

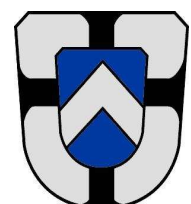
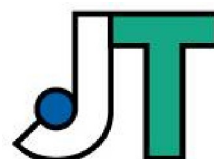
2. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HILTENFINGEN



ÄNDERUNGS-
PLANUNG
-
BEGRÜNDUNG
-
VERFAHRENS-
VERMERKE

GEMEINDE
HILTENFINGEN
24.10.2024

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel
Pröllstraße 19
86157 Augsburg
www.ingenieurbuero-augsburg.de



Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNGEN	3
0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan.....	3
0.2 Anlass zur 2. Änderung des FNP.....	3
1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN	4
1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan	4
1.2 Verkehrslage (überörtlich)	4
1.3 Statistische Grunddaten	4
2. ÄNDERUNGSPLANUNG	5
2.1 Siedlungsbeschreibung und Planungsziele	5
2.2 Raumordnung	5
2.3 Bedarf und Alternativen.....	6
2.4 Natur und Landschaft	6
2.5 Infrastruktur und Erschließung.....	6
2.6 Typisierung und Fläche.....	6
2.7 Städtebauliche Bewertung	6
2.8 Umweltbelange und -bericht.....	7
2.9 Immissionsschutz.....	7
2.9 Bodendenkmalpflege	7
2.10 Wasserrecht	7
3. PLANDARSTELLUNG	9
3.1 Planzeichnung.....	9
3.2 Ungeänderte Planzeichnung	10
4. VERFAHRENSVERMERKE	11
5. ANHANG	12
5.1 Quellenangaben	12
5.2 Verfasser	12

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 widersprechen haben.

0.2 Anlass zur 2. Änderung des FNP

Die Gemeinde beabsichtigt, den südwestlichen Gemeindebereich städtebaulich neu zu ordnen, da im Zusammenhang mit der in Aussicht gestellten Realisierung der Südumgehung und der zugehörigen neuen Anbindung von der St2015 an diese Umgehung die Erschließung und Nutzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen erfolgen soll.

Außerdem benötigt die Gemeinde zur weiteren Siedlungsentwicklung Flächen, auf welchen Wohnen und Gewerbe (Handwerksbetriebe) entwickelt werden können und für die keine aufwendigen neuen Erschließungen erforderlich sind. Hierzu wurde der städtebauliche Lückenschluss zwischen dem jetzigen Siedlungsrand im Osten und den genannten Gewerbeflächen als geeignet erkannt. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, diesen Erfordernissen nachzukommen und als Übergangszone zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen und dem bestehenden Siedlungsbereich die vorliegenden gemischten Bauflächen auszuweisen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Diese wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 13 „Südwest“ (Kurztitel) konkretisiert.

1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

1.1.1 Verwaltungs- und Landschaftsraum

Die Gemeinde Hiltenfingen gehört zum Regierungsbezirk Schwaben des Freistaates Bayern und hierbei insbesondere zur Region 9 Augsburg. Hiltenfingen hat eine eigene Gemeindeverwaltung für die örtlichen Bedürfnisse und ist zudem Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Langerringen.

Diese entstand am 1. Mai 1978 durch Rechtsverordnung der Regierung von Schwaben, als sich die Gemeinden Hiltenfingen (14,55 km²) und Hiltenfingen (42,10 km²) zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammenschlossen.

1.1.2 Raumordnung und Regionalplanung

Gemäß der Bewertung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) gehört die Gemeinde Hiltenfingen zum allgemeinen ländlichen Raum.

Die innerhalb der Region 9 nächstgelegenen zentralen Orte (5-10km) sind Untermeitingen (bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum), Schwabmünchen als Mittelzentrum und Großaitingen als Kleinzentrum. Im weiteren Umkreis befindet sich das Oberzentrum Augsburg mit Sitz der Regierung von Schwaben.

1.2 Verkehrslage (überörtlich)

Durch das Gemeindegebiet verläuft als West-Ost-Achse die Staatsstraße ST2027 von Mittelneufnach her über Hiltenfingen nach Schwabmünchen. Im Ort zweigt die ST2015 nach Süden Richtung Türkheim ab. Über die Umgehungsstraße Schwabmüchens im Nordosten von Hiltenfingen wird die ebenfalls wichtige Ost-West-Anbindung insbesondere an die nahegelegene B17 sichergestellt, über die mit der neuen Anschlußstelle Hurlach auch eine schnellere Verbindung nach Süden (Landsberg/ Lech) hergestellt wurde.

Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen ca.:

Schwabmünchen	3 km
Buchloe	16 km
Landsberg / Lech	28 km
Bobingen	16 km
Königsbrunn	25 km
Augsburg	33km

1.3 Statistische Grunddaten

1.3.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 14,55 km², der Änderungsbereich ca. 2,8 ha.

1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstand am:

31.12.23 1.650

2. ÄNDERUNGSPLANUNG

2.1 Siedlungsbeschreibung und Planungsziele

Die Änderungsfläche liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Hiltenfingen und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Östlich befindet sich bebaute Ortslage Hiltenfingens sowie eine angrenzende Biogasanlage. Nördlich und westlich zieht sich die Staatsstraße 2015 herum mit weiteren baulichen Strukturen nördlich der Straße; ansonsten grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Planung die Sicherung der Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen, die im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und zu Mischgebiet, dörflichem Wohngebiet oder Dorfgebiet entwickelt werden können. Mit dieser Typisierung folgt die Gemeinde der bisher im überwiegenden Teil des (Alt-)Ortes bestehenden Ausweisung von gemischten, hauptsächlich Dorfgebietsflächen, die sich auch entlang der Erschließungsachsen befinden. Als Wohngebietsflächen sind bislang im Wesentlichen die über Bebauungspläne entstandenen Gebiete mit weitgehend einheitlichem Siedlungscharakter dargestellt; von einer solchen Ausweisung wurde hier abgesehen, da insbesondere an den Erschließungsachsen Flächen für gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnen (Handwerksbetriebe) in Frage kommen und so der Übergang vom dörflichen Ortsgebiet zu gewerblichen Flächen geschaffen werden kann.

Weiteres Ziel dieser Planung ist der städtebauliche Lückenschluss zwischen dem bisherigen Siedlungsrand im Osten und der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche im Westen. Diese soll als einzige tatsächliche Potenzialfläche für Gewerbe einer Bebauung zugeführt werden und dazu mittels der vorliegenden gemischten Bauflächen besser an die Ortslage angebunden werden.

Zwischen den gewerblichen und gemischten Flächenausweisungen verbleibt ein Erschließungskorridor für eine Verbindungsstraße zur geplanten Südumgehung Hiltenfingens (Planfeststellungsverfahren läuft). Dieser Anschluss wird auch der Anbindung der neuen gemischten und Gewerbeflächen dienen und künftig den westlichen Teil der St2015 ersetzen.

2.2 Raumordnung

Der Regionalplan Augsburg sieht für die Gemeinde Hiltenfingen folgende Ziele der Raumordnung vor:

- Wachstum und Entwicklung: Die Gemeinde soll sich als Wohn- und Arbeitsort weiterentwickeln. Dazu sollen neue Baugebiete für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen und die Verkehrsinfrastruktur ausgebaut werden.
- Erhaltung der natürlichen Ressourcen: Die Gemeinde soll ihren Erholungswert und ihre landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Dazu sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler geschützt werden.
- Verbesserung der Lebensqualität: Die Gemeinde soll ihre Infrastruktur für Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit verbessern. Dazu sollen neue Angebote geschaffen und bestehende Angebote ausgebaut werden.

Die Siedlungserweiterung muss den Zielen der Raumordnung entsprechen, dazu gehören unter anderem die Ziele der nachhaltigen Entwicklung, der Siedlungskonzentration und der Freiraumsicherung sowie das Anbindegebot.

Mit der vorliegenden Planung berücksichtigt die Gemeinde die genannten Anforderungen, indem eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich und die bestehende Infrastruktur erfolgt.

Eine maßvolle Weiterentwicklung sowohl für Wohnen als auch Gewerbe ist mittels der Ausweisung als gemischte Baufläche gegeben, da die Gemeinde somit beiden Nutzungsanforderungen nachkommen kann. Die spezifische Typisierung erfolgt in der ver-

bindlichen Bauleitplanes des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwest“ entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung bzw. des Bestandes.

2.3 Bedarf und Alternativen

Im Rahmen der Gesamtplanung mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 13 „Südwest“ der Gemeinde Hiltenfingen (aufgeteilt als qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für "Gewerbegebiet Südwest" und „Dörfliches Wohngebiet Südwest“ sowie als einfacher Bebauungsplan für „Dorfgebiet Südwest“) wurden bei diesem umfangreiche Untersuchungen vorgenommen.

Hierzu wurde eine ausführliche Alternativenprüfung erstellt, die zwar vorrangig die Gewerbeflächen beleuchtet, gleichzeitig aber die zwischengelagerten gemischten Flächen als dazugehöriges Potential beinhaltet.

Außerdem wurde ein Bedarfsnachweis erstellt, der die Notwendigkeit der Flächenausweisungen für die gewerblichen Bauflächen bestätigt sowie ebenfalls die gemischten Flächen mit einschließt.

Es wird daher auf die entsprechenden Ausführungen in den zugehörigen Unterlagen und beim genannten Bebauungsplan verwiesen.

2.4 Natur und Landschaft

Die überplante Fläche weist im Bereich der bestehenden Bebauung einige Gehölzstrukturen auf. Überwiegend befinden sich hier landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Grünland- bzw. Ackernutzung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung rechnerisch ermittelt und ausgeglichen werden. Zur Einbindung der Flächen in die Landschaft ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Weitere Aussagen zu umweltbezogenen Themen wird der Umweltbericht enthalten, der im Zuge des Verfahrens aufgestellt wird.

2.5 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der gemischten Bauflächen erfolgt von der St 2015 her; die Prüfung der Notwendigkeit einer inneren Erschließung und deren Ausformung wird auf eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung verlagert.

2.6 Typisierung und Fläche

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus. Der überplante Bereich wird als Fläche für gemischte Bauflächen typisiert; daraus lassen sich in einer verbindlichen Bauleitplanung gemäß Bestand oder Bedarf Flächen für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete oder Mischgebiete (MD, MDW, MI) entwickeln. Diese entspricht einer dorftypischen Mischnutzung in diesem Areal. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

2.7 Städtebauliche Bewertung

Der Standort schließt südlich der ST2015 an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hiltenfingen an und erweitert dieses entlang dieser Entwicklungsachse nach Westen auf etwa gleicher Länge wie die nördlich der St2015 befindlichen baulichen Strukturen. Auf dem überplanten Areal liegen bereits die baulichen Anlagen einer Hofstelle. Die Flächenausweisung entspricht dem Maßstab des Ortes. Der Standort wurde gewählt u.a. aufgrund seiner Verfügbarkeit, was die Umsetzbarkeit der Planung möglich macht.

Die Planung führt dennoch zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich jedoch minimieren lassen.

2.8 Umweltbelange und -bericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, der gemeinsam die Belange der FNP-Änderung und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwest“ abhandelt. Dieser ist Bestandteil der Planung.

2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der von sensiblen Immissionsorten abgelegenen Situierung ist nicht mit negativen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu rechnen.

2.9 Bodendenkmalpflege

Im Nahbereich südlich des Planungsgebietes befindet sich das folgende Bodendenkmal:

- D-7-7830-0095 - Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (nachqualifiziert)

Weiter östlich liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-7-7830-0142 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (nachqualifiziert)

2.10 Wasserrecht

Ein Teil der dargestellten Flächen liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet der Gennach. Das Überschwemmungsgebiet der Gennach wurde ermittelt, aber noch nicht vorläufig gesichert oder festgesetzt. Dies betrifft den östlichen Teil der gemischten Bauflächen, der im Bebauungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird und bereits bestehende bauliche Strukturen aufweist. Die restlichen Flächen sind von Ü-Gebieten nicht betroffen, da gefährdete Bereich ausdrücklich ausgespart wurden.

Mit der Überplanung des landwirtschaftlichen Bestandes hat die Gemeinde bewusst keine Ausweisung eines Baugebiets beabsichtigt, sondern eine Sicherung des landwirtschaftlichen Bestandes. Eine – privilegierte – Bebauung wäre hier auch bisher schon möglich gewesen und ist auch bereits erfolgt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind insofern gewahrt und berücksichtigt, als dass etwaige Einzelbauvorhaben sich dort ohnehin den wasserrechtlichen Gegebenheiten anzupassen haben und ggf. Maßnahmen zu treffen haben. Die gemeindliche Bestandssicherung greift daher nicht in den Erhaltungsgrundsatz des §77 WHG ein.

Auch wenn, wie seitens der Behörde genannt, der §78 WHG hier eigentlich keine Anwendung findet, so kann doch seitens der Gemeinde festgestellt werden, dass die Ausweisung den Kriterien entspricht.

Erläuterung:

Ein Teil der ausgewiesenen Flächen liegt im Überschwemmungsgebiet der Gennach. Bei einem 100-jährigen Hochwasser wäre nach dem hydraulischen Modell des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (WWA) in Teilbereichen der Fläche mit Überflutungen zu rechnen, so dass durch eine weitere Überbauung des landwirtschaftlichen Bestandes dem Wasserhaushalt dieses ansonsten als Retentionsraum zur Verfügung stehende Volumen entnommen würde.

Trotz dieser beachtlichen Belange der Wasserwirtschaft hat sich die Gemeinde Hiltenfingen zur Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle entschieden, da deren Zweck vorrangig die Bestandssicherung und die städtebauliche Vervollständigung dieses Siedlungsbereiches steht und keine typische Baugebietsausweisung. Städtebaulich gesehen stellt die Fläche eine Bestandssicherung mit Einleitung eines Lückenschlusses der Siedlungsentwicklung im Südwesten der Gemeinde entlang der Staatsstraße dar, was den Grundsätzen der Ziele von LEP und RP entspricht.




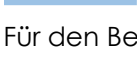
Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte kam die Gemeinde zu dem Schluss, den genannten Belangen so viel Gewicht beizumessen, dass hier die Flächenausweisung im FNP angestrebt wird, ohne jedoch die Anforderungen des Wasserrechts zu vernachlässigen. Bezüglich des Kriterienkataloges unter §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann daher festgehalten werden:

1. Es bestehen derzeit keine anderen Möglichkeiten, die angestrebte Siedlungsentwicklung einzuleiten.
2. Das Gebiet grenzt direkt an bestehende Baugebiete an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Begründung: Wie bei der bisher schon zulässigen privilegierten Bestandsbebauung sind über die Baugenehmigung entsprechende Nachweise zu führen.
4. Der Hochwasserstand und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst. Begründung: Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Funktionsausgleich in mindestens gleichem Umfang für die überbaute/angefüllte Fläche nachzuweisen. Somit findet keine negative Beeinflussung statt.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- u. zeitgleich ausgeglichen.
6. Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten. Begründung: Es wurde ohnehin in diesem Bereich kein Hochwasserfall beobachtet. Ein Funktionsausgleich an Ort und Stelle verhindert somit Auswirkungen auf nicht betroffene Bereiche.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Begründung: Das Auftreten eines Hochwassers an dieser Stelle kann nicht generell verhindert werden, da die Planung des Hochwassergeschehens nicht unmittelbar beeinflusst.
9. Die Bauvorhaben sind so zu realisieren, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine Schäden zu erwarten sind.

3.1 Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 mit Umgriff



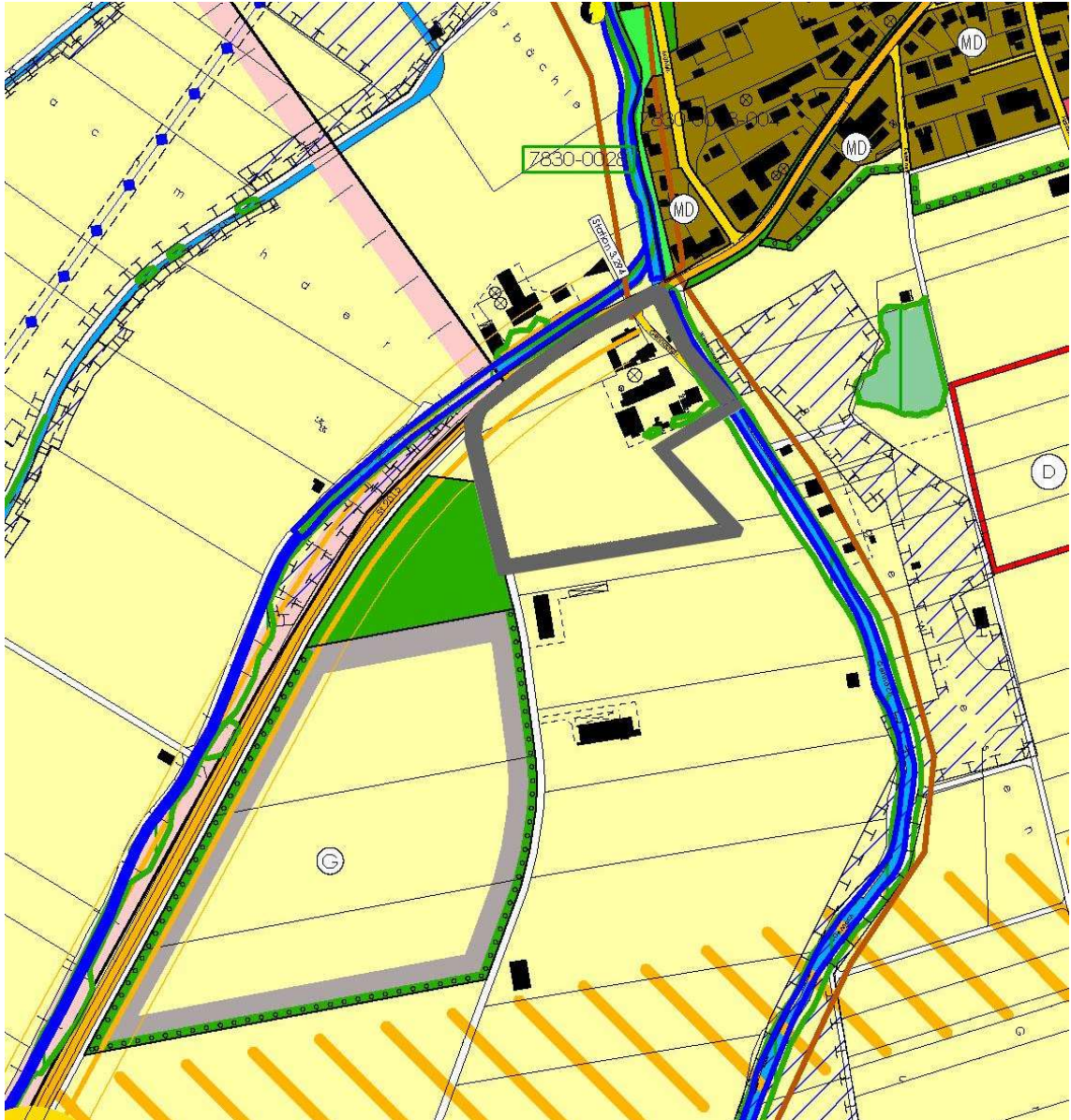
-  räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung
-  gemischte Bauflächen
-  Eingrünung
-  Überschwemmungsgebiet

Für den Bestand:

Ausweisung gewerbliche Bauflächen, Flächen für Landwirtschaft, Verkehr, Gewässer etc.

3.2 Ungeänderte Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 mit Umgriff



Legende wie vorstehend

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.03.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 hat in der Zeit vom 20.10.2023 bis 20.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 hat in der Zeit vom 20.10.2023 bis 20.10.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hiltenfingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2024 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.10.2024 festgestellt.

Hiltenfingen, den 25.10.2024

Robert Irmmler, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Das Landratsamt Augsburg hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.2024, Nr. 501-__-__ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Augsburg, den __.__.2024

Unterschrift

Siegel

8. Ausgefertigt

Hiltenfingen, den __.__.2024

Robert Irmmler, 1. Bürgermeister

Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung wurde am __.__.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FNP der Gemeinde Hiltenfingen
- Homepage der Gemeinde Hiltenfingen
- Karten des Amtes für Datenverarbeitung, Breitband und Vermessung
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

5.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel
Pröllstraße 19
86157 Augsburg

Augsburg/Hiltenfingen, den 25.10.2024

Planer