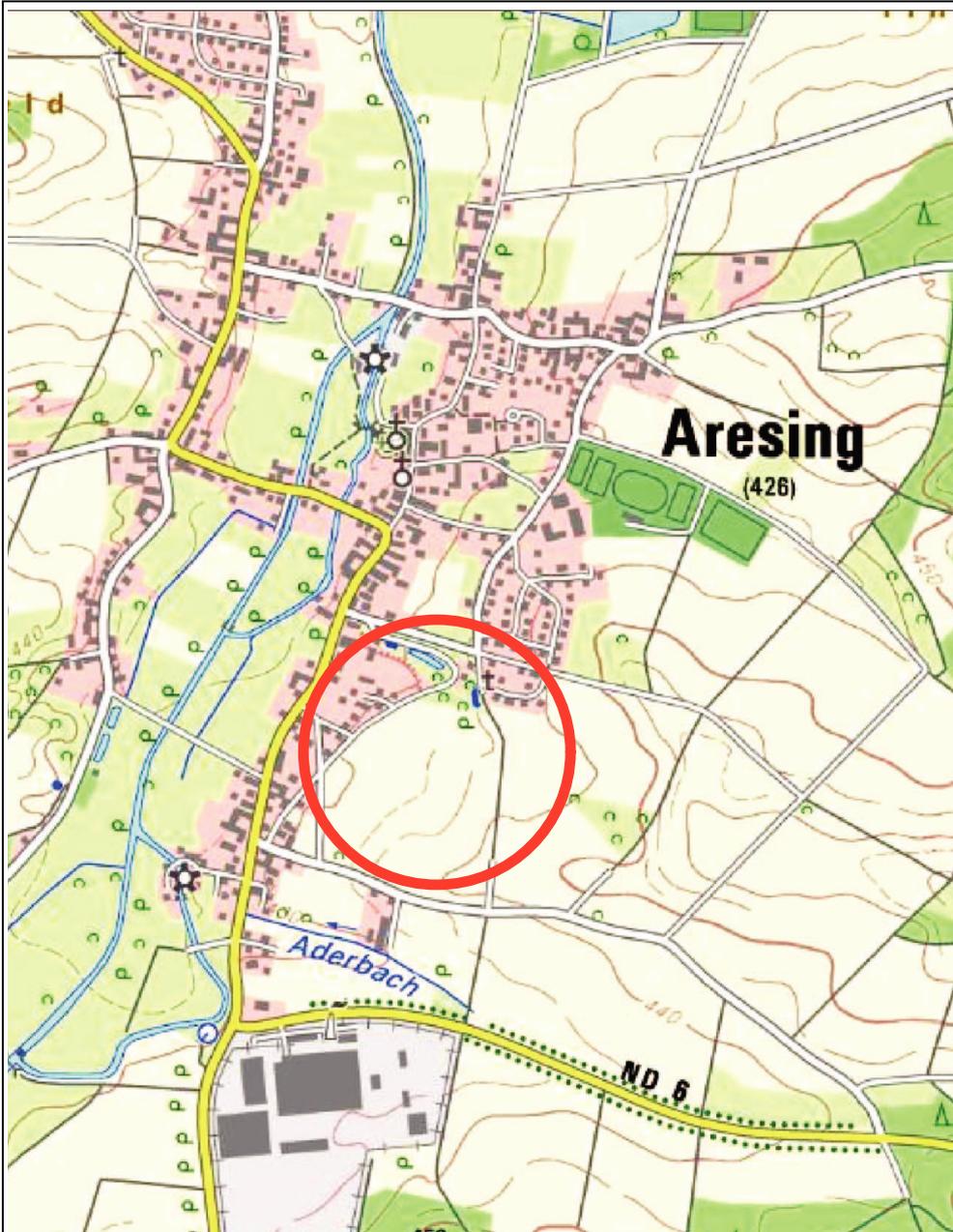


4. ÄNDERUNG  
ZUM  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
DER GEMEINDE ARESING  
IM BEREICH DES BAUGEBIETES "HÄNGGASSE"



ÄNDERUNGS-  
PLANUNG  
-  
BEGRÜNDUNG  
-  
VERFAHRENS-  
VERMERKE

GEMEINDE  
ARESING  
15.02.2016

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel  
Pröllstraße 19  
86157 Augsburg  
[www.ib-tremel.de](http://www.ib-tremel.de)



**0.****INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>1</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>1</b>
0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan .....	1
0.2 Anlass zur 4. Änderung des FINP .....	1
<b>1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN</b> .....	<b>2</b>
1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan .....	2
1.2 Ziele und Zwecke der Ausweisung eines Baugebiets: .....	3
1.3 Verkehrslage (überörtlich) .....	4
1.4 Statistische Grunddaten .....	4
<b>2. ÄNDERUNGSPLANUNG</b> .....	<b>5</b>
2.1 Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand .....	5
2.2 Natur und Landschaft .....	5
2.3 Infrastruktur und Erschließung .....	5
2.4 Typisierung und Fläche .....	5
2.5 Städtebauliche Bewertung .....	5
2.6 Umweltbelange und -bericht .....	6
2.7 Immissionsschutz .....	6
2.8 Bodendenkmalpflege .....	6
2.9 Angrenzender Bestand .....	6
<b>3. PLANDARSTELLUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1 Planzeichnung .....	7
3.2 Legende .....	7
3.3 Ausfertigungsvermerk .....	7
3.4 Genehmigungsvermerk .....	7
<b>4. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>8</b>
<b>5. ANHANG</b> .....	<b>9</b>
5.1 Quellenangaben .....	9
5.2 Verfasser .....	9

**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 4. Änderung des FINP

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aresing sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche (WA) auf einem bisher als Fläche für die Landwirtschaft typisierten Areal vor.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Überplanung mittels eines Bebauungsplanes.

Die Flächenausweisung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes und rundet die Ortsentwicklung vorläufig nach Süden ab.

# 1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

## 1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

### 1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet Aresing liegt ca. 5km südlich von Schrobenhausen, gemäß Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sitz des zugehörigen Landratsamtes ist Neuburg/Donau.

### 1.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan führt zum "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" (A II 2) aus:

- Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Weiterhin wird hierzu erläutert:

- Dieser Raum ist nahezu identisch mit den Mittelbereichen Neuburg a.d.Donau und Schrobenhausen. (...) Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen.
- Um diesen Raum zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte. Aufgrund der Art der Schwächen dieses Teilraumes und der Nähe zu den dynamischen Verdichtungsräumen dürfte vor allem auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an diese Räume die bestehenden Defizite ohne wesentliche Neubau-maßnahmen ausgleichen. Zur Stärkung des Raumes kann auch ein landschaftsbezogener Tourismus beitragen.

Für die einzelnen Gemeinden wird dabei als Ziel formuliert (A III 1):

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

- Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen.

Zum Siedlungswesen äußert sich der Regionalplan wie folgt (B III 1.1-1.2, 1.5):

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Ausweisung eines Baugebiets:

Die Gemeinde ist schon länger bemüht, mögliche Bauflächen zu erwerben, um der gegenwärtigen Nachfrage nach Bauplätzen Rechnung zu tragen. Es wurde festgestellt, dass bislang für den bestehenden Bedarf keine Baugrundstücke durch die Gemeinde zu Verfügung gestellt werden konnten.

Durch das geplante Neubaugebiet sollen ca. 40 Wohnbauplätze ausgewiesen werden. Die Baugebietsausweisung kann erfolgen, weil es der Gemeinde gelungen ist, am Ortsrand passende Flächen für ein allgemeines Wohngebiet zu finden und zu erwerben. Diesem Bauplatzangebot der Gemeinde stehen aktuell rund 60 Anfragen nach einem Bauplatz in Aresing gegenüber.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen entspricht daher dem Grunde nach den vorgenannten Entwicklungszielen. Da eine innerörtliche Nachverdichtung/Nutzung von Freiflächen nicht in Frage kam (keine Verfügbarkeit), wurde ein Anschluß an bestehende Siedlungsstrukturen angestrebt. Für eine optimierte Ausnutzung des Areales unter Berücksichtigung einer angemessenen Erschließung und Durchgrünung sowie der Schaffung von Wohnqualität wurde für den zugehörigen Bebauungsplan im Vorfeld ein geladener städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, auch um den formulierten Zielen hinsichtlich Größe und Gestaltung gerecht werden zu können.

Eine verdichtete Bauweise wurde im Zuge dieser Vorplanung geprüft, da aber im Ort bereits ein Geschoßwohnungsbau geplant ist und kein weiterer Bedarf gesehen wird, wurde letztlich davon abgesehen und ein breiteres Spektrum von Grundstücksgrößen vorgesehen.

### 1.3 Verkehrslage (überörtlich)

Die Gemeinde Aresing liegt im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und gehört somit zur Region 10 Ingolstadt. Das Gemeindegebiet liegt im Tertiärhügelland südlich der Stadt Schrobenhausen und umfasst eine Fläche von 2.989 ha.

An die Gemeinde grenzen an: die Stadt Schrobenhausen, die Gemeinden Waidhofen und Gachenbach sowie die Gemeinde Gerolsbach (Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm).

Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

Ingolstadt (Oberzentrum)	40 km
Schrobenhausen (Mittelzentrum)	5 km
Neuburg (Mittelzentrum)	30 km
Pfaffenhofen a.d. Ilm (Mittelzentrum)	30 km
Aichach	20 km
Augsburg	50 km

Die Gemeinde hat über die RBA-Buslinie 9159 Anschluss an die Orte Schrobenhausen und Petershausen.

### 1.4 Statistische Grunddaten

#### 1.4.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 29,89 km<sup>2</sup>.

#### 1.4.2 Bevölkerung

Einwohnerstand am:

31.12.2005	2.699
31.12.2006	2.718
31.12.2007	2.711
31.12.2008	2.676
31.12.2009	2.666
31.12.2010	2.684
31.12.2011	2.718
31.12.2012	2.740
31.12.2013	2.734
31.12.2014	2.722

Die Einwohnerzahlen zeigen über die letzten 10 Jahre eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf, die sich immer wieder konsolidiert, um dann weiter leicht anzusteigen; die Gemeinde profitiert dabei von der nahegelegenen Stadt Schrobenhausen. Angesichts der gegenwärtigen gesellschaftlichen Entwicklung und der vorangegangenen Entwicklungsperioden ist von einem nächsten Anstieg auszugehen, was auch die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen dokumentiert.

Man ist dabei um ein organisches, ortsverträgliches Wachstum bemüht, dies ist umso wichtiger, als die demographische Entwicklung eine Zunahme des Anteils der älteren Menschen in der Gemeinde aufzeigt und der Zuzug junger Familien außerdem hilft, die örtliche vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Vereine etc.) weiterhin zur Verfügung zu stellen und ausnutzen zu können.

## 2.

## ÄNDERUNGSPLANUNG

### 2.1 Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Ortslage von Aresing zwischen den vorwiegend landwirtschaftlichen Erschließungsstrecken Schemmelweg und Hänggasse. Südlich und östlich grenzt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an das Baugebiet; es stellt hier künftig den neuen Ortsrand nach diesen Seiten dar. Westlich und nördlich befinden sich bauliche, teils von Grün durchsetzte Strukturen der Ortslage Aresings.

### 2.2 Natur und Landschaft

Die überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzbestände auf. Das Gelände ist leicht nach Westen/Südwesten geneigt; eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft wird schon in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen und in der Bebauungsplanung verbindlich festgesetzt.

Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im Umweltbericht enthalten, der zur parallel erstellten Bebauungsplanung "Hänggasse" verfasst wird.

### 2.3 Infrastruktur und Erschließung

Die Wohnbauflächen werden über die existierenden Straßen Schemmelweg und Hänggasse von Süden her erschlossen, von welchen voraussichtlich eine hierfür ausgebaut wird. Über die Notwendigkeit eines weiteren Ausbaus wird bei Bedarf entschieden. Weitere Erschließungen sind über den angrenzenden Bestand möglich. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

### 2.4 Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich war im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing bisher als Außenbereich/Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge dieser Änderung wird der überplante Bereich als Wohnbaufläche mit dem Ziel eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgewiesen, woraus in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend ein B-Plan "Hänggasse" entwickelt wird. Im Randbereich ist eine Eingrünung vorgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4ha.

### 2.5 Städtebauliche Bewertung

Die Neuausweisung ergänzt die baulichen Strukturen zwischen dem älteren Bestand am Schemmelweg im Westen und dem neueren Baugebiet Am Hohen Weg im Nordosten in südlicher Richtung.

Über den Straßenbestand ist die Fortführung der vorhandenen Erschließungstrassen gewährleistet.

Die derzeit ausgespartes Südostecke des Areal rührt aus einer noch ungeklärten Nutzungseinschränkung aufgrund einer dinglichen Sicherung her, die eine rechts-sichere Überplanung durch die Gemeinde gegenwärtig nicht zulässt. Dieser Punkt lässt sich nach Klärung des Sachverhaltes in einer späteren Planung bereinigen. Die harmonische Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild erfolgt durch eine Ortsrandeingrünung an den Süd- und Ostgrenzen des Baugebietes. Die Planung führt dennoch zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich jedoch minimieren lassen. Dies wird im parallel zur Bebauungsplanung "Hänggasse" erstellten Umweltbericht ausführlich dargelegt.

## 2.6 Umweltbelange und -bericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird für das Beteiligungsverfahren nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle hinsichtlich der Umweltbelange auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hänggasse" verwiesen.

## 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage am Ortsrand abseits größerer Straßenachsen oder sonstiger Emissionsquellen kommt dem Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärm o.ä. keine besondere Bedeutung zu. Auf nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe und die Duldungspflicht möglicher landwirtschaftlicher Immissionen auf das Baugebiet wird in der weisenden Bauleitplanung hingewiesen.

## 2.8 Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vor.

## 2.9 Angrenzender Bestand

Nördlich der mit der 4. Änderung neu behandelten Flächen befindet sich der bauliche Bestand des Wohngebietes Am Hohen Weg. Diese bereits im FNP ausgewiesenen Flächen werden im Zuge dieser Änderung aktualisiert und die Darstellung entsprechend angepasst. Eine inhaltliche Änderung erfolgt hier nicht.

**3.****PLANDARSTELLUNG****3.1** Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 - ungeänderte Planzeichnung

**3.2** Legende

-  räumlicher Geltungsbereich der Änderung
  -  Flächen für Wohnbau (Allgemeines Wohngebiet)
  -  Grünzug innerhalb des Baugebietes
  -  Eingrünung
- Für den Bestand:  
Flächen für Wohnbau, Misch-/Dorfgebiet, Erschließung

**3.3** Ausfertigungsvermerk

Aresing, den \_\_.\_\_.2016

.....  
Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

**3.4** GenehmigungsvermerkGenehmigt durch das Landratsamt Neuburg a.d. Donau  
mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2016 Az. \_\_-\_\_-\_\_/\_......  
Unterschrift

Siegel

**4.****VERFAHRENSVERMERKE**

Mit dem Vorentwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom 27.07.2015, wurde in der Zeit vom 07.08.2015 bis einschließlich 10.09.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 06.08.2015.

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 30.11.2015, wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2015 bis einschließlich 19.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.12.2015.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.02.2016 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom 15.02.2016 festgestellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg a.d. Donau vom ....., Az: ..... genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist die 4. Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten.

Aresing, den

Gemeinde Aresing

.....

Klaus Angermeier

1. Bürgermeister

**5.****ANHANG**5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FINP der Gemeinde Aresing
- Homepage der Gemeinde Aresing
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

5.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel  
Peter S. Nardo, Dipl. Ing.  
Pröllstraße 19  
86157 Augsburg

Augsburg/Aresing, den 15.02.2016

---

Planer