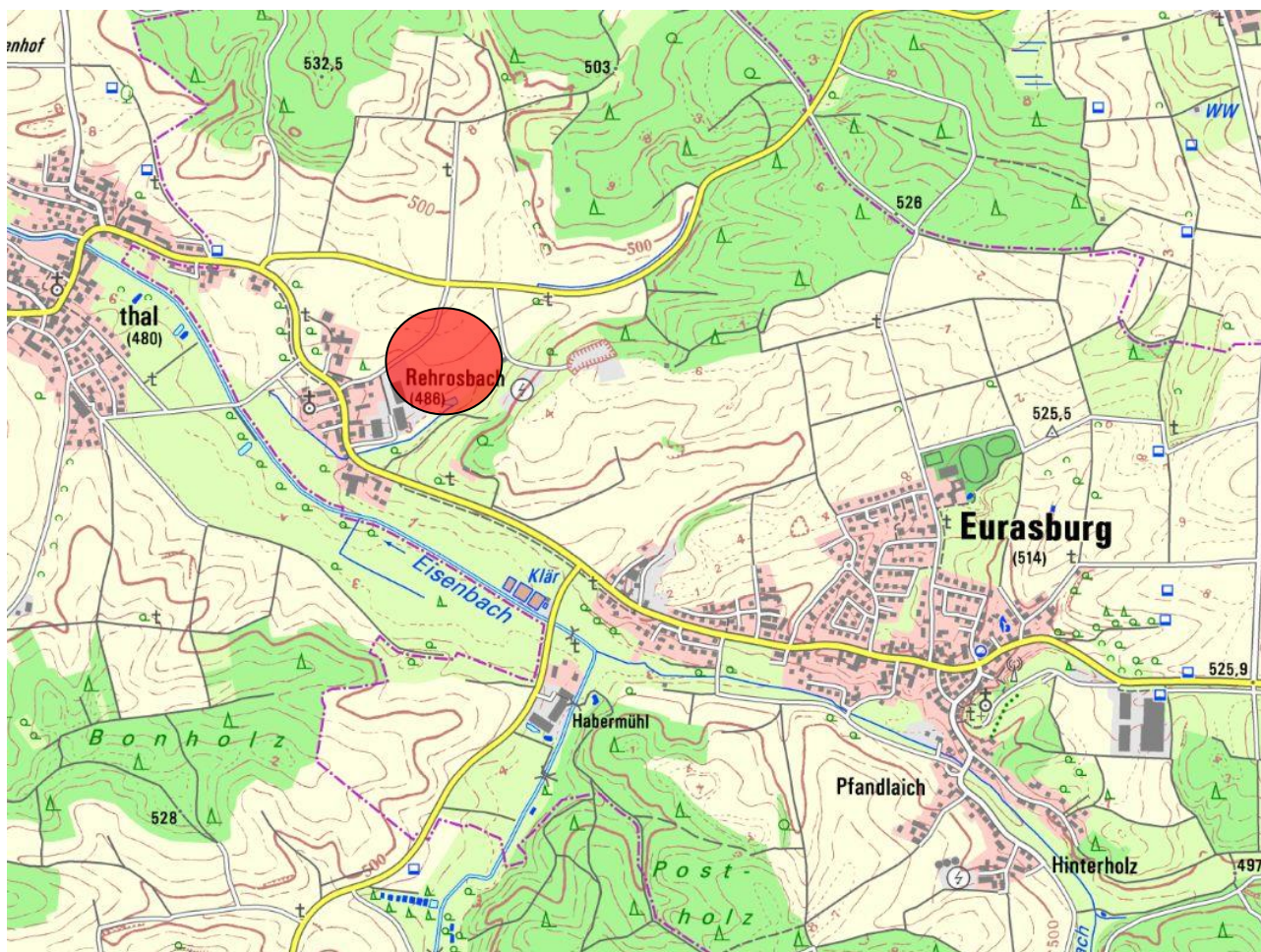




## 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Erweiterung gemischte Bauflächen in Rehrosbach



Übersicht maßstabslos (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern)

## PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 18.10.2017

GEMEINDE EURASBURG  
SCHULSTRASSE 14

86495 EURASBURG

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DASING

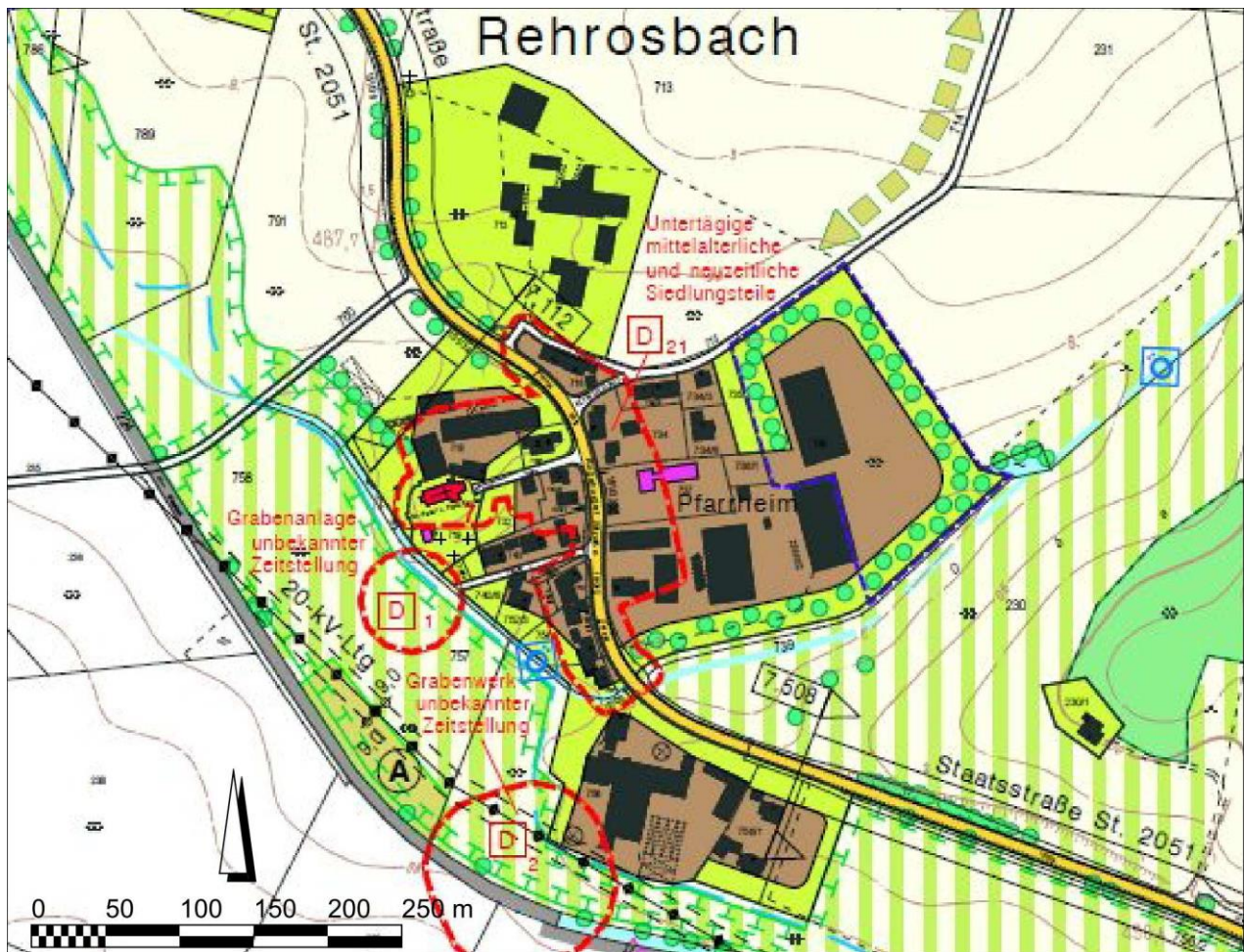
86453 Dasing

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

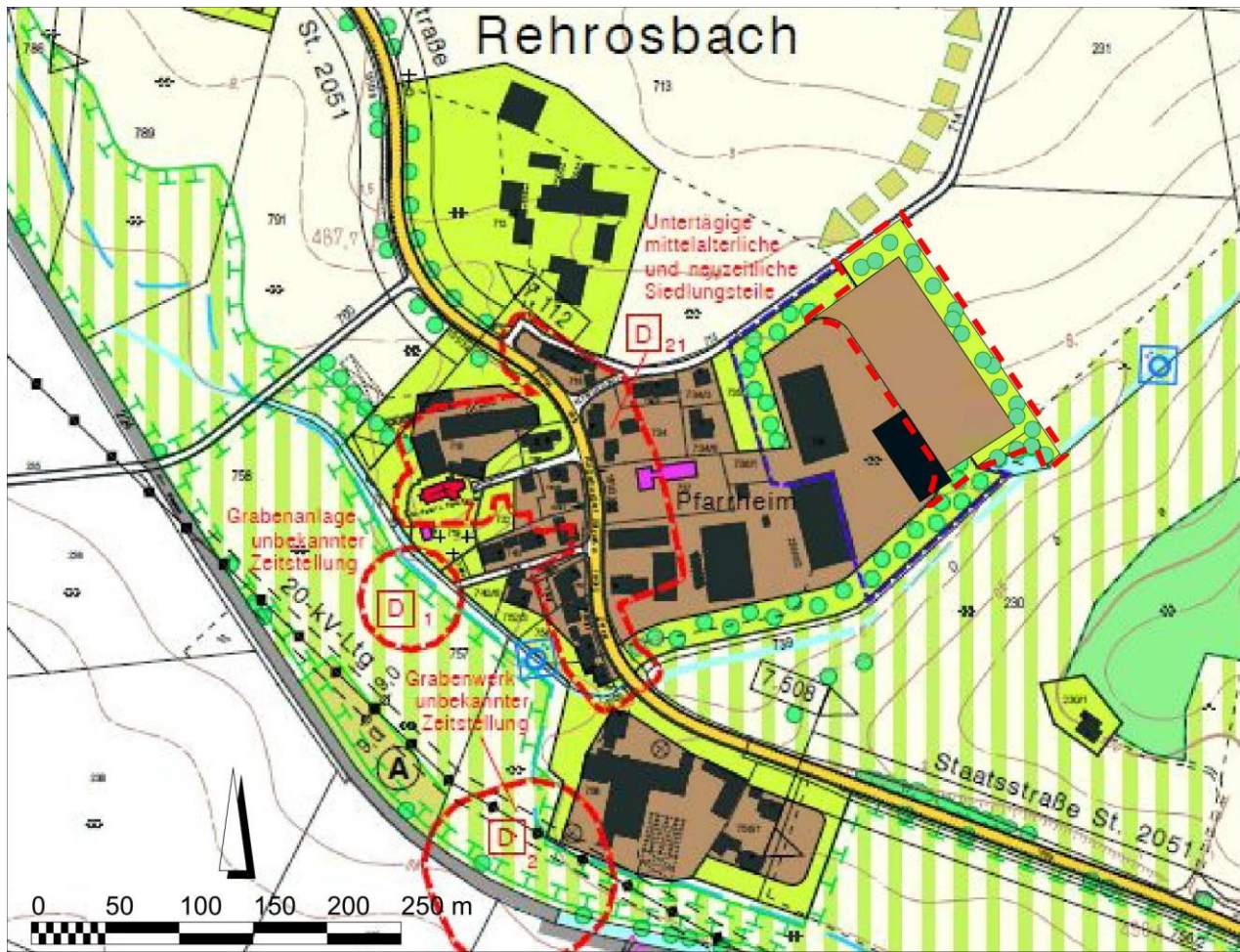
Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

## RECHTSGÜLTIGE FASSUNG VOM 17.10.2007








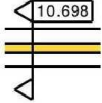

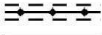





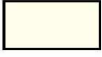




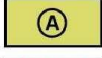





M 1:5.000

### 3. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 18.10.2017



M 1:5.000

## ZEICHENERKLÄRUNG

	ÄNDERUNGSBEREICH
	GEMEINDEGRENZE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE MIT BEZEICHNUNG
	BEBAUTE FLÄCHEN IM AUSSENBEREICH
	HAUPTVERKEHRSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZE
	STRASSEN, WEGE
	ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
	GRÜNFLÄCHEN
	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	BACH/GRABEN
	ÖKOLOGISCHER GEWÄSSERAUSBAU MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DES FLIESSGEWÄSSERS
	WASSERSENSIBLER BEREICH POTENZIELLER RETENTIONSRAUM - KEIN GRÜNLANDUMBRUCH - ERSTAUFFORSTUNG NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN - FLACHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: POTENTIELLE AUSGLEICHSFLÄCHE
	LANDWIRTSCHAFT
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD
	WALD
	EINZELBAUM/OBSTBAUM
	GEHÖLZGRUPPE/FELDGEHÖLZ/HECKE
	AUSGLEICHSFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	BIOTOPVERNETZUNG
	UMGRENZUNG VON BODENDENKMÄLERN
	BAUDENKMÄLER
	GELTUNGSBEREICHE VON BEBAUUNGSPLÄNEN

# BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Die Veranlassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eurasburg liegt darin, die gemischten Bauflächen im Osten von Rehrosbach zu ergänzen. Für den Änderungsbereich liegen konkrete Planungen zur Erweiterung des dortigen Betriebsgeländes vor. Schwerpunktmäßig sollen dort zusätzliche Lagerkapazitäten für Hackschnitzel entstehen, die mit Hilfe der Abwärme der benachbarten Biogasanlage getrocknet werden. Derzeit findet die Lagerung meist im Freien statt.

Mit der FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Lagerhallen und Lagerplätzen am östlichen Rand von Rehrosbach geschaffen. Der parallel zu ändernde Bebauungsplan Nr. 13 „Rehrosbach-Ost“ konkretisiert das Vorhaben.

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand von Rehrosbach. Die geplante Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Dargestellt ist eine Teilfläche des Flurstücks 738 der Gemarkung Eurasburg.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

#### Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende 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 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 werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 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.

#### Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

## Regionalplan Augsburg 2007

### Fachliche Ziele zum Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

### Regionale Wirtschaftsstruktur

#### 2.1 Großer Verdichtungsraum Augsburg

2.1.1 (Z) Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

#### 2.2 Ländlicher Raum

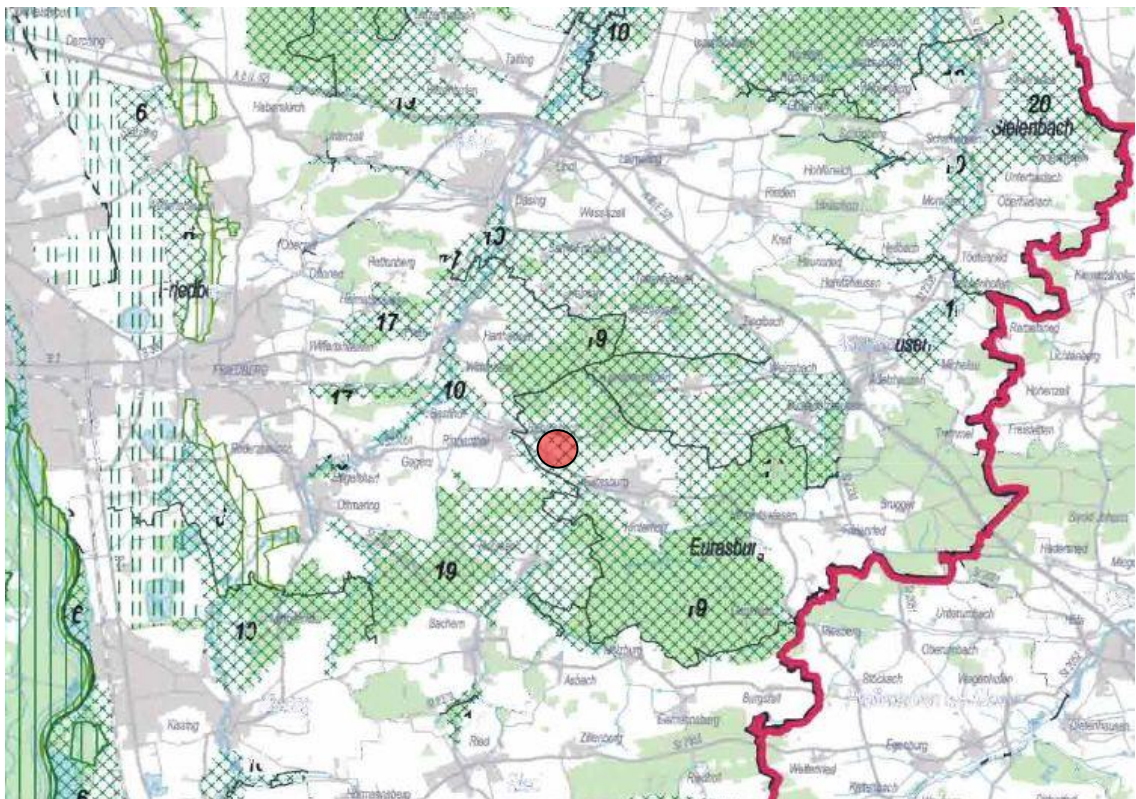
2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblichindustriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

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.

### Natur, Landschaft

#### Ziel B | 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007) mit dem Bereich Rehrosbach

(...) Die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten dient dazu, in diesen Gebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege künftig besonderes Gewicht beizumessen. Diese Bedeutung soll bei der Abwägung mit anderen Ansprü-

chen an den Raum gewürdigt werden. (...) Dabei ist der besonderen Bedeutung von Natur und Landschaft im Bereich von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten auch im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsplanung Rechnung zu tragen. Die Besonderheit und Einmaligkeit vieler landschaftlicher Vorbehaltsgebiete liegt z.T. auch in einem prägenden, harmonischen Landschaftsbild begründet. (...) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden insbesondere (...) größere Waldgebiete östlich und westlich von Augsburg (...) ausgewiesen. Diese Bereiche stellen meist besonders wichtige Regenerationsräume mit einer hohen Dichte naturnaher Elemente und einem erhaltenswürdigen gewachsenen Landschaftsbild dar und dienen auch im Besonderen Maß der Erholung.

#### Waldgebiete östlich von Augsburg (19)

Die Waldgebiete (...) Derchinger, Eurasburger und Landmannsdorfer Forst sind typische Ausschnitte aus dem Donau-Isar-Hügelland (...). Die stadtnahen Waldungen, insbesondere der Eurasburger und Derchinger Forst dienen mit ihrem umfangreichen Wanderwegenetz in besonderer Weise der Naherholung. Während im Innern dieser Wälder meist Nadelholzbestände vorherrschen, sind die Randbereiche oftmals struktureicher und vielfältiger gegliedert, (...). Im Zuge der forstlichen Nutzung wäre für die großen Nadelholzwälder eine Verjüngung zu naturnahen Laubmischwäldern angezeigt.

## **4. GEPLANTE ÄNDERUNG**

In der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ca. 7.900 m<sup>2</sup> gemischte Bauflächen sowie ca. 3.600 m<sup>2</sup> Grünflächen abgebildet. Im Einzelnen finden folgende Änderungen statt:

- Umwidmung von ca. 2.700 m<sup>2</sup> Grünfläche in gemischte Bauflächen
- Umwidmung von ca. 5.200 m<sup>2</sup> Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen
- Umwidmung von ca. 3.600 m<sup>2</sup> Flächen für die Landwirtschaft für die Eingrünung

## **5. STANDORTWAHL**

Im Ortsteil Rehrosbach besteht im Wesentlichen eine gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 238. Für dieses Areal liegt der Bebauungsplan Nr. 13 Rehrosbach-Ost vor.

Dieser Gewerbestandort schließt östlich an den alten Ortskern von Rehrosbach an. Durch die bestehenden Siedlungsflächen verbleiben für beabsichtigte Erweiterung von etwa 7.900 m<sup>2</sup> nur die direkt östlich anschließenden Flächen. Dieses Areal ist durch die räumliche Nähe zu der Biogasanlage – der Abstand beträgt etwa 175 m - für die Wärmelieferung zur Trocknung von Biomasse von besonderer Bedeutung.

Für die konkreten Erweiterungspläne auf dem Flurstück 238 Gmkg. Rehrosbach ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes daher alternativlos.

## **6. LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET UND ERWEITERUNG GEMISCHTER BAUFLÄCHEN**

Der Ortsteil Rehrosbach ist umgeben vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 Waldgebiete östlich von Augsburg. Innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonders gewürdigt werden. Diese Bedeutung ist auch bei der gemeindlichen Entwicklungsplanung zu berücksichtigen.

Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung stellen meist besonders wichtige Regenerationsräume mit einer hohen Dichte naturnaher Elemente und einem erhaltenswürdigem gewachsenen Landschaftsbild dar. Sie dienen auch im besonderen Maß der Erholung.

Die Waldgebiete östlich von Augsburg sind nach dem Regionalplan typische Ausschnitte aus dem Donau-Isar-Hügelland. Die stadtnahen Waldungen wie der Eurasburger Forst bzw. im Norden von Rehrosbach der Landmannsdorfer Forst, dienen mit ihrem umfangreichen Wanderwegenetz in besonderer Weise der Naherholung. Der Reiz dieser Gebiete wird mit den oftmals strukturreich und vielfältig gegliederten Waldrändern beschrieben, von denen sich *"mehrfach reizvolle Ausblicke in die umgebenden Hügel- und Tallandschaften mit meist ansprechenden Ortsbildern"* ergeben.

Im vorliegenden Fall sind von der Siedlungserweiterung im Osten von Rehrosbach Offenlandbereiche betroffen, deren Schwerpunkt auf der landwirtschaftlichen Nutzung liegt. Die Erholungseignung ist dabei eingeschränkt. Hierzu tragen neben einer strukturalarmen landwirtschaftlichen Fläche, die benachbarte Biogasanlage sowie der aktuell im Nordosten von Rehrosbach stattfindende Sandabbau mit bei. Zusätzlich liegt eine räumliche Trennung durch die zwischen Rinnenthal und Landmannsdorf verlaufende Kreisstraße zu den nördlich gelegenen Waldgebieten vor.

Insgesamt werden mit der Ausweitung der gemischten Bauflächen die dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zugewiesenen Funktionen nicht weiter beeinträchtigt. Neben dem bereits prägenden Gebäudebestand von Rehrosbach sind dabei auch die Biogasanlage sowie der Sandabbau maßgebliche vorbelastende Faktoren.

## 7. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUR



Darstellung des Änderungsbereiches (Luftbild: Quelle Bay. Vermessungsverwaltung 2015)





Der gewerblich genutzte Bereich wird nach Osten hin durch eine mit Einzelgehölzen bestockte extensive Grünfläche abgegrenzt. Daran anschließend folgt intensive ackerbauliche Nutzung.

Am südöstlichen Rand befindet sich ein mit Gehölzen umgebender Weiher.

## **8. ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung im Änderungsbereich liegt bereits mit der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände vor. Weitere Zufahrten über die Augsburgs Straße sind nicht vorgesehen.

## **9. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe. Anfallendes Abwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

## **10. BODENDENKMÄLER**

Bodendenkmälern sind im Erweiterungsbereich derzeit nicht bekannt.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **11. UMWELTPRÜFUNG**

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter sowie die Standortfrage zur Erweiterung der gemischten Bauflächen erfolgt im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.

## **12. SONSTIGES**

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eurasburg mit den bisher erfolgten Änderungen.



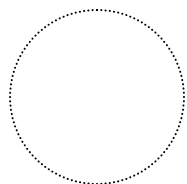
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 28.06.2017 gefasst und am 17.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 01.08.2017 hat in der Zeit vom 24.08.2017 bis 28.09.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.10.2017 hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2017 wurde vom Gemeinderat am 16.01.2018 gefasst.

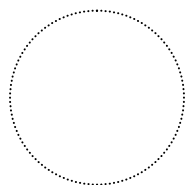


Eurasburg, den .....

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

2. Die 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2017 wurde durch Eintritt der Fiktion mit Schreiben des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 08.05.2018 Az.: 6100-2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB) genehmigt.

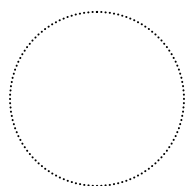


Eurasburg, den .....

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2017 erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2018 wirksam (§6 Abs. 5 BauGB).



Eurasburg, den .....

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister