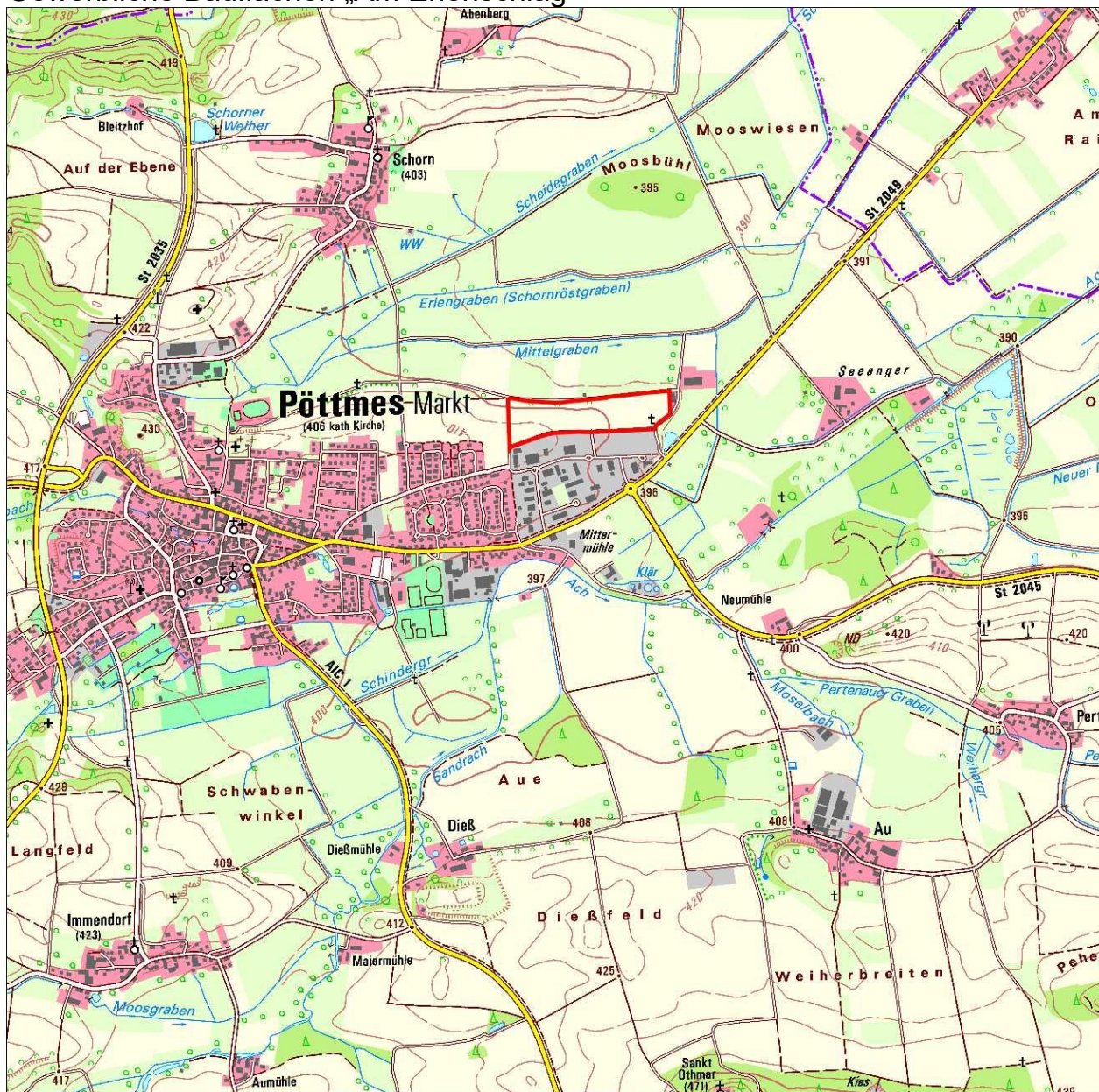


MARKT PÖTTMES



42. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbliche Bauflächen „Am Erlenschlag“



Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 18.11.2025

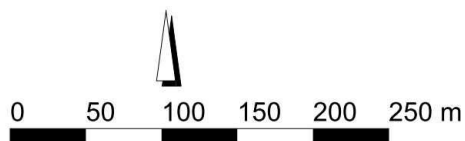
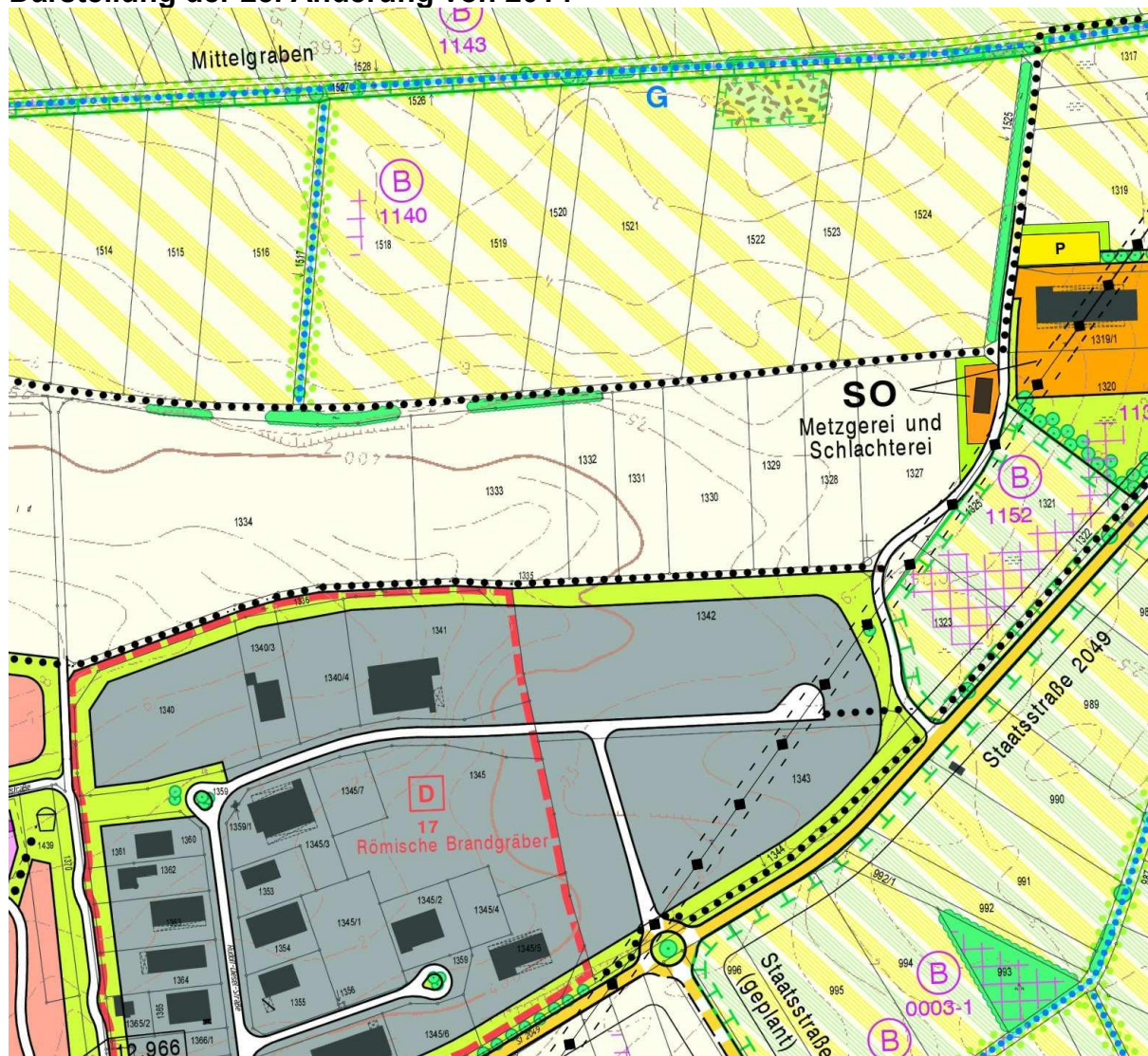
brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

MARKT PÖTTMES

86554 PÖTTMES
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

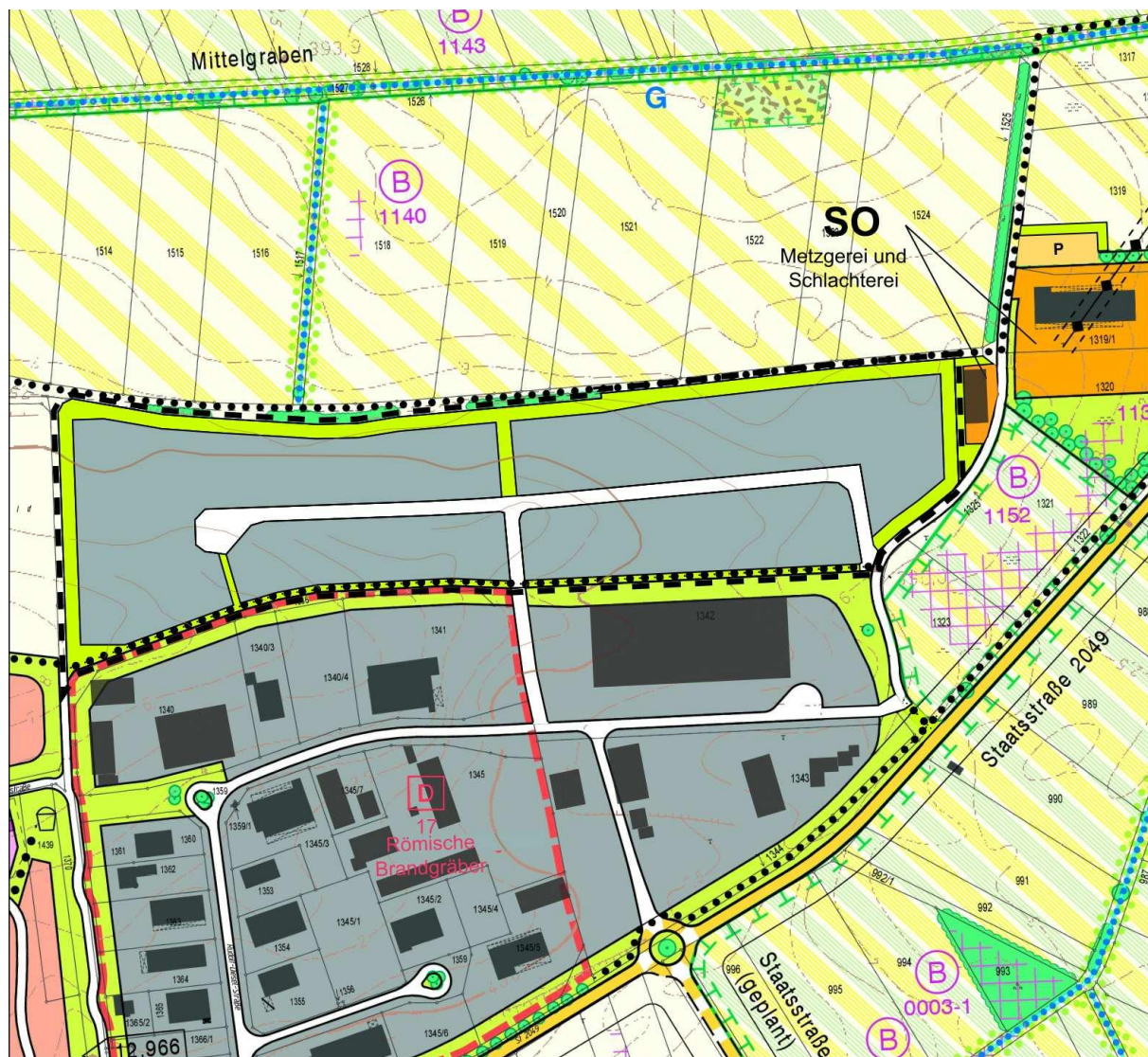
Ursprüngliche Planzeichnung in der rechtswirksamen Fassung vom 08.03.2005 mit Darstellung der 25. Änderung von 2014



(Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de)

M 1 : 5.000

42. Änderung in der Fassung vom 18.211.2025



(Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de)





M 1 : 5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

SIEDLUNGSFLÄCHEN

	WOHNBAUFLÄCHE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	SONDERBAUFLÄCHEN
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN







VERKEHRSFLÄCHEN

	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZE
	STRASSEN, WEGE
	RAD- UND WANDERWEG
	PARKPLATZ








GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN
--	-------------

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

	ACKER UND GRÜNLAND
	EINZELBAUM / BAUMZEILE
	HECKE, FELDGEHÖLZ, GEHÖLZGRUPPE
	RAIN, WEGEBÖSCHUNG, HOHLWEG
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (MÖGLICHE AUSGLEICHSLÄCHEN) *
	GEWÄSSERRENATURIERUNG ANSTREBEN

FLÄCHEN MIT ÖKOLOGISCHER BEDEUTUNG (NATURHAUSHALT)

	BIOTOP LAUT AMTLICHER KARTIERUNG MIT NR.
	FLIESSGEWÄSSER, BACH, GRABEN
	ALTGRASFLUR / HOCHSTAUDENFLUR / BRACHE
	FLIESSGEWÄSSER NACH Art. 13d (BayNatSchG)
	PUFFERSTREIFEN AM BACH / GRABEN (VORSCHLAG NUTZUNGSREDUZIERUNG)
	GEBIETE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ; KALTLUFT-, HOCHWASSERABFLUSS; VON GROSSFLÄCHIGEN AUFFORSTUNGEN FREIHALTEN
	UMGRENZUNG VON BODENDENKMÄLERN

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung innerhalb des Marktes Pöttmes befindet sich im Osten von Pöttmes, nördlich der Schrobenhausener Straße. Die Gewerbeflächen „An der Mittermühle“ sind günstig an das regionale Straßennetz angebunden. Die dortigen Gewerbeflächen sind allesamt veräußert und bis auf zwei kleinere Grundstücke auch bebaut bzw. für gewerbliche Zwecke genutzt.

Der Markt Pöttmes kann derzeit für Interessenten keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten. Zur Deckung des weiteren Bedarfs kommt aktuell nur das nördlich anschließende und landwirtschaftlich genutzte Areal in Betracht. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft abgebildet.

Der Markt Pöttmes ist zwischenzeitlich im Besitz dieser Flächen. Diese umfassen insgesamt etwa 8,36 ha. Das Gebiet erstreckt sich von der bestehenden Sonderbaufläche „Metzgerei und Schlachtereie“ im Osten bis zur Gebietsabgrenzung Wohngebiet / Gewerbegebiet im Westen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Markt Pöttmes für das Gebiet den Bebauungsplan Pöttmes Nr. 37 Gewerbe- und Industriegebiet „Am Erlenschlag“ auf.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Planungsbereich befindet sich im Nordosten von Pöttmes im direkten nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „An der Mittermühle“. Das Areal der künftigen gewerblichen Bauflächen umfasst die Flurstücke 1327 bis 1333 der Gemarkung Pöttmes.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Raumstruktur

Der Markt Pöttmes ist Teil des allgemeinen ländlichen Raumes.

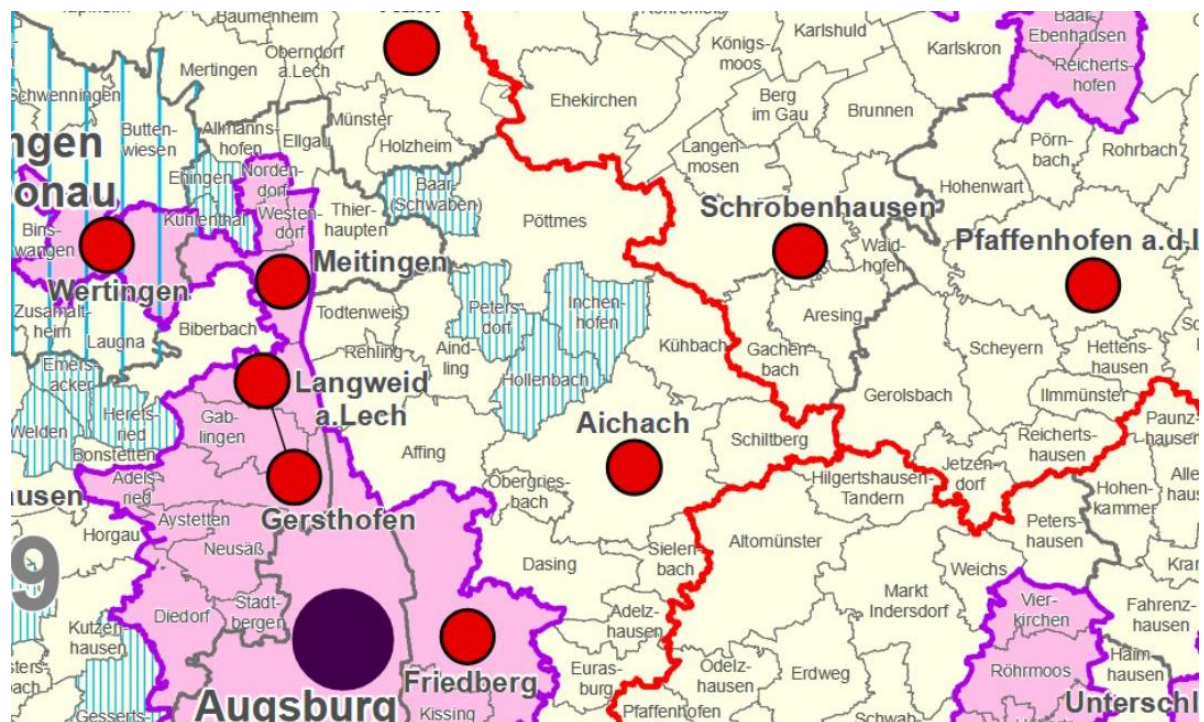


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (...)

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

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.*

B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

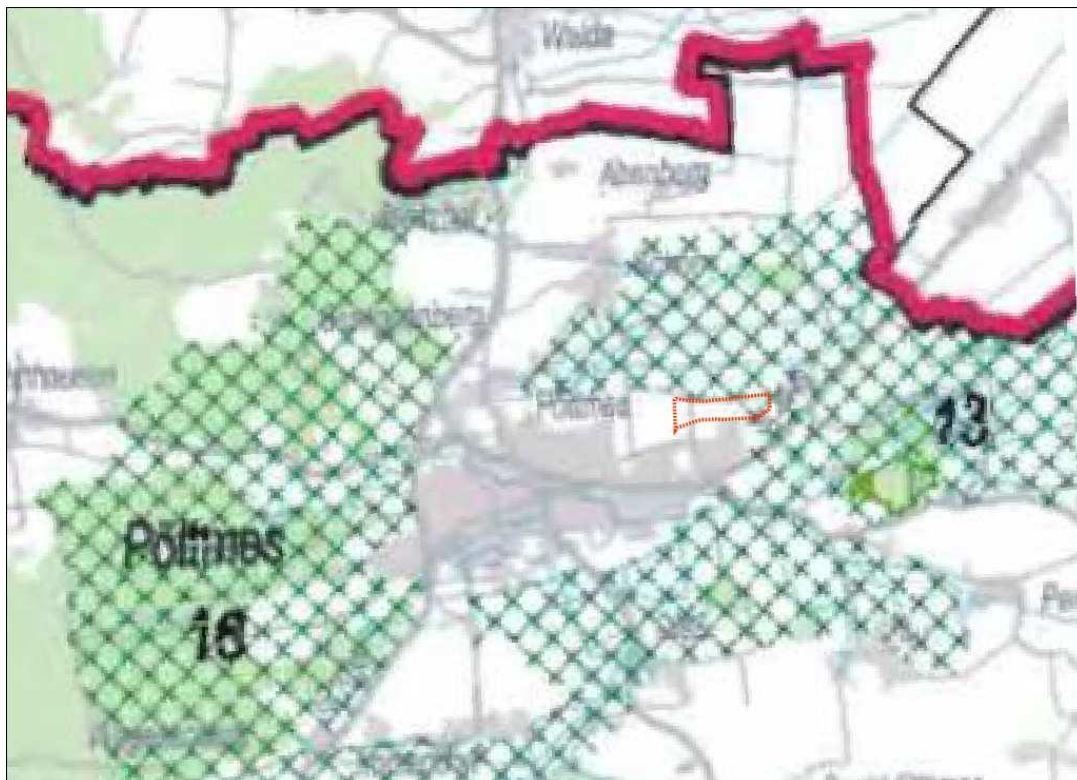


Abbildung 2: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (2007) mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 13 im Gemeindegebiet von Pöttmes

(...) 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.

Donaumoos und Einzugsgebiet der Pöttmesser Ach (13)

Die Riede, Moosflächen und Reste der einst weit verbreiteten voralpinen Niedermoore im Lech-, Donau- und Wertachtal sowie im Donaumoos stellen faunistisch bedeutsame Biotope und Räume, insbesondere für die Vogelwelt als Brut- und Raststätte, aber auch für Reptilien und Amphibien dar.

Darüber hinaus haben sie als Retentionsräume günstige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, dienen der wissenschaftlichen Forschung und bereichern das Landschaftsbild. Trotz des vielfach dokumentierten Wertes sind sie dennoch vielfältigen Eingriffen (z.B. Dränung, Vorflutveränderung, Umbruch von Wiesen, Kies- und Sandabbau) ausgesetzt, die sie – oft geringfügig scheinend – längerfristig in ihrer Existenz bedrohen.

Im Mörslinger Ried und im Staudheimer Moor wäre eine Sanierung der Grundwasserverhältnisse und die Erweiterung des Grünlandanteils erforderlich.

4. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Die Erweiterungsfläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Biotopstrukturen liegen auf den Flächen nicht vor. Entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges und außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich an einem Geländeranken Gehölzgruppen.

Im nördlichen Anschluss folgen Flächen des Donaumooses.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden wird nach der Bodenschätzung im östlichen Teil zwischen als gering (Bodenzahlen zwischen 28 und 40 und im westlichen Abschnitt als mittel (Bodenzahlen zwischen 41-60) eingestuft.

5. STANDORTWAHL

Bereits im Jahr 2015 hat der Markt Pöttmes eine Standortuntersuchung pot. Gewerbeflächen im Gemeindegebiet durchgeführt.

Dabei wurden insgesamt 8 mögliche Bereiche identifiziert und bewertet.

Neben den jetzt überplanten Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Mittermühle waren im Osten von Pöttmes auch Flächen südlich der Schrobenhausener Straße, Bereiche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Galgenberg“ im Nordwesten von Pöttmes sowie im Anschlussbereich zur ST 2035 im Westen von Pöttmes Teil der Untersuchung.

Weitere Standorte der Untersuchung waren auch Flächen östlich des Gewerbegebietes Echsheim und an der alten Ziegelei an der Kreisstraße AIC 27.

Für Details ist auf den beiliegenden Umweltbericht zu verweisen.

6. LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET UND ERWEITERUNG GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Nördlich und östlich der künftigen Gewerbeflächen schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Donaumoos und Einzugsgebiet der Pöttmesser Ach“ an. Dies kennzeichnet sich insbesondere durch die grundwasserbeeinflussten Niedermoor- und Gleyböden.

Der östliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich – wie das östlich anschließende Sondergebiet „Metzgerei und Schlachtereie“ - innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Aus Sicht des Markt Pöttmes ist die gewerbliche Entwicklung der Marktgemeinde in diesem Bereich höher zu gewichten als die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Zumal

- die Zielsetzungen des Vorbehaltsgebietes auf der betroffenen Ackerfläche nicht eingeschränkt werden,
- keine wertgebenden Strukturen durch die gewerbliche Entwicklung betroffen sind,
- eine bauliche Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbenutzungen vorliegt und
- das Anbindegebot des LEP erfüllt werden.

Die vorgesehenen Grünflächen am nördlichen Rand bilden den Übergang zum Donaumoos und zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet aus. Die im Regionalplan beschriebenen Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes als Brut- und Raststätten für die Avifauna oder für Amphibien und Reptilien werden durch die künftigen Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3: Änderungsbereich und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 13 (Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

7. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Änderungsbereiche werden im Zuge der vorliegenden 42. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Bauflächen mit umgebenden Grünflächen umgewidmet.

Im Einzelnen erfolgen folgende Anpassungen:

- Umwidmung von ca. 6,39 ha Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen
- Umwidmung von ca. 1,32 ha Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen
- Umwidmung von ca. 0,65 ha Fläche für die Landwirtschaft in Verkehrsflächen

Die Darstellung der verkehrlichen Erschließung durch das bestehende Gewerbegebiet in der Planzeichnung erfolgt nachrichtlich.

8. ERSCHLIEßUNG

Erschlossen werden die zukünftigen gewerblichen Bauflächen durch den Kreisverkehr an der Schrobenhausener Straße. Über die Rudolf-Diesel-Straße im Gewerbegebiet und die Straße Am Erlenschlag erfolgt die Zuwegung zu den Erweiterungsflächen im Norden. Die bestehende Wendeanlage im Gewerbegebiet „An der Mittermühle“ wird aufgegeben und ein Anschluss an die Straße Am Erlenschlag hergestellt. Neben dem bestehenden Kreisverkehr ist keine zusätzliche Anbindung an die Staatsstraße vorgesehen.

Die bisherige Verbindung „Am Erlenschlag“ an die St 2049 wird aufgegeben und für Fußgänger und den Radverkehr zurückgebaut.

9. BODENDENKMÄLER

Im Änderungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Innerhalb der südlich anschließenden gewerblichen Bauflächen „Bei der Mittermühle“ befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-7-7432-0063. Dabei handelt es sich um eine Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit.

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

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.

11. SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes.

VERFAHRENSVERMERKE

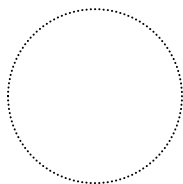
Der Beschluss zur Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Pöttmes - wurde vom Gemeinderat des Marktes Pöttmes am 13.03.2025 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat des Marktes Pöttmes am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Pöttmes, Marktplatz 18, 86554 Pöttmes, 1. Stock zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde vom Marktgemeinderat am gefasst.

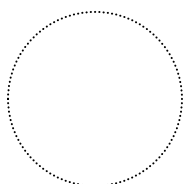


Pöttmes, den

.....

Mirko Ketz, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Pöttmes in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom, Az.: 6100-2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB).

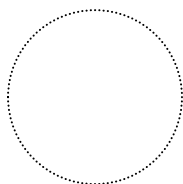


Pöttmes, den

.....

Mirko Ketz, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Pöttmes erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Pöttmes, den

.....

Mirko Ketz, Erster Bürgermeister