
den

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bissingen,
den Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT
BISSINGEN**

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am _____

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

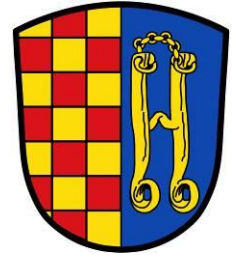
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

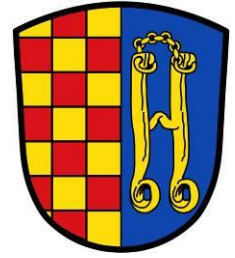
Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

C. Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Kreuzfeld" sollen im Südwesten von Stillnau im FNP Wohnbauflächen dargestellt. Im Gegenzug werden im Westen von Stillnau dargestellte Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herausgenommen, da diese in absehbarer Zeit nicht realisiert werden.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung umfasst zum einen den Bereich des geplanten Baugebietes "Kreuzfeld".

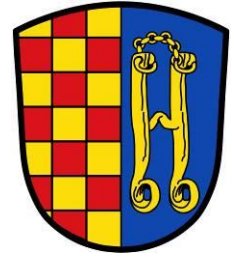
Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Stillnau und weist – inkl. der zugeordneten Straßen und Wege - eine Fläche von ca. 3,1 ha auf. Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Sie fällt von Norden nach Süden leicht ab (durchschnittliche Steigung ca. 2 %, gesamter Höhenunterschied ca. 6 m).

Das Plangebiet schließt südwestlichen an den Dorfkern an. Der Dorfkern wird mittlerweile im Wesentlichen zum Wohnen genutzt. Von dort erfolgt die Zufahrt von Norden über die Kreisstraße DLG 26. Die Zufahrt führt als Feldweg weiter nach Südosten. Im Süden wird die Planfläche durch einen weiteren Feldweg begrenzt.

Im Norden befinden sich Wohnhäuser und (ehemalige) landwirtschaftliche Anwesen. Im Osten befindet sich eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Wirtschaftsgebäude, im Anschluss Wohnbebauung. Im Süden und Westen liegen weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Planfläche liegt etwa einen Kilometer nördlich des Kernortes Bissingen, an den sie über die Kreisstraße DLG 26 sowie den begleitenden Fuß- und Radweg gut angebunden ist.

Zum anderen betrifft die 3. Änderung des FNP südlich und nördlich der Kreisstraße gelegene Flächen. Diese werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Sie schließen westlich an die vorhandene Wohnbebauung bzw. an ein Wiesengrundstück mit Stadel an. Im Norden wird die Fläche von einer Heckenstruktur begrenzt, die im FNP eine Spielplatzfläche umschließt. Sie fällt nach Nordosten leicht ab.



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Der Markt Bissingen beabsichtigt, am südwestlichen Rand des Ortsteils Stillnau Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bissingen sowie konkret im Ortsteil Stillnau, dem die Marktgemeinde nachkommen möchte.

Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Kreuzfeld“ in Bissingen, OT Stillnau, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Stellungnahme Regierung von Schwaben | Regionaler Planungsverband

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat auch die Regierung von Schwaben Stellung genommen (inhaltsgleich: Regionaler Planungsverband der Region Augsburg):

"Gemäß vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt der Markt Bissingen, im Südwesten des Ortsteils Stillnau ein ca. 3,1 ha großes Wohngebiet neu auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes ist bereits ein kleinerer Teilbereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Überwiegend ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden."



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:
Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe.

Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Wir begründen dies wie folgt:

Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale:
Den vorliegenden Planunterlagen ist bislang nicht zu entnehmen, dass sich die Gemeinde mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hätte. Um den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe Rechnung zu tragen, ist grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet bei der Ermittlung bestehender Innenentwicklungspotenziale zu betrachten.

Nach unserem Kenntnisstand sind im OT Stillnau, aber auch im Hauptort und anderen Ortsteilen noch großzügige Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die derzeit unbebaut sind. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese für die geplante bauliche Entwicklung, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, nicht vorrangig genutzt werden. Wir bitten Sie daher, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Wir gehen davon aus, dass sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ergeben."

Änderung Flächennutzungsplan

Der grundsätzliche Flächenbedarf zur Neuausweisung – insbesondere auf Grund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, aber auch demografischer und



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

anderer Faktoren (siehe Nr. 8) - konnte von der Regierung nachvollzogen werden.

In Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde folgender Vorschlag erarbeitet: Im Gegenzug zur Neuausweisung des Baugebietes "Kreuzfeld" sollen die im Westen von Stillnau dargestellten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herausgenommen werden, da diese in absehbarer Zeit nicht realisiert werden. Dies würde einen Ausgleich der Flächenpotentiale bedeuten, da die herausgenommenen Flächen in etwa den neu hinzu gekommenen Flächen entsprechen.

Der Umgriff der geplanten Baugebietes "Kreuzfeld" orientiert sich im Westen und Süden an den Kanten der bereits vorhandenen Siedlung, reicht über die im FNP dargestellten Bauflächen jedoch hinaus.

Der Bebauungsplan wird somit nur teilweise gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine reguläre Änderung des FNP im Parallelverfahren wäre zunächst trotzdem nicht notwendig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt wird. Stattdessen wäre eine "Berichtigung" des FNP ausreichend.

Da nun jedoch auch Flächen außerhalb des Bebauungsplans betroffen sind, kann keine Berichtigung mehr erfolgen. Stattdessen muss eine Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren erfolgen.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzfeld“ sind für den Markt Bissingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

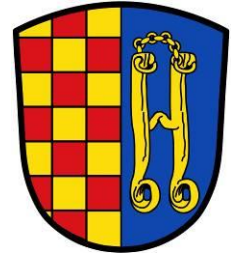
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Marktgemeinde Bissingen ist in der Karte Raumstruktur des LEP 2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Außerdem liegt sie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant:

4.1.1 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

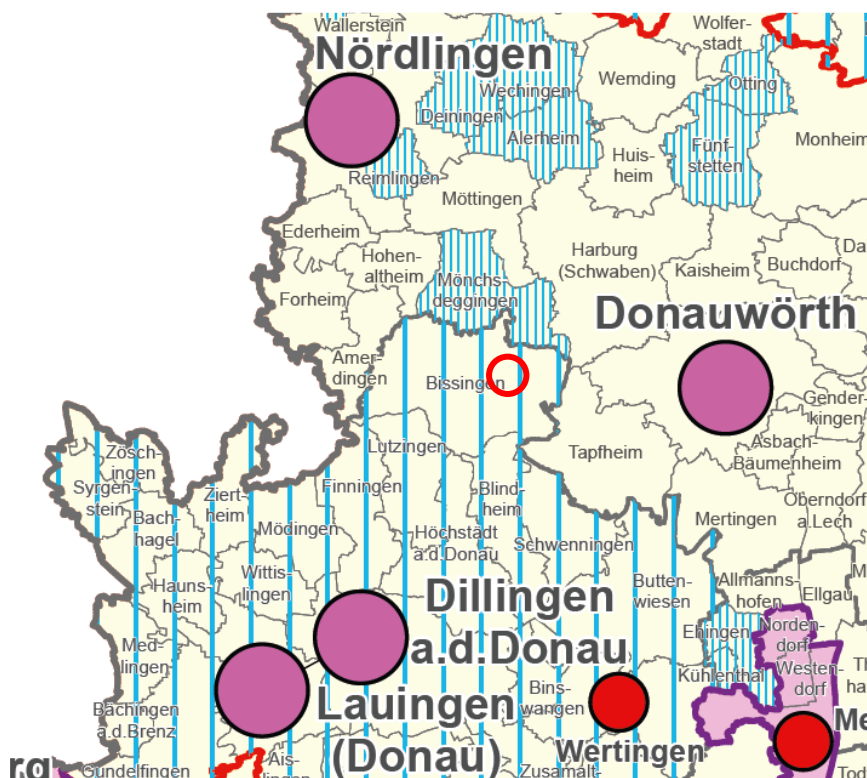
Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
Anhang 2 „Strukturkarte“ | ohne Maßstab

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält.

Raumstrukturell liegt die Marktgemeinde Bissingen als „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es liegt etwa im Zentrum der Mittelzentren Dillingen-Lauingen, Donauwörth und Nördlingen.

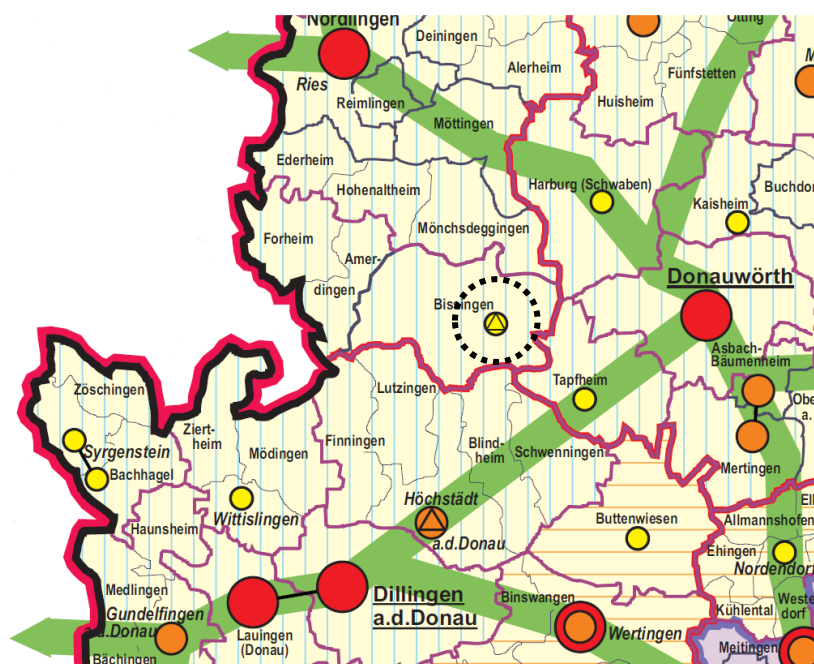


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

Der Regionalplan trifft für den unmittelbaren Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Die „4.4.1.3 Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (WVR Hochwasser)“ Nr. H 12 Kessel und Nr. H 24 Hahnenbach sowie „2.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiete“ Nr. 2 Kesseltal“ sowie Nr. 23 "Waldgebiete und Bachtäler der Schwäbischen Alb" sind unmittelbar für das Plangebiet nicht relevant.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

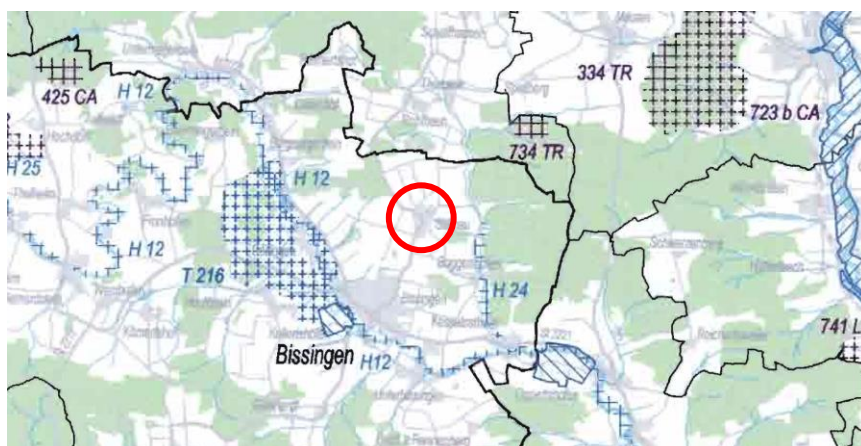


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab

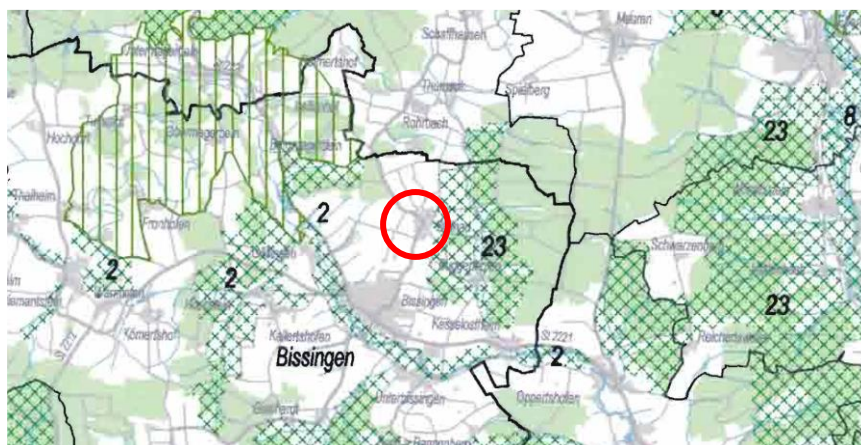


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 3 „Natur und Landschaft“ | ohne Maßstab

4.3 Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen

Für die Umsetzung der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe haben die Gemeinden in Bayern verschiedene Punkte zu beachten bzw. nachzuweisen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen (Planung)“ mit „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotop“ (Ortsrandeingrünung) dargestellt. Der südliche Teil des Plangebiets ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In diesem Bereich ist außerdem

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

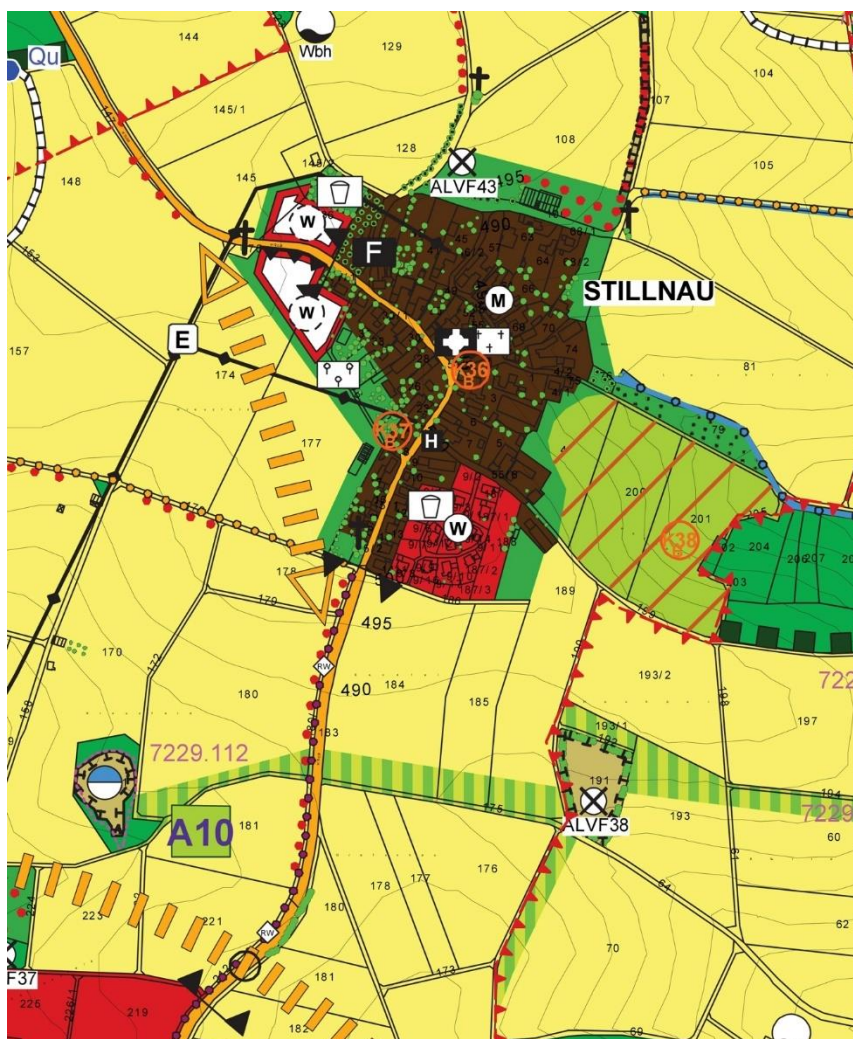


Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

eine mögliche Trasse für eine Ortsumgehung dargestellt. Die Ortsumgehung wird in absehbarer Zeit jedoch nicht realisiert werden, zumal die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße DLG 26 erst im Jahr 2015 umfangreich ausgebaut wurde. Gegebenenfalls wäre eine Verschwenkung nach Süden möglich.

Anmerkung:

Neben den „Wohnbauflächen (Bestand)“ und den „Wohnbauflächen (Planung)“ sind im FNP auch „Bereich für langfristige Entwicklung Wohnbauflächen“ dargestellt. Letztere Flächen sind – im Gegensatz zu den „Wohnbauflächen (Planung)“ – jedoch nur als Hinweis auf mögliche weitere Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sie sind hier jedoch nicht relevant.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



Abb. 7: Geplantes Baugebiet "Kreuzfeld"
Städtebaulicher Entwurf | Maßstab 1:2.500

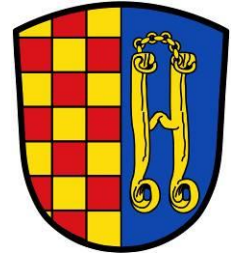
Der Umgriff des geplanten Baugebietes "Kreuzfeld" reicht somit über die im FNP dargestellten Bauflächen hinaus. Die geplante Bebauung orientiert sich dabei jedoch im Westen und Süden an den Kanten der bereits vorhandenen Siedlung.

5. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

6. Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



Abb. 8: Bau- und Bodendenkmale und Vogelschutzgebiete
Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

7. Natur- und Landschaftsschutz

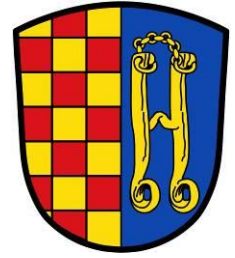
Kartierte Biotope und Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

8. Flächenbedarf

Die Ausweisung der Bauflächen auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Bissingen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, zunächst Grundstücke innerhalb der vorhandenen Ortsteile zu nutzen. Zur Aktivierung innerörtlicher Grundstücksflächen hat Bissingen deshalb auch ein Gemeindeentwicklungskonzept (Vitalitätscheck) gestartet. Dieses Konzept befindet sich jedoch noch im Anfangsstadium, konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets im Ortsteil Stillnau stehen derzeit keine Flächen (Baulücken) zur Verfügung, die für eine Bebauung durch die Gemeinde genutzt werden könnten. Konkrete Anfragen bezüglich der letzten noch unbebauten Flächen im Baugebiet Sandfeld wurden seitens der Grundstückseigentümer abgelehnt.

In Bissingen ist zu beachten, dass wegen der besonderen Struktur keine einfache Gesamtbetrachtung der Gemeinde vorgenommen werden kann. Der Markt Bissingen entstand im



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Zuge der Gebietsreform 1971-1978 aus insgesamt 18 ehemals selbstständigen Gemeinden und besteht heute aus insgesamt 32 Gemeindeteilen (Dörfer, Weiler, Einöden), die sich über ein topografisch vielgliedriges Gebiet von rund 64 km² erstrecken. Auf Grund dieser heterogenen Gemeindestruktur besteht häufig der Wunsch, sich in jenen Ortsteilen anzusiedeln, zu denen ein starker persönlicher Bezug besteht. Deshalb ist es in Bissingen sinnvoll und notwendig, die Siedlungsentwicklung auch auf Ebene der einzelnen Gemeindeteile zu forcieren.

Der Markt Bissingen weist derzeit eine Einwohnerzahl von insgesamt 3.678 Personen mit Hauptwohnung auf, mit Haupt- und Nebenwohnung 3.781 Personen (Stand 13.10.2021). Diese verteilen sich auf etwa 2.195 Familienverbände, was rund 1,72 Personen je Haushalt entspricht.

Die vorherrschende Bauform stellen dabei – wie für den ländlichen Raum typisch – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser dar, darüber hinaus Gemeinschaftswohnformen (z.B. Seniorenwohnheim). Für Bissingen kann vereinfacht davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Haushalte etwa der Anzahl der Wohnungen entspricht.

Der Ortsteil Stillnau selbst weist einen Stand von 171 Einwohnern auf, davon 3 mit Nebenwohnung, die in 100 Familienverbände leben (1,71 Personen je Haushalt). Dies entspricht 4,5 % der Einwohner und 4,6 % der Haushalte der gesamten Gemeinde.

Für den Markt Bissingen wird für das nächste Jahrzehnt (2021 bis 2033) eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Zunahme 3.700 auf 3.950 Einwohner = **plus 6,8%**

Dies liegt deutlich über den Prognosen für den Landkreis Dillingen (+0,6%), den Regierungsbezirk Schwaben (+3,2%) sowie den Freistaat Bayern (+1,9%).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, "Beiträge zur Statistik Bayerns", Heft 553, August 2021 bzw. Dezember 2020

Durch demografische Effekte (Verschiebung der Altersstruktur zu Einwohnern über 65 Jahren) und den sogenannten Kohorteneffekt (jeweils größere Wohnungen in der jeweils nachfolgenden Generation) ist grundsätzlich von einer Zunahme der Haushalte je Einwohner auszugehen.



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

Datenblatt 09 773 117 Bissingen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 691	626	2 306	759
2020	3 670	640	2 270	760
2021	3 700	650	2 270	780
2022	3 720	650	2 270	800
2023	3 750	660	2 270	820
2024	3 770	680	2 250	840
2025	3 800	690	2 230	880
2026	3 820	700	2 200	920
2027	3 840	710	2 180	950
2028	3 860	710	2 160	990
2029	3 880	710	2 160	1 010
2030	3 900	710	2 150	1 040
2031	3 920	720	2 130	1 060
2032	3 930	720	2 120	1 090
2033	3 950	720	2 110	1 120

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Weiter besteht ein Ersatzbedarf für den Abriss und Neubau von Gebäuden. Es wird allgemein davon ausgegangen werden, dass diese Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, was einer Lebensdauer von 100 Jahren entspräche. Veranschlagt werden kann ein Wert von ca. 0,3 % jährlich. Da viele Gebäude aus der Nachkriegszeit (v.a. 1950er und 1960er Jahre nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) oft teurer sind als Abriss und Neubau, kann tendenziell ein eher höherer Wert veranschlagt werden. Auch für Ersatzbebauungen für Leerstand kann ein Zuschlag kann ein Wert von ca. 0,3 % jährlich angesetzt werden.

Diese Effekte summieren sich bei einem Planungshorizont von 12 Jahren (2021 bis 2033) auf einen Mehrbedarf von etwa 7 % der vorhandenen Wohnungen.

In der Summe ergibt sich so ein Mehrbedarf an Wohnungen für den gesamten Markt Bissingen von rund 15 % in den nächsten zwölf Jahren.

Durch das neue Baugebiet "Kreuzfeld" werden etwa 24 Parzellen ausgewiesen, davon rund vierzehn Parzellen im ersten Bauabschnitt; die genaue Grundstücksteilung regelt der Bebauungsplan nicht abschließend. Je Hauptgebäude sind gemäß Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dies würde etwa 48 Wohnungen entsprechen (28 im 1. BA). Real ist jedoch eine deutlich geringere Anzahl zu erwarten. Wenn bei jeder dritten Parzelle tatsächlich eine Einliegerwohnung realisiert werden sollte, kann in der Praxis

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

von vierzehn bis zu neunzehn Wohneinheiten im 1. BA ausgegangen werden(im gesamten Gebiet von 24 bis 32 WE). Dies entspricht – auf Stillnau bezogen - einer Mehrung gegenüber der jetzigen Anzahl an Haushalten von rund 14 % bis 19 % für den 1. BA dar und somit dem durchschnittlichen prognostizierten Mehrbedarf von 15 % für die Gesamtgemeinde bis 2033.

Bezogen auf alle Haushalte des Marktes Bissingen ergibt sich eine Mehrung von rund 0,5 % bis 0,6%.

Bezogen auf den Planungshorizont 20 Jahre ergibt sich eine Mehrung von ca. 24 % bis 32 % für Stillnau bzw. 1,1 % bis 1,6 % für den Markt Bissingen. Für diesen Zeitraum liegen keine Prognosen des Statischen Landesamtes vor. Bei einer linearen Projektion entsprechen die neu geschaffenen Wohnbauflächen jedoch dem zu erwartenden Bedarf. Zu beachten ist hier auch die Nähe und gute Anbindung zum Kernort Bissingen, so dass für den Ortsteil Stillnau mindestens der gleiche Bedarf wie für den zentralen Ortsteil Bissingen angenommen werden kann.

Da das gesamte Plangebiet "Kreuzfeld" im Eigentum des Marktes Bissingen steht, kann die Gemeinde über die Kaufverträge (z.B. durch Vereinbarung eines Bauzwangs) sicherstellen, dass die Grundstücke auch tatsächlich bebaut und damit dem Ziel der Wohnraumschaffung dienen und nicht zur Spekulation oder als „Anlagemöglichkeit“ missbraucht werden.

9. Inhalt der Änderung

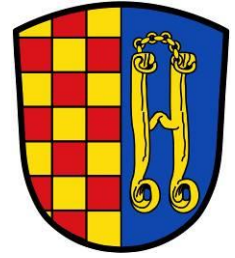
Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen im Bereich des geplanten Baugebiets "Kreuzfeld" nach Süden erweitert. Die Ortsrandeingrünung wird entsprechend angepasst.

Die Bauflächen orientieren sich dabei im Westen und Süden an den Kanten der bereits vorhandenen Siedlung.

Im Gegenzug die werden im Westen von Stillnau dargestellte Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herausgenommen und als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine bauliche Nutzung ist hier in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Dadurch erfolgt einen Ausgleich der Flächenpotentiale bedeuten, da die herausgenommenen Bauflächen in etwa den neu hinzu gekommenen Bauflächen entsprechen.

Die Fläche östlich des geplanten Baugebiets "Kreuzfeld" wird dagegen nicht als Baufläche dargestellt, da sonst wiederum zusätzliche Flächen als Bauflächen ausgewiesen würden. Eine bauliche Nutzung ist hier auf absehbare Zeit nicht zu erwarten, da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und mit



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut ist.
Immissionsschutzrechtliche Probleme sind hier jedoch nach
Einschätzung des zuständigen Fachbereichs im Landratsamt
Dillingen nicht zu erwarten.

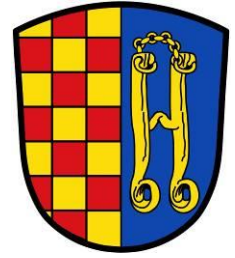
Die FNP-Änderung entspricht den grundsätzlichen Zielen der
gemeindlichen Bauleitplanung. Wesentliche Konflikte zu
anderen bestehenden oder geplanten Nutzungen sind nicht zu
befürchten. Im Zuge des Bebauungsplans wird eine spezielle
artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, um
Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen.

D. Anlagen zur Begründung

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 15.02.2022|10.05.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen



MARKT BISSINGEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

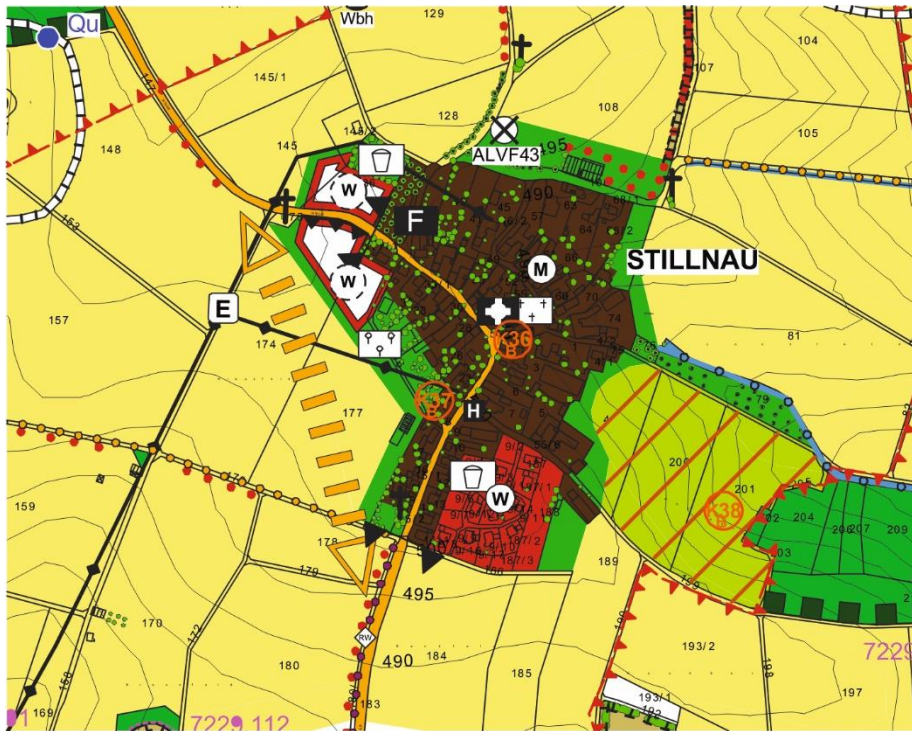
Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am _____

Feststellungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

E. Planzeichnung



Planstand vor der 3. Änderung Maßstab 1:10.000



Wohnbaufläche (Planung)



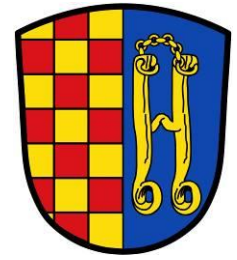
Fläche für die Landwirtschaft



Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope



Korridor für künftige Ortsumfahrungen



**MARKT
BISSINGEN**

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

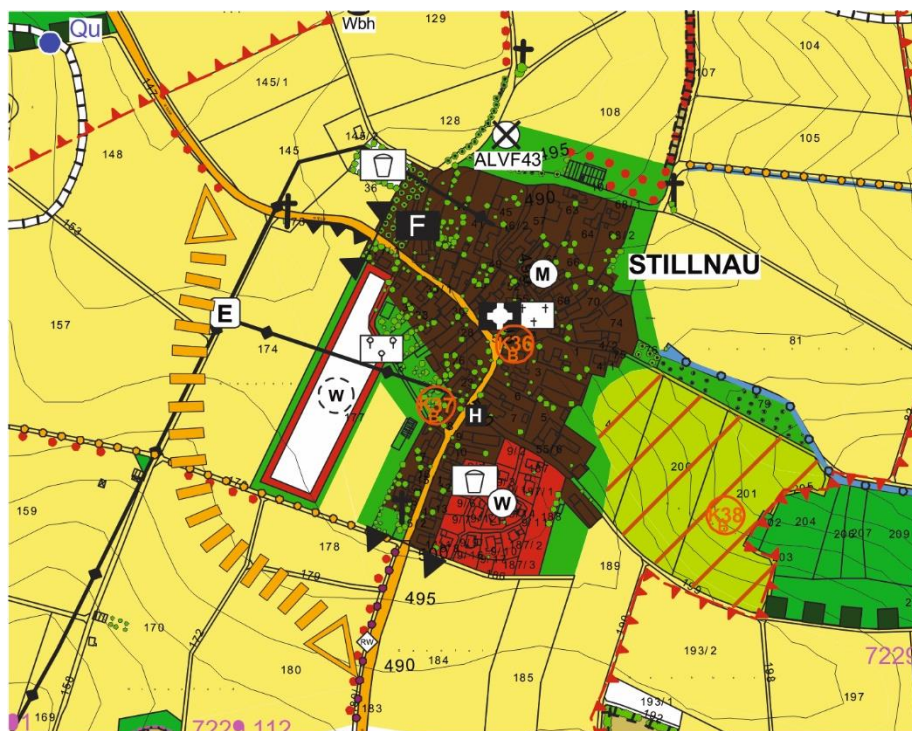
Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



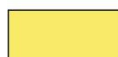
MARKT BISSINGEN



Planstand nach der 3. Änderung Maßstab 1:10.000



Wohnbaufläche (Planung)



Fläche für die Landwirtschaft



Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope



Korridor für künftige Ortsumfahrungen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

ENTWURF

Planstand 15.02.2022|10.05.2022,
redaktionell geändert am

Feststellungsbeschluss
am

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de