



## ∞.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN.....</b>	<b>1</b>
0.1	Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan .....	1
0.2	Anlaß zur 9. Änderung des FNP .....	1
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN.....</b>	<b>2</b>
1.1	Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan .....	2
1.2	Verkehrslage (überörtlich) .....	2
1.3	Natur und Landschaft .....	2
1.4	Statistische Grunddaten .....	3
1.5	Ver- und Entsorgung .....	3
1.6	Bodendenkmalpflege .....	3
<b>2.</b>	<b>ÄNDERUNG A) MI/GE STÖRING .....</b>	<b>4</b>
2.1	Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand .....	4
2.2	Natur und Landschaft .....	4
2.3	Infrastruktur und Erschließung .....	4
2.4	Typisierung und Fläche .....	4
2.5	Standortwahl und Alternativenprüfung .....	4
2.6	Umweltbelange und -bericht .....	5
2.7	Immissionsschutz .....	5
2.8	Städtebauliche Bewertung .....	5
<b>3.</b>	<b>PLANDARSTELLUNG A).....</b>	<b>6</b>
3.1	Planzeichnung .....	6
3.2	Legende .....	6
3.3	Ausfertigungsvermerk .....	6
3.4	Genehmigungsvermerk .....	6
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNG B) JUGENDARBEIT/BRAUCHTUM.....</b>	<b>7</b>
4.1	Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand .....	7
4.2	Natur und Landschaft .....	7
4.3	Infrastruktur und Erschließung .....	7
4.4	Typisierung und Fläche .....	7
4.5	Standortwahl und Alternativenprüfung .....	7
4.6	Umweltbelange und -bericht .....	7
4.7	Immissionsschutz .....	7
4.8	Städtebauliche Bewertung .....	7
<b>5.</b>	<b>PLANDARSTELLUNG B).....</b>	<b>8</b>
5.1	Planzeichnung .....	8
5.2	Legende .....	8
5.3	Ausfertigungsvermerk .....	8
5.4	Genehmigungsvermerk .....	8
<b>6.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>10</b>
7.1	Quellenangaben .....	10
7.2	Verfasser .....	10
7.3	Bearbeitung .....	10

**0.****VORBEMERKUNGEN**0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan, als vorbereitendem Bauleitplan, sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im allgemeinen ist ein Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

0.2 Anlaß zur 9. Änderung des FNP

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heretsried umfasst zwei Änderungsbereiche (A und B). Bereich A) befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Lauterbrunn im Bereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 'Gewerbe- und Mischgebiet Störing'. Hierbei wird auf rund 1,8ha eine bisher als landwirtschaftliche Fläche bzw. der ehemalige Sportplatz als eine gewerbliche (G) und eine gemesichte (M) Baufläche ausgewiesen.

Auf diesem Areal soll mittels des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet Störing" die entsprechende Bebauung ermöglicht werden; um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser hiermit geändert.

Der Bereich B) befindet sich südlich von Lauterbrunn im Wald; hier wird eine Fläche für Gemeinbedarf "Jugendarbeit und Brauchtumpflege" (bisherige Jugendhütte, Schutzhütte für traditionelle Köhlerei) ausgewiesen, was diese Nutzung auf Dauer sichern soll.

# 1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

## 1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

### 1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet Heretsried liegt im Westen des Landkreises Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben. Sitz des Landratsamtes ist Augsburg.

### 1.1.2 Übergeordnete Planungsziele

- Landesplanerische Ziele (LEP)

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Gemeinde Heretsried zur Äußeren Verdichtungszone und zum Großen Verdichtungsraum der Stadt Augsburg (Oberzentrum).

- Regionalplan Augsburg

Die Gemeinde Heretsried hat nach dem Regionalplan der Region 9 (Augsburg) keine zentrale Funktion; der nächstgelegene Ort ist Welden als Kleinzentrum mit dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Welden, der Heretsried angehört. Als regionalplanerische Funktion kommt der Gemeinde Heretsried die Landschaftspflege zu.

## 1.2 Verkehrslage (Überörtlich)

Heretsried liegt nördlich der überregional bedeutsamen Straßenachse der A8 von Augsburg nach Westen. Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

Welden	7km	(Kleinzentrum)
Wertingen	15km	(mögl. Mittelzentrum)
Augsburg	20km	(Oberzentrum)

Durch den Ort Heretsried führt die Staatsstraße 2036 (Wertingen - Augsburg) und über Lauterbrunn besteht über die Kreisstraße A 12 der Anschluß nach Meitingen zur B2. Die nächsten Bahnanschlüsse bestehen über den Bahnhof in Wertingen in Richtung Donauwörth und über Meitingen, Gersthofen an die Bahnlinie Augsburg-Donauwörth.

## 1.3 Natur und Landschaft

### 1.3.1 Naturräumliche Gliederung

Heretsried liegt im sogenannten Holzwinkel, einem von der Eiszeit sanft modellierten Hügelland mit hohem Waldanteil. Die Wälder finden sich meist auf den Höhenzügen, während die von kleinen Gewässern durchzogenen, schmalen, bewirtschafteten Täler selten größere Baumbestände aufweisen. Die höchste Erhebung ist mit 577 Metern der Stauffenberg. Der Holzwinkel hat eine Ausdehnung von zirka 63km<sup>2</sup>.

Die Orte Heretsried und Lauterbrunn liegen westlich des Bibertales, das das Gemeindegebiet von Osten erreicht, am Nordrand des "Rauhen Forstes" (zusammenhängendes Waldgebiet). Die Talsohle in Richtung Monburg liegt etwa 500m ü.NN, die Höhen rings um den Ort erheben sich um etwa 40-50m. Im Ortsbereich von Heretsried erreicht die Talsohle, die annähernd eben ist, eine Breite von nur 150-200m, jedoch münden im Ortsbereich einige Seitentäler, wie das des Schlaugengraben, der Straße von Bonstetten in Heretsried, des Hohlgrabens, und des

Tales von Heretsried her in Lauterbrunn ein, die zu einem lebhaften Geländere relief führen.

#### 1.4 Statistische Grunddaten

##### 1.4.1 Gebietsgröße / Einwohner

Das Gemeindegebiet umfasst 1.187ha bei 990 Einwohnern am 31.12.2018.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung

##### 1.5.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen etc. soll dem Gewässerkreislauf wieder zugeführt bzw. vor Einleitung in die Kanalisation zurückgehalten werden.

##### 1.5.2 Trink- und Brauchwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde Heretsried sichergestellt.

##### 1.5.3 Energieversorgung

Die örtliche Stromversorgung ist durch die LEW AG sichergestellt.

##### 1.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

##### 1.5.5 Altlastenbereiche

In den betreffenden Flächen sind laut Gemeinde Heretsried keine Altlasten vorhanden.

#### 1.6 Bodendenkmalpflege

In den Teilbereichen der Flächennutzungsplanänderung liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vor.  
Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern etc. wird hingewiesen.

## 2. ÄNDERUNG A) MI/GE STÖRING

### 2.1 Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand

Das überplante Gebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Lauterbrunn der Gemeinde Heretsried und wird bislang teils als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teils befand sich hier der inzwischen aufgelassene Sportplatz.

Weiter westlich befindet sich die bebaute Ortslage von Lauterbrunn mit überwiegender Wohn- und dörflicher Mischnutzung. Nördlich und südlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, östlich ein Waldbestand. Zum Wald wird ein Schutzabstand festgesetzt.

Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

### 2.2 Natur und Landschaft, Forst

Die zur späteren Bebauung vorgesehene Fläche weist keine Gehölzbestände auf. Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im Umweltbericht (ab 2. Verfahren) enthalten, auf den hiermit verwiesen wird.

Über die verbindliche Bauleitplanung ist sicherzustellen, daß in einem Abstand von 35 Meter zum Wald keine Gebäude errichtet werden, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten oder arbeiten,

### 2.3 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über die Störingstraße von der Ortsmitte/Hauptstraße aus. Im Plangebiet wird in etwa auf der Trasse eines bisherigen Feldweges eine neue Erschließungsstraße mit entsprechendem Abzweig zur Anbindung der Bauflächen errichtet.

Versorgungsleitungen sind in der Störingstraße vorhanden, an diese wird zur Versorgung des Gebietes angeschlossen.

### 2.4 Typisierung und Fläche

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Änderungsbereich im westlichen Teil ein Mischgebiet und im östlichen Teil ein Gewerbegebiet ausgewiesen; dies wird im parallel erstellten Bebauungsplan analog dargestellt.

Auf den Gewerbeflächen sind derzeit flächenintensive, jedoch gering verdichtete Nutzungen angedacht, dies spiegelt sich im Bebauungsplan in den Werten für GRZ und GFZ wider.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9ha.

### 2.5 Standortwahl und Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Arbeitsumfeld geachtet. Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da entsprechende Grundstücksgrößen im Ortsbereich nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung einer örtlichen und ggf. regionalen Nachfrage nach Baugrundstücken für gemischte und gewerbliche Nutzung kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, wobei das Vorhandensein einer Erschließungsstraße, die Anbindung an bauliche Strukturen und die Überplanung des ehemaligen Sportplatzes diese Erweiterung nahelegen.

Insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Gewerbeflächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um mögliche Konflikte zu minimieren.

Die Umnutzung des bisherigen Sportplatzgeländes unterstreicht den Willen der Gemeinde, für die Ausweisung zumindest teilweise Flächen heranzuziehen, die auch zuvor schon der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen waren und keine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die erforderliche Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes bemisst sich an den üblichen Strauchpflanzungen mit dazwischengestreuten Einzelbäumen, was letztlich auch zum angrenzenden Waldbestand überleitet. Durch weitere vorhandene Grünstrukturen, die wie auch die zentral stehende Eiche erhalten werden, ergibt sich nur ein geringes Einblicksfenster von außerhalb in das Gebiet.

Aus den o.g. Gründen hat sich die Gemeinde für diesen Standort entschieden. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

## 2.6 Umweltbelange und -bericht

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung als gemischte Baufläche im Anschluß an den Bestand und erst nach außen angrenzender Gewerbefläche ist die Verträglichkeit gegeben; dem Immissionsschutz schutzwürdiger Bebauung wird im Bebauungsplan mittels einer schalltechnischen Untersuchung und der Übernahme deren Ergebnisse Rechnung getragen.

## 2.8 Städtebauliche Bewertung

Die Erweiterung der Bauflächen durch diese FNP-Änderung hat aufgrund der Ortsrandlage und der beabsichtigten Nutzung Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild. Diese werden in der parallel durchgeführten Bebauungsplanung durch entsprechende Auflagen für Gebäudegestaltung und -stellung sowie für die Ortsrandeingrünung gemindert. Über den Umweltbericht wird der Nachweis erbracht, daß dieser Eingriff in Natur und Landschaft kompensierbar ist.

**3.****PLANDARSTELLUNG A)**3.1 Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5.000 - ungeänderte Planzeichnung

3.2 Legende

-  räumlicher Geltungsbereich der 9. Änderung / Bereich A)
-  (M) gemischte Baufläche
-  (G) gewerbliche Baufläche
-  Verkehrsfläche
-  Eingrünung
-  Waldabstand

Für den Bestand: Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wohnbau-, Gewerbe-, Dorfgebiets- und Verkehrsflächen etc.

3.3 Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem Umweltbericht ausgefertigt.  
Heretsried, den \_\_.\_\_.2020

.....  
Heinrich Jäckle, 1. Bürgermeister

Siegel

3.4 Genehmigungsvermerk

Genehmigt durch das Landratsamt Augsburg, \_\_.\_\_.2020 Az. \_\_-\_\_-\_\_/\_.

.....  
Unterschrift

Siegel

## **4. ÄNDERUNG B) JUGENDARBEIT/BRAUCHTUM**

---

### 4.1 Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand

Der Änderungsbereich B) liegt südlich der Ortslage von Lauterbrunn am Waldrand (Fl.Nr. 194). Hier befindet sich eine Jugendhütte und eine Schutzhütte für traditionelle Köhlerei.

### 4.2 Natur und Landschaft, Forst

Die Fläche befindet sich in einer Lichtung/Einbuchtung am Rande des Waldes. Die angrenzende Waldfläche ist vor Gefahren (Funkenflug, Feuer) durch die Gebäude zu schützen. Gefahren für Personen sind durch Baumkontrollen und Zugangsregelungen z.B. bei starkem Wind zu vermeiden.

### 4.3 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über einen Feldweg, der am Waldrand entlangläuft und eine untergeordnete Erschließungsfunktion hat.

### 4.4 Typisierung und Fläche

Entsprechend der zu sichernden Nutzung wird im Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Jugendarbeit und Brauchtumpflege' ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

### 4.5 Standortwahl und Alternativenprüfung

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung, die mit der vorliegenden Ausweisung gesichert werden soll, ergab sich kein Bedarf einer Alternativenprüfung.

### 4.6 Umweltbelange und -bericht

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### 4.7 Immissionsschutz

Aufgrund der vom Ort abgelegenen Lage kommt dem Immissionsschutz hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung schutzwürdiger Bebauung o.ä. keine besondere Bedeutung zu.

### 4.8 Städtebauliche Bewertung

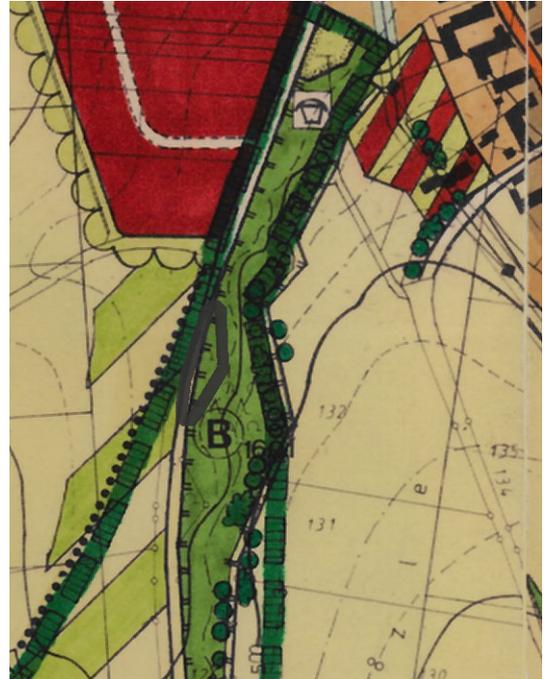
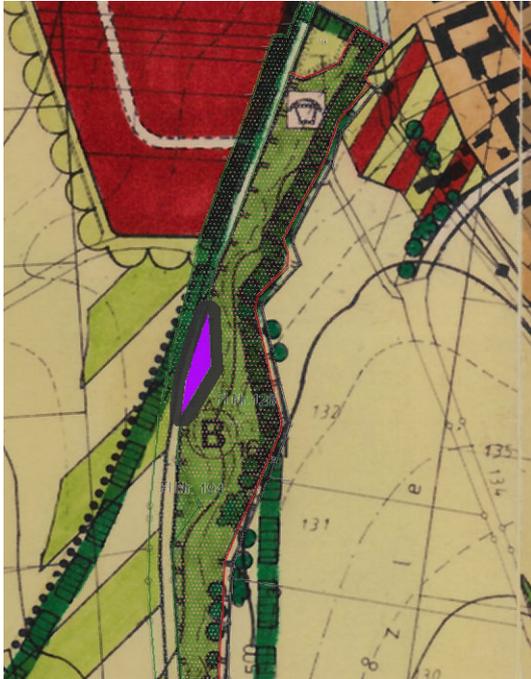
Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche durch diese FNP-Änderung hat aufgrund der untergeordneten Nutzung und in den Waldrand eingebetteten Lage geringe Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild. Über den Umweltbericht wird der Nachweis erbracht, daß dieser Eingriff in Natur und Landschaft kompensierbar ist.

## 5.

## PLANDARSTELLUNG B)

5.1 Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5.000 - ungeänderte Planzeichnung

5.2 Legende

räumlicher Geltungsbereich der 9. Änderung / Bereich B)



Fläche für Gemeinbedarf - hier: Jugendarbeit und Brauchtumspflege

Für den Bestand: Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wohnbau-, Mischgebiets- und Verkehrsflächen etc.

5.3 Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem Umweltbericht ausgefertigt.  
Heretsried, den \_\_.\_\_.2020

.....  
Heinrich Jäckle, 1. Bürgermeister

Siegel

5.4 Genehmigungsvermerk

Genehmigt durch das Landratsamt Augsburg, \_\_.\_\_.2020 Az. \_\_-\_\_-\_\_/\_.

.....  
Unterschrift

Siegel

## 6.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heretsried beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2020 bis 29.09.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2020 bis 29.09.2020 öffentlich ausgelegt.

7. Der Gemeinde Heretsried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2020 die 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 festgestellt.

8. Das Landratsamt Augsburg hat die 9. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gemeinde Heretsried, den .....

.....  
1. Bürgermeister Heinrich Jäckle

Siegel

9. Diese 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Heretsried in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt.

Gemeinde Heretsried, den .....

.....  
1. Bürgermeister Heinrich Jäckle

Siegel

10. Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam. Gemeinde Heretsried, den .....

.....  
1. Bürgermeister Heinrich Jäckle

Siegel

---

**7.****ANHANG**

---

7.1 Quellenangaben

- LEP Bayern
- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FINP der Gemeinde Heretsried
- Karten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Wikipedia
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

7.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Josef Tremel  
Pröllstraße 19  
86157 Augsburg

7.3 Bearbeitung

Peter S. Nardo, Dipl. Ing.

Augsburg/Heretsried, den \_\_.\_\_.2020

---

Planer

---

1. Bürgermeister