GEMEINDE Aitrang

3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den **01.04.2025**
Geändert
Endfassung:

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

FREIRAUM SCHMID GmbH
Wiesmühle 1
87634 Obergünzburg
Tel.: 08372-9239930
kontakt@freiraum-schmid.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Planungsanlass**	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Denkmalschutz	5
2.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	**Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**	6
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
3.2	Erschließung / Verkehrliche Anbindung	6
3.3	Altlasten	6
4.	**Planungsziel und Planungskonzept**	6
5.	**Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlags-wasserbeseitigung**	7
5.1	Grundwasser	7
5.2	Abwasserentsorgung	7
5.2.1	Häusliches Schmutzwasser	7
5.2.2	Industrieabwasser	7
5.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	7
6.	**Umweltbericht**	8

Anlagen:
Umweltbericht

1. Planungsanlass

Am xx.xx.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrang die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet an der Bahnlinie“ beschlossen.
Grund hierfür war die Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebs an dieser Stelle. Betriebsbedingt ist nun die Bebauung mit Lagerhallen, Büroräumen und einer dem Betrieb untergeordneten Betriebsleiter Wohnung geplant.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Aitrang, mit ca. 2.210 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

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.

3.2 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.*

Der Gemeinde Aitrang stehen derzeit keine innerörtlichen Gewerbeflächen bzw. Flächenpotenziale (z. B. Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich) zur Verfügung. Der Bedarf an Erweiterungsflächen für kleinstrukturiertes Gewerbe (insbesondere ortsansässige Handwerksbetriebe) kann folglich nicht gedeckt werden. Es besteht daher die Notwendigkeit und Erforderlichkeit für die geplant Gewerbefläche die bestehenden Konversionsflächen der FlNr. 178/50, 178/7 und 248/6 auszuweisen.
Ein weiter Grund hierfür ist die bereits bestehende Ausübung von gewerblicher Tätigkeit auf den vorgenannten Grundstücken.
Die Grundstücke grenzen im Westen und Südwesten an die bestehende Bebauung an.

5.1 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.

Die Flächennutzungsplanänderung trägt mithin den Zielen und Grundsätzen des LEP Rechnung.

2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zum Thema Wirtschaftsentwicklung folgende Aussagen auf:

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1 .1
(G)In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2
(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Aitrang beabsichtigt mit der Flächennutzungsplanänderung, die Sicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs (ortsansässiger Handwerksbetriebe) zu schaffen. Die Ziele des Regionalplans werden mithin beachtet.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aitrang besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu 26.07.2001, Aktenzeichen V-610-6/2.

Zwischenzeitlich fanden zwei Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft eingetragen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich, als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

Quelle Bayernatlas; unmaßstäblich

2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche mit ca. 0,81 ha.

Das Planungsgebiet ist zum Teil mit einer Lagerhalle bebaut.

Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Aitrang und wird im Norden durch die Bahnlinie, im Westen und Südwesten durch Bebauung, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

3.2 Erschließung / Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Lindenstraße, in der auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.
Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

3.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

4. Planungsziel und Planungskonzept

Das Planungskonzept verfolgt die Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebs an dieser Stelle. Betriebsbedingt ist nun die Bebauung mit Lagerhallen, Büroräumen und einer dem Betreib untergeordneten Betriebsleiter Wohnung geplant.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

5.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

5.2 Abwasserentsorgung

5.2.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

5.2.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach *§ 58 WHG* besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Wielenbach) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der *§ 58 WHG* zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

5.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

6. Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Freiraum Schmid GmbH, Obergünzburg verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Flächennutzungsplans und als Anlage beigefügt.

Gemeinde Aitrang,

Michael Hailand
Erster Bürgermeister