

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Gewerbegebiet Inchenhofen Nord - Erweiterung“



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 05.12.2023

gem. Feststellungsbeschluss vom 21.03.2024

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

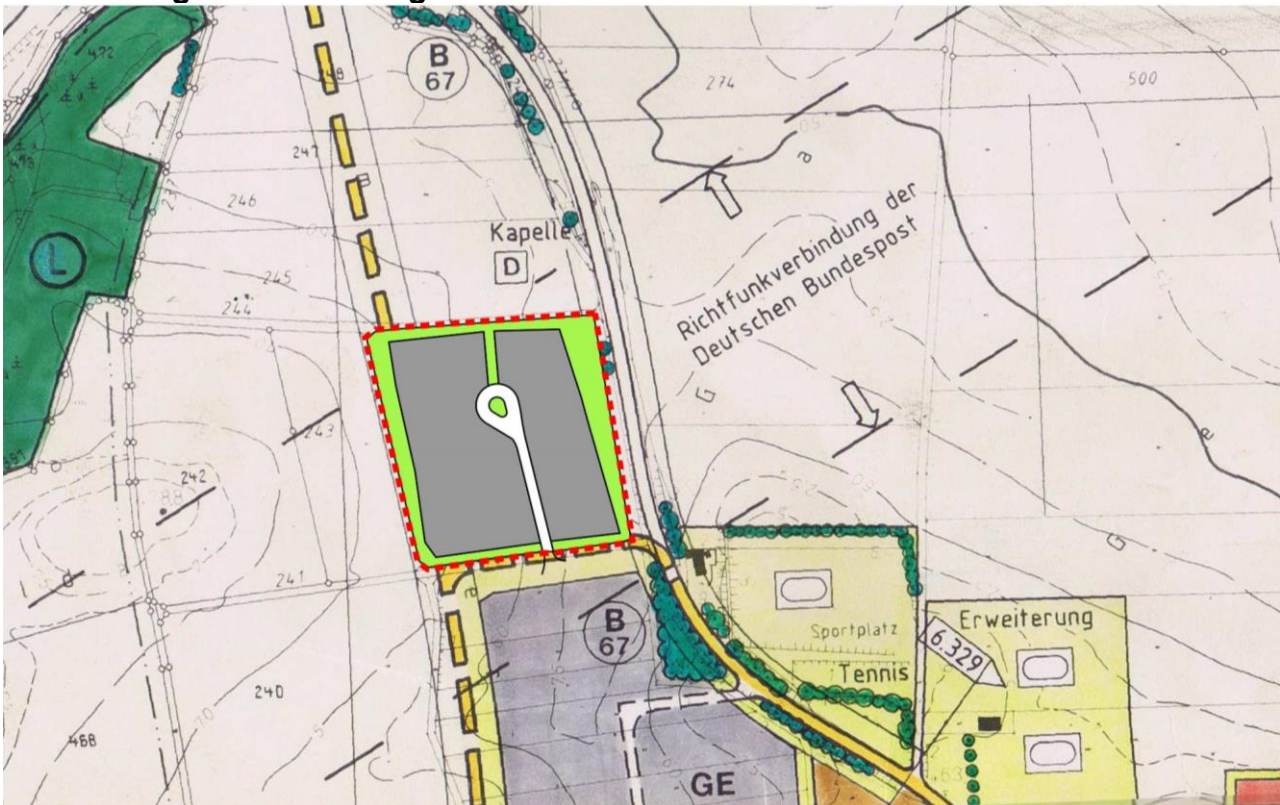


Planzeichnung in der rechtsgültigen Fassung vom 13.09.1994



M 1 : 5.000

5. Änderung in der Fassung vom 05.12.2023



M 1 : 5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Änderungsbereich
-  Gewerbliche Baufläche
-  Grünfläche
-  Gewerbegebiet (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand)
-  Sportplatz
-  Verkehrsflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Wohnbauflächen
-  Dorfgebiet
-  zu erhaltende Gehölze / Biotop
-  Busch- und Baumgruppen
-  Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
-  Trasse Umgehungsstraße
-  Baudenkmal



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet in Inchenhofen nach Norden zu erweitern.

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet „Inchenhofen – Nord“ sind bereits alle verkauft und großteils bebaut. Weitere gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Deshalb soll im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Inchenhofen-Nord“ eine zusätzliche Gewerbefläche entstehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Im Vorentwurf zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 ist der Bereich bereits als geplante Gewerbegebietserweiterung vorgesehen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord – Erweiterung“ aufgestellt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich umfasst die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Fl.-Nr. 252 und 253, Gemarkung Inchenhofen sowie die Fl.-Nr. 254/1 TF, Gmkg. Inchenhofen im Westen (bisher als landwirtschaftlicher Weg genutzt) und Fl.-Nr. 255 TF, Gmkg. Inchenhofen im Südosten (bisher öffentliche Grünfläche).

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen wiedergegeben:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

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

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.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,



- zur *Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*

(G) *Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen*

- *günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, (...) werden.*

3 Siedlungsstruktur

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

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

von Anlagen (...) schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

5.1 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.*

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)

All 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.2 (Z) *Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden*

BI 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.*

BI 2 Sicherung der Landschaft

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern am Brandbühlbach liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“:

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 2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.2.1 (Z) *Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln*

2.2.2 (Z) *Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:*

- *die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken,*

- *die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.*

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.

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

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

5. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Der Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 252 und 253, Gemarkung Inchenhofen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Fl.-Nr. 254/1 TF, Gmkg. Inchenhofen im Westen des Änderungsbereiches ist bisher landwirtschaftlicher Weg, der von Gehölzstrukturen begleitet wird.

Fl.-Nr. 255 TF, Gmkg. Inchenhofen im Südosten ist bisher als öffentliche Grünfläche genutzt.

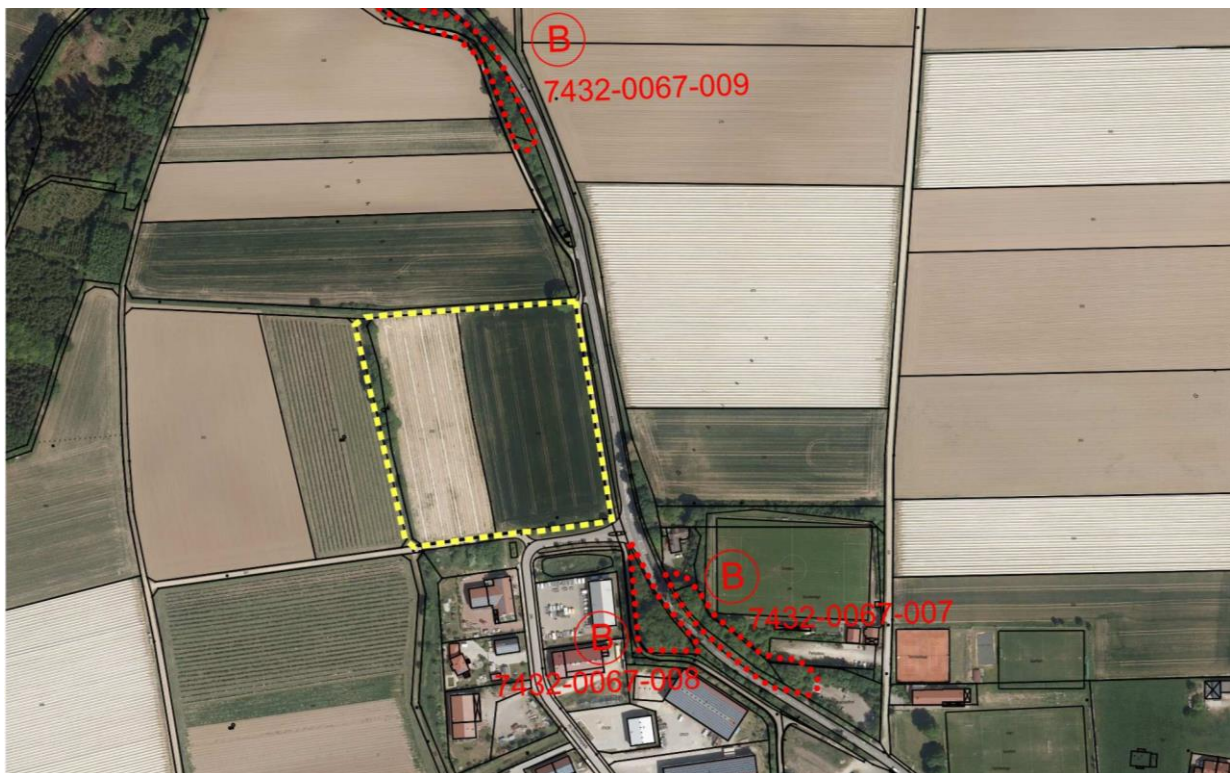


Abbildung 1: Luftbild 2018, DFK 2020, mit Flächenumgriff und kartierten Biotopen, unmaßstäblich
(Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de)

Östlich des Planungsgebiets verläuft die Kreisstraße AIC 1 mit begleitendem Geh- und Radweg. Südlich des Planungsgebietes besteht bereits ein Gewerbegebiet. Südöstlich befindet sich das Sportgelände.

Kartierte Biotope liegen im Änderungsbereich nicht vor. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich ca. 25 m südlich bzw. 110 m nördlich des geplanten Gewerbegebietes (Biotop-Nr. 7432-0057-007 bis -009 „Heckenstrukturen nordwestlich bis nordöstlich Inchenhofen“).

Die Bruder-Konrad-Kapelle ca. 50 m nordöstlich ist als Baudenkmal erfasst (D-7-71-141-8).



6. GEPLANTE ÄNDERUNG

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft und die mögliche Trasse für eine westliche Ortsumfahrung dar. Außerdem quert eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost den Geltungsbereich.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020, ist der Bereich bereits als geplante Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Eine Umfahrung ist nicht mehr vorgesehen. Da sowohl eine West- als auch eine Ostumfahrung hohes Konfliktpotential aufweisen, favorisiert die Marktgemeinde Inchenhofen hierfür langfristig eine gemeindeübergreifende Lösung.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 15.586 m² Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche
- Umwidmung von ca. 5.852 m² Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche
- Umwidmung von ca. 1.252 m² Fläche für die Landwirtschaft in eine Verkehrsfläche
- Herausnahme Trasse der geplanten Ortsumfahrung im Geltungsbereich der Änderung (ist nicht mehr vorgesehen)

Durch die Flächennutzungsplanänderung schafft der Markt Inchenhofen die Voraussetzung für die Erweiterung des Gewerbegebietes an diesem Standort.

7. STANDORTWAHL

Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Umnutzungen bestehender Bauflächen sind im Hinblick auf die üblicherweise für gewerbliche Standorte benötigten Flächengrößen nicht möglich. Zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen muss stattdessen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet zurückgegriffen werden.

Hier besteht die Möglichkeit, an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen.

Vergleichbar günstige und geeignete Standorte für eine gewerbliche Nutzung liegen im gesamten Gemeindegebiet nicht vor.

Alternative Standorte für eine gewerbliche Nutzung östlich der Kreisstraße AIC 1 im nördlichen Anschluss an den Sportplatz (Alternative 2, vgl. Abbildung unten) und im Südosten von Inchenhofen (Alternativen 3 bis 5.2) wären ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und im Fall der Flächen im Südosten aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung weniger geeignet.

Die Flächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Damit wird gewährleistet, dass die gewerblichen Baugrundstücke für die beabsichtigte Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Nach derzeitigem Stand ist die Erweiterung des Gewerbegebiets notwendig, um die Nachfrage an Gewerbefläche decken zu können.

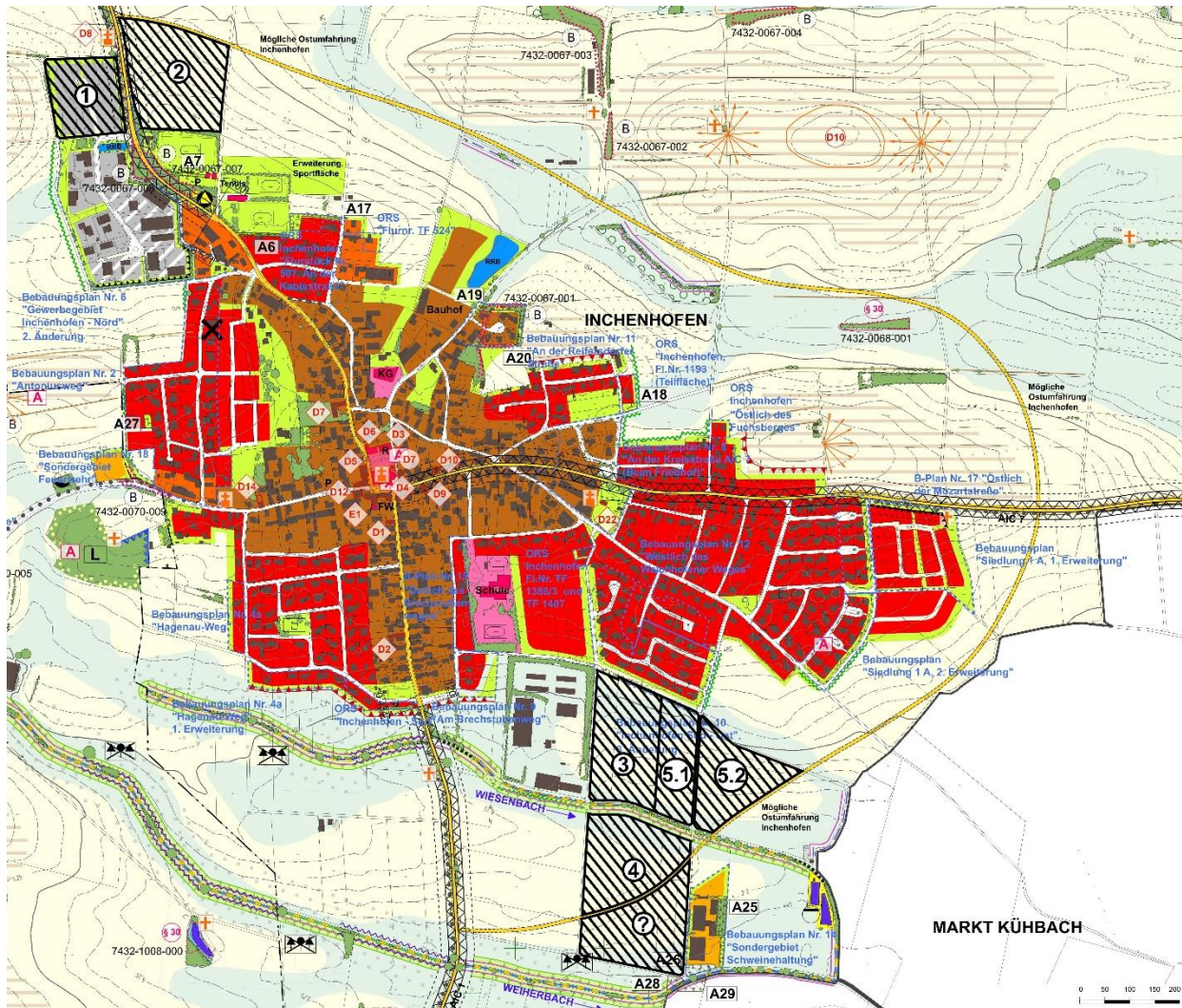


Abbildung 2: Alternative Standorte für eine gewerbliche Baufläche in Inchenhofen (Stand Juli 2019 – die Ostumfahrung ist aktuell nicht mehr vorgesehen) (Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, ww.geodaten.bayern.de)

8. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Zur Erweiterung des Gewerbegebietes 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 geplante Erweiterung des Gewerbegebietes liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.03.2023, Auftrags-Nr. 8182.1 / 2023 – TK vor. Demnach bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Weitere Hinweise zum Immissionsschutz 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 09.03.2021 gefasst und am 15.03.2021 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 18.04.2023 hat in der Zeit vom 30.06.2023 bis 31.07.2023 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.12.2023 hat in der Zeit vom 22.12.2023 bis 29.01.2024 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 05.12.2023 wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 21.03.2024 gefasst.

Inchenhofen, den 13.05.2024

lt. Siegel
Markt Inchenhofen

gez. Toni Schoder

Anton Schoder, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.12.2023 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 29.04.2024, Az.: 6102-1/2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).

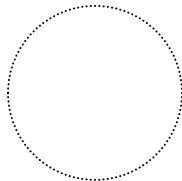
Aichach-Friedberg, den 30.04.2024

lt. Siegel
LRA Aichach-Friedberg

gez. F. Zierer

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 16.05.2024, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.12.2023 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Inchenhofen, den 17.05.2024



gez. Toni Schoder

Anton Schoder, Erster Bürgermeister