



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Anlass	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	2
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)	2
2.3	Flächennutzungsplan	2
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	4
3.1	Räumliche Lage	4
3.2	Naturraum	4
3.3	Bodenkarte	4
3.4	Wassersensible Bereiche	5
4	Aktuelle Nutzungen	6
5	Zulässigkeit von Vorhaben	6
6	Immissionsschutz und landwirtschaftliche Emissionen	7
7	Eingriffsminimierung	7
7.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
7.2	Schutzgut Boden	7
7.3	Schutzgut Wasser	7
7.4	Schutzgut Klima/Luft	8
7.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
8	Kompensation	8
9	Literatur / Quellen	9



1 ANLASS

Der Markt Inchenhofen hat im Jahr 1996 für den Ortsteil Unterbachern eine Ortsrandsatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 erlassen, mit der der Ortsteil Unterbachern als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert wurde. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurden entsprechend des Lageplans in der Fassung vom 11.04.1996 festgelegt. Damit ist die Bebauung innerhalb der Grenzen planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB definiert.

Um Bauvorhaben im Westen von Unterbachern zu ermöglichen, sollen die Flächen Fl.-Nr. 572, 572/1 und 573 TF, Gmkg. Oberbachern (bisher planungsrechtlich Außenbereich) durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Flächensparen

(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.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

(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.

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.

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)

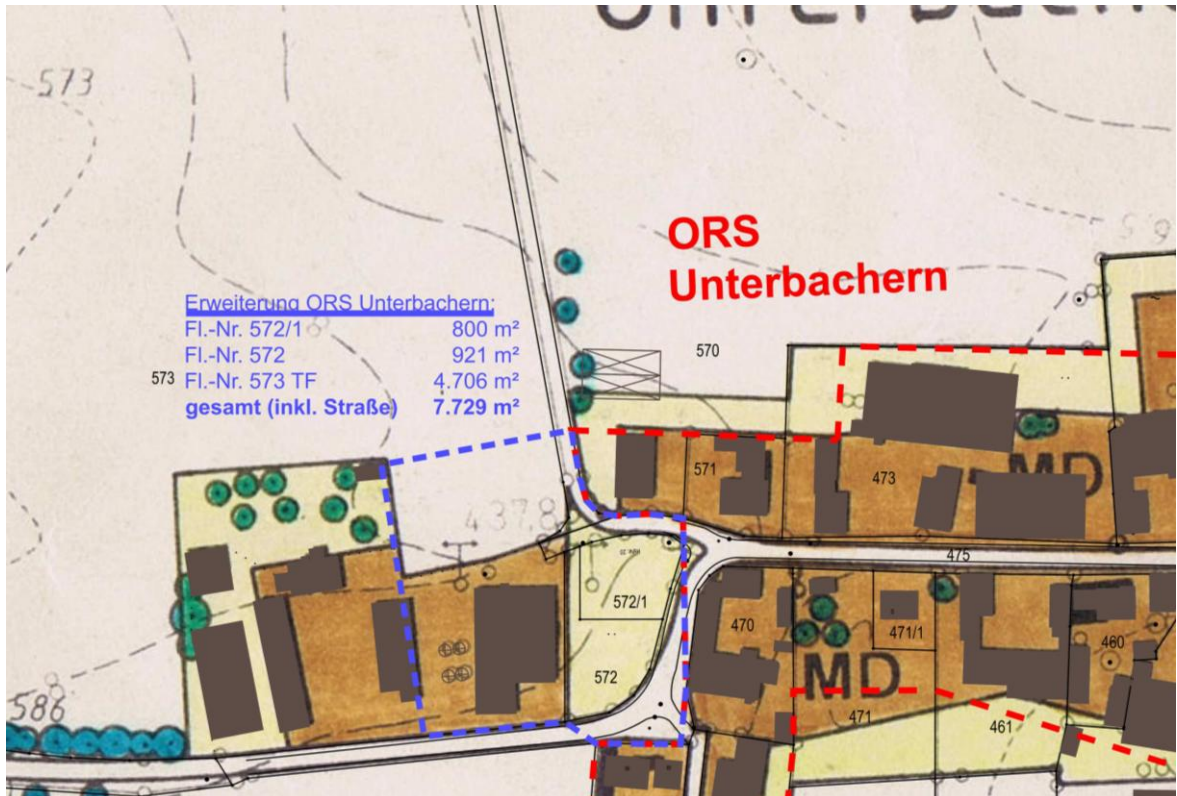
Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

BV 1. Siedlungsstruktur

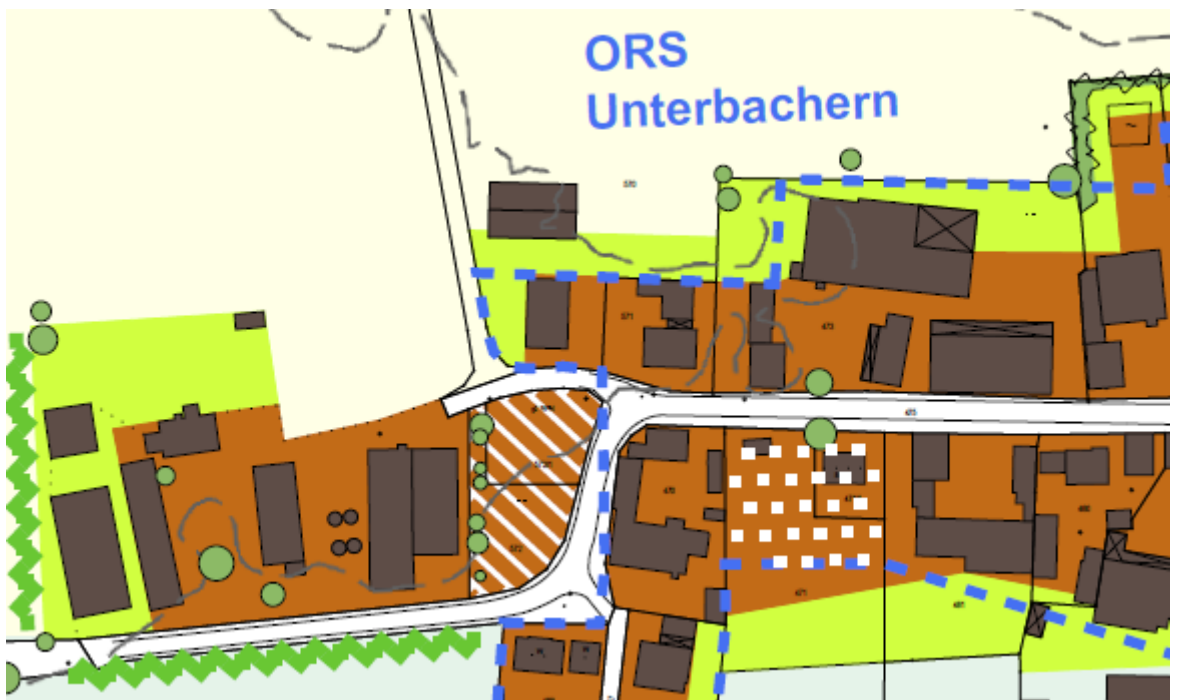
1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen ist das einzubeziehende Gebiet Fl.-Nr. 572 und 572/1 als Grünfläche, sowie Fl.-Nr. 573 TF als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP (1994) des Marktes Inchenhofen mit Kennzeichnung des Umgriffs der ORS Unterbachern (rot) und der geplanten Einbeziehungssatzung (blau)



Ausschnitt Vorentwurf Neuaufstellung FNP Markt Inchenhofen (20.09.2020)

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP vom 20.09.2020 war für Fl.-Nr. 572 und 572/1 bereits die Darstellung als gemischte Baufläche vorgesehen.

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

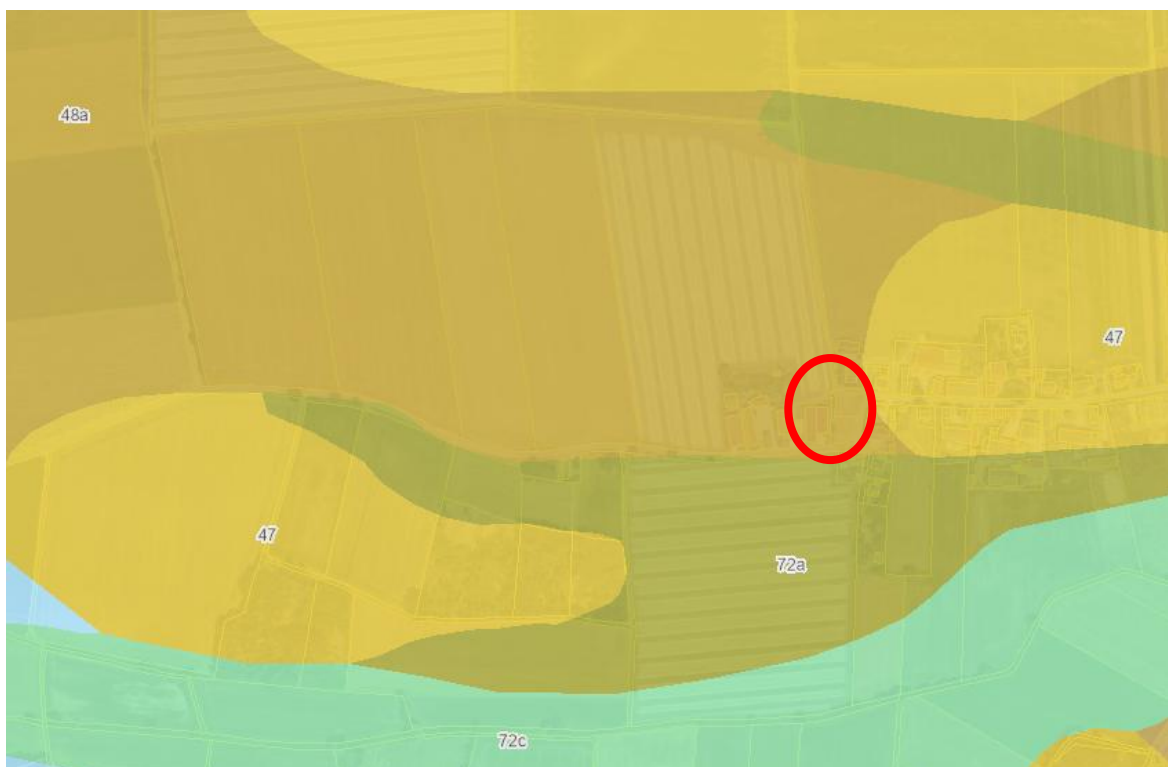
Die einzubeziehenden Flächen Fl.-Nr. 572, 572/1 und 573 TF, Gmkg. Oberbachern befinden sich im Westen des Ortsteils Unterbachern. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße.

3.2 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Donau-Isar-Hügelland (Naturraum 062). Gekennzeichnet ist der Naturraum durch das abwechslungsreiche Relief mit engmaschigen Talnetzen und die kleinräumige Verzahnung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (ABSP, 2017).

3.3 Bodenkarte

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Plangebiet fast ausschließlich Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) vor. Der ökologische Feuchtegrad ist frisch, die Durchlässigkeit hoch und das Filtervermögen gering.



Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Umweltatlas Bayern)

Im Vorhabensgebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer ist der Schreierbach ca. 300 m südlich.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt nach dem Umweltatlas mehr als 2 m unter dem Gelände.

Südlich des Plangebiets bestehen grundwasserbeeinflusste Böden.

3.4 Wassersensible Bereiche

Südlich der Straße von Unterbachern nach Oberbachern besteht ein wassersensibler Bereich. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

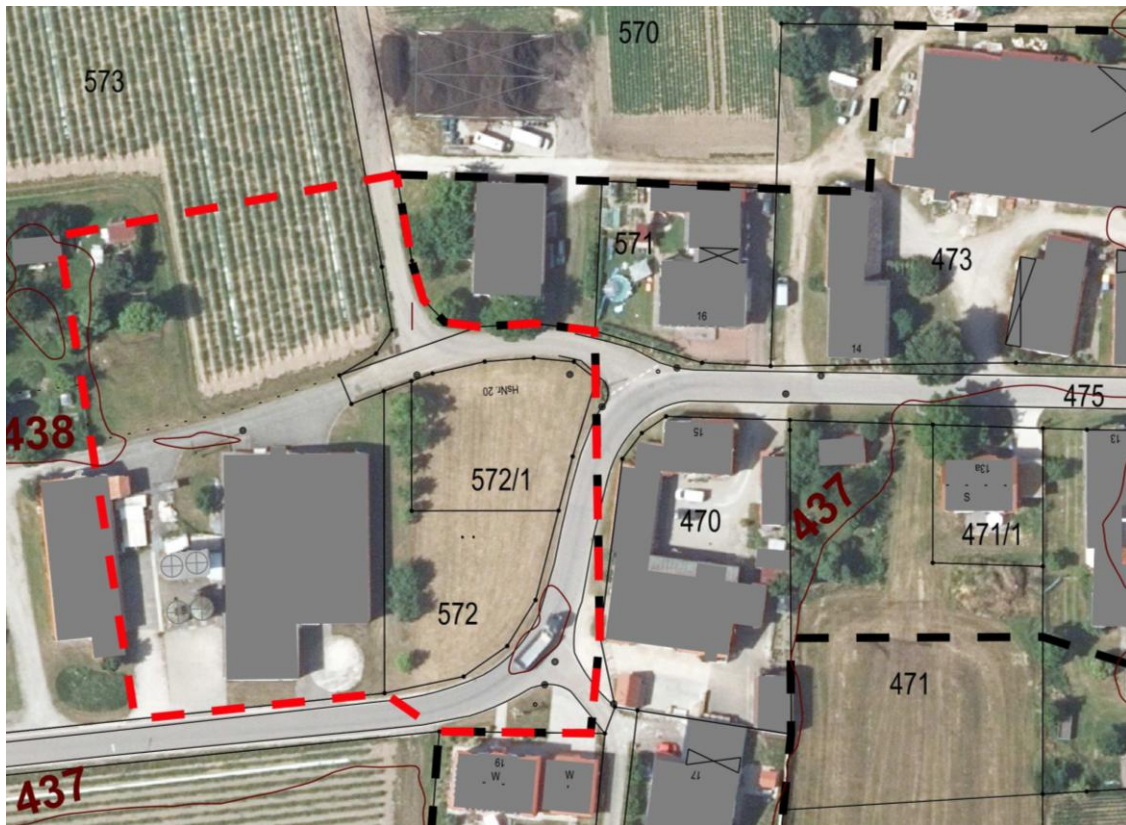


Wassersensibler Bereich südlich der Straße von Unterbachern nach Oberbachern (braun) (Bayernatlas)

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

4 AKTUELLE NUTZUNGEN



Luftbild und DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung

Flur-Nr. 572 und 572/1

Fl.-Nr. 572 und 572/1 werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Westen der Flächen bestehen mehrere Bäume.

Flur-Nr. 573 TF

Im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 573 besteht bereits eine landwirtschaftliche Halle. Der nördliche Bereich wird als Acker (Spargel) genutzt. Im Nordwesten des Geltungsbereichs bestehen einzelne Bäume.

5 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Einbeziehungsflächen schließen an bebaute Flurstücke an und sind baulich vorgeprägt.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung an den vorhandenen Baukörpern zu orientieren. Zur Einbindung sind entsprechend der vorhandenen Dachformen in der Umgebung Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen in der gültigen Fassung. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.



Die grünordnerischen Maßnahmen unterstützen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und ersetzen wegfallende Gehölze.

Zum Erhalt der natürlichen Lebensraumfunktion sind Laubbäume, die durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt, beschädigt oder entfernt werden, zu ersetzen.

Die naturschutzfachliche Kompensation ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ggf. mittels Landschaftspflegerischen Begleitplanes nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Zwischen einer möglichen Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 573 und den Fahrsilos auf Fl.-Nr. 570 sollte ein Mindestabstand von 25 m eingehalten werden.

Garagen oder sonstige Nebengebäude sind vom empfohlenen Abstand nicht betroffen, sondern nur eine mögliche Wohnnutzung an sich. (vgl. Stellungnahme Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz vom 18.12.2025)

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Die landwirtschaftlichen Emissionen, die aus der Flächenbewirtschaftung oder aus den Hofstellen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

7 EINGRIFFSMINIMIERUNG

7.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Errichtung von Wohngebäuden erfolgt im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Einbeziehungsflächen sind durch landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Bebauung geprägt. Die vorhandenen Laubbäume sollen erhalten werden. Sofern eine Beseitigung erforderlich ist, sind die Laubbäume durch Neupflanzung mit Obstbäumen auf dem Grundstück zu ersetzen.

Mit der Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten (Oktober bis Ende Februar) sowie ggf. der vorherigen Untersuchung auf mögliche Besiedelung der Bäume (Höhlen etc.) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich auf die baulichen Anlagen und die Zufahrt.

7.3 Schutzgut Wasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Auch die Nutzung von Regenwasser kann die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduzieren.

Befestigte Flächen und Stellplätze sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.



7.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Beschränkung von Versiegelungen auf das Notwendige, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Siedlungsklimatische Bezüge liegen nicht vor.

7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Einbeziehungsflächen sind weitgehend durch die angrenzende Bebauung baulich vorgeprägt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung orientiert sich am Geltungsbereich der bestehenden Ortsrandsatzung Unterbachern. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und ggf. wegfallende Bäume durch Neupflanzungen von Obstbäumen auf dem Grundstück zu ersetzen.

8 KOMPENSATION

Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Bauantragsebene zu bestimmen. Auf eine Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsberechnung wird daher verzichtet.



9 LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2025): Umwelt-Atlas Bayern

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Bodenfunktion (Bodenfunktionskarte 1:25.000) via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Bodeninformationen (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>.

BAYSTMWLE Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

MARKT INCHENHOFEN (1994): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg