Gemeinde Deisenhausen
VG Krumbach

Rittlen 6
86381 Krumbach

Gemeinde Deisenhausen
Landkreis Günzburg
Mitglied der VG Krumbach

Prüfung alternativer Standorte

im Rahmen der

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
'Alte Schule' in Unterbleichen

Anlage 1

Fassung vom 10.09.2026

Bearbeitung: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den ……

_____

Inhalt

1 ANLASS 3

2 VORGEHENSWEISE / GRUNDLAGEN 3

3 POTENTIALANALYSE 4

3.1 OT Deisenhausen **4**
3.1.1 Fläche Nr. 1 4
3.1.2 Fläche Nr. 2 5
3.1.3 Fläche Nr. 3 6
3.1.4 Fläche Nr. 4 7
3.1.5 Fläche Nr. 5 8
3.1.6 Fläche Nr. 6 9

3.2 OT Oberbleichen **10**
3.2.1 Fläche Nr. 7 10
3.2.2 Fläche Nr. 8 11
3.2.3 Fläche Nr. 9 12
3.2.4 Fläche Nr. 10 13

3.3 OT Unterbleichen **14**
3.3.1 Fläche Nr. 11 14
3.3.2 Fläche Nr. 12 15

4 FAZIT 16

5 ANLAGE 17

1 Anlass

Die Gemeinde Deisenhausen beabsichtigt im OT Unterbleichen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rd. 0,6 ha.
Es wird überprüft, ob im gesamten Gemeindegebiet von Deisenhausen, mit der angegebenen Größe, geeignetere Flächen für ein Wohngebiet vorhanden sind oder zur Verfügung stehen.

2 Vorgehensweise / Grundlagen

In den drei Gemeindeteilen von Deisenhausen (Deisenhausen, Oberbleichen und Unterbleichen) werden anhand von Luftbildern Standorte ausgewählt, die potentiell für ein Wohnbaugebiet in Frage kommen. Hierbei gelten folgende Kriterien als Grundlage:

- Größe entspricht in etwa der des geplanten Gebietes (rd. 0,6 ha)
- keine Zersiedelung oder fingerförmige Entwicklung
- an bestehende Ortsteile anschließend
- Möglichkeit der Erschließung

Die gewählten Standorte werden hinsichtlich der Eignung in Bezug auf verschiedene Kriterien geprüft. Diese Prüfung erfolgt mittels Bayern Atlas, FinWeb, einer persönlichen Besichtigung sowie Besprechungen mit dem 1. Bürgermeister. Außerdem wird geprüft, ob der Bereich in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) lt. Raumnutzungskarte des Regionalplan Donau-Iller (Dezember 2024) liegt.

Die zu prüfenden Kriterien sind:

- Landschaftsökologische Eignung:
  - Schutzgebiete (FFH- / SPA-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet)
  - Überschwemmungsgebiet
  - kartierte Biotope
- Eignung als Wohngebiet
  - Topographie
  - Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)
  - Anbindung (Straße, Kanal)
- Nutzungskonflikte
  - Immissionsschutz (Lärm, Geruch)
- VBG lt. Regionalplan (RP)
- Sonstige einschränkende Anlagen / Belange
  - Gewässernähe
  - Hochspannungsleitungen
  - Denkmäler

Die Eignung wird mit einem Ampelsystem bewertet:



3 Potentialanalyse

3.1 OT Deisenhausen

3.1.1 Fläche Nr. 1

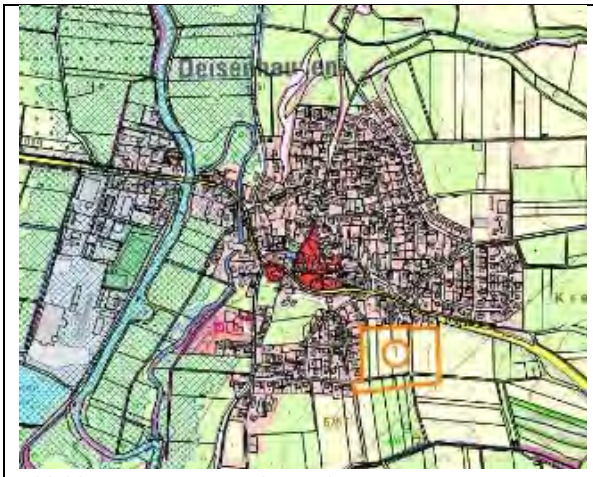


Abbildung 1:Karte mit Schutzgebieten

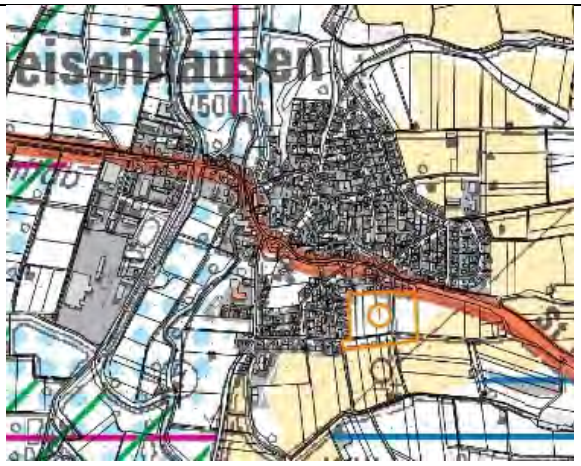


Abbildung 2: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Deisenhausen, südlich Krumbacher Straße und ES ‚Südöstl. Ortsrand'	
Größe	3,4 ha	
FNP (Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan)	großteils als Wohngebiet, teilw. Fläche für die Landwirtschaft mit bes. günstigen Erzeugungsbedingungen	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker, landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz (Krumbacher Str.) möglich	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz möglich	
Topographie	relativ eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• Staatsstraße ST 2019 (Krumbacher Str.) nördlich, aber innerorts • Fahrsilo südl.	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	nicht betroffen	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	Hochspannungsleitung südöstlich (direkt angrenzend)	
Gesamtbewertung + Erschließung möglich (Anschluss an Krumbacher Straße über best. Weg) + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete + kein VBG lt. RP + als Wohnbaufläche ausgewiesen (FNP) – Fläche sehr groß		

3.1.2 Fläche Nr. 2

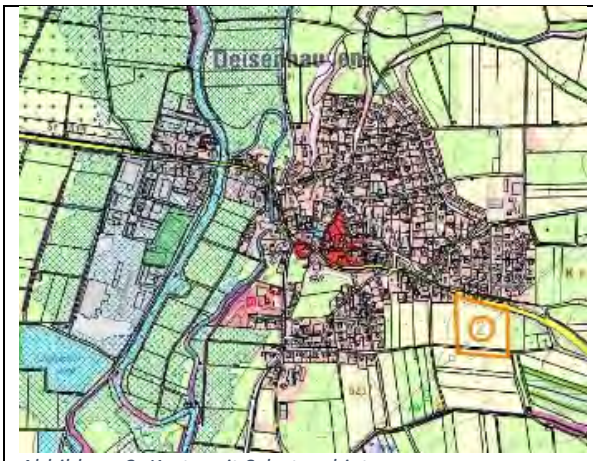


Abbildung 3: Karte mit Schutzgebieten



Abbildung 4: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Deisenhausen, südlich Krumbacher Straße bzw. St 2019	
Größe	2,2 ha	
FNP	teilw. Wohnbaufläche, teilw. Fläche für Landwirtschaft mit bes. günstigen Erzeugungsbedingungen, Umlegung St 2019 geplant	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker, landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz schwierig (Staatsstraße außerhalb OD)	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz schwierig	
Topographie	relativ eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• Staatsstraße direkt nördlich angrenzend • Fahrsilo südöstlich	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	Teilweise VBG Landwirtschaft	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	• Anbauverbot an Staatsstraßen verkleinert das Gebiet • Umlegung der St 2019 lt. FNP geplant • Hochspannungsleitung quert das Gebiet	
Gesamtbewertung + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete – Erschließung schwierig – Teilweise VBG Landwirtschaft – Umlegung St 2019 lt. FNP – Anbauverbot entlang der Staatsstraße – Hochspannungsleitung quert aktuell direkt – Fläche relativ groß		

3.1.3 Fläche Nr. 3

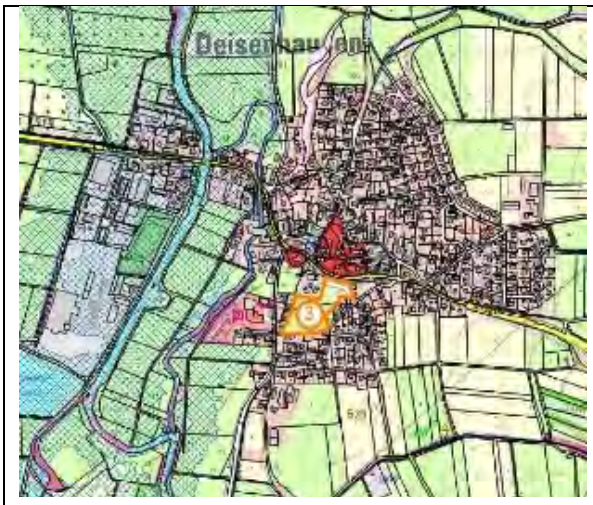


Abbildung 5: Karte mit Schutzgebieten



Abbildung 6: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Deisenhausen, innerörtlich zwischen Am Wasserberg (östlich), Nattenhauser Straße (westlich) und Krumbacher Straße (nördlich)	
Größe	1,3 ha	
FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz möglich (Am Wasserberg)	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz möglich	
Topographie	Von Nordost nach Südwest abfallend, relativ steil	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• landwirtschaftl. Betriebe nördlich	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	nicht vorhanden	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	Bodendenkmal nördlich angrenzend (D-7-7727-0007)	
Gesamtbewertung + Erschließung möglich (über Am Wasserberg) + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete + kein VBG lt. RP + innerorts – Denkmal angrenzend – Topographie		

3.1.4 Fläche Nr. 4



Abbildung 7: Karte mit Schutzgebieten



Abbildung 8: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Deisenhausen, östlich Günz und westlich Straße ‚Am Mühlbach'	
Größe	1,4 ha	
FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz möglich (Am Mühlbach)	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz möglich	
Topographie	eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100)	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• landwirtschaftl. Betriebe nördlich und südlich • Gewerbegebiet westlich	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	VBG für den vorbeugenden Hochwasserschutz	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	Günz direkt angrenzend	
Gesamtbewertung + Erschließung möglich + keine Schutzgebiete – festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) – VBG vorbeugender Hochwasserschutz – mehrere Emissionsquellen vorhanden		

3.1.5 Fläche Nr. 5

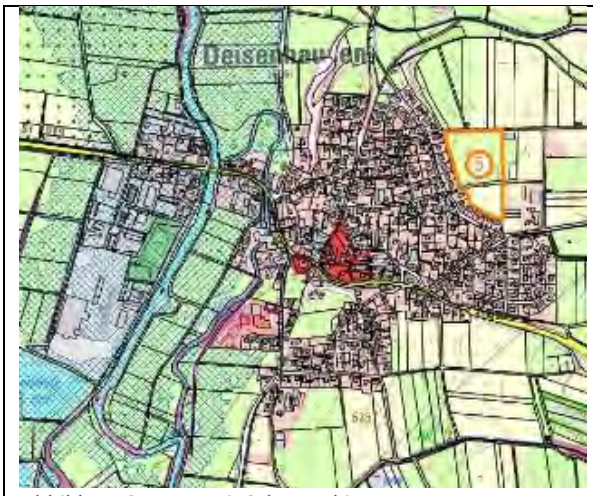


Abbildung 9: Karte mit Schutzgebieten

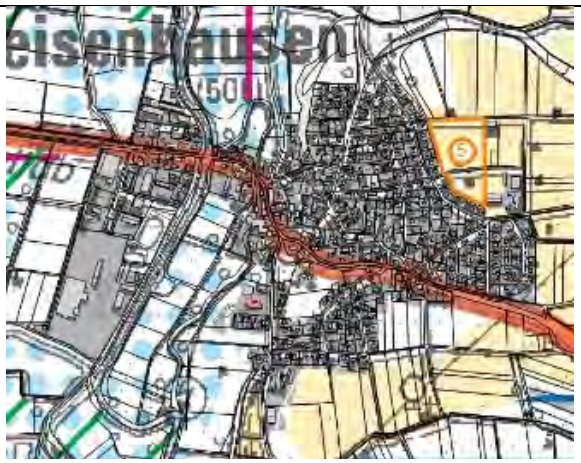


Abbildung 10: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Deisenhausen, östlich BP ‚Am Wiesengrund'	
Größe	2,6 ha	
FNP	Fläche für die Landwirtschaft mit bes. günstigen Erzeugungsbedingungen	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche, teilw. als Koppeln genutzt	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz möglich (z.B. ‚Flurstraße')	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz möglich	
Topographie	von Ost nach West stark abfallend	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• landwirtschaftl. Betriebe östlich mit Tierhaltung	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	VBG für Landwirtschaft	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	nicht betroffen	
Gesamtbewertung + Erschließung möglich + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete – VBG Landwirtschaft – Topographie – Aktive Nutzung (Pferdekoppel) – Fläche sehr groß		

3.1.6 Fläche Nr. 6

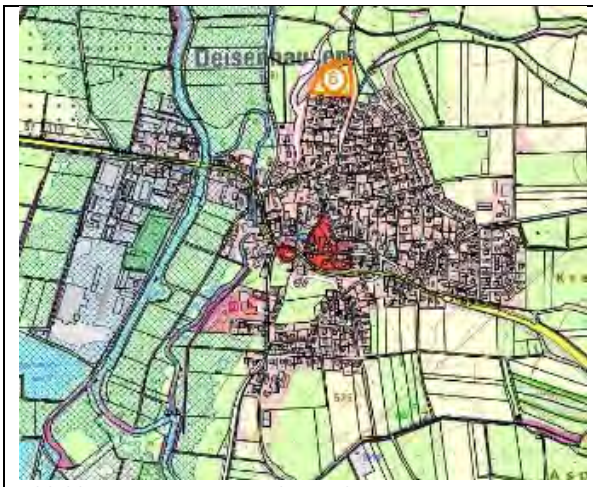


Abbildung 11: Karte mit Schutzgebieten



Abbildung 12: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Deisenhausen, nördlich BP ‚An der Hochstraße II'	
Größe	0,9 ha	
FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	Fläche für die Landwirtschaft	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz sehr schwierig (Höhenunterschied)	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz sehr schwierig	
Topographie	Fläche in sich relativ eben (aber Anbindung an Straßennetz nur über Böschung)	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	betroffen (Hecken naturnah und Feldgehölz naturnah; 7727-0060 und 7727-0062)	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• nicht betroffen	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	nicht betroffen	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	nicht betroffen	
Gesamtbewertung + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete + kein VBG lt. RP – Erschließung nicht gesichert und durch Höhenunterschied Fahrbahn zu Gebiet sehr schwierig – Kartierte Biotope umgrenzen das Gebiet		

3.2 OT Oberbleichen

3.2.1 Fläche Nr. 7



Abbildung 13: Karte mit Schutzgebieten

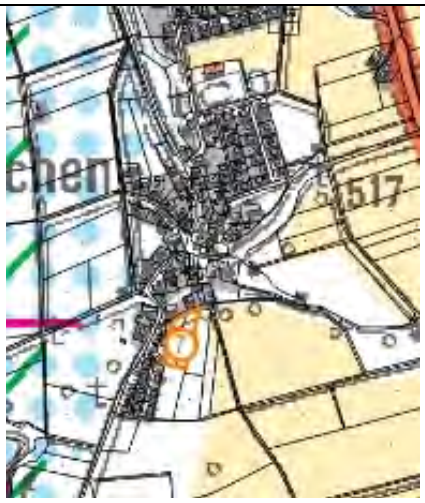


Abbildung 14: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Oberbleichen, östlich BP ‚An der Nordhofer Straße', südlich der Straße ‚Am Haldenberg'	
Größe	0,6 ha	
FNP	Wohnbaufläche	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz (Am Haldenberg) möglich	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz möglich	
Topographie	nach Westen abfallend, relativ steil	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• nicht betroffen	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	nicht betroffen	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	nicht betroffen	
Gesamtbewertung + Erschließung gesichert + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete + kein VBG lt. RP + Wohnbaufläche lt. FNP – Topographie		

3.2.2 Fläche Nr. 8



Abbildung 15: Karte mit Schutzgebieten



Abbildung 16: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Oberbleichen, nördlich Lindenstraße, südlich Riedweg	
Größe	0,6 ha	
FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz schwierig; schmaler Weg zu Riedweg im Norden	
	Anbindung an vorhandenes Kanalnetz schwierig	
Topographie	eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) Großteil der Fläche	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• nicht betroffen	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	nicht betroffen	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	Westlich verläuft ein offener Entwässerungsgraben	
Gesamtbewertung + keine Schutzgebiete + Kein VBG lt. RP – Erschließung nicht gesichert – festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) – Entwässerungsgraben		

3.2.3 Fläche Nr. 9



Abbildung 17: Karte mit Schutzgebieten



Abbildung 18: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Oberbleichen, östlich BP ‚Ängerle'	
Größe	1,2 ha	
FNP	Wohnbaufläche	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz möglich (Lerchenweg/Kirchberg)	
	Anbindung an bestehendes Kanalnetz möglich	
Topographie	Relativ eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• Bundesstraße B16 verläuft östlich (Abstand rd. 200 m) • Sportplatz nordöstlich	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	Nicht betroffen	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	Hochspannungsleitung im Nordosten	
Gesamtbewertung + Erschließung gesichert + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete – Lärmimmissionen durch B 16 und Sportplatz im Nahbereich – Hochspannungsleitung		

3.2.4 Fläche Nr. 10



Abbildung 19: Karte mit Schutzgebieten

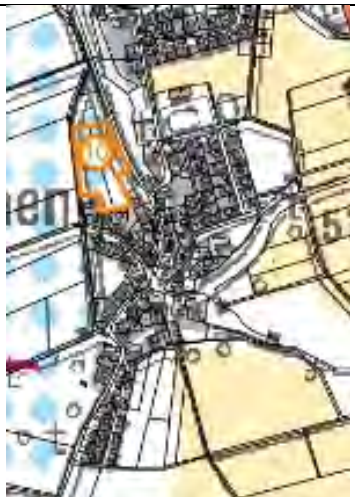


Abbildung 20: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Oberbleichen, östlich Mühlstraße und kleine Günz	
Größe	1,5 ha	
FNP	Fläche für die Landwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	intensiv landwirtschaftliche Ackerfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz bedingt möglich (Mühlstraße, aber Überquerung kleine Günz)	
	Anbindung an vorhandenes Kanalnetz schwierig	
Topographie	eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100)	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• nicht betroffen	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	VBG für den vorbeugenden Hochwasserschutz	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	kleine Günz direkt angrenzend	
Gesamtbewertung + keine Schutzgebiete – VBG für den vorbeugenden Hochwasserschutz – Festgesetztes Überschwemmungsgebiet – Erschließung schwierig		

3.3 OT Unterbleichen

3.3.1 Fläche Nr. 11



Abbildung 21: Luftbild mit Schutzgebieten



Abbildung 22: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Unterbleichen, westlich Bundesstraße B16, südl. Schulstraße	
Größe	1,6 ha	
FNP	Flächen für die Landwirtschaft mit bes. günstigen Erzeugungsbedingungen	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Privatbesitz (aktuell kein Erwerb möglich)	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	landwirtschaftliche Grünfläche	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz schwierig, keine Verbindung zu öffentlichem Straßennetz außer B16	
	Anbindung an vorhandenes Kanalnetz schwierig	
Topographie	relativ eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• Bundesstraße B16 direkt angrenzend	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	VBG Landwirtschaft	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	nicht betroffen	
Gesamtbewertung + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete – VBG Landwirtschaft – Direkt an B16 angrenzend – Erschließung nicht gesichert		

3.3.2 Fläche Nr. 12



Abbildung 23: Luftbild mit Schutzgebieten



Abbildung 24: Raumnutzungskarte aus RP

Flächeneigenschaften		**Eignung**
Allgemeines		
Lage	Unterbleichen, nördlich der Schulstraße	
Größe	0,6 ha	
FNP	Gemeinbedarfsfläche, gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft/Forstwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild, Ortsrandeingrünung	
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	Fläche in Gemeindebesitz	
Eignung als Wohngebiet		
Standortklassifizierung (aktuelle Nutzung)	Ein Teil intensiv landwirtschaftliche Ackerfläche, der andere Teil bebaut (ehemaliger Kindergarten)	
Anbindung	Anbindung an vorhandenes Straßennetz (Schulstraße) möglich	
	Anbindung an vorhandenes Kanalnetz möglich	
Topographie	eben	
Landschaftsökologische Eignung		
Schutzgebiete	nicht betroffen	
kartierte Biotope	nicht betroffen	
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	
Nutzungskonflikte		
Immissionsschutz (z.B. Lärm und Geruch)	• landwirtschaftl. Betriebe angrenzend • B16 (Ortsdurchfahrt)	
Vorbehaltsgebiete lt. RP		
VBG	nicht betroffen	
Sonstiges		
Sonst. einschränkende Anlagen / Belange	nicht betroffen	
Gesamtbewertung + keine Schutz- / Überschwemmungsgebiete + Erschließung gesichert + kein VBG lt. RP + Fläche im Eigentum der Gemeinde – Emissionsquellen möglich		

4 Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Alternativenprüfung wurden im gesamten Gemeindegebiet von Deisenhausen insgesamt 12 potenzielle Standortalternativen (inklusive des gewählten Standorts) einer detaillierten Kriterien- und Ampelbewertung unterzogen. Ziel war es zu überprüfen, ob für die geplante Schaffung von Wohnbaurecht im Bereich von rd. 0,6 ha geeignetere oder kurzfristig verfügbare Flächen vorhanden sind.

Die zusammenfassende Bewertung der drei Ortsteile stellt sich wie folgt dar:

- **Ortsteil Deisenhausen (Flächen Nr. 1 bis 6):**
  Die untersuchten Flächen im Hauptort scheiden für die geplante Entwicklung aus. Die Flächen 1, 2 und 5 weisen mit Größen zwischen 2,2 ha und 3,4 ha eine erhebliche Überdimensionierung auf, die weit über den ermittelten Bedarf von rd. 0,6 ha hinausgeht. Zudem unterliegen die Flächen 1, 2 und 5 dem besonderen Bodenschutz des Regionalplans (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) bzw. FNP (Flächen mit besonders günstigen Erzeugungsbedingungen). Fläche 2 wird zudem von einer Hochspannungsleitung gequert. Fläche 3 scheidet aufgrund ihrer sehr steilen Topographie und der unmittelbaren Nähe zu einem Bodendenkmal aus. Fläche 4 liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Günz und im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, was ein hartes gesetzliches Ausschlusskriterium darstellt. Bei Fläche 6 verhindern zwei geschützte, kartierte Biotope (Hecken und Feldgehölze), welche das Gebiet umschließen, sowie eine extrem schwierige topographische Anbindung eine bauliche Nutzung. Für alle Flächen 1 bis 6 gilt zudem, dass sie sich in Privatbesitz befinden und nicht verfügbar sind.
- **Ortsteil Oberbleichen (Flächen Nr. 7 bis 10):**
  Auch im Ortsteil Oberbleichen lässt sich keine Alternative realisieren. Fläche 7 ist topographisch ungeeignet, da das Gelände relativ steil nach Westen abfällt. Die Flächen 8 und 10 liegen zu großen Teilen bzw. vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) sowie im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, zudem ist die verkehrliche und kanaltechnische Erschließung hier nicht gesichert bzw. sehr schwierig (Querung der kleinen Günz bei Fläche 10). Fläche 9 weist mit 1,2 ha ebenfalls die doppelte Zielgröße auf und ist durch eine im Nordosten verlaufende Hochspannungsleitung sowie durch Immissionskonflikte (Bundesstraße B16 in rd. 200 m Entfernung und angrenzender Sportplatz) vorbelastet. Alle Flächen im Ortsteil Oberbleichen befinden sich in Privatbesitz; ein Flächenzugriff ist für die Gemeinde aktuell nicht möglich.
- **Ortsteil Unterbleichen (Flächen Nr. 11 und 12):**
  Im Ortsteil Unterbleichen wurden zwei Flächen betrachtet. Fläche 11 scheidet aus, da sie sich in Privatbesitz befindet, keine gesicherte Anbindung an das öffentliche Straßennetz aufweist (außer direkt an die freie Strecke der B16) und durch die direkt angrenzende Bundesstraße massiven Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Zudem liegt sie im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Ergebnis:

Als einziger Standort im gesamten Gemeindegebiet erfüllt die Fläche Nr. 12 (Unterbleichen, nördlich der Schulstraße) alle städtebaulichen und rechtlichen Anforderungen vollumfänglich.

Die Fläche mit rd. 0,6 ha ist für Unterbleichen eine städtebauliche verträgliche Erweiterung des Ortsteils und nicht überdimensioniert. Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Deisenhausen, wodurch die kurzfristige Verfügbarkeit und bauliche Umsetzung als einzige gesichert ist. Die Erschließung (Straße und Kanal) ist über die Schulstraße vollumfänglich gegeben. Es sind keine

harten landschaftsökologischen Ausschlusskriterien (wie FFH-Gebiete, kartierte Biotope oder HQ100-Überschwemmungsgebiete) betroffen. Mögliche Immissionskonflikte durch die Ortdurchfahrt der B16 und angrenzende Landwirtschaft befinden sich im üblichen Rahmen für einen Ortsbereich im ländlichen Raum und können auf nachgelagerter Ebene (Bebauungsplanverfahren) gelöst werden. Die B16 ist in einem Abstand von rd. 150 Metern entfernt, zwischen der untersuchten Fläche und der B16 befinden sich mehrere Haupt- und Nebengebäude. Außerdem handelt es sich um die Ortsdurchfahrt, welche mit 50 km/h befahren wird.

Die Prüfung bestätigt somit, dass unter Berücksichtigung aller harten Umweltbelange, der städtebaulichen Eignung und der rechtlichen Verfügbarkeit der gewählte Standort (Fläche Nr. 12) die am besten geeignete Fläche für die geplante Flächennutzungsplanänderung darstellt.

5 ANLAGE

- Übersichtskarte der untersuchten Standorte 1 bis 6 – Ortsteil Deisenhausen (M 1:5.000)
- Übersichtskarte der untersuchten Standorte 7 bis 12 – Ortsteile Oberbleichen und Unterbleichen (M 1: 5.000)

OT Deisenhausen

6

5

4

3

1

2

N

M 1:5.000

OT Ober- / Unterbleichen

12

11

10

9

8

7

N

M 1:5.000