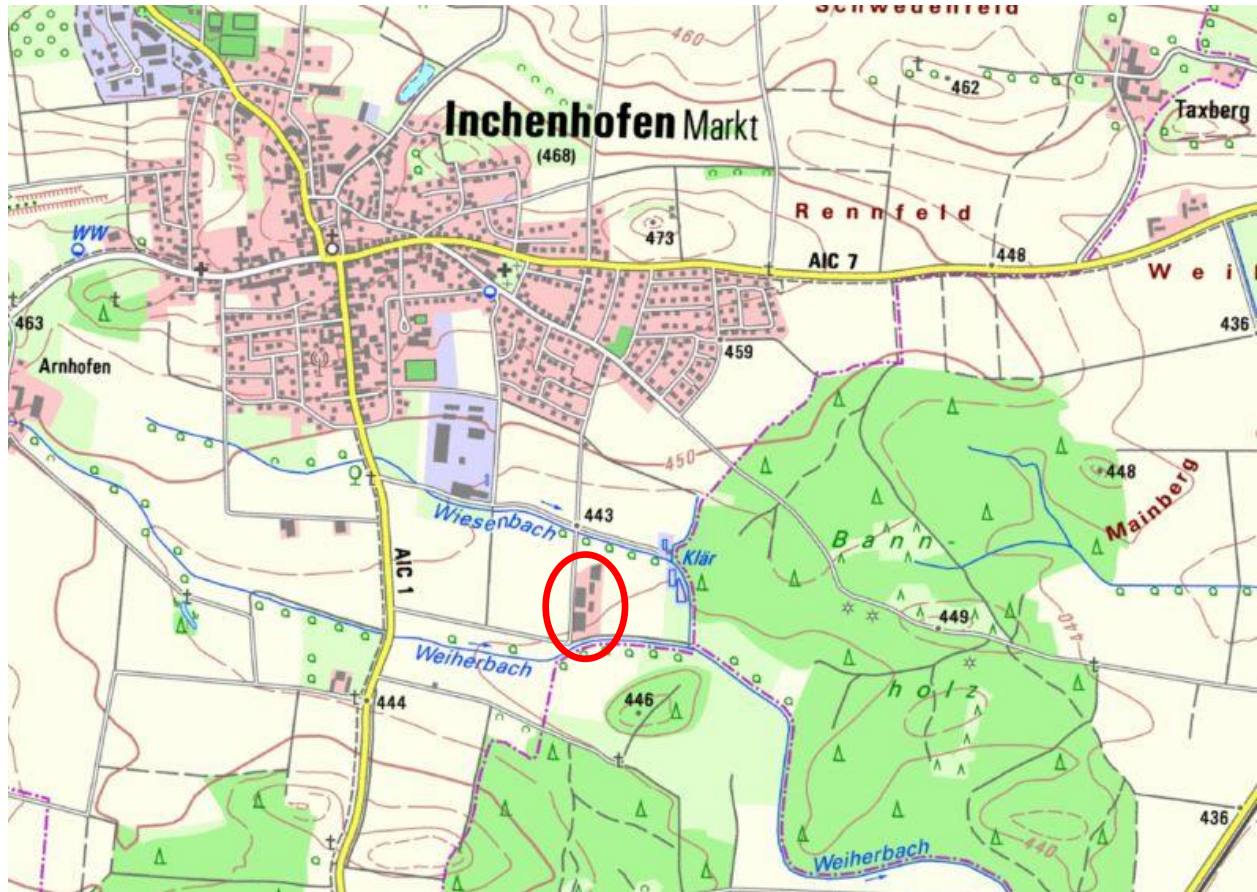




## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Sondergebiet Ende Walchshofener Weg“ für Lager / Garagen



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 14.03.2023

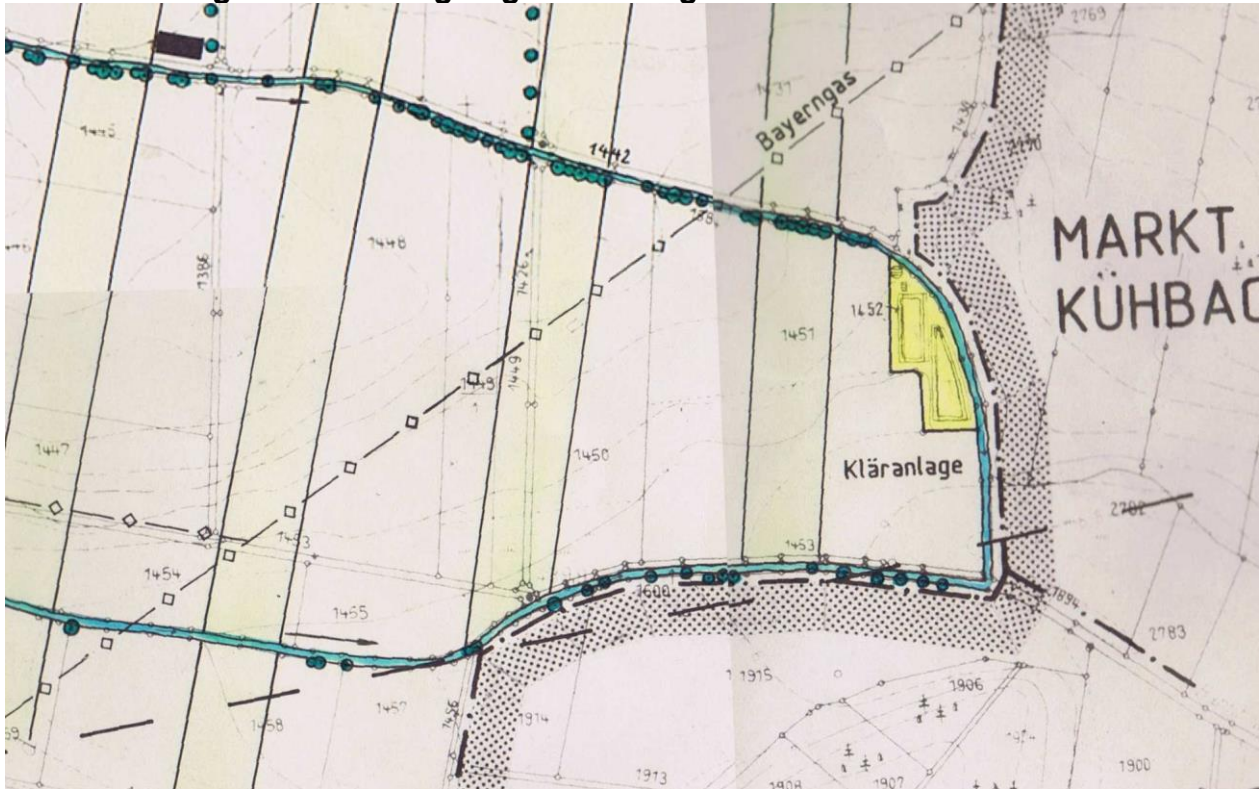
**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

MARKT INCHENHOFEN  
ZISTERZIENSER PLATZ 2  
86570 INCHENHOFEN  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

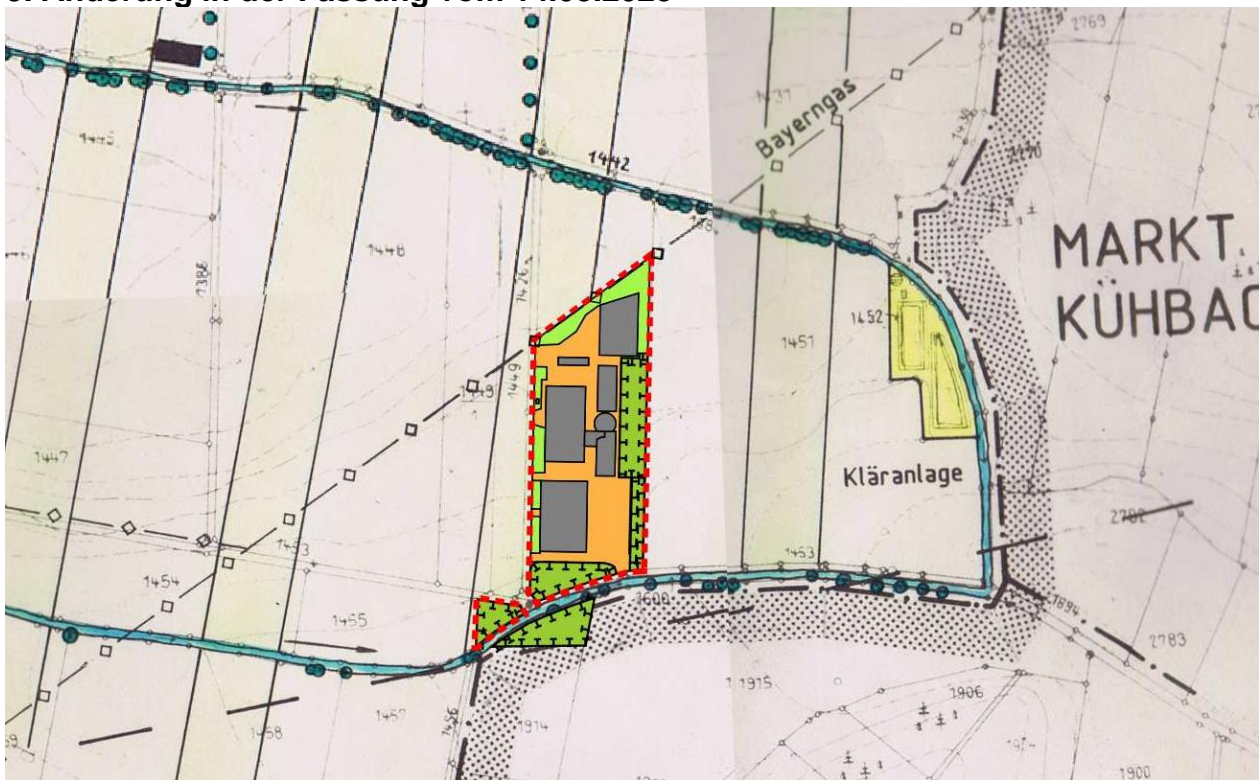


Planzeichnung in der rechtsgültigen Fassung vom 13.09.1994



M 1 : 5.000














5. Änderung in der Fassung vom 14.03.2023



M 1 : 5.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

-  Änderungsbereich
-  Sondergebiet "Ende Walchshofener Weg"  
für Lager / Garagen
-  Gebäude Bestand
-  Grünflächen
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft (Ausgleichsflächen)
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer  
Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft
-  Wasserflächen
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Unterirdische Leitung (Gasleitung)
-  Bäume vorhanden
-  Busch- und Baumgruppen
-  Gemeindegrenze



## BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweineeställe, Hallen und Güllegruben). Hierfür besteht der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dem Vorhabenträger ist es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich die Zuchtsauenhaltung weiter zu führen. Um die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll zu nutzen, soll in Abstimmung mit der Gemeinde die Nutzung in Lager/ Garagen geändert werden.

Zielsetzung ist die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung des „Sondergebietes Ende Walchshofener Weg“ für Lager/ Garagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lagerabteilen/ Garagen in bestehenden Ställen und Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen.

Parallel zu Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ geändert.

### 2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 1450 (TF) und 1455 (TF) der Gemarkung Inchenhofen und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Inchenhofen und ist bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen wiedergegeben:

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2022**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans greift der Markt Inchenhofen die folgenden Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

##### 1.1.3 Ressourcen schonen



*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

#### 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.*

## **Regionalplan Region Augsburg (9) (RP)**

### Bl 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

*1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (...) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.*

#### Bl 2 Sicherung der Landschaft

Südlich des Planungsgebietes stellt der Regionalplan Augsburg das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“ dar:

*2.1 (B) Im Tertiär-Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) und in der Aindlinger Terrassenlandschaft sind die attraktiven Gebiete die oft grünlandgenutzten Bachtäler mit streckenweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten. Die Fluss- und Bachläufe wie Paar, Ecknach und kleine Paar mit ihren Feuchtwiesen stellen auch ökologisch die wertvollsten Bereiche in dieser Landschaft dar. Dabei sind die feuchten Talgründe, Wiesentälchen und ortsnahen Bachauen z.T. einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Talflanken, meist die Osthänge, sind oftmals ziemlich steil und gehölzbestanden. In Einzelfällen, wie an den Hängen der kleinen Paar und*



*deren Nebenbäche nördlich von Holzheim haben sich interessante Sandmagerrasenflächen erhalten. Von diesen exponierten Hanglagen aus bieten sich gute Aussichtspunkte an. Die Fließgewässer sowie die begleitenden Altwässer, Feuchtgebiets- und Heidereste können das Grundgerüst für ein Biotopverbundsystem darstellen.*

*2.3.2 (Z) Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll (...) durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden.*

#### B II 7 Landwirtschaft

*7.1 (G) Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben.*

*7.2 (Z) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, (...) sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.*

*7.4 (G) Bedeutung für den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe kommt der Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und der Kombination von Erwerbsmöglichkeiten zu.*

#### B V 1 Siedlungsstruktur

*1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*

*1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.*

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

## **4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB**

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.

## **5. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN**

Im Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweinställe, Hallen und Güllegruben) mit Eingrünung in den Randbereichen. Im Osten und Süden bestehen Ausgleichsflächen, die für den Eingriff durch die bestehende Bebauung und Nutzung erbracht wurden (Gehölzstrukturen im Osten, extensives Feuchtgrünland mit Gehölzen im Süden). Westlich des Änderungsbereiches verläuft der Walchshofener Weg. Im Norden und Osten schließt Acker an. Nördlich von Fl.-Nr. 1450 fließt der von Gehölzen begleitete Wiesenbach.



Auf der Teilfläche Fl.-Nr. 1455, Gmkg. Inchenhofen ist ebenfalls bereits eine Ausgleichsfläche für die bestehende Bebauung und Nutzung umgesetzt (Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen). Westlich schließt Acker an.

Südlich des Änderungsbereiches fließt der Weiherbach mit begleitenden Gehölzstrukturen.

Kartierte Biotope bestehen im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht.

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft eine Gasleitung.



Abbildung 1: Luftbild 2018 mit Flächenumgriff, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, ww.geodaten.bayern.de)

## 6. GEPLANTE ÄNDERUNG

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft sowie die bestehende Gasleitung dar.

Im Vorentwurf zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 ist der Bereich bereits als „Sondergebiet Schweinehaltung“ mit den bestehenden Eingrünungs- und Ausgleichsflächen entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 vom 03.07.2013 dargestellt.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 9.320 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen (derzeit Schweinezuchtanlage)
- Umwidmung von ca. 1.876 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Grünflächen (bereits Grünflächen)



- Umwidmung von ca. 3.362 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (bereits vorhandene Ausgleichsflächen)

Durch die Flächennutzungsplanänderung schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lagerabteilen/ Garagen in bestehenden Ställen und Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

## **7. STANDORTWAHL**

Da mit der Flächennutzungsplanänderung die sinnvolle Weiternutzung bestehender baulicher Anlagen ermöglicht werden soll, gibt es zum derzeitigen Standort keine Alternativen.

## **8. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel ein Bebauungsplanverfahren. Die vorgesehene Nutzung kann nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken. Die Bewertung der Eingriffe und die Festsetzung von Vermeidungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Für die vorherige Schweinehaltung lag eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor.

Der Abstand des Sondergebiets zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Süden von Inchenhofen beträgt ca. 400 m.

Eine Überschreitung von gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten wird aufgrund der Lage nicht erwartet.

Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen

Weitere Hinweise zum Immissionsschutz und zum künftigen Verkehrsaufkommen hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Sondergebiet für Lager/ Garagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gegeben.

## **10. BODENDENKMÄLER**

Bodendenkmäler sind im Planungsbereich derzeit nicht bekannt.

## **11. SONSTIGES**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen.





**VERFAHRENSVERMERKE**

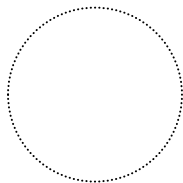
Der Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 28.06.2022 gefasst und am 04.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am ..... gefasst.

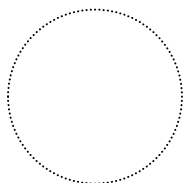
Inchenhofen, den .....



.....

Anton Schoder, Erster Bürgermeister

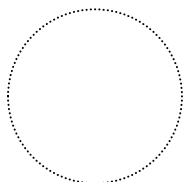
Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom ....., Az.: ..... erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).



Aichach-Friedberg, den .....

.....

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Inchenhofen, den .....

.....

Anton Schoder, Erster Bürgermeister