



GEMEINDE ARESING

13. Änderung des Flächennutzungsplans

„Autenzell-Nord“

Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 20.03.2026

Gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 20.03.2026 (Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut)

Anlagen

- spezielle artenschutzrechtlich Prüfung - saP vom 14.08.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- artenschutzrechtliche Stellungnahme Eiche (E-Mail) vom 18.11.2025 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Stellungnahme zu visueller Artenschutzkontrolle Eiche vom 15.12.2025 (rieder-baumdienst)
- Habitatgutachten Eiche vom 12.02.2026 (rieder-baumdienst)
- Entwässerungskonzept vom 20.03.2026 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Baugrunderkundung vom 12.10.2021 mit 1. Tektur vom 16.06.2025 und Nacherkundung vom 12.10.2022 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Lufthygienisches Gutachten vom 28.04.2017 (hook farny ingenieure) mit Untersuchungsbericht Luftreinhaltung vom 16.09.2021 (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz vom 06.08.2025 (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung Auswertungsprotokoll vom 11.03.2025 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 20.03.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Landshut, 20.03.2026

Marion Linke
Linke + Kerling
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA
Papierstraße 16
84034 Landshut



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Planungsgebiet.....	4
2.1	Räumliche Lage.....	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	5
2.3	Erschließungssituation.....	5
2.4	Altlasten.....	5
3.	Überörtliche und örtliche Planungen.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	6
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Planungsalternativen.....	9
3.5	Hochwassergefahren.....	11
3.6	Trinkwasserschutzgebiet.....	13
4.	Planungskonzept.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.	Landschaftsplanerische Konzeption.....	13
5.1	Eingrünung des Baugebietes und weitere Aspekte.....	13
5.2	Umweltbericht.....	14
6.	Artenschutz.....	14
7.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler.....	15
8.	Planungsstatische Zahlen.....	16

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Aresing plant die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens auf den Grundstücken der Flurnummern 608/1 (TF), 635, 636 (TF), 637 (TF), 638 (TF), 639 (TF), 640, 641, 642, 643 (TF), 644, 647 (TF), 655, 656 und 658 der Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Gemeinde Aresing in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung und werden diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt.

Um dem entgegenzuwirken plant die Gemeinde Aresing die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach §4 BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und kann somit nicht aus diesem entwickelt werden. Als Grundlage ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 608/1 (TF), 635, 636 (TF), 637 (TF), 638 (TF), 639 (TF), 640, 641, 642, 643 (TF), 644, 647 (TF), 655, 656 und 658 der Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 648, 651 und 654 der Gemarkung Rettenbach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 645 der Gemarkung Rettenbach
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 608, 635/1, 639 (TF), 643 (TF), 644/4, 659 und 662 der Gemarkung Rettenbach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 657 der Gemarkung Rettenbach

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes von Aresing.

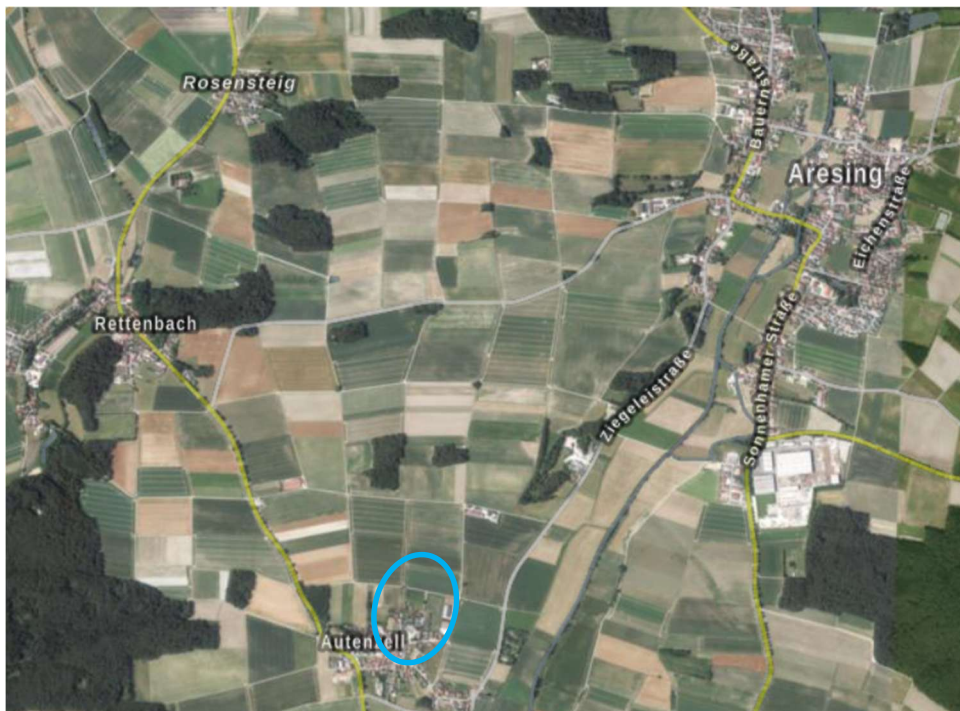


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist zum Großteil unbebaut. Lediglich eine kleine, bereits eingestürzte Holzhütte befand sich auf den Flächen. Diese wurde zwischenzeitlich, nach vorheriger Begehung durch einen Tierökologen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, beseitigt. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Das Gelände steigt von Ost nach West insgesamt ca. 7 m an.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist durch den Anschluss und Ausbau der bereits vorhandenen Straßen (Am Hölzl und Flurstraße) im Süden erschlossen und gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. In Richtung Nordosten in ca. 4 km Entfernung befindet sich der Hauptort Aresing. Die in kurzer Distanz zu erreichende Kreisstraße ND5 führt in ca. 7 km Entfernung Richtung Nordwesten in die Stadt Schrobenhausen. In gleicher Richtung und ca. 6 km Entfernung befindet sich zudem eine Anschlussstelle zur Bundesstraße B300, wodurch das Plangebiet auch an das überregionale Verkehrsnetz sehr gut angebunden ist.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, die als Anlage beiliegen (Baugrunderkundung/Gutachten vom 12.10.2021 – Crystal Geotechnik GmbH).

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets in Auftrag gegeben (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH). Der Ergebnisbericht liegt als Anlage bei. Es konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und das Landratsamt Aichach-Friedberg zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist die Gemeinde Aresing dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) 1). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) 2) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung einer Fläche im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA) der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

¹LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

²LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aresing liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

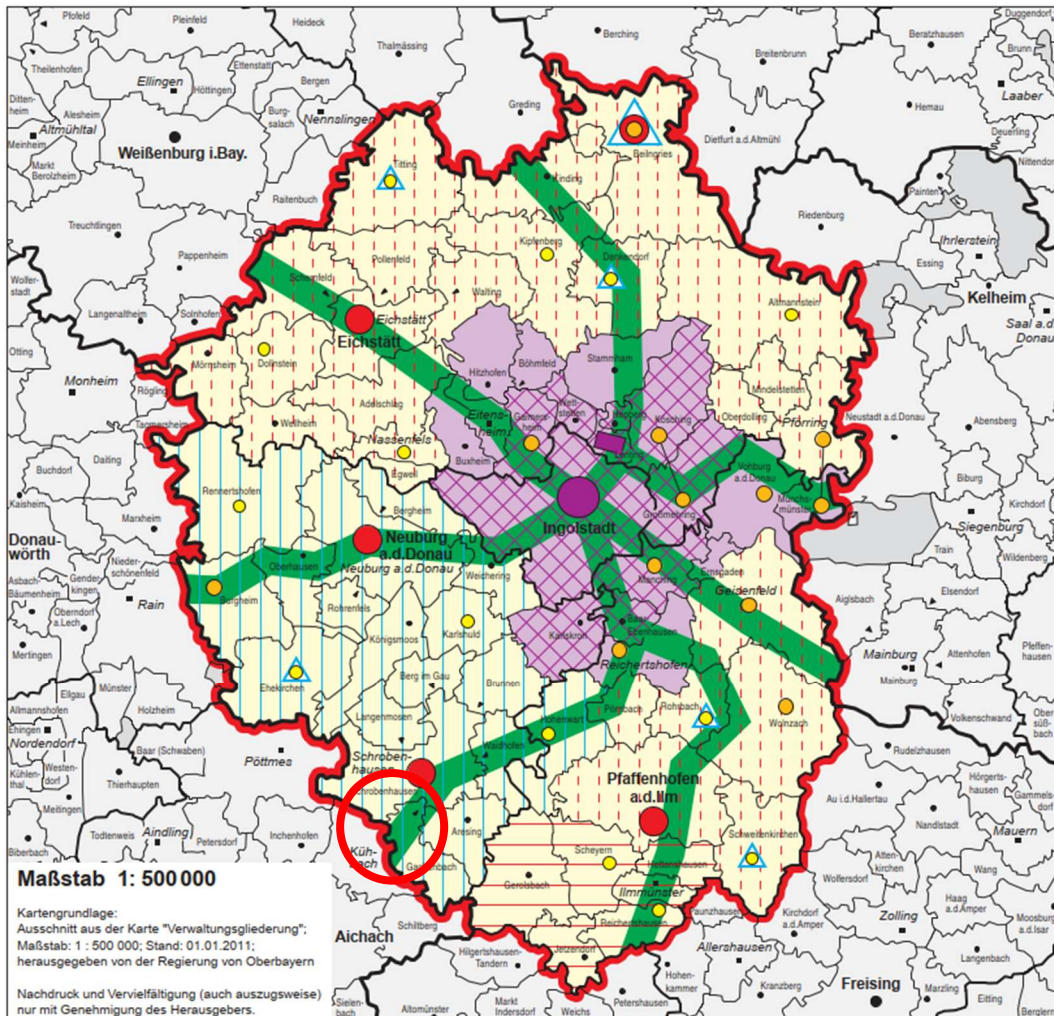


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 befindet sich die Gemeinde Aresing mit ihren Ortsteilen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Umfeld der großen Verdichtungsräume zwischen den beiden Mittelzentren Schrobenhausen im Nordwesten und Pfaffenhofen a.d. Ilm im Osten. Durch die günstige Lage mit Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Staatsstraßen, Bundesstraßen) ist das Plangebiet für eine städtebauliche Entwicklung mit einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sehr gut geeignet.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans 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 (vgl. B III 1.1.1 (G)).

Da sich die geplante Entwicklung an einen geeigneten Siedlungszusammenhang anschließt, kann dem oben genannten Grundsatz Rechnung getragen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem sind vereinzelt zu erhaltende Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume dargestellt und die Umgrenzung für Bodendenkmäler ragt in einen Teilbereich in das Plangebiet hinein.

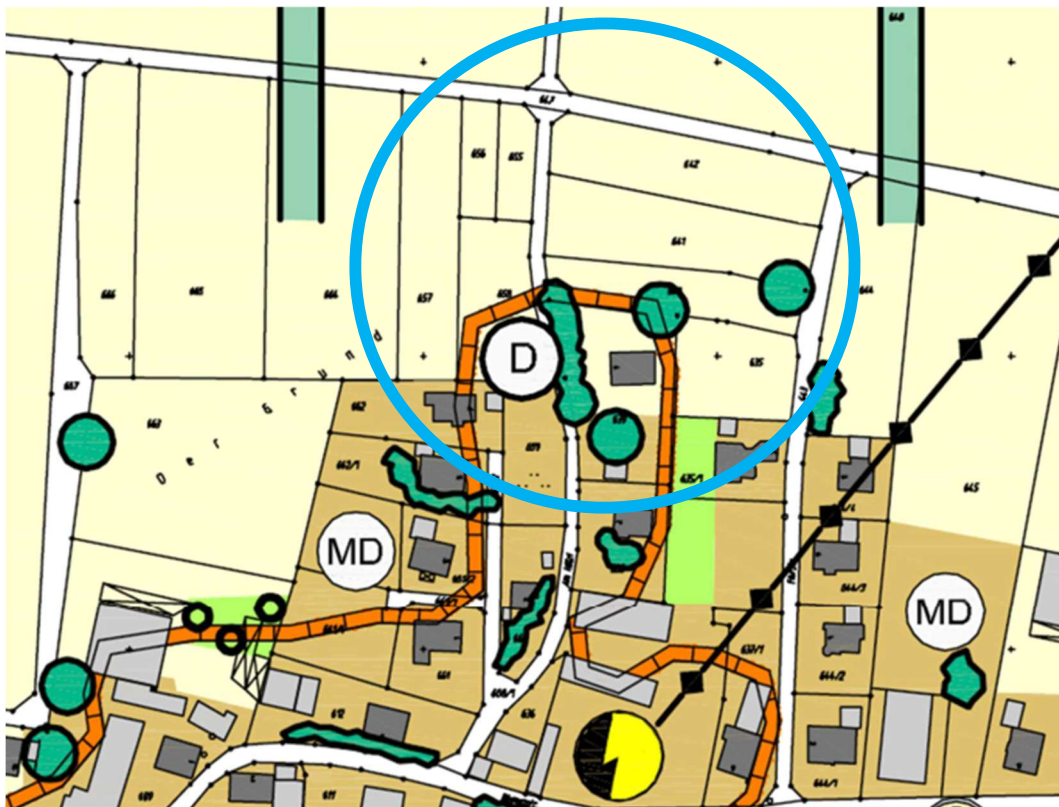


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, o.M. (Urplan vom 17.07.2006)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die Gemeinde Aresing verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

3.4 Planungsalternativen

Angesichts des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Gemeinde in der Verantwortung, dem steigenden Bedarf an Wohnbauflächen aktiv zu begegnen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im vorliegenden Plangebiet stellt dabei eine geeignete Maßnahme dar, um insbesondere der Nachfrage nach Wohnraum für Einheimische gerecht zu werden und zugleich eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu fördern. Zur Begründung des Bedarfs an neuen Baulandflächen hat sich die Gemeinde Aresing eingehend mit dem Flächenmonitoring des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (Stand Oktober 2022) zur Erhebung von Flächenpotenzialen im Gemeindegebiet Aresing auseinandergesetzt.

Im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungskonzeption wird angestrebt, neben der Hauptortslage auch die Ortsteile in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Ziel ist es, eine gleichmäßige, an den örtlichen Bedarf angepasste Siedlungstätigkeit zu ermöglichen und dadurch auch die Funktionsfähigkeit der Ortsteile zu stärken. Das geplante Baugebiet am nördlichen Ortsrand von Autenzell fügt sich städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen Siedlungsbestand ein und stellt eine arrondierende Ergänzung der bestehenden Ortsstruktur dar.

Alternativen zur geplanten Entwicklung wurden im Hinblick auf Lage, Erschließbarkeit und

städtebauliche Verträglichkeit geprüft, erwiesen sich jedoch entweder als nicht zielführend oder standen aus verschiedenen Gründen – etwa aufgrund eingeschränkter Verfügbarkeit oder unzureichender infrastruktureller Anbindung – nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund erscheint die vorliegende Planung als geeignete und verhältnismäßige Lösung zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde.

Unterlegt wird dies mit dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, der einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2033 von 10% und mehr prognostiziert. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Osten verlaufende Weilach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.

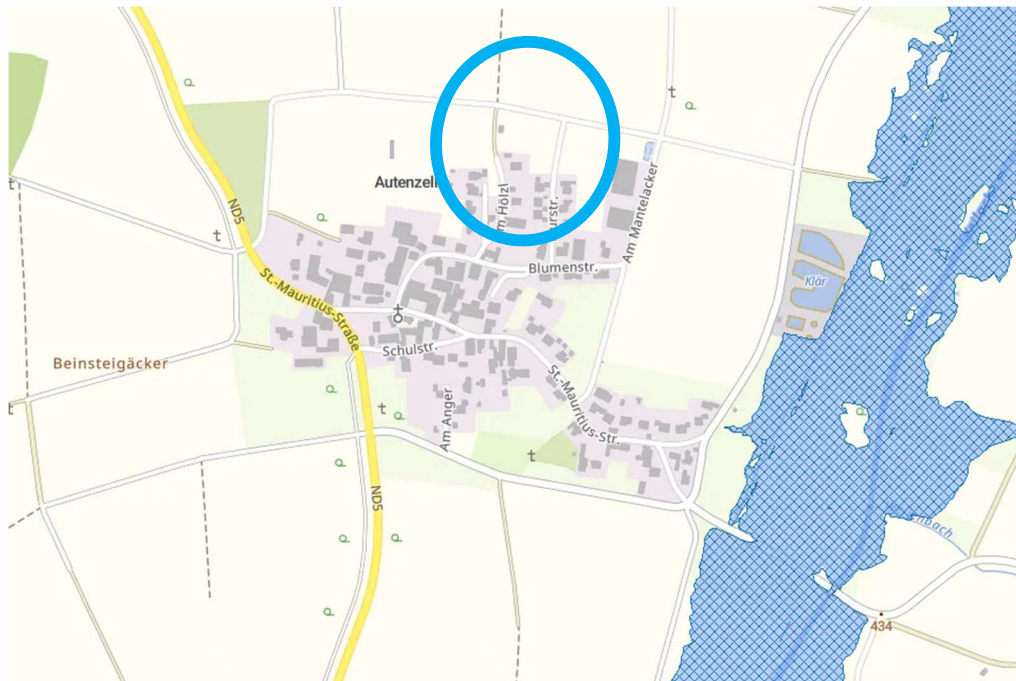




Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Umwelt und Naturgefahren“

-  **berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Stand 2009)**
-  **festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

13. Änderung des Flächennutzungsplans „Autenzell-Nord“ der Gemeinde Aresing
Begründung

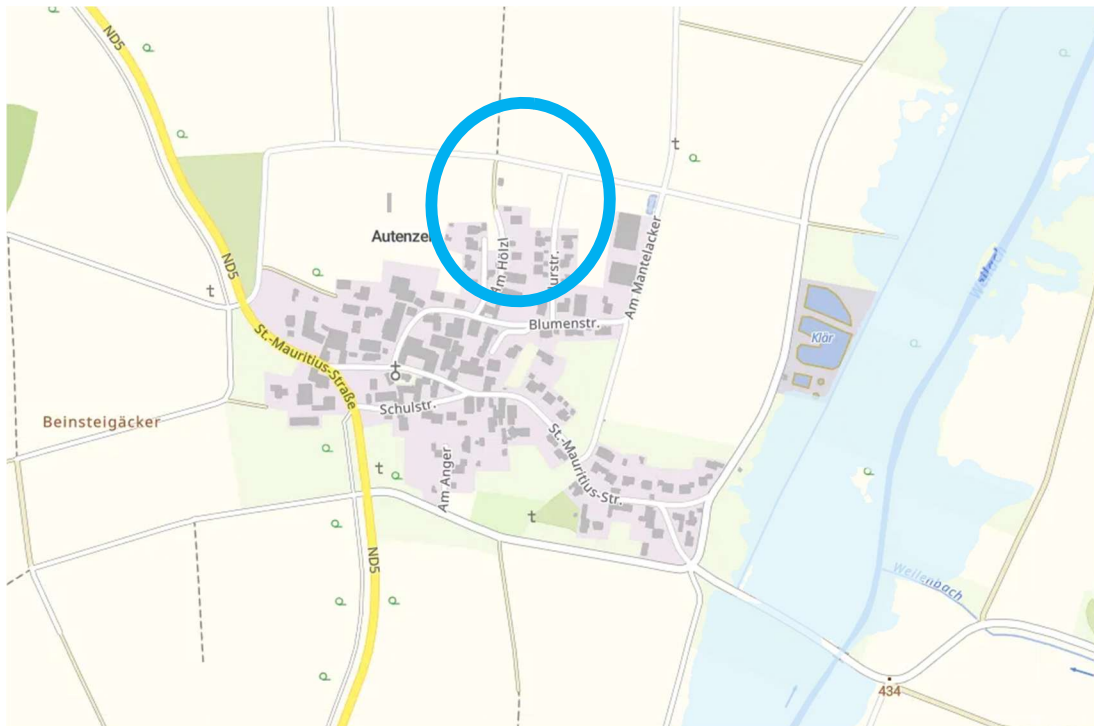


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Umwelt und Naturgefahren“

 **berechnete Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand 2013)**

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz von wild abfließendem Wasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Es liegt kein Trinkwasserschutzgebiet im Einflussbereich des Plangebiets.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch vorliegende Planung wird im Geltungsbereich des Plangebiets eine im Westen, Norden und Osten umschließende breite Grünfläche als zwingender Grün-, Pflanzgürtel dargestellt. Zudem wird zu den nördlichen, westlichen und zum Teil südlichen Außengrenzen des Geltungsbereichs auf zuvor genannten Grünflächen Wasserwirtschaftsflächen, hier Dränflächen, verortet. Die Flächen zwischen der Eingrünung und den Bestandsstraßen Am Hölzl und der Flurstraße sowie einer neuen in Ost-Westrichtung verlaufenden Verbindungsstraße werden erweitert und vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet.

5. Landschaftsplanerische Konzeption

5.1 Eingrünung des Baugebietes und weitere Aspekte

Landschaftsplanerische Zielsetzungen sind eine möglichst schonende Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, ein behutsamer Umgang mit der Topographie einschließlich des Achtens der ferneinsehbaren Höhenlage am Ortsrand und zumindest eine gewisse Eingrünung des langfristigen, exponierten Siedlungsrandes Richtung Norden bzw. Nordosten.

Es sind folgende Planungsgrundsätze anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- langfristige Sicherung einer randlichen Ortsrandeingrünung sowie einer Durchgrünung im Straßenraum durch Festsetzung raumwirksamer Hecken und Einzelbäume (hier leistungsfähige Kronenvolumina als Ausgleich für das Aufheizen der Erschließungsflächen)
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur v. a. am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Zudem ist auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Integration eines Grünordnungsplanes ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept sicherzustellen.

5.2 Umweltbericht

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Änderung des Flächennutzungsplans ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, 32 Seiten, vom 24.11.2025, ergänzt 20.03.2026 (Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut) beigelegt. Der als Anlage beigelegte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung. Hierin werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet Aresing. Maßgeblich sind hierbei neben Kapitel 6.1 auch die Kapitel 4.1, 5.2, 5.3 und 9. Kapitel 5.3 enthält hierbei die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021. Somit errechnen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung – hier mit Entfall der Stiel-Eiche angesetzt – ein minimaler Ausgleichsbedarf von 16.210 WP und ein maximaler Ausgleichsbedarf von 27.764 WP.

6. Artenschutz

Im Zuge der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Untersuchung liegt als Anlage (vom 14.08.2025, Natur Perspektiven GmbH) bei sowie eine ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Entfall der Eiche vom 18.11.2025. Die Ergebnisse sind in die Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit eingeflossen.

7. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich süd-westlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um ein Bau- und Bodendenkmal.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist allerdings derzeit noch großflächig ein Bodendenkmal mit Planzeichen dargestellt, das im Südwesten in den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 10 hineinragt. Diese Darstellung weicht von derjenigen im Bayerischen Denkmal-Atlas (<http://geoportal.bayern.de>) ab. Hier ist kein Bodendenkmal mehr im Geltungsbereich verzeichnet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer	D-1-85-113-6
Adresse	St.-Mauritius-Straße 10
Beschreibung	Kath. Filialkirche St. Mauritius, Saalkirche, im Kern 15. Jh., 1856 erweitert; mit Ausstattung.
Bilder	
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer	D-1-7433-0164
Beschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Mauritius in Autenzell
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

8. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich

12.900 m²