

Gemeinde Aresing

12. Änderung des Flächennutzungsplans (BP „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11.2024 bis einschließlich 23.12.2024.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
Ö1	18.12.2024	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, die geplante Errichtung eines Einkaufsmarktes außerhalb des Ortskerns von Aresing stößt auf erhebliche Bedenken. Die Konzentration des Einzelhandels an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort außerhalb des Ortsgebiets sind aus mehreren Gründen abzulehnen:</p> <p>Folgen für die Ortsgemeinschaft:</p> <p>Zunahme des Flächenverbrauchs Die Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes führt zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft und belastet Mensch und Natur. Es soll in einem Dorf von 1 700 Einwohnern ein weiterer Gewerbestandort geschaffen werden. Das südliche Gewerbegebiet im Süden wird gerade erweitert und dort sind noch einige Gewerbeflächen frei.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) gebunden. Dabei sind die Ziele 5.3.1 (Lage der Gemeinde), 5.3.2 (Lage innerhalb der Gemeinde) und 5.3.3 (Verkaufsflächen) im Besonderen zu berücksichtigen. Ziel 5.3.2 bestimmt dabei die zulässige Lage innerhalb der Gemeinde.</p> <p>Demnach haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Die Fläche des Plangebietes erfüllt diese Anforderungen durch die geplante Fuß- und Radwegverbindung sowie den geplanten Ausbau der ÖPNV-Anbindung.</p> <p>Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen dagegen aufgrund ihrer Lage (abgesetzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
			<p>Bei der Errichtung von Neubauten sind entsprechend dem Flächensparziel des LEP ein bestehendes innerörtlich Potential auszuschöpfen. In Aresing sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen. Insbesondere ist die durch eine solche Nutzung hervorgerufene Emissionslast durch Verkehr und Lärm nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen. Ausreichend große und geeignete Flächen entlang der Verkehrshauptachsen stehen im Bereich des Hauptortes nicht zur Verfügung.</p>
		<p>Identitätsverlust Zerstörung der identitätsstiftenden Ortsansicht mit Blick auf Kirchturm, Hofstelle im traditionellen Stil sowie Einschränkung des Naturdenkmals Linde am nördlichen Ortseingang</p>	<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die langgezogene Ortsstruktur von Aresing weist in Grundzügen bereits Straßendorfcharakter auf, sodass eine gewisse Zersiedelung natürlich gewachsen ist. Das Plangebiet bildet einen neuen Abschluss des Ortsrandes. Geplant sind umfassende Eingrünungen, die einen Übergang in die freie Landschaft bilden. Das Naturdenkmal (ND-07244, Ahorn in Aresing) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
		<p>Schwächung des sozialen Zusammenlebens Der Verlust von Begegnungsmöglichkeiten im Ortskern führt zu einer weiteren Entleerung der Ortsmitte und schwächt das soziale Gefüge. Bürger der Gemeindeteile Niederdorf Oberlauterbach, Weilenbach, Autenzell und Rettenbach (ca. 1300 Einwohner) haben keinerlei Nutzen von diesen Standortplanungen eines Supermarktes. Von diesen Ortsteilen aus sind eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in Schrobenhäusern oder auch Mühlried günstig und in wenigen Minuten erreichbar.</p>	<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Durch die Ansiedlung des Marktes fallen im Ortskern keine Begegnungsflächen weg. Die einzige Bäckerei im Ortskern wurde bereits im vergangenen Jahr geschlossen. Eine Ansiedlung von Lebensmittelhandel im Ortskern wäre grundsätzlich wünschenswert, ist aber, insbesondere im ländlichen Raum, aus verschiedenen Gründen (Verkehr, Lärm, Wirtschaftlichkeit, Flächenverfügbarkeit) nicht immer realisierbar. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand, aber zugleich in Siedlungsnähe wird eine zukunftsfähige örtlichen Nahversorgung sichergestellt, die auch fußläufig und mit ÖPNV erreichbar ist.</p>
		<p>Belastung der Menschen und ihrer Umwelt</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand wird eine zukunftsfähige örtlichen Nahversorgung sichergestellt. Durch die Ansiedlung des Marktes ist</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		Die erhöhte Nutzung des privaten Verkehrs durch die Kunden des neuen Einkaufsmarktes führt zu einer zusätzlichen Belastung der Umwelt und der Anwohner durch vermehrten Lärm und Abgase.	mit einer Erhöhung des Verkehrs und damit mit einer Erhöhung von Emissionen zu rechnen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen auf, dass die erforderlichen Werte an den angrenzenden Immissionsorten eingehalten werden. Insgesamt kann ebenfalls damit gerechnet werden, dass bereits genutzte Wegeverbindungen (z.B. Arbeitsweg etc.) für einen Zwischenstopp genutzt werden. Durch diese Verkehrsteilnehmer entsteht keine zusätzliche Belastung.
		Kosten für die Verkehrserschließung des geplanten Sondergebiets In den Planungen gibt es keinerlei Hinweis wie das Gebiet verkehrstechnisch sicher für PKW, Fahrrad, ÖVP, oder für den Zugang zu Fuß, erschlossen werden kann. Eine sinnvolle und sichere Verkehrserschließung bedeutet zusätzliche Kosten für das Vorhaben. Wer trägt die Kosten dieser notwendigen Maßnahmen?	Der Einwendung wird gefolgt. Im Rahmen der kommunalen Überplanung der Ortseinfahrt wird die Planung angepasst und die Situation für Fußgänger und Radfahrer sowie die Anbindung an den ÖPNV deutlich verbessert. Die Planungen werden hinweislich im Planblatt des Bebauungsplans dargestellt. Die Kosten werden zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geteilt.
		Alternativen: Stärkung der bestehenden Infrastruktur Anstelle einer weiteren Ausweitung des Einzelhandels an den Ortsrand sollte die Gemeinde die Revitalisierung bestehender Gebäude und die Schaffung von Begegnungsräumen im Ortskern fördern.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zu den vorhergehenden Punkten wird verwiesen.
		Förderung von Nahversorgern Durch gezielte Maßnahmen, wie Einholung von Fördermittel aus Dorferneuerungsprogrammen, Mietzuschüsse oder Bürgerschaften, können lokale Einzelhändler unterstützt werden, um zum Beispiel einen zentralen Dorfladen zu betreiben.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Ansiedlung von Lebensmittelhandel im Ortskern wäre grundsätzlich wünschenswert, ist aber, insbesondere im ländlichen Raum, aus verschiedenen Gründen (Verkehr, Lärm, Wirtschaftlichkeit, Flächenverfügbarkeit) nicht immer realisierbar. Insbesondere Dorfläden sind meist nicht wirtschaftlich und nur mit hohem Engagement durch Freiwillige dauerhaft haltbar. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand wird dagegen eine zukunftsfähige örtlichen Nahversorgung sichergestellt.
		Einbindung der Bürgerinnen und Bürger Eine umfassende Bürgerbeteiligung ist unerlässlich, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu ermitteln und eine zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns zu gestalten.	Die Einwendung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens hat jeder die Möglichkeit, sich zur geplanten Bauleitplanung zu äußern. Eingegangene Einwendungen zum

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>An einer Unterschriftenaktion haben sich ca. 120 Bürger beteiligt, um ein Umdenken der Standortplanungen zu fordern.</p>	<p>Planvorentwurf werden entsprechend durch den Gemeinderat abgewogen und die Planung, sofern erforderlich, angepasst. In einem zweiten Verfahrensschritt besteht eine weitere Möglichkeit, zum Planentwurf Stellung zu nehmen.</p>
		<p>Fazit:</p> <p>Die geplante 12. FNP-Änderung widerspricht den Zielen einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Eine Konzentration des Einzelhandels an einem Standort außerhalb des Ortskerns führt zu einer Schwächung der Ortsmitte, einer Verringerung der Lebensqualität und einer erhöhten Umweltbelastung.</p> <p>Wir fordern daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ablehnung der geplanten 12. Änderung des Flächennutzungsplans. • Förderung von Nahversorgern und der Revitalisierung des Ortskerns. • Eine umfassende Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung. <p>Mit dieser Stellungnahme möchten wir deutlich machen, dass wir uns für eine lebendige Ortsmitte mit guten Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Arzt, Cafe etc.) und einem starken sozialen Zusammenleben einsetzen.</p> <p>Bitte leiten Sie diese Stellungnahme an die Gemeinderäte weiter, herzlichen Dank.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zu den vorhergehenden Punkten wird verwiesen.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>