



BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 24.11.2025

283/25 Bauleitplanung „Autenzell-Nord“, Vorstellung der Planung; Erlass eines Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Autenzell-Nord“ sowie eines Änderungsbeschlusses für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und anschließendem Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 30.06.2025 wurde dem Gemeinderat vom Büro Eichenseher das städtebauliche Konzept für das Baugebiet vorgestellt. Der Gemeinderat hat das Konzept genehmigt und dabei beschlossen, dass nur drei Parzellen alternativ mit Doppelhäusern bebaut werden können sowie im gesamten Geltungsbereich Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer erlaubt sind. Zudem sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einfamilien- bzw. Doppelhaus zulässig. Die Position des Hausbaumes im Vorgartenbereich wird nicht bindend festgesetzt.

Des Weiteren wurde das Büro beauftragt, die Entwürfe für den Bebauungsplan sowie für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der erforderlichen Anlagen auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die Entwürfe des Bebauungsplans „Autenzell-Nord“ sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der zugehörigen Begründungen und Anlagen liegen nun vor. In der heutigen Sitzung werden diese von Frau Gusinde, Planungsbüro Eichenseher, vorgestellt.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Eichenbaum, welcher durch die Planungsbüros aufgenommen wurde. Die Gemeinde beabsichtigte ursprünglich den Baum im Rahmen der Erschließung des Baugebietes zu erhalten. Allerdings hat sich nun mit fortschreitender Planung herausgestellt, dass der Erhalt des Baumes mit erheblichen Mehrkosten bei der Erschließung bzw. Einbußen bei den Grundstücksverkäufen verbunden ist (mindestens 70.000 – 80.000 Euro) und auch städtebauliche Probleme bei der Gestaltung des Baugebietes in Form von enormen Höhensprüngen (bis zu 4 Meter am Ostrand) auftreten. Der Gemeinderat hat deshalb über den Erhalt oder die Entfernung der Bestandseiche im Baugebiet „Autenzell-Nord“ zu entscheiden. Der Baum wurde zuletzt auch bei der Radtour des Gemeinderates vor Ort in Augenschein genommen.

Frau Basch vom Büro Mayr Ingenieure hat hierzu eine baufachliche Einschätzung abgegeben. Demnach kann bei einem Eingriff in den Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden, dass die Vitalität und Standsicherheit des Baumes beeinträchtigt wird. Ebenso besteht das Risiko, dass das Wurzelwerk die neu zu errichtende Infrastruktur beschädigt. Vorgesehen ist, die Straßenoberfläche im Bereich der Bestandseiche mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Die Mehrkosten hierfür werden auf rund 16.000,00 €, brutto, inklusive Nebenkosten geschätzt. Für

die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Leerrohren im Baumbereich werden zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 30.000,00 €, brutto, inklusive Nebenkosten veranschlagt. Da die Fläche im Bereich der Baumkrone nicht als Baugrundstück veräußert werden kann, entstehen zudem Einbußen bei der Veräußerung der bebaubaren Grundstücke.

Die Verwaltung hat zu diesem Thema auch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen um Stellungnahme gebeten. Grundsätzlich kann der Baum nach einer artenschutzrechtlichen Beurteilung gefällt werden. Sollten Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder deren Lebensstätten festgestellt werden, ist der Baum zu erhalten. Bei einer ersten Prüfung, welche auch dem Landratsamt vorliegt, wurde keine besonders oder streng geschützten Arten festgestellt. Die Gemeinde muss im Falle der Fällung des Baumes einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Baum leisten. Unabhängig von den rechtlichen Aspekten weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die Entscheidung über die Fällung eines Baumes nicht ausschließlich auf wirtschaftlichen Erwägungen beruhen sollte. Es geht hier auch um den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen (gemäß Art. 20a GG und Art. 141 BV). Gerade alte Bäume wie die vorliegende Eiche sind in unseren Landschaften zunehmend selten. Ihre Fällungen haben weitreichende Folgen für den Rückgang von habitatbaumassoziierten Arten. Ein wirklicher naturschutzfachlicher Ausgleich für einen Baum dieses Alters ist schwer möglich, da ein ähnlicher ökologischer Wert erst nach einer langen Zeitspanne von 100 bis 150 Jahren wieder erreicht werden kann. Sie bitten die Gemeinde daher, diese Aspekte in ihre Entscheidungsfindung mit einzubeziehen und den langfristigen Wert des Baumes für den Naturhaushalt zu berücksichtigen.

In der GR-Sitzung am 19.12.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Autenzell-Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Da das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht widerspricht, muss der damalige Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden. Stattdessen soll die weitere Planung im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Im Anschluss an die Aufhebung des alten Aufstellungsbeschluss wird ein neuer Aufstellungsbeschluss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst werden. Gleichzeitig sind der Änderungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

Der Erste Bürgermeister Angermeier verliest den Sachverhalt und begrüßt Frau Gusinde vom Büro Eichenseher.

Der Gemeinderat äußert Bedenken bezüglich der Erhaltung der Bestandseiche. Diese würde zu erheblichen Mehrkosten für die Erschließung sowie zu Einbußen bei den Grundstücksverkäufen führen (insgesamt mindestens 70.000 – 80.000 Euro). Zusätzlich würde der Erhalt zu städtebaulichen Problemen bei der Gestaltung des Baugebietes in Form von enormen Höhensprüngen (bis zu 4 Meter am Ortsrand) führen. Folglich spricht sich der Gemeinderat für die Entfernung der großen Bestandseiche aus.

Nachdem der Erste Bürgermeister Angermeier den Sachverhalt verlesen hat, stellt Frau Gusinde das geplante Projekt mit einer kurzen Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anlage 2 der Niederschrift beigefügt.

Dabei werden folgende Eckdaten genannt:

- Der Geltungsbereich umfasst 14.170 m²
- Die Grundstücksgrößen inklusive Ortsrandeingrünung betragen durchschnittlich 580 m²
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4
- Geschossentwicklung ist E + I
- Als Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm, Flach- und Pultdächer zugelassen. Wobei Pultdächer nur im inneren Bereich des Baugebiets gestattet sind.
- Die Dachneigung beträgt 20° - 30°, bei Pultdächern 15° - 20°
- Die max. Wandhöhe beträgt 6,30 m
- Es sollen 17 Parzellen entstehen mit 17 bis 34 Wohneinheiten
- Die Begrenzung der Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt
- Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Ein- und Ausfahrten festgesetzt
- Die öffentliche Grünfläche ist zur Regenrückhaltung und -ableitung

In der anschließenden Diskussion bzw. bei den Fragen der Gemeinderatsmitglieder gibt Frau Gusinde folgende Auskünfte:

- Pro Parzelle ist die Errichtung von 4 Stellplätzen möglich
- Die Firsthöhe von 9,0 m ist bei Pultdächern mit 15 – 20° gängig.
- Die Zufahrt der Parzellen 17 und 17 A sind nebeneinander
- Im Süden soll eine kleine Senke zur Entwässerung entstehen, deren Überlauf an den Mischwasserkanal der Straße „Am Hölzl“ angeschlossen wird
- Im Baugebiet wird es Mischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle geben

Nachdem alle Fragen des Gemeinderats beantwortet wurden, fasst der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan sowie den Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss.

Beschluss:

Erhalt der Bestandseiche

Die Gemeinde Aresing beschließt, die im Baugebiet „Autenzell-Nord“ vorhandene Bestandseiche zu erhalten.

Abstimmung: 0 : 14

Beschluss:

Aufhebungsbeschluss

Die Gemeinde Aresing beschließt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.2022 (Beschluss-Nr. 302/22) aufzuheben.

Abstimmung: 14 : 0

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Aresing beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Autenzell-Nord“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 24.11.2025.

Abstimmung: 14 : 0

Beschluss:

Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aresing beschließt die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Baugebiets „Autenzell-Nord“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 24.11.2025.

Abstimmung: 14 : 0

Beschluss:

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der vom Planungsbüro Eichenseher, Pfaffenhofen, vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Autenzell-Nord“ in der Fassung vom 24.11.2025 sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden jeweils mit der heute beschlossenen Änderung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

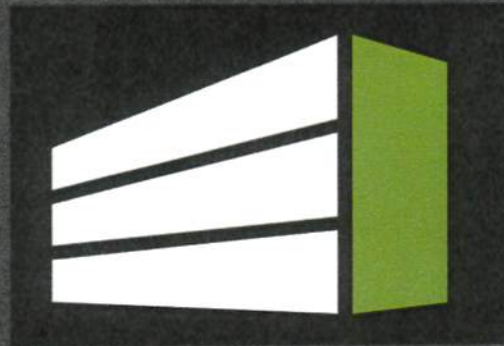
Abstimmung: 14 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Aresing, den 28.11.2025



Verena Schwürzer



PROJEKT

Bebauungsplan

„Autenzell Nord“

Gemeinde Aresing – Ortsteil
Autenzell

Vorentwurf

Vorstellung vom 24.11.2025

Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Lageplan



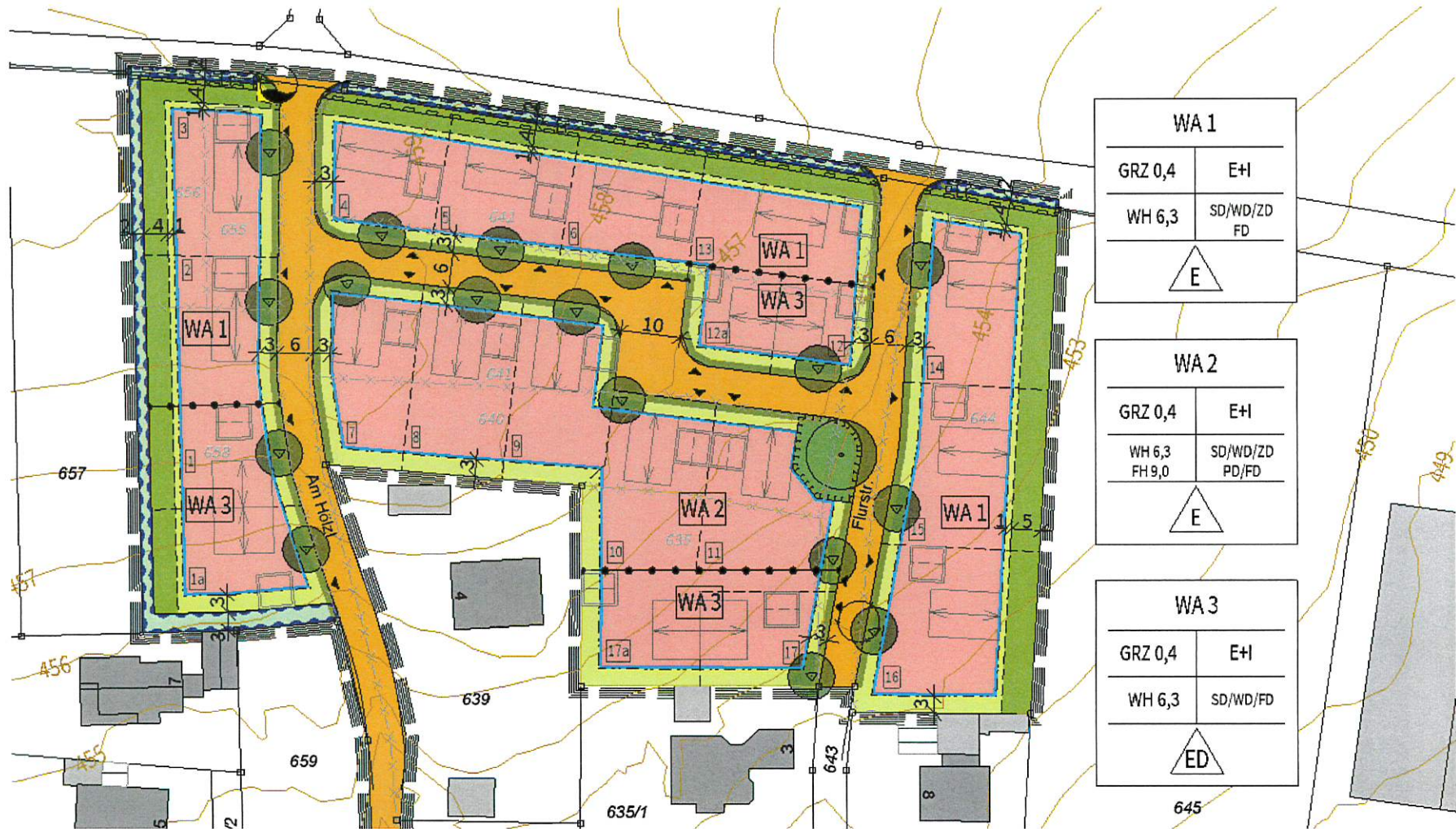
Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Städtebauliches Konzept - Lageplan



Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Eckpunkte Planung



WA 1	
GRZ 0,4	E+I
WH 6,3	SD/WD/ZD FD
△ E	

WA 2	
GRZ 0,4	E+I
WH 6,3 FH 9,0	SD/WD/ZD PD/FD
△ E	

WA 3	
GRZ 0,4	E+I
WH 6,3	SD/WD/FD
△ ED	

645

Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Eckpunkte Planung



Geplante Bebauung

Art der Nutzung

- Wohnen (nach § 4 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Parzellen: 17 - 20

Maß der baulichen Nutzung

- Geltungsbereich 14.170 m²
- Grundstücksgrößen i. M. 580 m²
(inkl. Ortsrandeingrünung)
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschossentwicklung E + I
- Dachform SD, ZD, WD,
FD, PD
- Dachneigung 20° - 30°
PD: 15° - 20°
- Wandhöhe 6,3 m
- Anzahl Wohneinheiten 17 - 34
- Begrenzung der Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung auf max. 2 WE

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit festgesetzten Ein-/Ausfahrten

Grünordnung

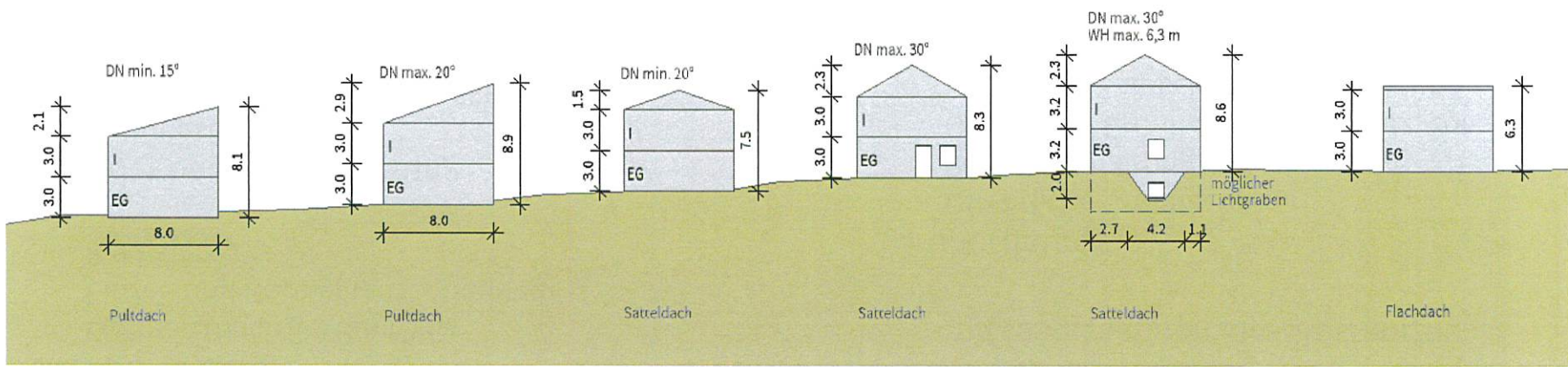
- Öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung
- Öffentliche Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit bestehendem zu erhaltendem Laubbaum (Stiel-Eiche)

Flächen für Wasserwirtschaft

- Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Erläuterungsschnitt Varianten Dachneigungen/Wandhöhen

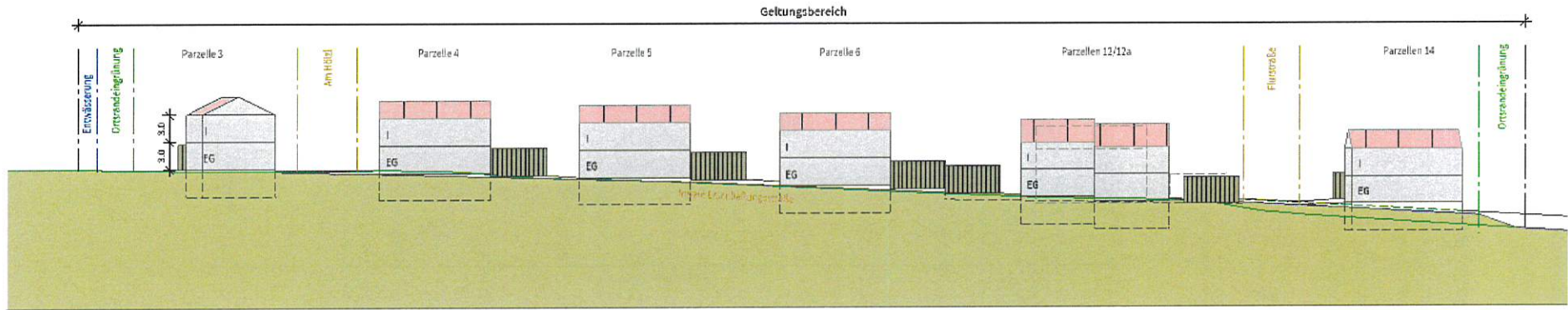


Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Schnitt (West-Ost-Richtung)



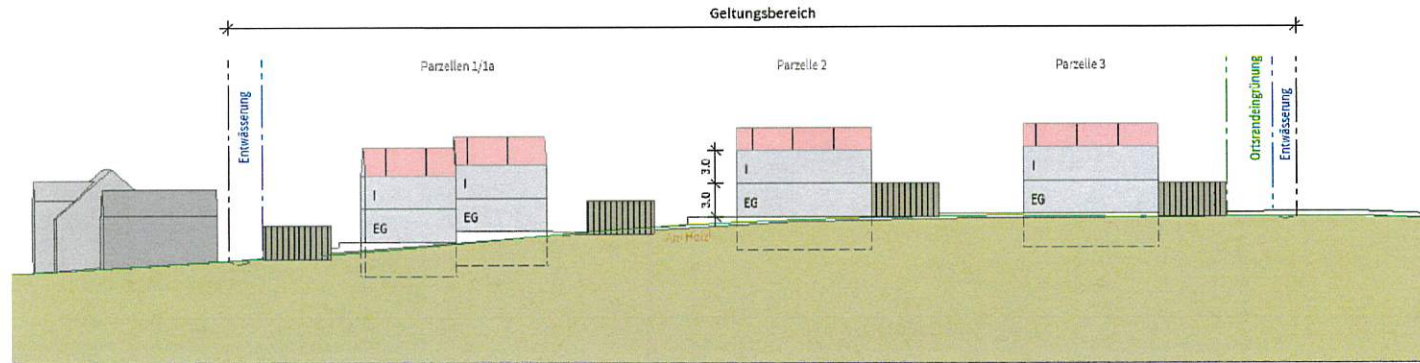
Geländeschnitt 1



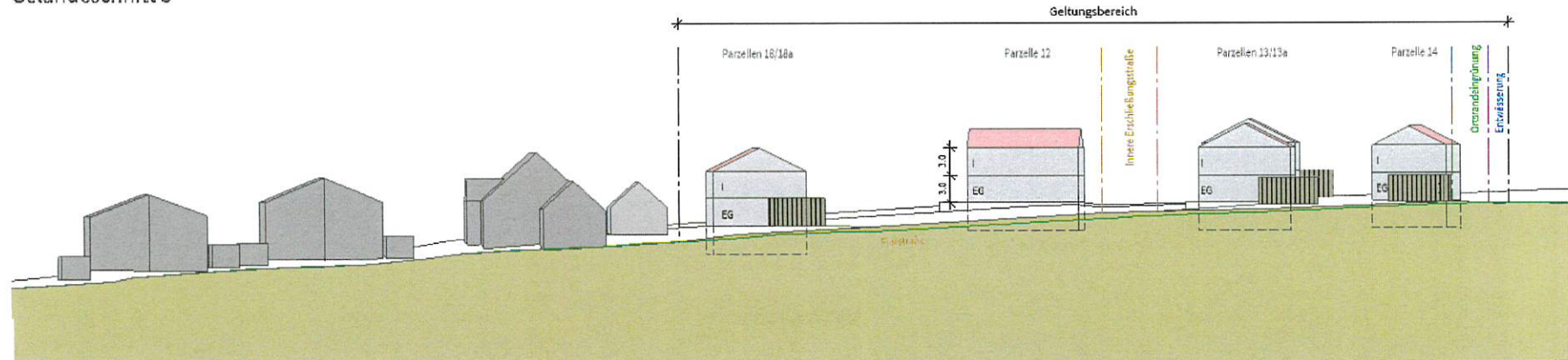
Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Schnitte (Süd-Nord-Richtung)

Geländeschnitt 2



Geländeschnitt 3



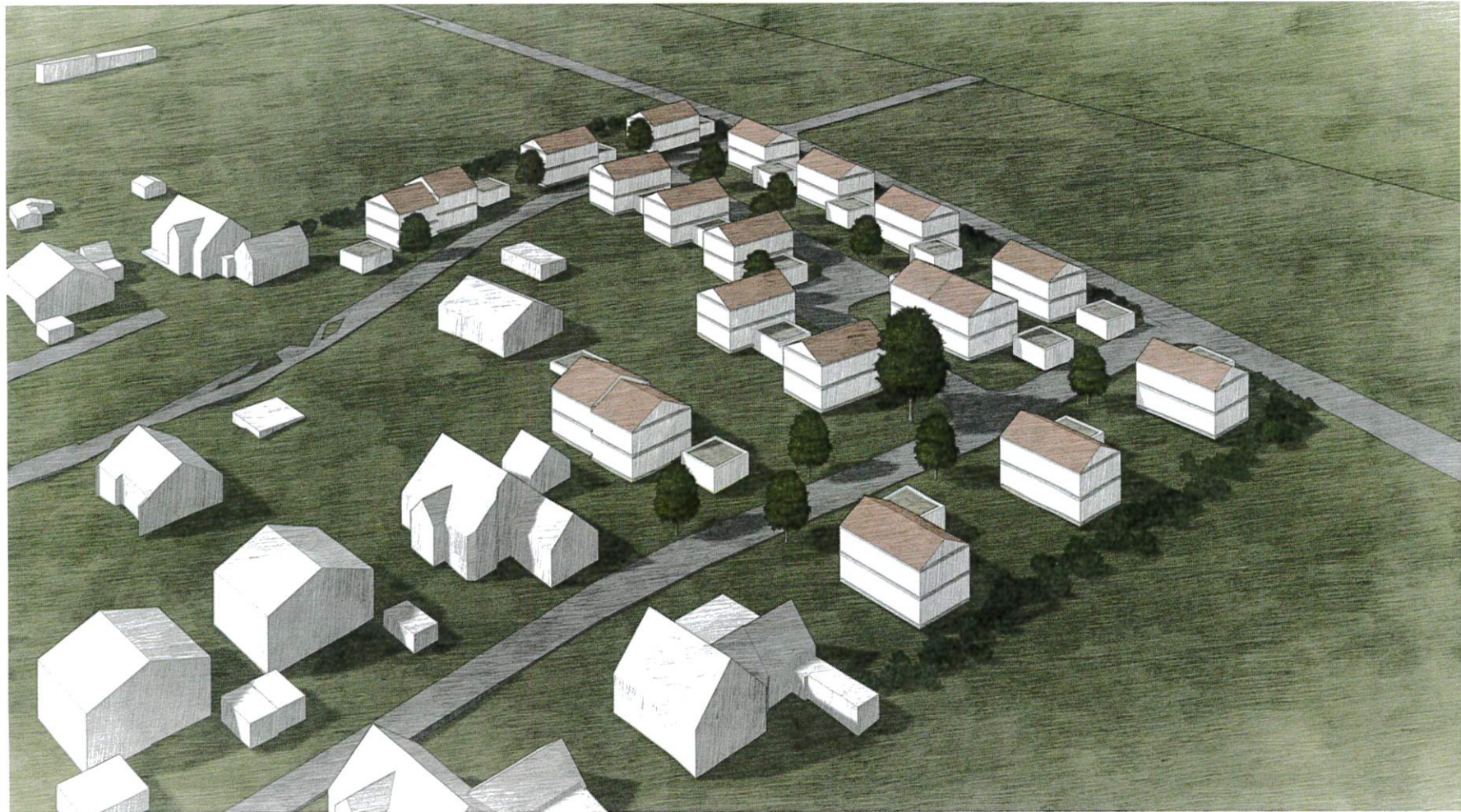
Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Visualisierung - Draufsicht



Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Visualisierung - Isometrie Blickrichtung aus Süd-Ost



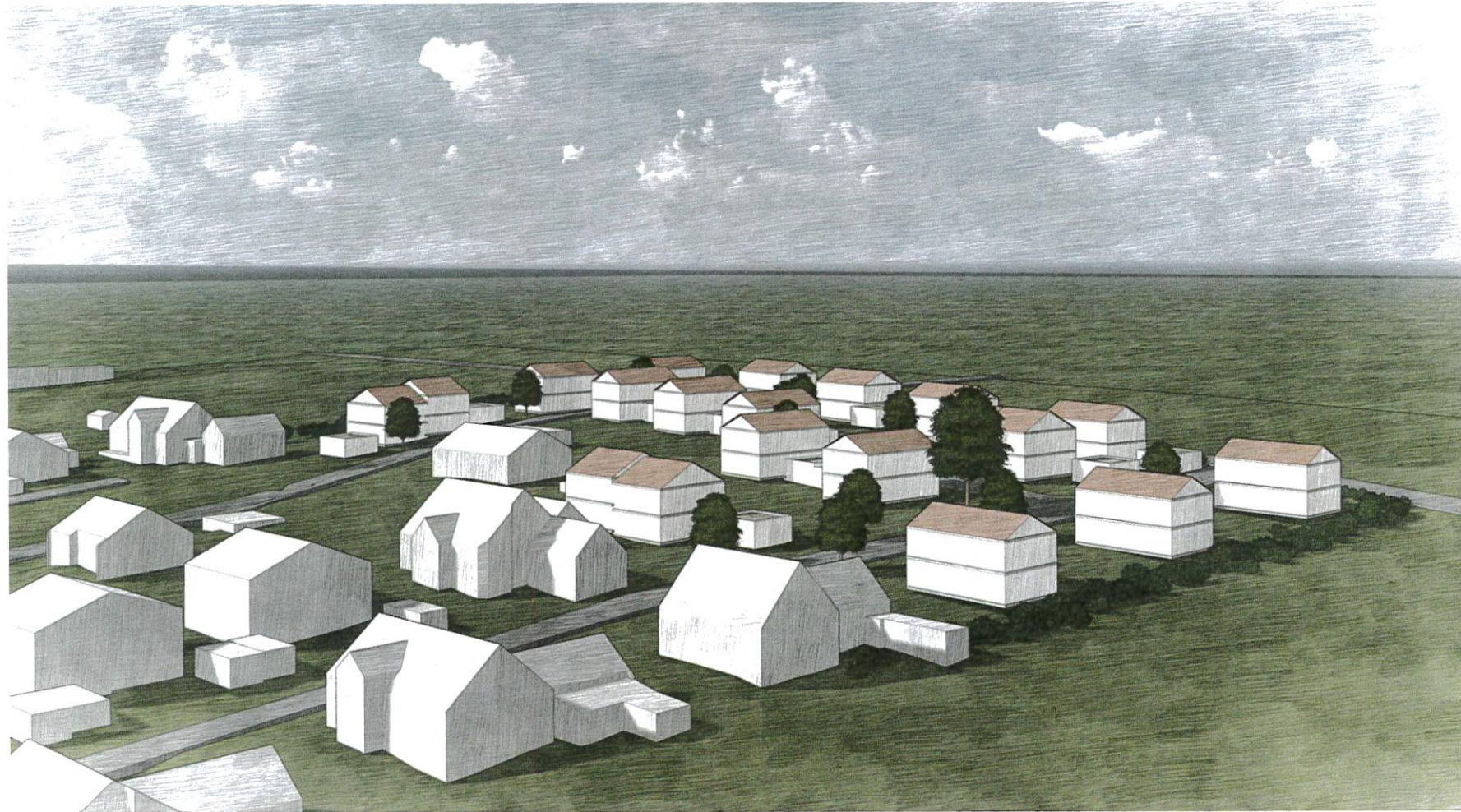
Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

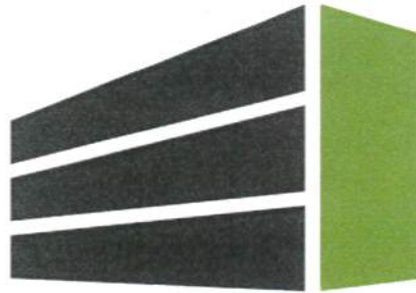
Visualisierung - Isometrie Blickrichtung aus Nord-West



Bebauungsplan „Autenzell Nord“ - Vorentwurf

Visualisierung - Perspektive Blickrichtung aus Süd-Ost





PROJEKT
Bebauungsplan
„Autenzell Nord“
Gemeinde Aresing – Ortsteil
Autenzell

