
GEMEINDE GROßAITINGEN



Landkreis Augsburg

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Wieserrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an den Breiten“

**A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
MIT C) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 29.10.2024 sind **blau** bzw. **rot** markiert.*

Auftraggeber: Gemeinde Großaitingen

Fassung vom 27.05.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24001
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG (M 1:5.000)	3
Zeichenerklärung	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Verfahren.....	6
3. Übergeordnete Planungen	6
4. Beschreibung des Planbereiches	9
5. Umweltbelange.....	10
6. Eingriffsregelung	<u>11</u> 10
C) UMWELTBERICHT	12

A) PLANZEICHNUNG (M 1:5.000)

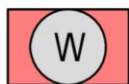
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Großaitingen i. d. F. v. 14.11.2023



7. Änderung des Flächennutzungsplanes



ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche (Hecke)

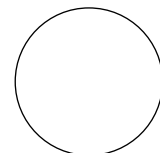


TG 1 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches 1
TG 2 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches 2

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 14.11.202

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
7. Das Landratsamt Augsburg hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

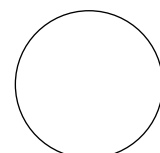


(Siegel
Genehmigungs-
behörde)

8. Ausgefertigt
Gemeinde Großaitingen, den

.....

Erwin Goßner, 1. Bürgermeister



(Siegel)

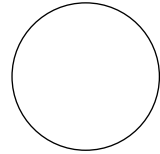
9. Die Erstellung der Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden

in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Großaitingen, den

.....

Erwin Goßner, 1. Bürgermeister



(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Großaitingen erkennt im Zuge des demografischen Wandels den wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Das Vorhaben privater Eigentümer sieht die Errichtung barrierefreier Wohnungen in unterschiedlichen Größenordnungen mit zusätzlichen Veranstaltungsräumen als Begegnungsstätten für die Bewohner vor.

Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburger Straße“ mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17, in Kraft getreten am 17.04.2020 sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großaitingen in der Fassung vom 14.11.2023 stehen dem Vorhaben entgegen. Zudem werden durch das Vorhaben u.a. immissionsschutzfachliche (Schall- und Geruchsbelastung) und wasserrechtliche Thematiken berührt bzw. sind von dieser betroffen. Gem. Bebauungsplan werden Umgrenzung von Flächen für die temporäre Regelung des Wasserabflusses getroffen. Da es sich hier um temporäre Maßnahmen handelt bleibt die Zieldarstellung eines Wohngebietes bestehen.

Entsprechend des Vorhabens sowie zu einer geordneten Regelung der fachspezifischen Thematiken ist die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich.

2. VERFAHREN

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Gemeinde Großaitingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Großaitingen im allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Verdichtungsraum der Metropole Augsburg und dem Mittelzentrum Schwabmünchen.

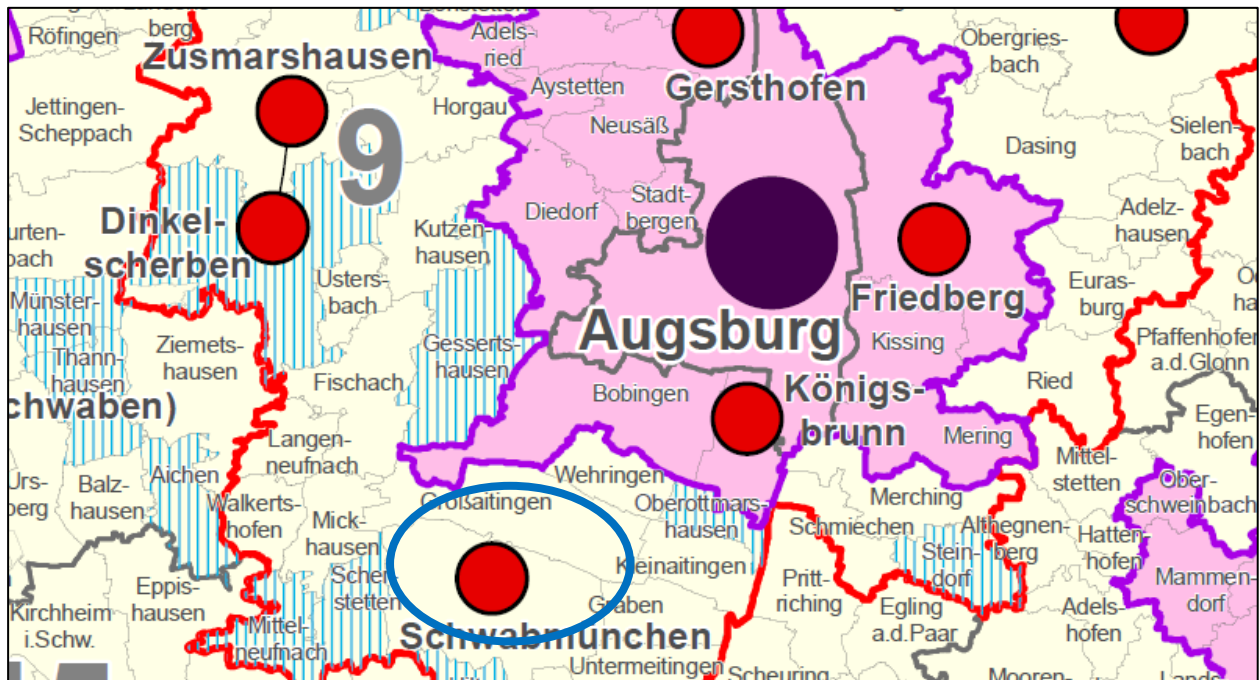


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2023

3.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 G)
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 G)
- Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 Z)
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden. (1.2.2 G)

3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 G)

Widersprüche mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs sind nicht erkennbar.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 03.03.2021 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Großaitingen als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

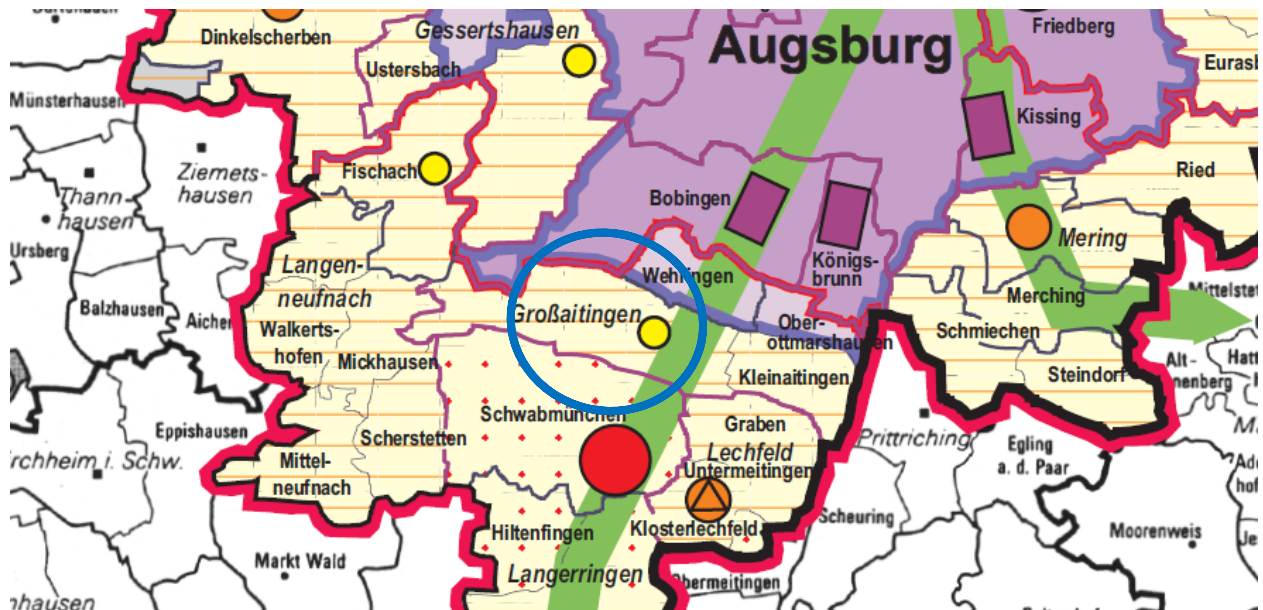


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

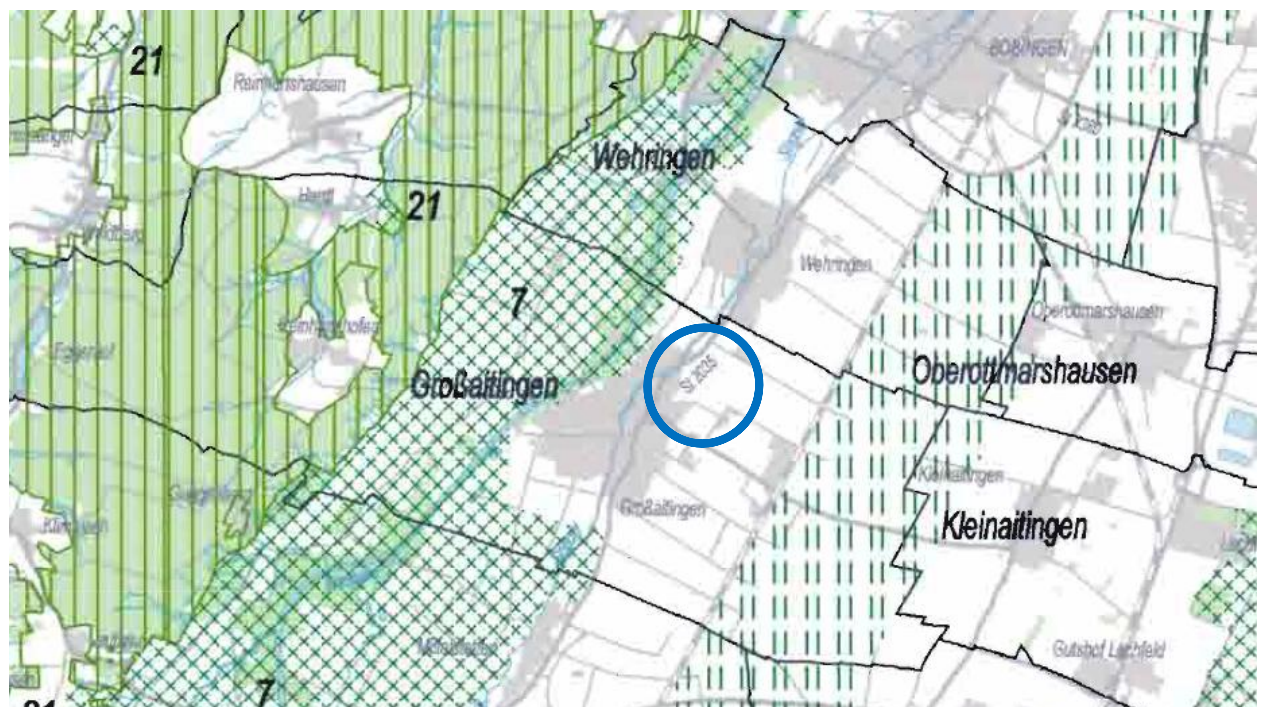


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

~~Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 1998 m².~~

~~Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 2714/2 und 2714/3.~~

Die teilräumlichen Geltungsbereiche (TG1 und TG2) der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Planzeichnung. TG1 umfasst eine Fläche von 1.998 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 2714/2, 2714/3. TG2 umfasst eine Fläche von 596 m² und beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 2716 sowie 2718.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Großaitingen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

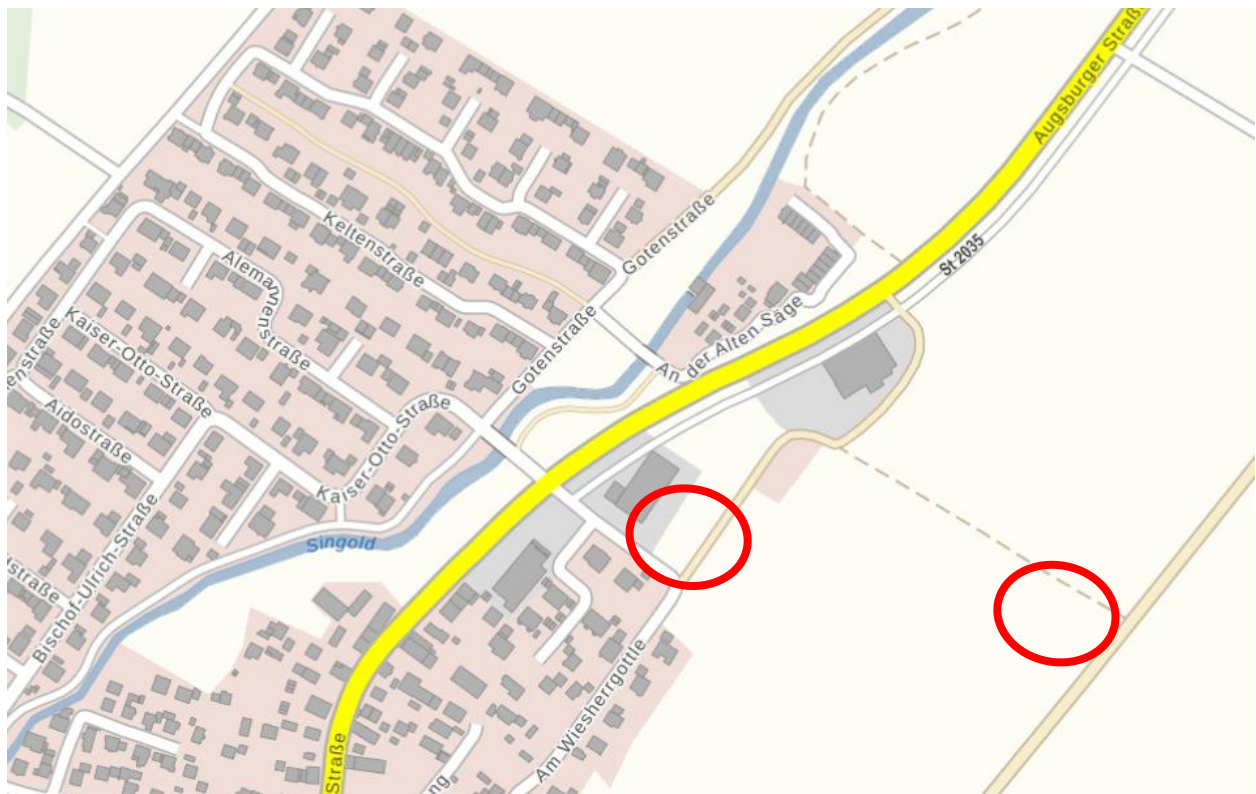


Abbildung 4: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grünland, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie Fahrsilos
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- Im Süden durch Straßenverkehrsflächen und angrenzenden Wohnbebauung
- Im Westen durch ein Gewerbegebiet in Form einer Gewerbehalle

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist ausgehend von dem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwandweg hin zur Gewerbehalle im Westen auf der Fl.Nr. 2714 einen Hang auf, der von Ost nach West um ca. 6,00 m abfällt. Die im Luftbild zu erkennende Eingrünung zur Verkehrsfläche „Am Wiesherrgottle“ ist im Bestand vorhanden, die Eingrünung entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges im Osten besteht nicht mehr.

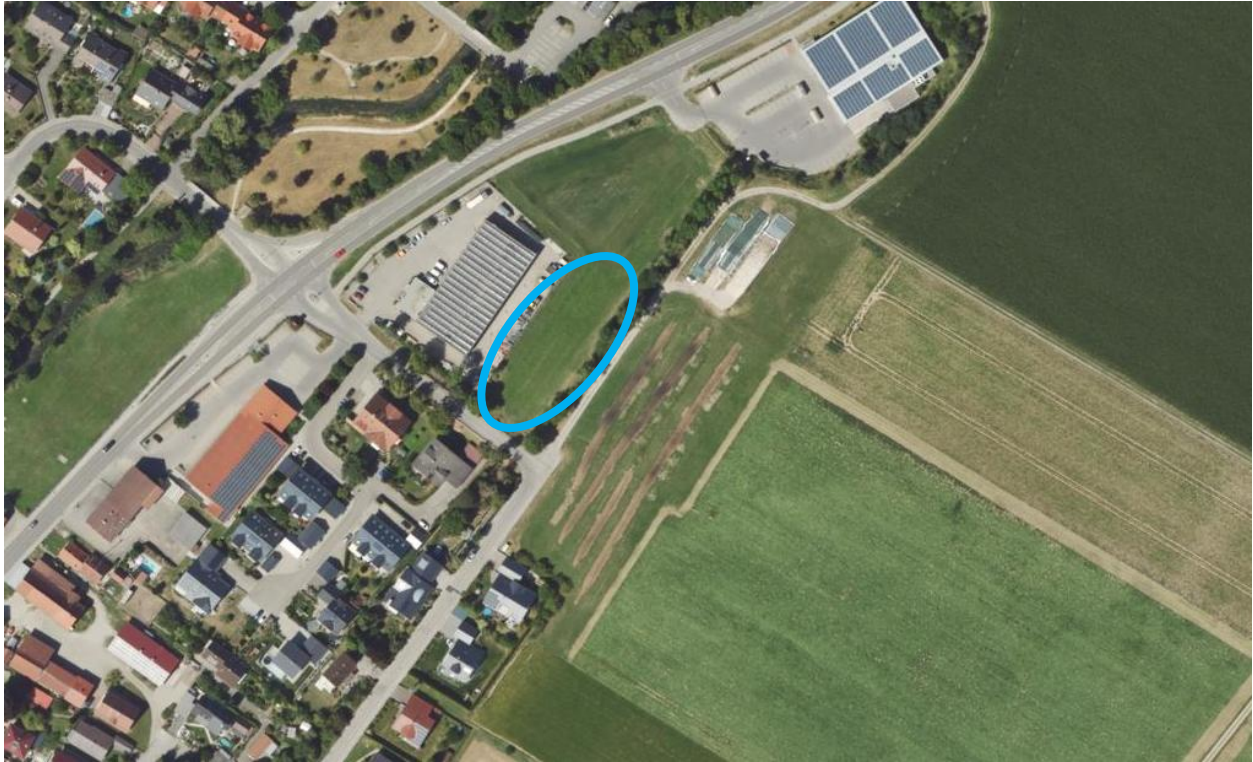


Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur- Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

6. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wieserrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an den Breiten“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wieserrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an den Breiten“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind. Zudem erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffes.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering