

BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Die Gemeinde Eurasburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 09.01.2008, Az. 602-2-41-11/3.
Das Gebiet der 1. Änderung ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung wird durch den Wunsch der Bevölkerung veranlasst, ein Gemeinschaftshaus in Freienried zu bauen.

Geplante Nutzungen sind u. a.: ein Theater- / Veranstaltungssaal, Stellplatz und Räume für die Feuerwehr, Schießstand und Gastronomie.

Im Flächennutzungsplan wird eine Sonderbaufläche dargestellt, da dies der Nutzung am besten entspricht und die Grundlage für geeignete Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan schafft.

2. Standort

Bei der Analyse zur Bestimmung eines geeigneten Standortes wurden mehrere innerörtliche Baulücken und ungenutzte Bausubstanz untersucht.

Aufgrund von Bedenken der Anwohner hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die geplanten Nutzungen kam letztlich nur der gewählte Standort am Ortsrand in Frage. Hier kann eine Lärmbelastung umliegender Wohngebäude, die aufgrund der vorgesehenen Nutzung zwangsläufig entsteht, weitgehend ausgeschlossen werden. Andererseits ist das Gemeinschaftshaus fußläufig noch gut erreichbar.

3. Lage des Gebietes

Das Baugrundstück ist eine Teilfläche der Fl.Nr. 14, Gemarkung Freienried, am östlichen Ortseingang, es fällt um ca. 2 - 3 m von Südwest nach Nordost ab. Zur Verkehrserschließung kann ein bestehender landwirtschaftlicher Weg parallel zur Staatsstraße genutzt werden.

4. Bebauung

Es ist ein Gebäude vorgesehen, das die verschiedenen Nutzungen beherbergt, in seiner Größe und Höhe soll es sich nicht wesentlich vom Maßstab der landwirtschaftlichen Bebauung am Ort unterscheiden. Ein Großteil des übrigen Baugrundstücks wird für Stellplätze benötigt.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

6. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes läuft das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 19.

In der Begründung ist ein detaillierter Umweltbericht enthalten, auf den zusätzlich hingewiesen wird.

UMWELTBERICHT

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im bisherigen Außenbereich am westlichen Ortsrand von Freienried ein Gemeinschaftshaus zu bauen. Die Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes soll in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen stattfinden.

2. Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Der Bereich der 1. Änderung schließt an eine gemischte Baufläche an, die Umgebung ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, vereinzelt Hecken werten das Landschaftsbild auf.

Ein Teilbereich der Sondergebietsfläche wird vom Landesamt für Wasserwirtschaft als wassersensibler Bereich eingestuft, die Beschreibung des Landesamtes dazu lautet:

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).“

3. Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit dem Vorhaben sind vor allem mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der Versiegelung sowie auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Außerdem ist der angrenzende Weiher als Biotop für Amphibien zu berücksichtigen, die Lebensraumfunktion darf durch die Bebauung nicht eingeschränkt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch Baumpflanzungen auf der Ausgleichsfläche und dem Baugrundstück wird das Gebäude in die Landschaft eingebunden, die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise vermindert die Bodenversiegelung.

Im Bebauungsplan wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt. Der ermittelte Bedarf an Ausgleichsfläche entspricht der westlich des Sondergebiets dargestellten Fläche. Auf der Fläche ist eine vollständige Aufwertung durch geeignete Maßnahmen möglich, diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung bliebe bestehen, eine Aufwertung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen wäre nicht zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Die geplante bauliche Nutzung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere das Schutzgut Boden ist durch die Versiegelung durch das Gebäude und die Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze betroffen.

Auf Pflanzen und Tiere im angrenzenden Feuchtlebensraum ist ebenso besonders Rücksicht zu nehmen, dies kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB

VOM	30.05.2012
BIS	04.07.2012
EURASBURG, DEN	08.08.2012
.....	
1. BÜRGERMEISTER	

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB

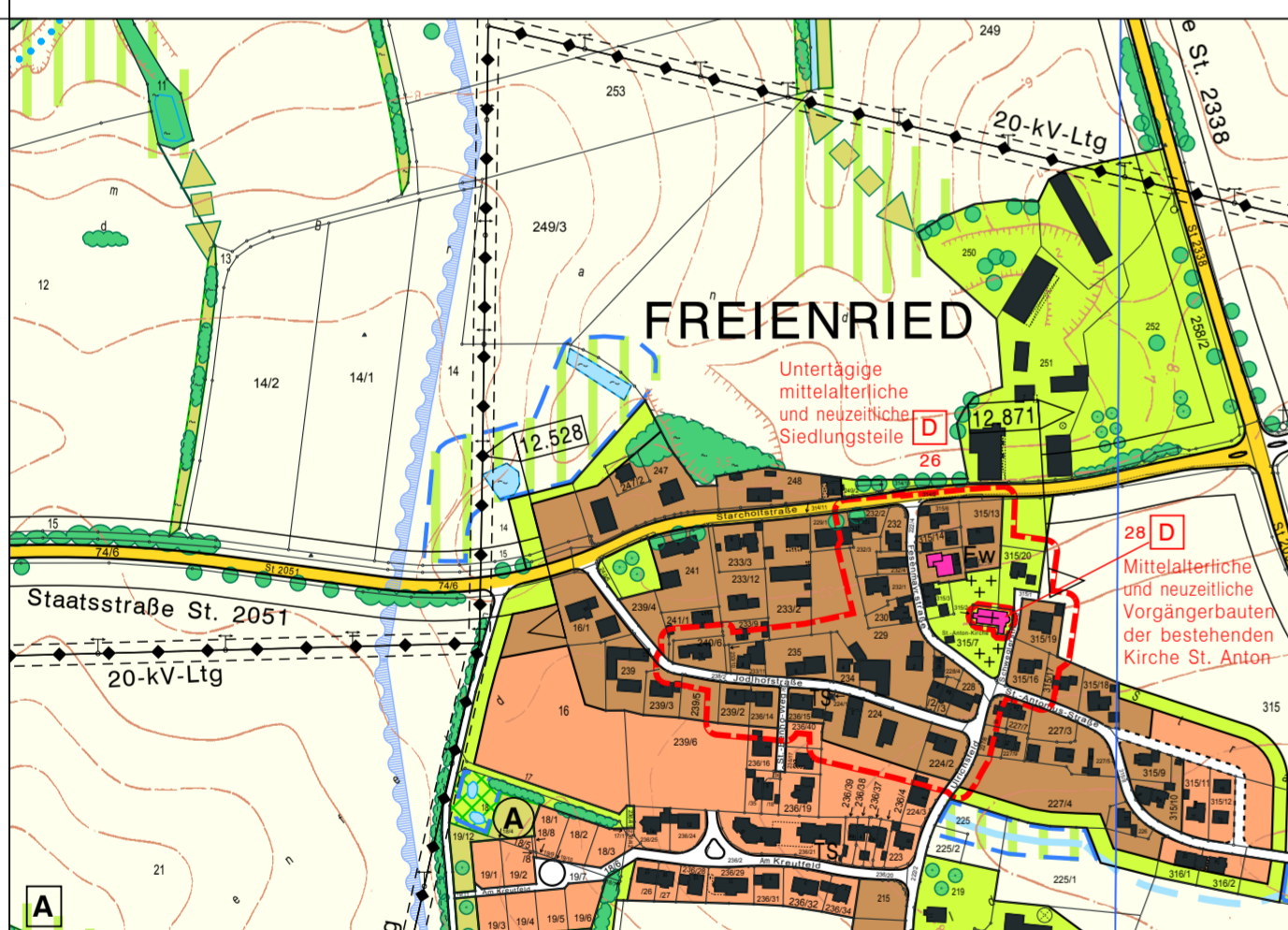
VOM	07.08.2012
EURASBURG, DEN	08.08.2012
.....	
1. BÜRGERMEISTER	

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 BauGB MIT BESCHIED DES LANDRATSAMTES AICHACH-FRIEDBERG

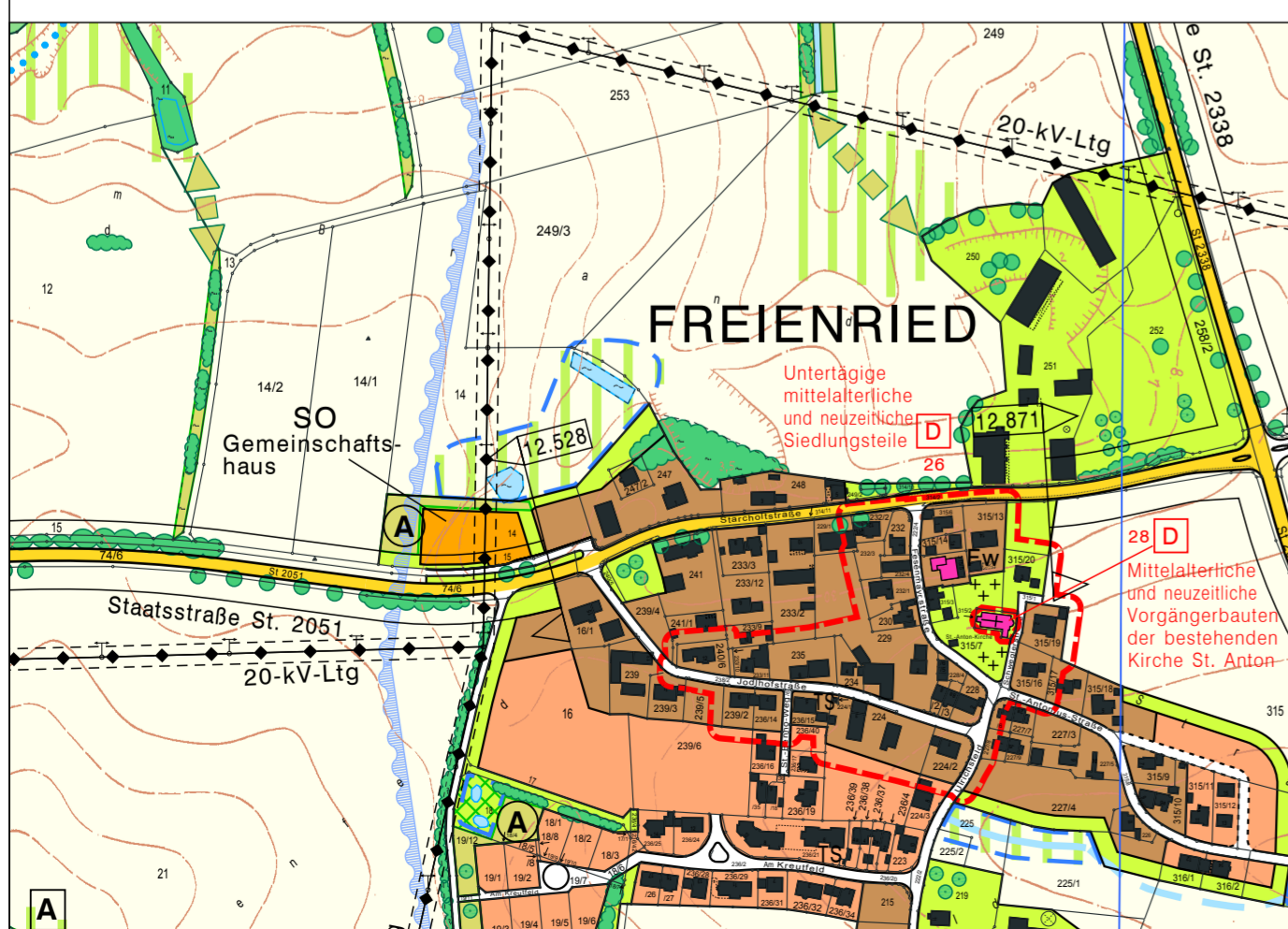
VOM	23.11.2012
AZ.	41-610-11/3
EURASBURG, DEN
.....	
1. BÜRGERMEISTER	

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 Abs. 5 BauGB

AM	07.12.2012
.....	
1. BÜRGERMEISTER	



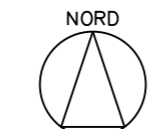
URSPRÜNGLICHE FASSUNG



1. ÄNDERUNG
FASSUNG VOM 24.07.2012

M 1 : 5 000

0 50 100 250 m



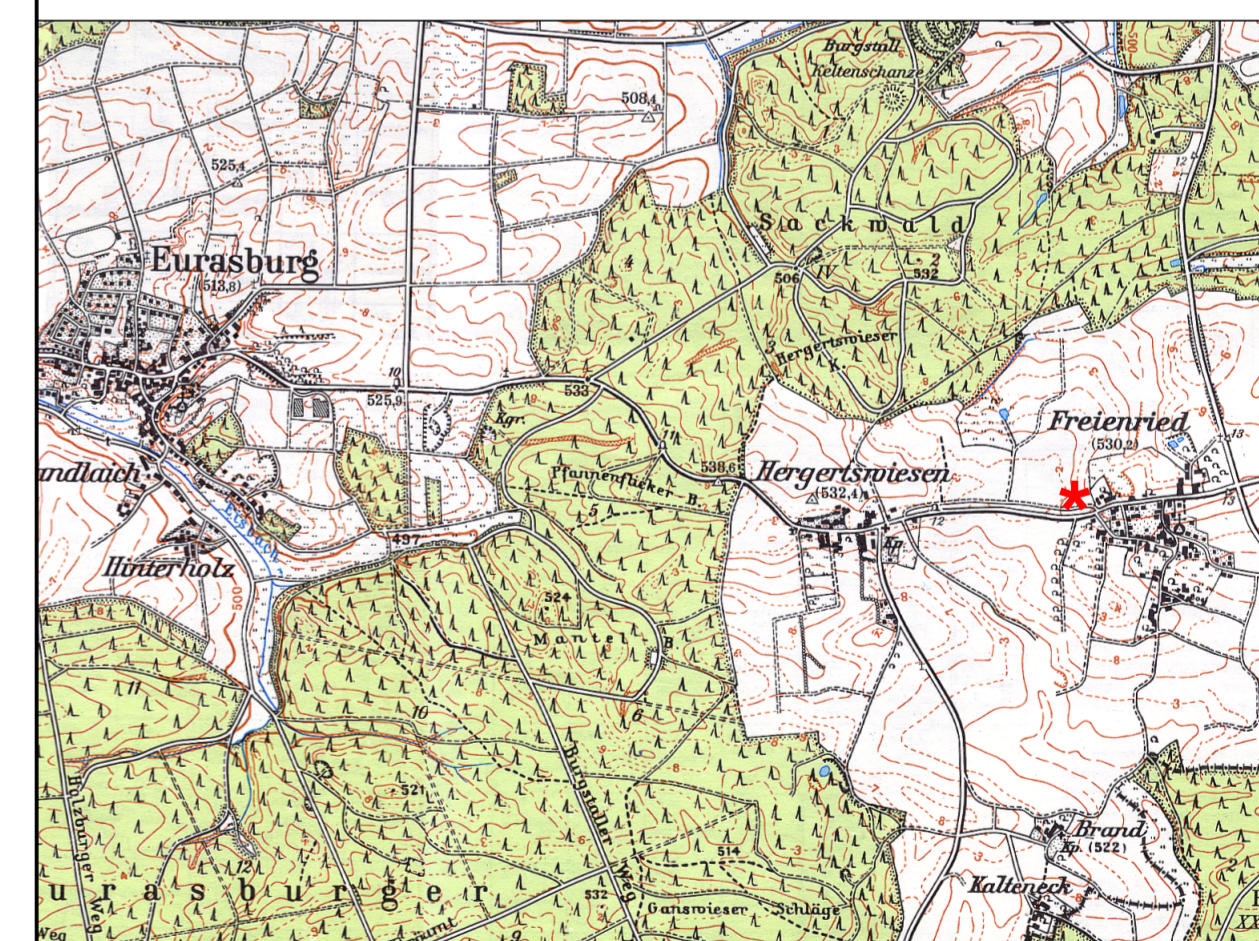
ZEICHENERKLÄRUNG

	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG
	WOHNBAUFLÄCHE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	SONDERGEBIETE
	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZE
	STRASSEN, WEGE
	ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN, SPANNUNG
	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	WASSERFLÄCHE
	WASSERSENSIBLER BEREICH POTENZIELLER RETENTIONSRAUM - KEIN GRÜNLANDUMBRUCH - ERSTAUFFORSTUNG NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN - FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: POTENTIELLE AUSGLEICHSFLÄCHE
	VORRANGGEBIET WASSERVERSORGUNG T 114
	LANDWIRTSCHAFT
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR NATURSCHUTZ UND ÖKOLOGIE
	EINZELBAUM/OBSTBAUM
	GEHÖLZGRUPPE/FELDGEHÖLZ/HECKE
	ERHALTUNGSGEBOT EINER LANDSCHAFTSPFLEGEFLÄCHE:
	GEHÖLZ / BAUM
	WIESENFLÄCHE
	AUSGLEICHSFLÄCHE
	UMGRENZUNG VON BODENDENKMÄLERN

GEMEINDE EURASBURG

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "SO GEMEINSCHAFTSHAUS FREIENRIED")



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

RECHTSWIRKSAME FERTIGUNG

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 05.03.2010 FASSUNG VOM 24.07.2012

ARCHITEKTURBÜRO DIP.LING. BENEDIKT WURTZ TAITING AM SCHEURINGER BERG 5 86453 DASING TEL. 08205 / 557	GEMEINDE EURASBURG 86495 EURASBURG VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DASING 86453 DASING LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN
---	---