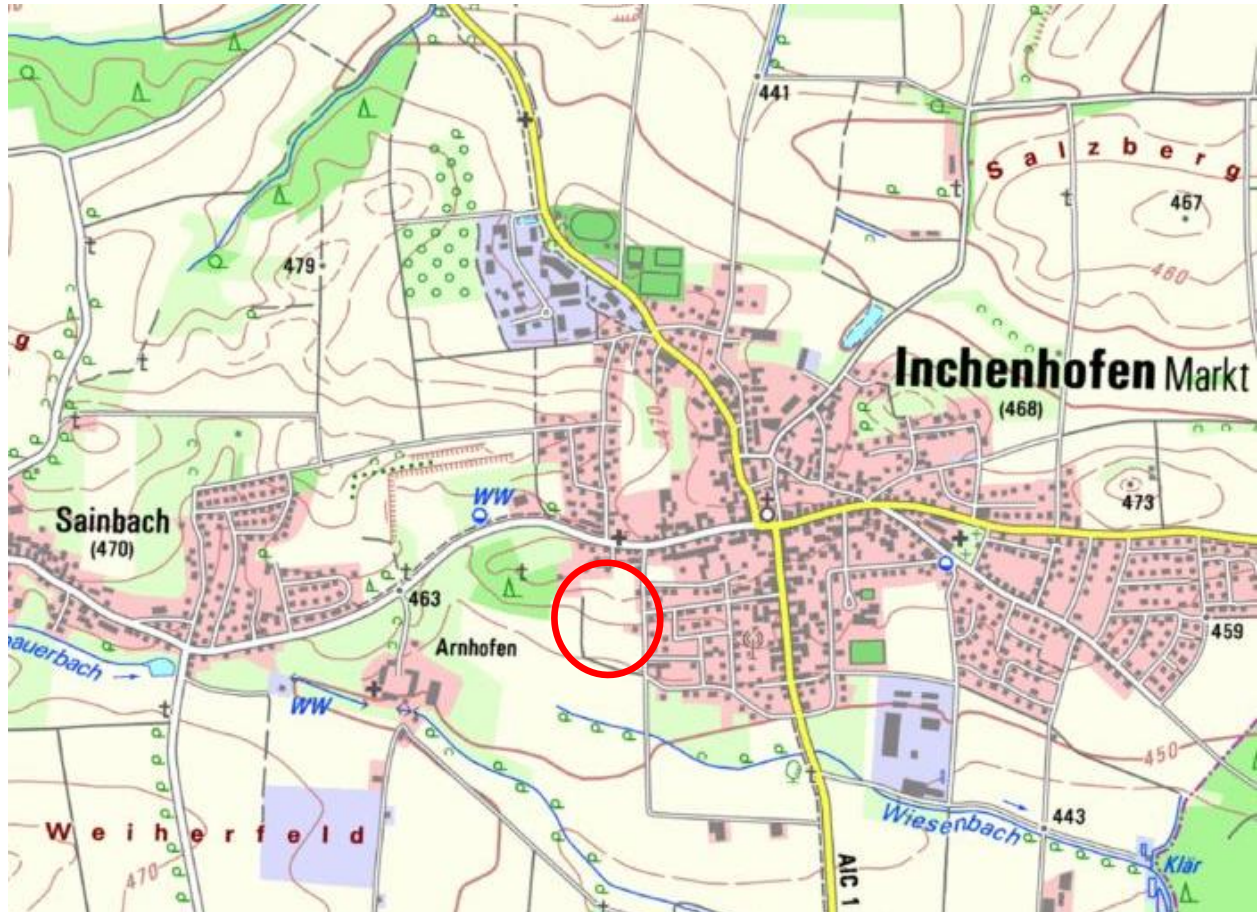




9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße“



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 10.12.2024

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach

Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88

E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

www.bugger-landschaftsarchitekten.de

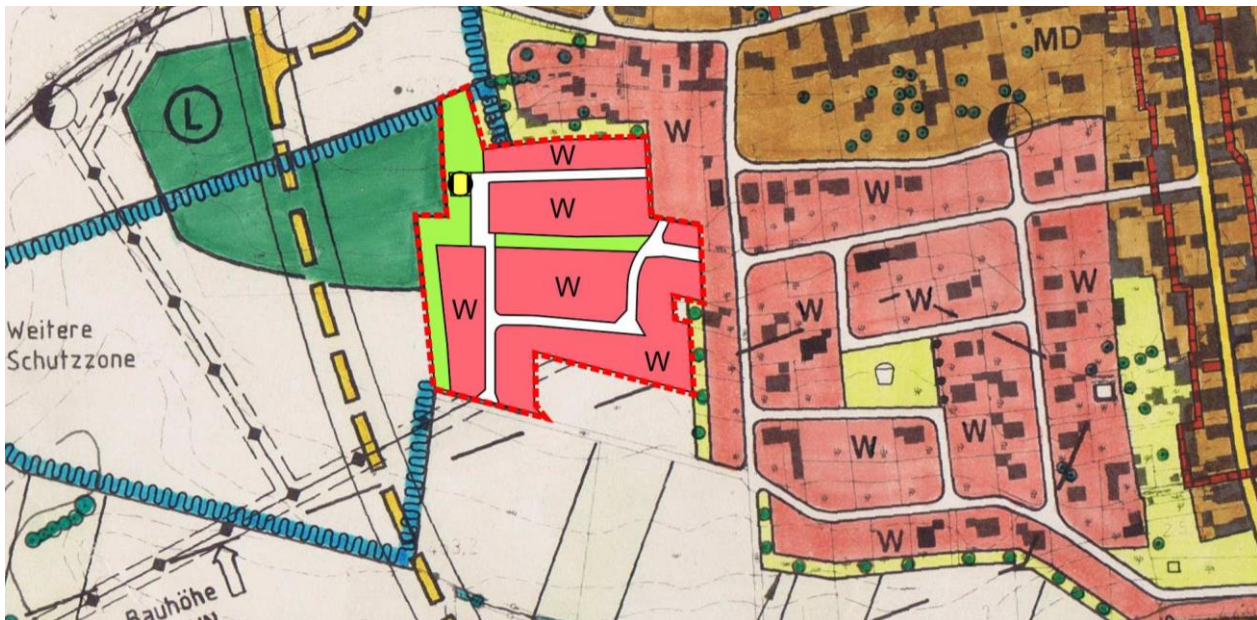
MARKT INCHENHOFEN

ZISTERZIENSER PLATZ 2

86570 INCHENHOFEN

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

Planzeichnung in der rechtsgültigen Fassung vom 13.09.1994**M 1 : 5.000****9. Änderung in der Fassung vom 10.12.2024****M 1 : 5.000**



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Änderungsbereich
-  Wohnbauflächen
-  Grünfläche
-  Wohnbauflächen (Bestand)
-  Grünflächen (Bestand)
-  Verkehrsflächen (Straßen)
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Energieversorgung (Fernwärme)
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Dorfgebiet
-  Busch- und Baumgruppen
-  Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
-  Wasserschutzgebiet (zwischenzeitlich aufgehoben)
-  Trasse Umgehungsstraße
-  Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt westlich der Hagenaustraße eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Zielsetzung der Gemeinde ist bezahlbares Bauland für die Bürger vor Ort zur Verfügung zu stellen und die bestehende Nachfrage zu decken.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen aus dem Jahr 1994 sind an dieser Stelle bereits Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,36 ha dargestellt, die mit der 9. Änderung um ca. 1,89 ha erweitert werden sollen. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde. Die restlichen Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden.

Mit den wichtigsten Fachbehörden aus dem Landratsamt Aichach-Friedberg sowie der Regierung von Schwaben hatte die Gemeinde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens Kontakt. Dabei wurden keine Einwände zu der geplanten Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße geäußert.

Im Vorentwurf zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 war westlich der Hagenaustraße schon eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,84 ha vorgesehen.

Parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“ aufgestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnbaufläche.

2. WOHNBAULANDBEDARF UND INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Wohnbaulandbedarf

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts mit Vitalitäts-Check erfolgte eine Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank (vgl. Erläuterungsbericht Vitalitätscheck zur Innenentwicklung, Markt Inchenhofen):

Durch die Parameter in der Flächenmanagementdatenbank (FMD) ergibt sich im Zuge der Wohnbaulandbedarfsermittlung für Inchenhofen bis zum Jahr 2041 ein geschätzter Bedarf von 113 Wohneinheiten. Diese Anzahl setzt sich aus 82 Wohneinheiten aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und 31 Wohneinheiten aus der jährlichen Auflockerung – welche in Bayern durchschnittlich 0,14 % p.a. beträgt – zusammen.

Aktuell liegt im Markt Inchenhofen gem. Flächenmanagement-Datenbank eine Wohneinheitendichte von 12 Wohnungen je ha Wohnbaufläche vor. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 850 m²/WE (brutto). Davon sind ca. 2/3 Bauflächen und 1/3 Erschließung und Grünflächen.

*Aufbauend auf diesen Werten errechnet sich in der FMD eine Schätzung des **Brutto-Wohnbaulandbedarfs von 9,7 ha bis zum Jahr 2041.***

*Zieht man von dem ermittelten **Brutto-Wohnbaulandbedarf von ca. 9,7 ha** ca. 1/3 für Erschließung und Grünflächen ab, bleibt ein **Netto-Wohnbaulandbedarf von ca. 6,5 ha**. In Anbetracht der Zielsetzung zum Flächensparen wäre es wünschenswert, diesen Bedarf ggf. durch entsprechende Siedlungs- und Erschließungsformen (mit z. B. höheren baulichen Dichten und kleineren Grundstücken) weiter zu reduzieren.*



Flächenmanagement Marktgemeinde Inchenhofen

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Kommune Inchenhofen

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022:	2.707
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	5,3
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	405
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,469
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,14 Prognosezeitraum (Jahre): 20

Prognoseergebnis für das Jahr 2041:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	201	
Bedarf an Wohnungen:	82	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	31	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	113	
Wohnbaulandbedarf:	9,7 ha	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	18,2	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		ha Anzahl: 0

Schätzung des Wohnflächenbedarfs, Quelle: Auszug aus der Flächenmanagement-Datenbank

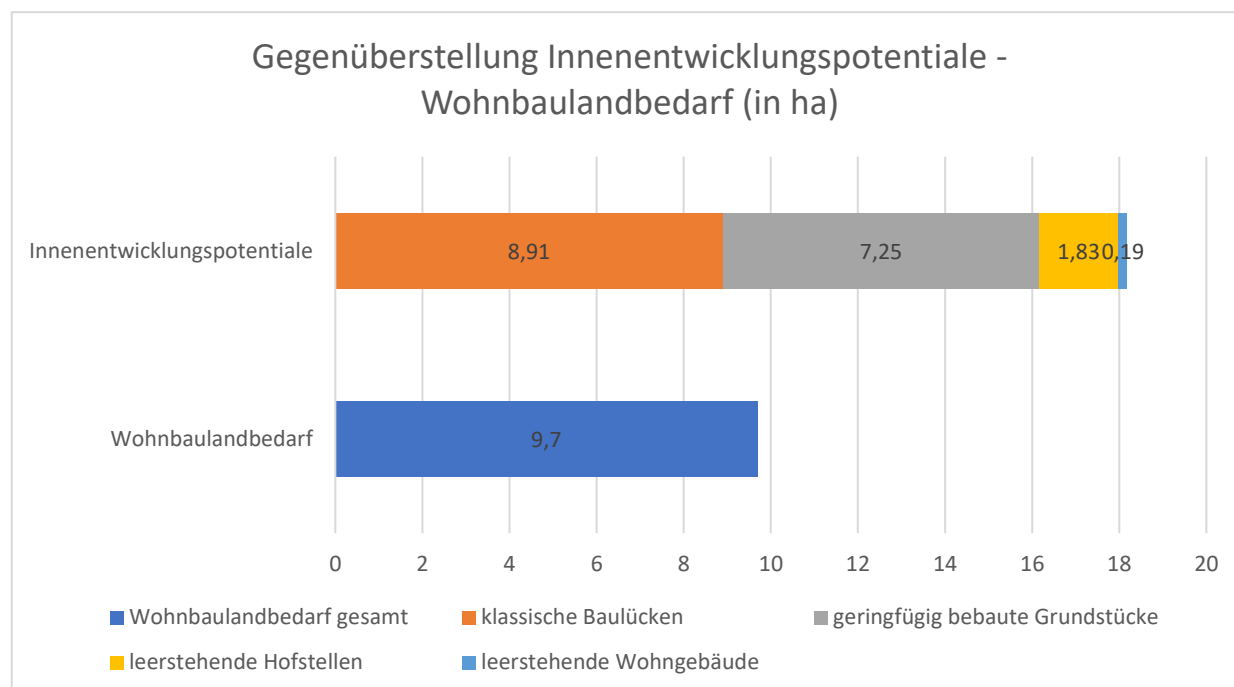
Innenentwicklungspotentiale

Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck bestehen zwar **Innenentwicklungspotentiale** (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude), die jedoch derzeit großteils **nicht verfügbar** sind (vgl. Erläuterungsbericht Vitalitätscheck zur Innenentwicklung, Markt Inchenhofen):

*Die erhobenen Innenentwicklungspotentiale im Markt Inchenhofen summieren sich auf insgesamt **18,20 ha**. Darin sind 8,91 ha klassische Baulücken enthalten, weitere 7,25 ha entstehen durch geringfügig bebaute Grundstücke. Leerstehende Hofstellen machen 1,83 ha aus und leerstehende Wohngebäude 0,19 ha. Es ist weiter davon auszugehen, dass gerade im Ortskern einige Wohngebäude nur noch von älteren Bürgern bewohnt werden. In diese Betrachtung muss daher zusätzlich miteinbezogen werden, dass künftig – bedingt durch den demographischen Wandel – noch weitere Leerstände zu erwarten sind. Kritisch sollte hierbei die Gesamtfläche der*

geringfügig bebauten Grundstücke betrachtet werden. In der Flächenmanagementdatenbank (FMD) werden lediglich die Grundstücksgrößen der geringfügig bebauten Grundstücke addiert, ohne die bereits vorhandene Bebauung zu berücksichtigen.

Gegenüberstellung Wohnbaulandbedarf – Innenentwicklungspotentiale



Gegenüberstellung Innenentwicklungspotentiale – Wohnbaulandbedarf, Quelle: Auszug aus der Flächenmanagement-Datenbank

Die Gegenüberstellung der Wohnbaulandbedarfsermittlung bis zum Jahr 2041 und den erhobenen Innenentwicklungspotentiale verdeutlichen – theoretisch – ein erhebliches Potential hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Markt Inchenhofen. Der ermittelte Brutto-Bedarf von 9,7 Hektar (ha) Wohnbauland könnte rein rechnerisch ohne die Ausweisung neuer Baulandflächen gedeckt werden. (vgl. Erläuterungsbericht Vitalitätscheck zur Innenentwicklung, Markt Inchenhofen)

Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale

Mit dem Ziel die Potentiale im Innenbereich vorrangig zu nutzen, befragt der Markt Inchenhofen in regelmäßigen Abständen Eigentümer.

2016 wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Nutzung der Innenentwicklungspotentiale eine Eigentümeransprache durchgeführt. Diese zeigte jedoch, dass zum damaligen Zeitpunkt die Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch äußerst gering war. Von 92 angeschriebenen Grundstückseigentümern reagierten 25. Drei davon erklärten ihre Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch. Lediglich eine Antwort – eine Absage – ging von sechs angeschriebenen Leerstandseigentümern ein. (vgl. Vorentwurf Flächennutzungsplan, Markt Inchenhofen, 2020).

Im Rahmen der Erarbeitung des Vitalitätschecks wurde im Zeitraum vom 13.08.2024 bis zum 25.09.2024 eine erneute Eigentümeransprache durchgeführt. Im Gegensatz zur Ansprache im Jahr 2016 kontaktierte die Gemeinde diesmal auch die Eigentümer der erfassten geringfügig bebauten Grundstücke. Insgesamt wurden die Eigentümer von 140 Potenzialflächen angeschrieben. Diese setzten sich wie folgt zusammen: 101 klassische Baulücken, 31 geringfügig bebaute Grundstücke sowie acht leerstehende Hofstellen und Gebäude. Insgesamt



gingen 50 Rückmeldungen ein, mit folgender Verteilung: 40 Baulücken, neun geringfügig bebaute Grundstücke und ein Leerstand.

Folgende Auswertung ergibt sich aus den Rückläufen:

Flächenmanagement Marktgemeinde Inchenhofen

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

Zusammenfassende Angaben:

Anzahl der angeschriebenen Eigentümer:	101
Anzahl der Rückläufe:	40
Anzahl der Kontaktablehner:	0

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten!

1. Haben Sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

5 Ja
32 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

3 Ja
wenn ja
2 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt
(nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)
2 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer
über die Gemeinde/Stadt
1 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht
0 Verkauf ausschließlich an die Kommune
34 Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?

3 Ja
wenn ja
2 gegen ein anderes Baugrundstück
1 gegen landwirtschaftliche Flächen
0 gegen ein passendes Wohnangebot
33 Nein

4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Grundstücks?

2 ein Beratungsgespräch ist erwünscht
0 ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht
0 es ist kein Beratungsgespräch nötig

Auswertung der Eigentümeransprache (Baulücken), Quelle: Auszug aus der Flächenmanagement-Datenbank



Flächenmanagement Marktgemeinde Inchenhofen

Auswertung der Rückläufe: Leerstände

Zusammenfassende Angaben:

Anzahl der angeschriebenen Eigentümer:	8
Anzahl der Rückläufe:	1
Anzahl der Kontaktablehner:	0

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten!

1. Angaben zum Objekt

1.1 Gebäudetyp

- ☒ 1 Wohngebäude (keine Hofstelle)
- ☐ 0 Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))
- ☐ 0 Gewerblich genutztes Gebäude

1.2 Nutzungszustand

- ☒ 1 Gebäude leerstehend/ungenutzt
- ☐ 0 Gebäude teilweise noch genutzt (Restnutzung)
- ☐ 0 Gebäude voll genutzt

Planen Sie eine konkrete bauliche Aufwertung des o.g. Gebäudes?

- ☐ 0 Ja
- ☒ 1 Nein

2. Würden Sie Ihr Gebäude zum Verkauf anbieten?

- ☐ 0 Ja
 - wenn ja
 - ☐ 0 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt
(nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)
 - ☐ 0 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer
über die Gemeinde/Stadt
 - ☐ 0 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht
 - ☐ 0 Verkauf ausschließlich an die Kommune
 - ☒ 1 Nein

3. Würden Sie Ihr Gebäude gegen ein geeigneteres Grundstück / Wohnobjekt tauschen?

- ☐ 0 Ja
- ☒ 1 Nein

Auswertung der Eigentümeransprache (Leerstände), Quelle: Auszug aus der Flächenmanagement-Datenbank

Standardmäßig werden geringfügig bebaute Grundstücke in der Flächenmanagement-Datenbank bei der Eigentümeransprache nicht berücksichtigt. Dennoch kontaktierte die Gemeinde in diesem Fall die Eigentümer. In allen neun Rückläufen wurde angegeben, dass weder Interesse an einem Verkauf oder Tausch noch an einer Beratung besteht. Lediglich einmal besteht eine Bauabsicht in naher Zukunft.



Aus der hier dargelegten Auswertung der Eigentümeransprache lässt sich ableiten, dass ein erheblicher Teil der aufgezeigten Potenzialflächen derzeit nicht zur Verfügung steht.
(vgl. Erläuterungsbericht Vitalitätscheck zur Innenentwicklung, Markt Inchenhofen)

Fazit

Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck bestehen zwar **Innenentwicklungspotentiale** (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude), die jedoch derzeit größtenteils **nicht verfügbar** sind.

Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen, um den Bedarf decken zu können.

Im Rahmen der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha)- zurückzunehmen.

Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha) neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde erworben und können damit auch kurzfristig dem bestehenden Bedarf zugeführt werden.

Damit steht einer Rücknahme von ca. 2,97 ha eine Neudarstellung von ca. 1,89 ha gegenüber.

Insgesamt umfassen die Bauflächen nach dem aktuellen Entwurf ca. 70.705 m² (davon 53.956 m² Wohnbauflächen und 16.749 m² gemischte Bauflächen).

Beachtet man, dass von den im Entwurf des Flächennutzungsplanes geplanten **70.705 m² Bauflächen** ca. 16.749 m² gemischte Bauflächen sind und setzt diese nur zu 50% an, ergibt dies ca. **6,23 ha geplante Bauflächen für Wohnzwecke** (53.956 m² W + 0,5 x 16.749 m² M).

Damit kann der Netto-Bedarf von ca. 6,5 ha bzw. der gem. Flächenmanagement-Datenbank ermittelte Brutto-Bedarf von ca. 9,7 ha (abzüglich 30% Erschließung und Grünflächen) nicht ganz gedeckt werden. Ziel des Marktes Inchenhofen ist es jedoch diesen Bedarf ggf. durch entsprechende Siedlungs- und Erschließungsformen (mit z. B. höheren baulichen Dichten und kleineren Grundstücken) sowie Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale weiter zu reduzieren.

Um den derzeitigen Bedarf an Wohnland decken zu können, ist die Entwicklung der Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße unerlässlich.

Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in Inchenhofen derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Die zahlreich vorhandenen Baulücken würden für die anstehende Zunahme der Bevölkerung theoretisch ausreichen, stehen aber für konkrete Realisierungen nicht zur Verfügung. Zur Ausweisung des erforderlichen Umfangs an Wohnbauland muss stattdessen auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden.



Die Flächennutzungsplanänderung bildet als vorbereitende Bauleitplanung den ersten Schritt. Parallel stellt der Markt Inchenhofen den Bebauungsplan Nr. 21 "Westlich der Hagenaustraße" auf. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist bei Bedarf ggf. in Abschnitten möglich und kann daher ganz konkret der jeweiligen Nachfrage angepasst werden. Dies stellt sicher, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB jeweils nur im erforderlichen Umfang umgenutzt werden.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich (insgesamt ca. 2,67 ha, davon ca. 1,89 ha Wohnbauflächen) befindet sich im Südwesten des Hauptorts Inchenhofen westlich der Hagenaustraße. Er umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 184, 185, 186, 187, 188, 188/1, 189 TF, 189/5 TF, 189/8, 189/9, 189/10 TF, Gmkg. Inchenhofen und Fl.-Nr. 2305 TF, Gmkg. Sainbach, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994 als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt sind. Im Osten und Norden schließt die Fläche an die bestehende Wohnbebauung an, im Westen grenzt eine Waldfläche an, südlich findet landwirtschaftliche Nutzung statt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen wiedergegeben:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

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 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(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.*



(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen,

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Frei-flächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten 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, (...)

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.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

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 begründet 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. (...)

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)

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.

BV 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.

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

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter sowie die Standortwahl der Baufläche erfolgt im Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung im Zuge der öffentlichen Auslegung bei.

6. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Der Änderungsbereich wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich von Fl.-Nr. 186, Gmkg. Inchenhofen im Osten des Planungsgebietes bestehen einzelne Gehölze.

Auf Fl.-Nr. 2305, Gmkg. Sainbach im Nordwesten bestehen Hütten und einzelne Gehölze.

Südlich schließt ein Feldweg (Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen) an den Änderungsbereich an.

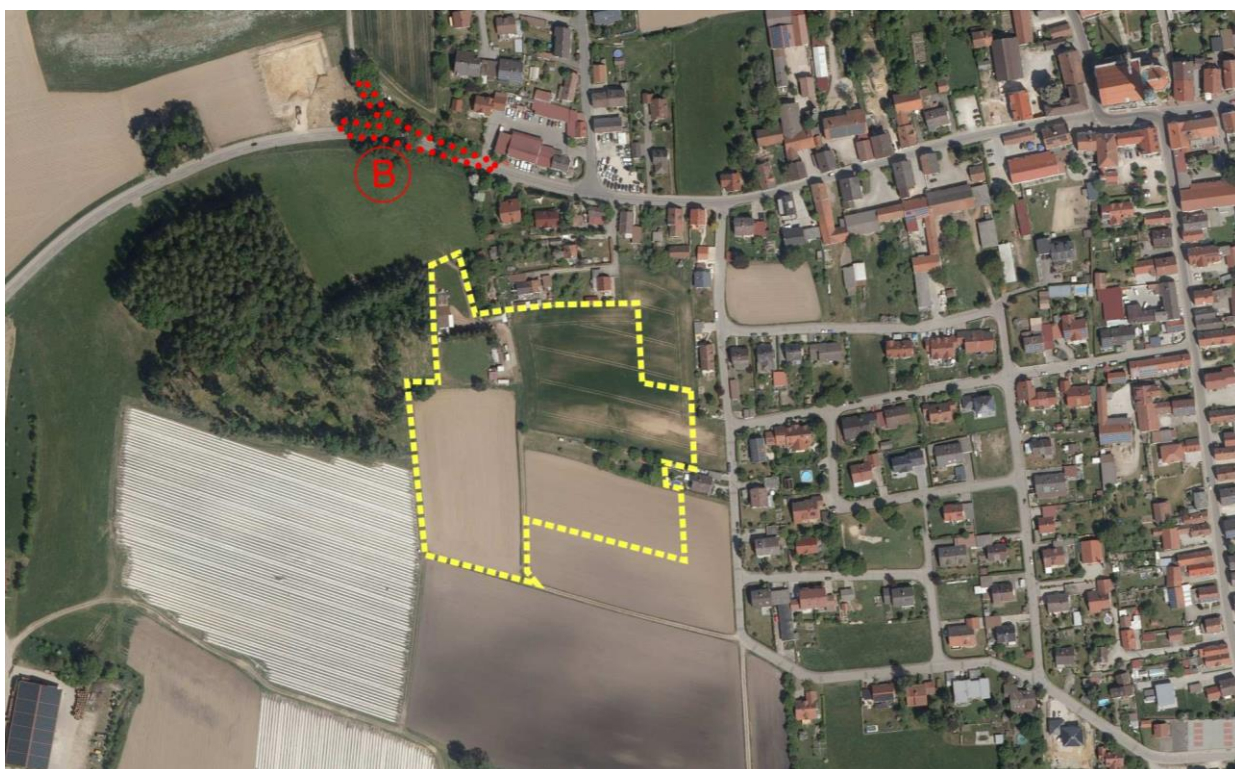


Abbildung 1: Luftbild 2018 mit Flächenumgriff und kartierten Biotopen, unmaßstäblich
(Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de)

Östlich und nördlich des Planungsgebietes besteht Wohnbebauung, im Westen grenzt eine Waldfläche an, südlich findet landwirtschaftliche Nutzung statt.

Östlich des Planungsgebiets verläuft die Hagenaustraße, nördlich die Sainbacher Straße.

Kartierte Biotope liegen im Änderungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 75 m nördlich (Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“).

7. GEPLANTE ÄNDERUNG

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung von erforderlichem Wohnbauland auf gemeindeeigenen Flächen. Die Verfügbarkeit der sich daraus ergebenden Bauflächen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt ist damit gesichert.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung dar.

Das im Flächennutzungsplan von 1994 enthaltene Wasserschutzgebiet wurde mittlerweile aufgehoben.

Im Südosten wird der Änderungsbereich von einer Richtfunkverbindung gequert. Die elektrische Freileitung mit Schutzstreifen im Südosten des Planungsgebietes ist nicht mehr vorhanden.

Westlich schließt Wald an, östlich und nördlich Wohnbauflächen, südlich weitere Flächen für die Landwirtschaft, westlich verläuft gem. FNP 1994 eine Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung.

Eine Umfahrung ist im Vorentwurf zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 sowie im aktuellen Entwurf 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. 17.707 m² Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen
- Umwidmung von ca. 1.225 m² Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in Wohnbauflächen
- Umwidmung von ca. 4.060 m² Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen/ Ortsrandeingrünung
- Umwidmung von ca. 3.213 m² Flächen für die Landwirtschaft in Verkehrsflächen
- Umwidmung von ca. 270 m² Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in Verkehrsflächen
- Umwidmung von ca. 208 m² Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Versorgungsanlagen – Energieversorgung (Fernwärme)

8. STANDORTWAHL

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet liegt im Hauptort Inchenhofen. Hier bestehen die Schulen, Sportstätten und Einrichtungen für die Kinderbetreuung.

Mit den bestehenden Innenentwicklungspotentialen (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude) könnte der Bedarf an Wohnbauflächen gem. Gemeindeentwicklungskonzept des Marktes Inchenhofen rein theoretisch gedeckt werden. Allerdings steht der Großteil der Flächen im Innenbereich derzeit nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Vitalitätschecks hat der Markt Inchenhofen auch Instrumente zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale wie Entwicklung einer Kommunikationsstrategie zur Bewusstseinsbildung (z. B. durch regelmäßige Eigentümeransprachen, Informationskampagnen) und Schaffung von finanziellen Anreizen (z. B. Förderung von Beratungsleistungen oder geeigneten Bauprojekten der Innenentwicklung) erarbeitet, die in den nächsten Jahren verstärkt genutzt werden sollen. Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauflächen jedoch nicht durch die Potentiale im Innenbereich gedeckt werden. Die Gemeinde hat auf diese Flächen keinen Zugriff. Das Ziel, günstige Bauflächen zur Verfügung zu stellen um den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, kann mit vorhandenen Baulücken oder durch Nachverdichtung im Ort nicht realisiert werden. Auch für private Interessenten ergeben sich keine Möglichkeiten solche Flächen zu erwerben und zu bebauen.

Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 sieht westlich der Hagenaustraße bereits Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,36 ha vor, die mit der 9. Änderung um ca. 1,89 ha erweitert werden sollen. Die Flächen befinden sich bereits größtenteils im Eigentum der Gemeinde. Die restlichen Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden.

Wie bereits in Kapitel 2 beschrieben, hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha) – zurückzunehmen (- insgesamt ca. 2,97 ha).

Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha) neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Da sich die künftigen Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. von der Gemeinde erworben werden, ist mit der Umwidmung dieser Flächen sichergestellt, dass sich dort auch tatsächlich eine Bebauung entwickeln kann.



9. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Zur Entwicklung der Wohnbaufläche erfolgt parallel ein Bebauungsplanverfahren. Die notwendige Überbauung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen (Beschränkung der Versiegelung, Eingrünung) kann der Eingriff minimiert werden. Als Ausgleichsfläche soll das Flurstück Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern dienen. Die genaue Ermittlung der erforderlichen Fläche und deren Zuordnung erfolgt im Bebauungsplan.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Derzeit sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bekannt. Hinweise zum Immissionsschutz werden ggf. auf der Ebene des Bebauungsplanes gegeben.

11. TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Bei der Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

12. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind im Planungsbereich derzeit nicht bekannt.

13. SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen mit den bisher erfolgten Änderungen.



VERFAHRENSVERMERKE

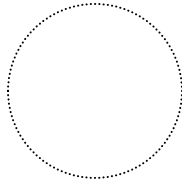
Der Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 10.12.2024 gefasst und am
ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2024 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).

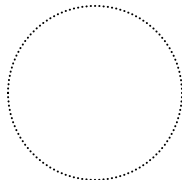
Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am gefasst.

Inchenhofen, den



.....
Anton Schoder, Erster Bürgermeister

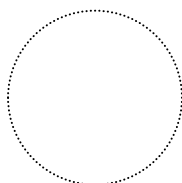
Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom,
Az.: erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).



Aichach-Friedberg, den

.....

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 9. 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