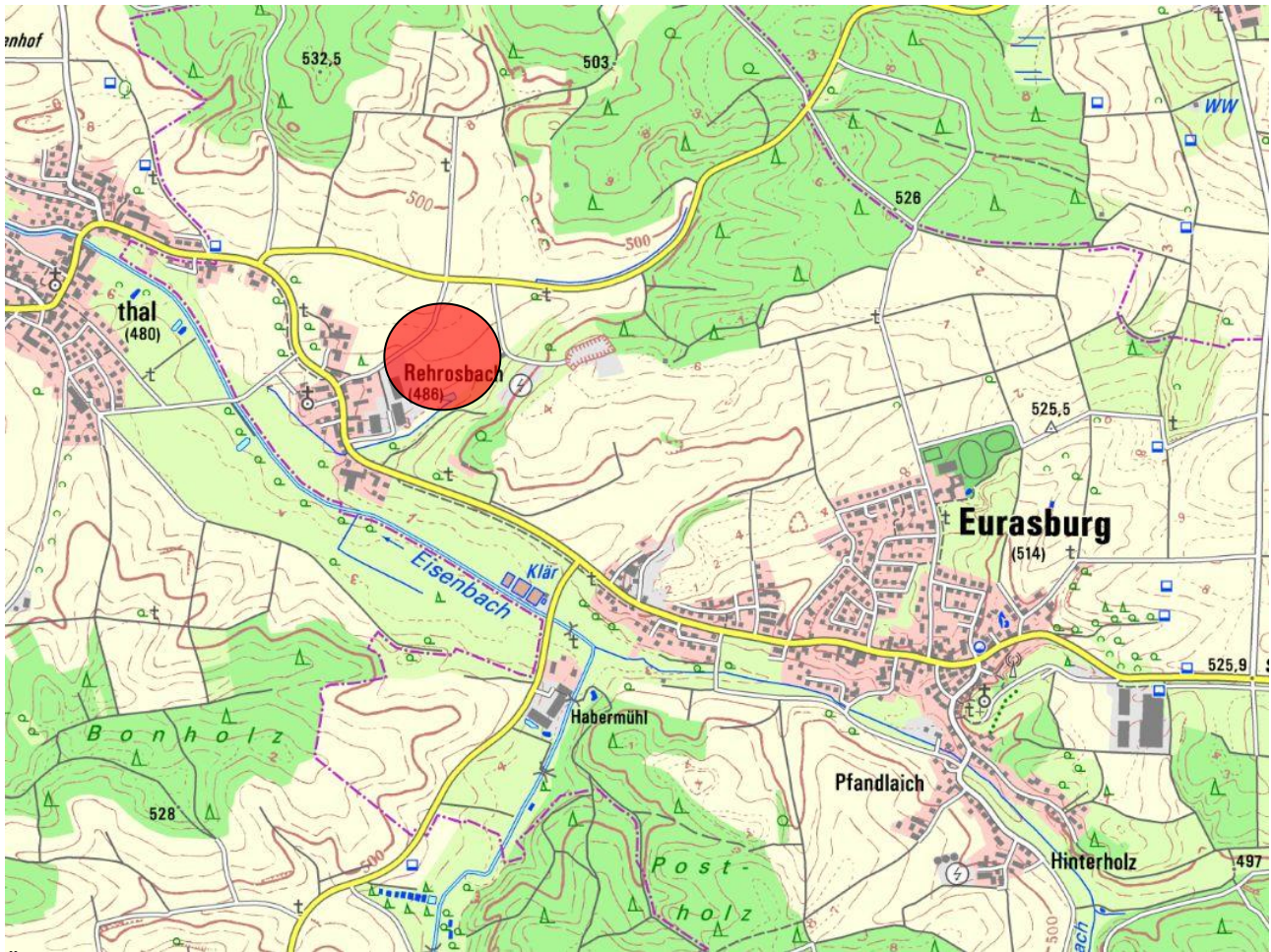




8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Erweiterung gemischte Bauflächen in Rehrosbach



Übersicht maßstabslos (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 26.08.2025

GEMEINDE EURASBURG
SCHULSTRASSE 14

86495 EURASBURG

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DASING

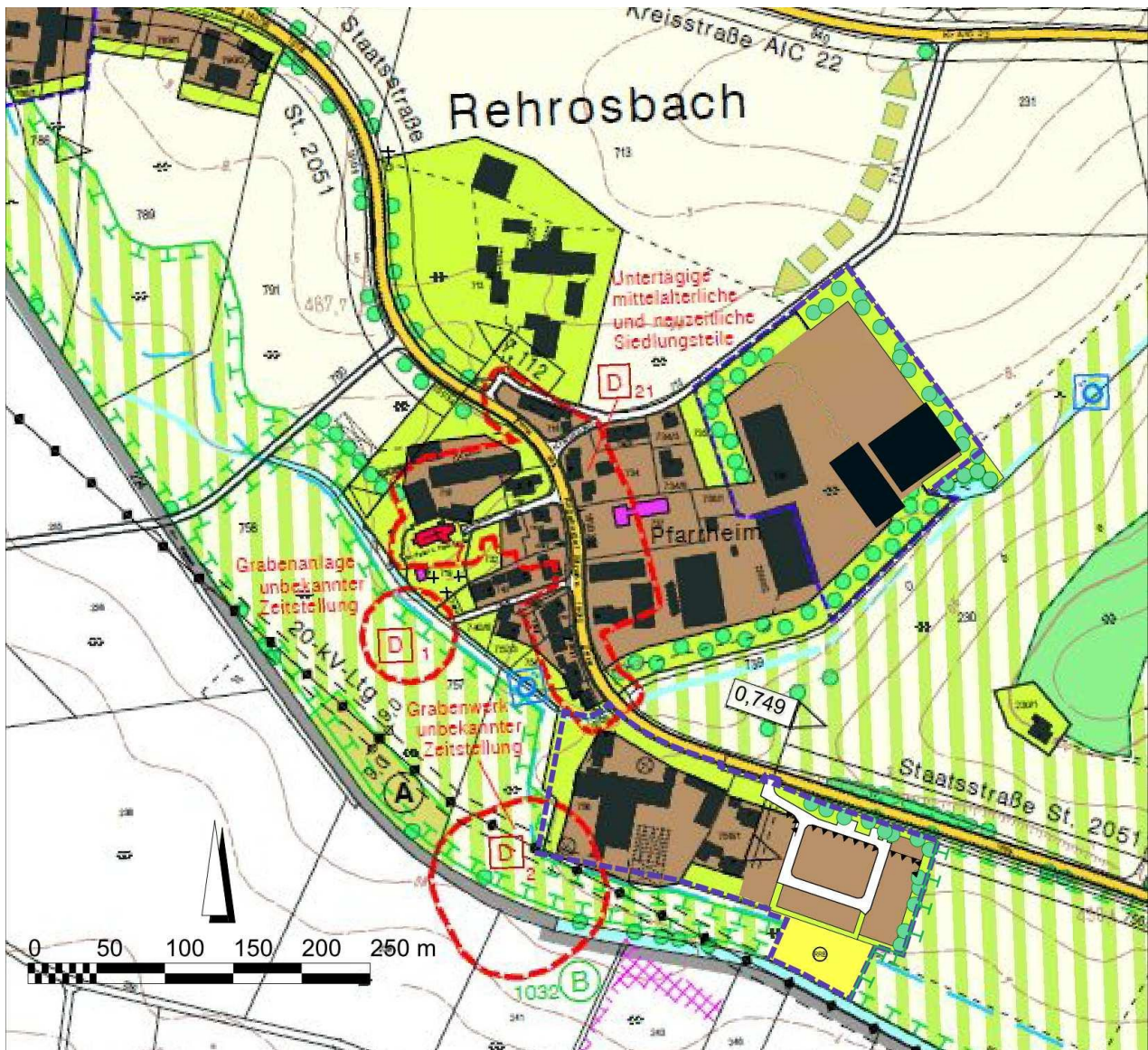
86453 Dasing

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

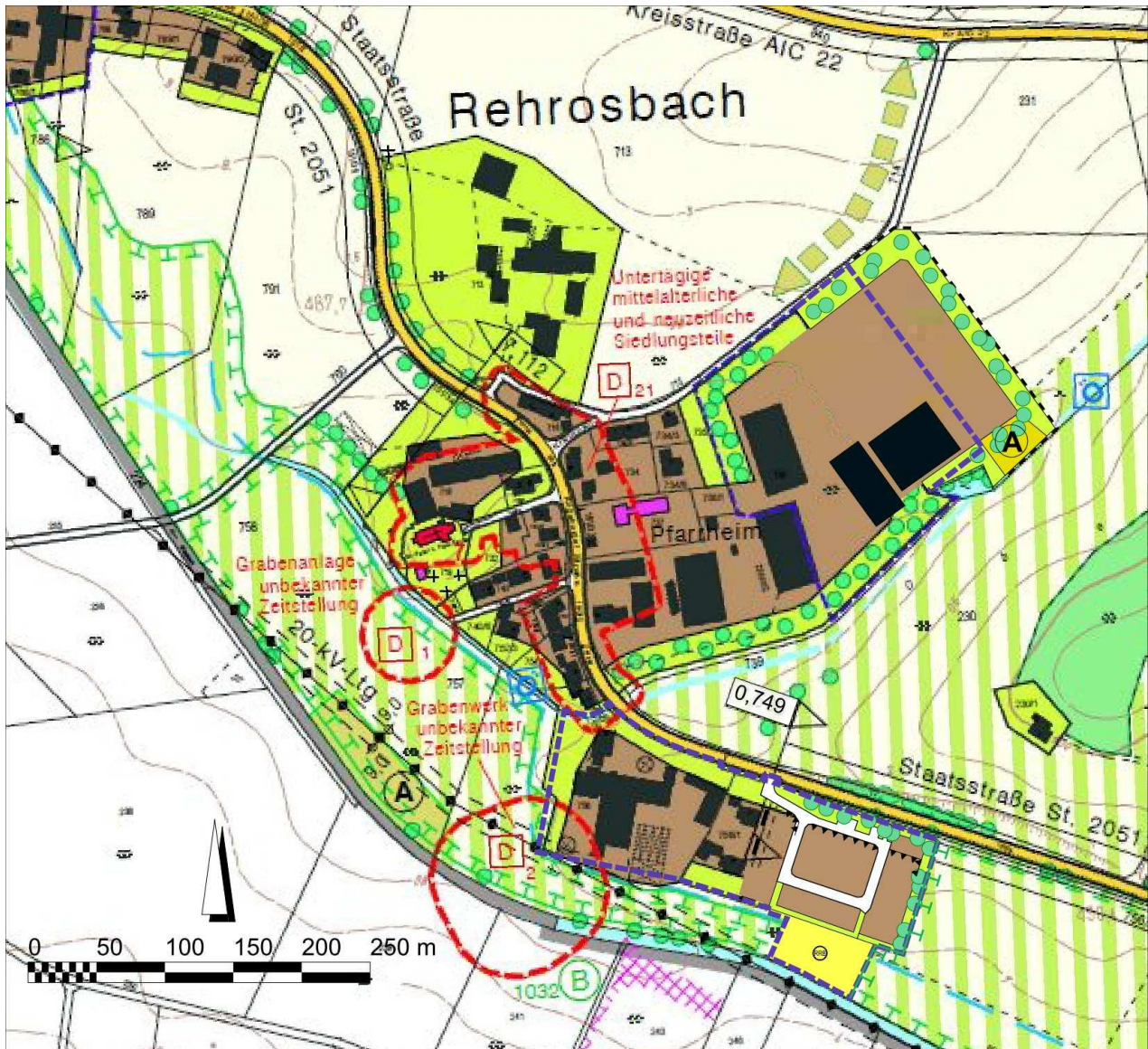
RECHTSGÜLTIGE FASSUNG VOM 29.10.2024 (7. ÄNDERUNG)



M 1:5.000






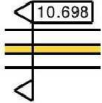

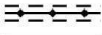










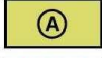







8. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 24.06.2025



M 1:5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

	ÄNDERUNGSBEREICH
	GEMEINDEGRENZE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE MIT BEZEICHNUNG
	BEBAUTE FLÄCHEN IM AUSSENBEREICH
	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN 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 - FLÄCHEN 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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eurasburg besteht darin, die gemischten Bauflächen in Rehrosbach erneut um etwa 50 m nach Osten zu erweitern. Für den Änderungsbereich liegen Planungen zur Erweiterung des dortigen Betriebsgeländes vor. Konkret sollen weitere und vor Witterungseinflüssen geschützte Lagerkapazitäten für Hackschnitzel entstehen, die mit Hilfe der Abwärme der benachbarten Biogasanlage getrocknet werden. Neben der bereits errichteten Halle findet die Lagerung derzeit meist im Freien statt.

Mit der FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsfläche und die Errichtung von Lagerhallen 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 nordöstlichen Rand von Rehrosbach. Die geplante Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha. Dargestellt ist eine Teilfläche des Flurstücks 738 der Gemarkung Eurasburg.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

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,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann*

3. Siedlungsstruktur

3.1 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.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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



3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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:

(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.

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 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:

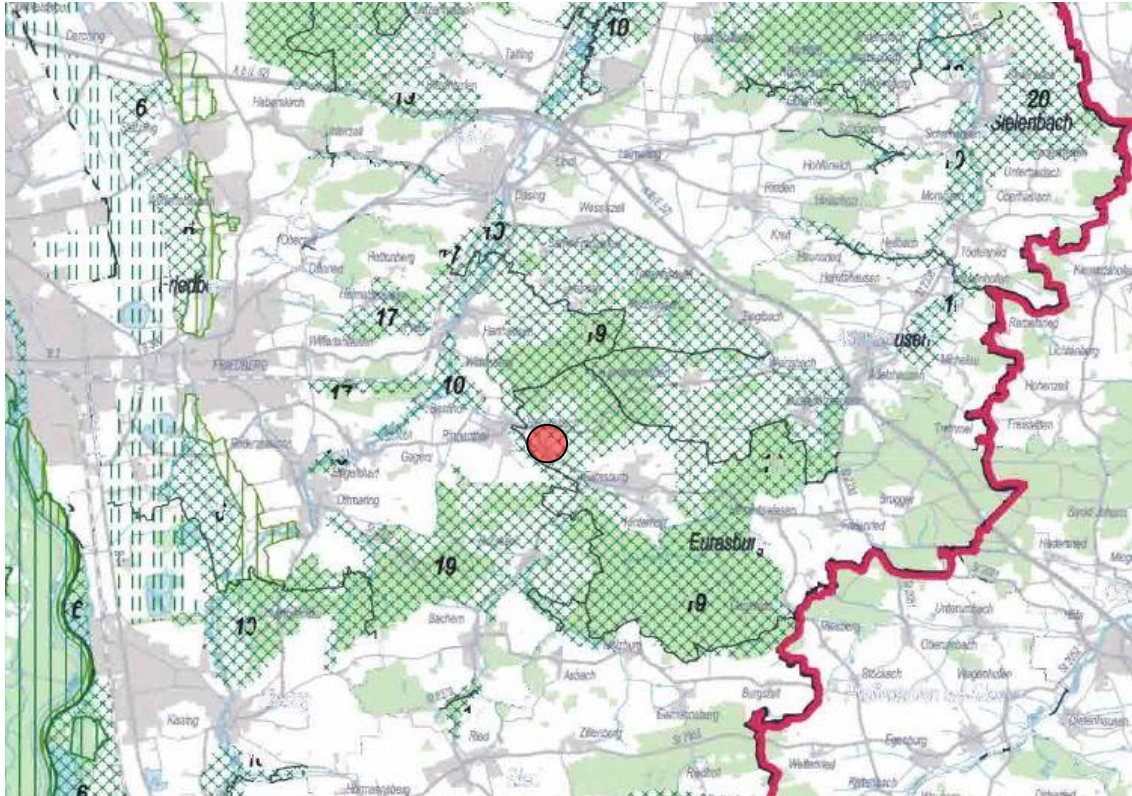
- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

Natur, Landschaft

Ziel B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(...) 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 Ansprüchen 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.



unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007) mit dem Bereich Rehrosbach
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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzlich ca. 7.000 m² gemischte Bauflächen sowie ca. 4.500 m² Grün- und Ausgleichsflächen abgebildet. Im Einzelnen finden folgende Änderungen statt:

- Umwidmung von ca. 2.000 m² Grünfläche in gemischte Bauflächen
- Umwidmung von ca. 5.000 m² Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen
- Umwidmung von ca. 4.500 m² 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. Mit

der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen weitere gewerbliche Flächen für den dortigen Betrieb zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Gewerbestandort schließt östlich an den alten Ortskern von Rehrosbach an und wurde bereits im Jahr 2018 nach Osten hin erweitert. Durch die bestehenden Siedlungsstruktur ergeben sich zusätzliche Erweiterungspotentiale nur in diese Richtung.

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 erhaltenswürdigen 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 Flächen sind ausgeräumt und weitgehend frei von gliedernden Elementen. Die Erholungseignung ist dabei eingeschränkt. Hierzu tragen neben strukturarmen und monotonen 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.

Die mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet verfolgten Zielsetzungen der Regionalplanung, wonach die stadtnahen Waldungen wie der Eurasburger Forst mit umfangreichen Wanderwegenetz in besonderer Weise der Naherholung dienen, finden mit der Erweiterung der gemischten Baufläche im Nordosten von Rehrosbach keine Beeinträchtigungen. Auch liegen im Planungsumgriff keine Waldrandbereiche mit strukturreicher und vielfältiger Gliederung vor. Vielmehr ist der Planungsbereich durch die Siedlungsflächen von Rehrosbach und den angrenzenden den landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

7. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUR



Darstellung des Änderungsbereiches (Luftbild: Quelle Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Der derzeitige gewerblich genutzte Bereich wurde im Jahr 2018 nach Osten erweitert. Die mit der damaligen Planung vorgesehenen Pflanzflächen am nordöstlichen Rand sind noch nicht hergestellt. Die vorliegende Erweiterung betrifft somit im Wesentlichen die angrenzenden Ackerflächen.

8. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung im Änderungsbereich liegt bereits mit der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände vor. Im Rahmen der aktuellen Erweiterung ist vorgesehen, das Betriebsgelände auch von Norden her über den Wirtschaftsweg zu erschließen und damit eine Anbindung an die nördlich verlaufende Kreisstraße AIC 22 herzustellen.

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 Denkmalenschutzbehörde 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 8. 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 8. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 25.03.2025 gefasst und am 10.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 11.04.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.06.2025 hat in der Zeit vom 04.07.2025 bis 04.08.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.06.2025 wurde vom Gemeinderat am 26.08.2025 gefasst.



Eurasburg, den 14.10.2025

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 19.09.2025, Az.: 6100-2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB).



Eurasburg, den 14.10.2025

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.06.2025 erfolgte am 17.10.2025; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.06.2025 wirksam (§6 Abs. 5 BauGB).



Eurasburg, den 21.10.2025

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister