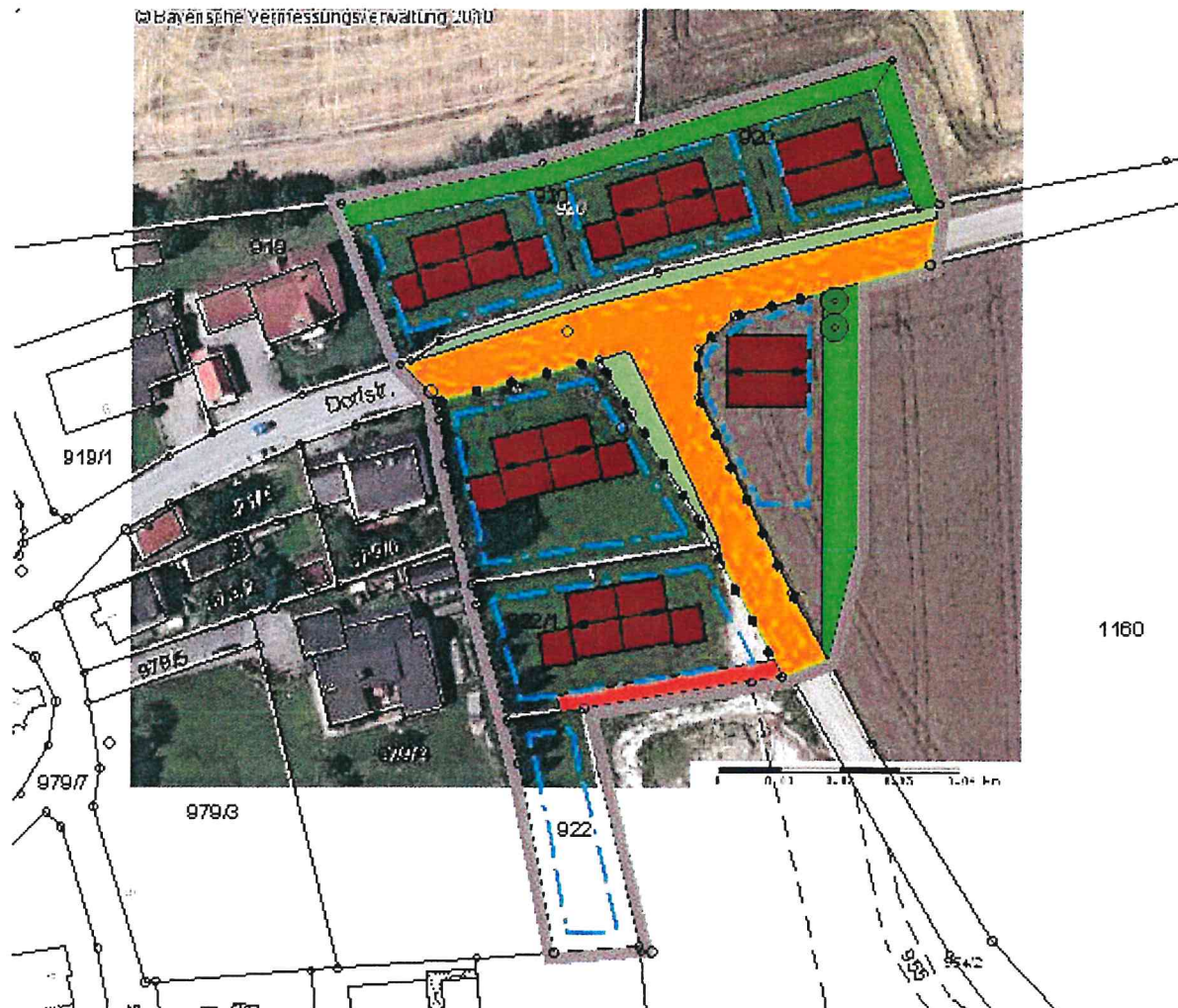


GEMEINDE ADELZHAUSEN

1. Änderung Flächennutzungsplan



INHALT:

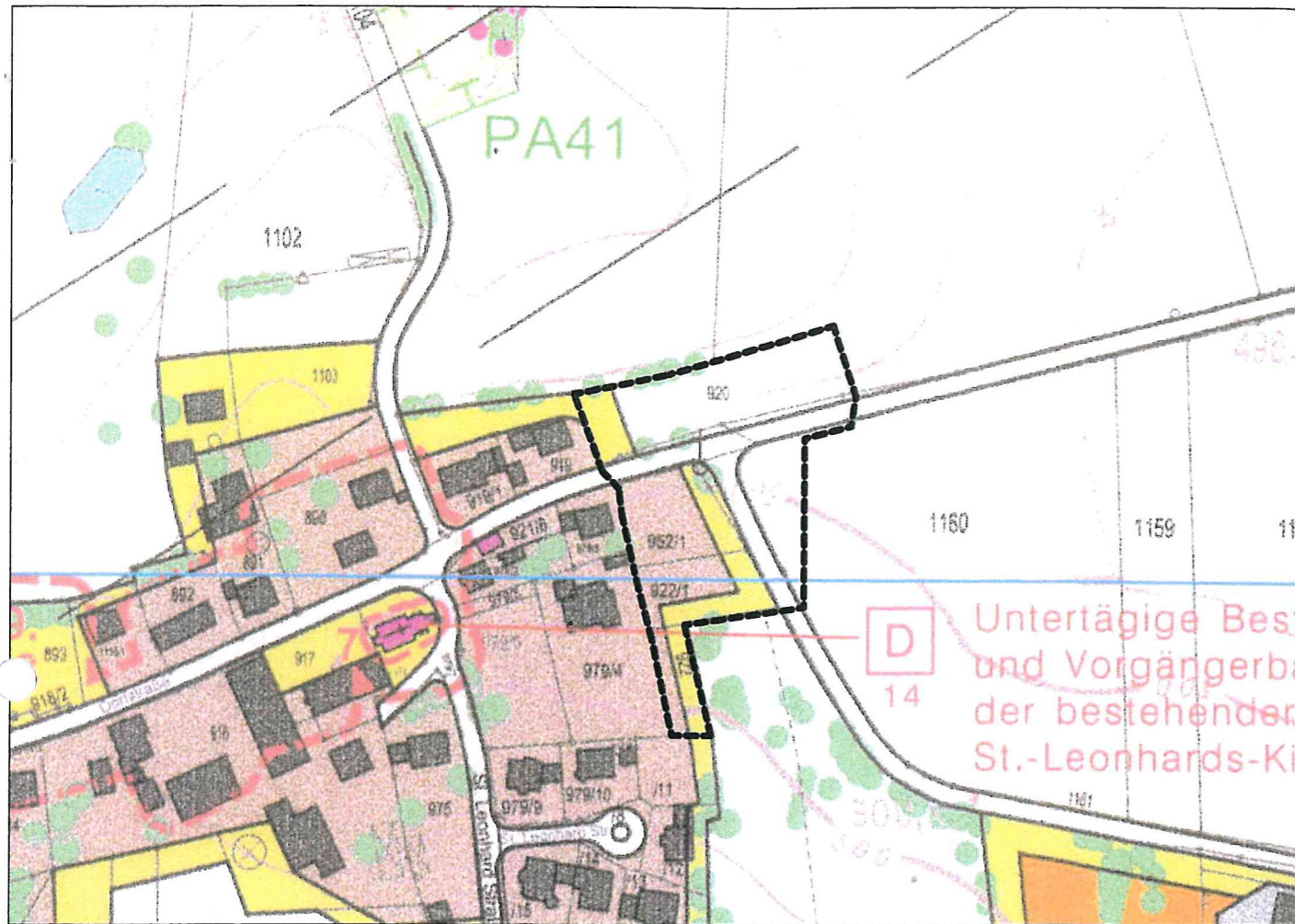
- A. Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan
- B. 1. Flächennutzungsplanänderung „Heretshausen-Ost“
- C. Planzeichen
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung zur Änderung Flächennutzungsplan (2 Seiten)
- F. Umweltbericht mit Anlage 1 und Anlage 2

Fassung vom 8.12.2010

**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

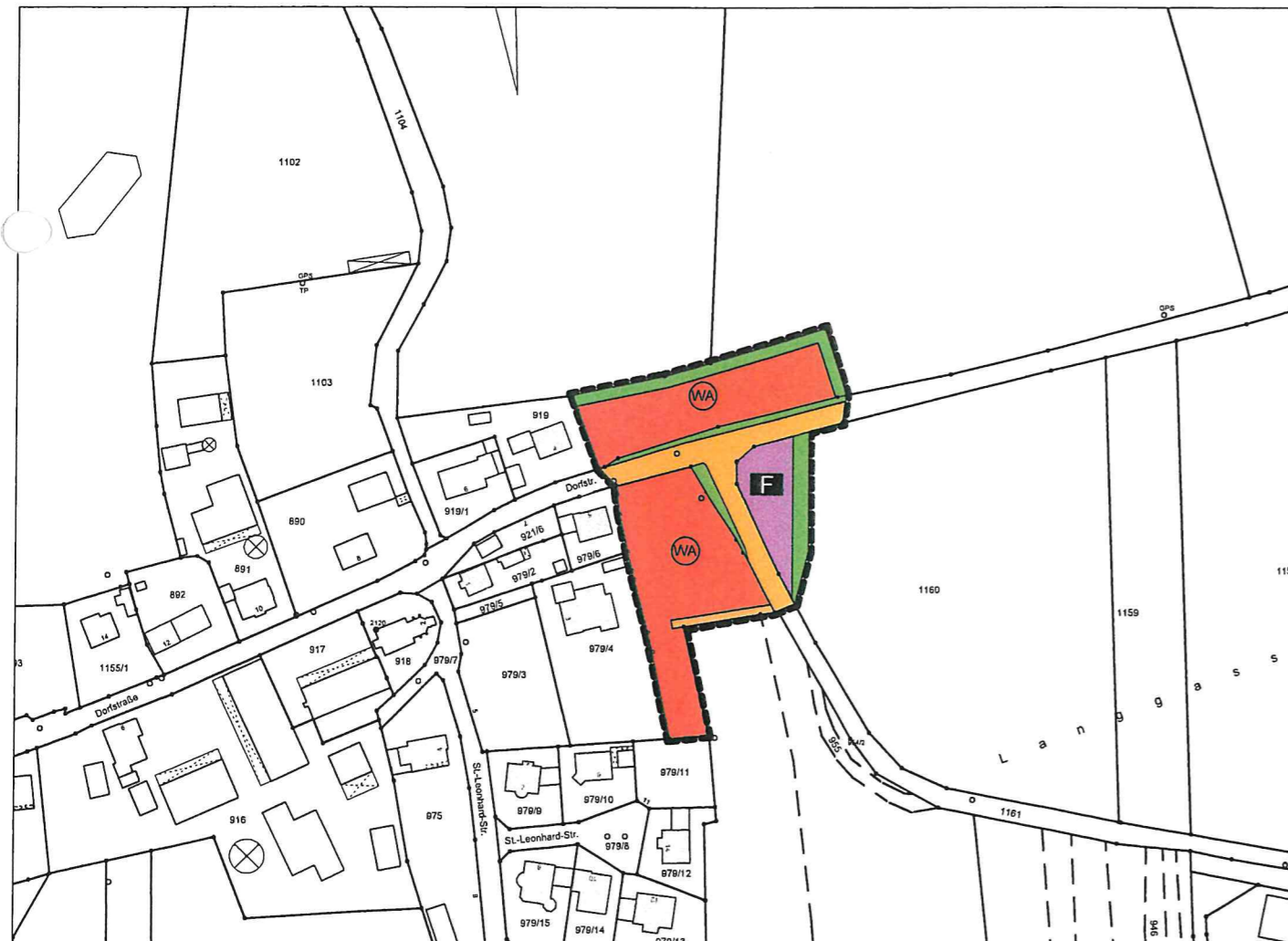
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail: Mohrenweis.LA @-online.de





A AUSSCHNITT aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung






M 1 : 2.500



B 1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG "Heretshausen Ost"

M 1 : 2.500

C PLANZEICHEN

-  Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"
-  Wohngebiet
-  Grünfläche
-  Flächen für den Verkehr
-  räumlicher Geltungsbereich

D VERFAHRENSVERMERKE

a Der Gemeinderat Adelzhausen hat am 3.3.2010 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.8.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 5.7.2010 hat in der Zeit vom 21.8.2010 bis 24.9.2010 stattgefunden.

c Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 6.10.2010 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.11.2010 bis einschließlich 3.12.2010 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB fand vom 28.10.2010 bis 30.11.2010 statt.

d Die Gemeinde Adelzhausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 8.12.2010 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 8.12.2010 festgestellt.

e Genehmigung dieser 1. Änderung gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 12.5.2011 Az. 602-2-41-11/3

Gerhard Dürwanger, ORR

f Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.5.2011 gemäß § 6 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Adelzhausen, den 23.5.2011
Gemeinde Adelzhausen

Lorenz Braun, Erster Bürgermeister



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86675 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Adelzhausen

1. Flächennutzungsplanänderung

Änderungsbereich "Heretshausen Ost"

Genehmigungsfassung

M 1:2.500



8.12.2010

E. BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung umfaßt die Flurnummern 920, 952/1, 922, 922/1 und 1160 der Gemarkung Heretshausen, Gemeinde Adelzhausen. Der Geltungsbereich umfasst 7.773 qm und liegt am östlichen Ortsrand von Heretshausen.

2. Planungs- und Baurecht

Mit einem Bebauungsplan „Heretshausen Ost“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser vom 2.07.2008 geändert. Hier sind die Flurnummern 920 und 1160 bisher als „Flächen für die Landwirtschaft – Acker und Grünland“, die Flurnummern 952/1 und 922/1 als „gemischte Baufläche“ und Flur-Nr. 922 je zur Hälfte als „Grünfläche“ und „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Auf den Teilflächen der Flurnummern 1144 und 918/2 liegt die Dorfstraße als bestehende Ortsverbindungsstraße nach Irschenhofen, auf der Teilfläche der Flurnummer 1161 die Verbindungsstraße zur Staatsstraße 2338 Adelzhausen -Aichach. Auf einem Teil des Flurstückes 1161 liegt eine Grüninsel mit Baumgruppe und Feldkreuz.

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Anlaß der Planung ist der Bedarf der örtlichen Feuerwehr für ein neues Gerätehaus. Ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses innerhalb des Ortes ist nicht möglich. Seit Jahren hatte die Gemeinde versucht, innerorts ein Grundstück für den Neubau zu erwerben, was ihr nicht gelungen ist. Ein Neubau außerhalb der bebauten Ortslage ist daher unumgänglich.

Zur Ortsabrundung möchte die Gemeinde ergänzend hierzu im Rahmen einer geordneten Siedlungstätigkeit privaten ortsansässigen Grundeigentümern Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Ferner soll nach dem Einheimischen-Modell jungen Familien ohne eigenen Baugrund die Möglichkeit zum Grunderwerb angeboten werden.

4. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet am Ortsrand von Heretshausen besteht aus mehreren Grundstücken, die bisher landwirtschaftlich oder als Verkehrsflächen genutzt werden. Zwei vorhandene Grünbestände sind ein Feldrain/Geländekante mit jungen Straßenbäumen sowie zwei Bäume mit Feldkreuz.

Es sind keine wasserführenden Gräben oder Fließgewässer im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorhanden.

Amtlich kartierte Biotope liegen in 150 – 500 m Entfernung vom Eingriffsort. Eine Beeinträchtigung wertvoller oder naturnaher Lebensräume findet nicht statt.

5. Geplante Nutzung

Als Art der Nutzung ist für die Wohngebäude WA - Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Feuerwehrhaus am östlichen Rand des Planungsgebiets wird als „GB - Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ ausgewiesen.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen: von Osten und Westen über die Dorfstraße (Verbindungsstraße nach Irschenhofen), von Süden über die Ortsverbindungsstraße zur Staatsstraße 2338. Eine Erschließung von Norden her ist nicht vorgesehen. Die Grundstückszufahrt zu den 3 nördlichen Grundstücken wird über eine Auffüllung

des Höhenunterschiedes an der Geländekante nördlich der Dorfstraße gewährleistet. Die Zufahrtsbreite ist auf maximal 5 m Breite je Grundstück beschränkt. Die Zufahrten, Stellplätze und andere befestigte Flächen im unbebauten Grundstücksteil sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten, um die Versickerung des Oberflächenwassers und die Grundwasserneubildung zu erhöhen.

7. Gestaltungsvorschriften und grünordnerische Festsetzungen

Zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind diverse Pflanzgebote, insbesondere für einen dorfgemäßen Übergang in den Landschaftsraum sowie zur Erhöhung des Lebensraumangebotes festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen:

- Anlage einer Hecke östlich des Feuerwehrhauses und Neupflanzung von zwei Großbäumen
- Erhalt der Grünfläche an der bestehenden Straße
- Neuanlage des aufgefüllten Feldrains nördlich der Dorfstraße

Private Grünflächen:

- Ortsrandeingrünung im Osten
- Ortsrandeingrünung im Norden
- Pro 250 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen

8. Technische Versorgung

Die Grundstücke werden an die im Ort vorhandene Wasserver- und entsorgung angeschlossen. Die Energieversorgung wird ebenfalls über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen ausgeführt.

9. Flächenbilanz, Immissions- und Umweltschutz

Flächenverteilung:

Geltungsbereich		7.513 qm
Verkehrsfläche öffentlich		1.195,1 qm
<u>Baugrundstücke</u>		5.703,0 qm
- davon Gemeinbedarf Feuerwehr	724,0 qm	
- davon private Wohnnutzung	4.979,0 qm	
Private Grünfläche Feuerwehr		320,5 qm
Öffentliche Grünflächen		294,4 qm
Gesamt		7.513,0 qm

Für die Bevölkerung von Heretshausen ist keine Erhöhung der Geruchs- und Staubbelastungen zu erwarten, da keine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens vorliegen wird. Eine geringfügige Erhöhung der Geräuschbelastungen kann sich durch die Tätigkeiten im Umfeld des Feuerwehrhauses ergeben, die aber auf wenige Tage im Jahr beschränkt sind (Ausrückung für Feuerwehreinsatz und Einsatzübungen) und dem Gemeinwohl dienen.

Die GRZ ist auf max. 0,3 beschränkt.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Anlagen liegt der Begründung als eigener Textteil bei.