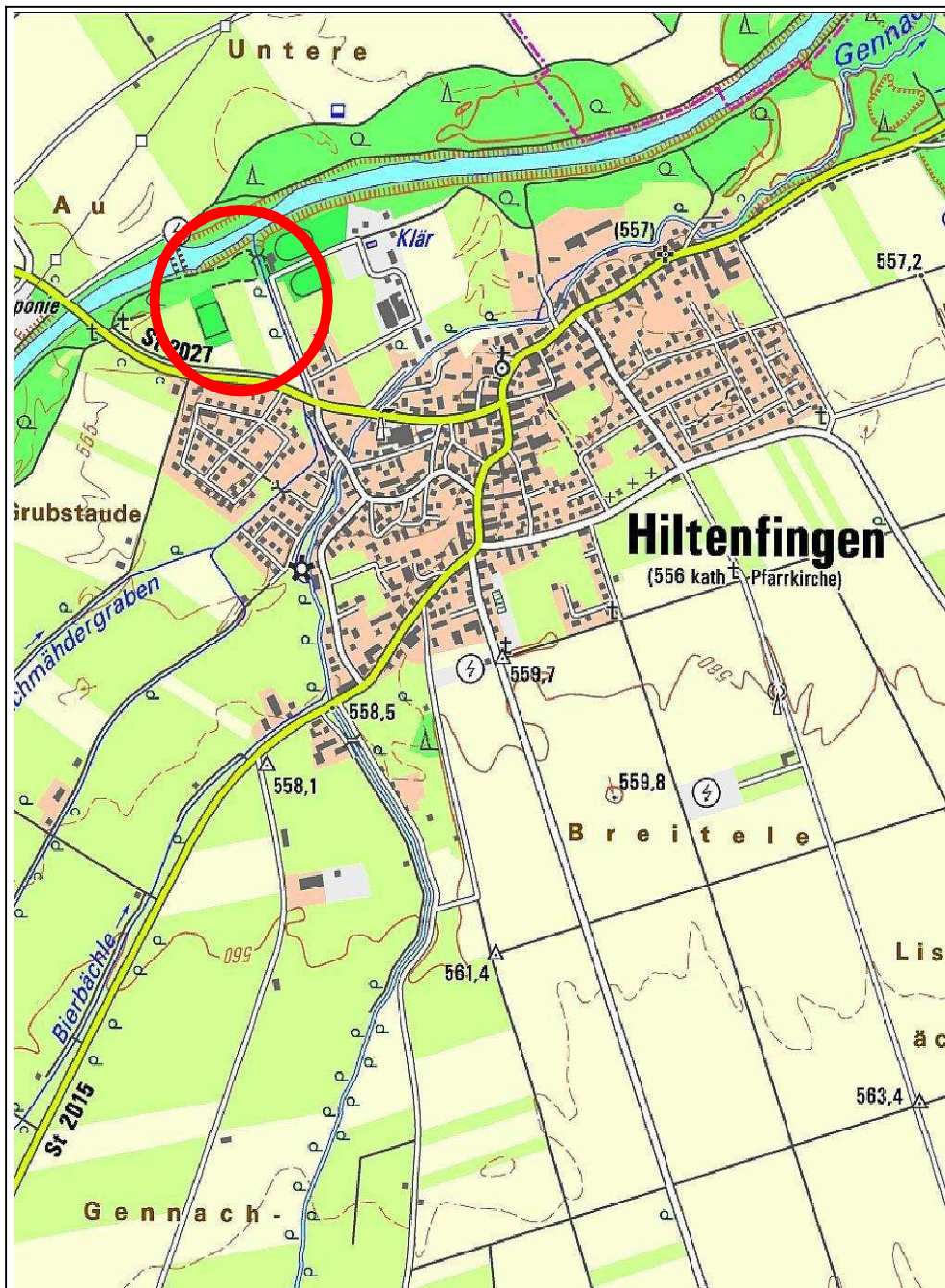


3. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HILTENFINGEN



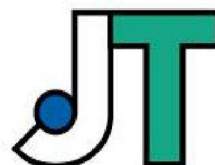
ÄNDERUNGS-
PLANUNG

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENS-
VERMERKE

GEMEINDE
HILTENFINGEN
FASSUNG VOM
09.10.2025

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



0. VORBEMERKUNGEN.....	3
0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan.....	3
0.2 Anlass zur 3. 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	6
2.1 Siedlungsbeschreibung und Planungsziele	6
2.2 Raumordnung	6
2.3 Bedarf und Alternativen.....	6
2.4 Natur und Landschaft	7
2.5 Infrastruktur und Erschließung.....	7
2.6 Typisierung und Fläche.....	8
2.7 Städtebauliche Bewertung	8
2.8 Umweltbelange, Altlasten, Bodenschutz	8
2.9 Immissionsschutz.....	8
2.9 Bodendenkmalpflege	8
2.10 Wasserrecht	9
3. PLANDARSTELLUNG	10
3.1 Planzeichnung.....	10
3.2 Ungeänderte Planzeichnung	11
4. VERFAHRENSVERMERKE	12
5. ANHANG.....	13
5.1 Quellenangaben	13
5.2 Verfasser	13

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.

0.2 Anlass zur 3. Änderung des FNP

Die Gemeinde beabsichtigt, im Anschluss an die bestehenden Sportflächen auf gemeindeeigenem Grund ein zusätzliches Angebot für kulturelle, Freizeit- und Sportnutzungen zu ermöglichen. Hintergrund sind die Bauwünsche zweier örtlicher Vereine, wonach eine Soccerhalle errichtet werden soll, die die vorhandenen (Fuß-)Ballplätze optimal ergänzt, und in Verbindung damit ein Kultur-/Theaterstadl mit entsprechender Freilichtbühne.

Da die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan nicht der beabsichtigten Nutzung entspricht, wird dieser entsprechend geändert und die Flächenausweisung an die Erfordernisse angepasst.

1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan1.1.1 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 nahen 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
- Bobingen 16 km
- Königsbrunn 25 km
- Landsberg/Lech 28 km
- Augsburg 33km

1.3 Statistische Grunddaten1.3.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 14,55 km², der Änderungsbereich ca. 3,4 ha.

1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstand der letzten Jahre laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Stichtag i.d.R. 31.12. des Jahres:

- 2014: 1.455 Einwohner
- 2018: 1.496
- 2019: 1.580
- 2020: 1.618
- 2021: 1.655
- 2022: 1.635
- 2023: 1.650
- 2024: 1.655 Einwohner (30.09.2024)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Einwohnerzahl von Hiltenfingen in den letzten 10 Jahren tendenziell gestiegen ist. Es gab einen deutlichen Zuwachs von 2017 bis 2021, mit einer leichten Schwankung in den letzten Jahren, aber insgesamt eine positive Entwicklung.

2. ÄNDERUNGSPLANUNG

2.1 Siedlungsbeschreibung und Planungsziele

Die Änderungsfläche liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Hiltenfingen und wird bislang teils als landwirtschaftliche Fläche, teils als Ballspielplatz genutzt. Nördlich und östlich wird das Gebiet von den Wasserläufen der Wertach und des Fischbachmähdergrabens gerahmt mit einem Auwald im Norden.

Östlich befinden sich parallel zum Graben die Birkenstraße und die Sportanlagen der Gemeinde, weiter östlich Gewerbeflächen mit Feuerwehrhaus.

Nach Westen grenzen neben dem Ballspielplatz die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, nach Süden die ST2027 (Wertachstraße) nach Mittelneufnach bzw. in die Ortslage von Hiltenfingen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Planung die Sicherung freizeitnaher Nutzungen wie Sport und Kultur in einem Gebiet, das durch die vorhandenen Sportflächen bereits etabliert und gut angenommen ist. Mittelfristig können hier auch Sportflächen, die bisher auf gepachteten Flächen liegen, auf gemeindeeigenen Grund verlegt werden, was die Nutzbarkeit für die Gemeinde auf Dauer sichert.

Die Situierung der Bebauung ist dabei definiert als im nördlichen Bereich des Grundstückes, im Nahbereich zu den bestehenden baulichen Strukturen der Sportflächen. Die Gemeinde sieht daher die grundlegenden Anforderungen zur Einhaltung des Anbindegebotes als erfüllt an.

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 sowohl im Norden an die bestehenden Sportflächen samt Sportheim und deren bestehender Infrastruktur erfolgt als auch der Anschluss an die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen hergestellt wird.

Durch Erhalt und auf Dauer Erweiterung des Angebotes an Flächen für sportliche und kulturelle Zwecke sichert die Gemeinde ihre Attraktivität für die Bürger und die örtlichen Vereine.

2.3 Bedarf und Alternativen

Die Gemeinde verzeichnet seit Jahren zunehmende Mitgliederzahlen in den örtlichen Sportvereinen und reges Interesse an anderweitigen Freizeitangeboten, z.B. beim örtlichen Theaterverein. Dies geht mit der Zunahme der Bevölkerung einher. Diese Entwicklung führt zu Engpässen bei der Belegung der gemeindlichen Einrichtungen (z.B. Schulsport-/Mehrzweckhalle), weshalb sich die Gemeinde für den

Ausbau des bisherigen Standortes am Sportplatz entschieden hat.

Flächen östlich der Birkenstraße scheiden aus, da diese nicht im Besitz der Gemeinde sind und hier daher keine zukunftsichere und nachhaltige Weiterentwicklung für die beabsichtigten Nutzungen stattfinden kann.

Eine alternative Fläche, die im Ortsinneren im Bereich von Schule/Rathaus/Kindergarten ursprünglich als Schulerweiterungsfläche vorgesehen war, wäre zwar grundsätzlich als möglicher Standort einer Kulturstätte in Frage gekommen, wurde aber seitens der Bürger abgelehnt. Die zu erwartenden Geräuschemission ließen die Gemeinde von diesem Standort absehen und die gewählte Fläche favorisieren.

2.4 Natur und Landschaft

Das überplante Areal weist als landwirtschaftliche Fläche keine Gehölzstrukturen auf. Begleitet wird es vom Auwald der Wertach im Norden und einer Baumreihe entlang Graben und Birkenstraße. Überwiegend befinden sich hier landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Grünland- bzw. Ackernutzung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Umweltberichtes bewertet und der erforderliche Bedarf ermittelt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von 3,4ha, dabei ist für eine bauliche Nutzung eine Grundfläche von 900m² vorgesehen (s. Antrag auf Baugenehmigung vom 24.09.2025). Die Überbauung einer Freifläche vermindert Lebensraum von Tieren und Pflanzen.

Bewertung:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Sport-/Spielflächen werden als Gebiet geringer Bedeutung eingeordnet (Kategorie I, 3 WP/m²).

Bei einer ausgleichsrelevanten Eingriffsfläche von 900m² mit 3 WP/m² ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.700 WP, wofür im Rahmen des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021) geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Der Nachweis über die Umsetzung des Ausgleiches ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zur Verminderung von Auswirkungen sollte eine Eingrünung des Gebiets der FNP-Änderung und des konkret geplanten Vorhabens erfolgen.

Weitere Aussagen zu Themen des Natur- und Umweltschutzes finden sich in dieser Planung zugeordneten Umweltbericht.

2.5 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Flächen erfolgt – wie beim derzeitigen Bestand - von der Wertachstraße her über die Birkenstraße zum bisherigen Sportplatz und Sportheim mit den zugehörigen Parkplätzen.

Der ausgebaute Feldweg zwischen Sportflächen und Wertach-Auwald soll nur als Rettungsweg bzw. als Notausfahrt im Havariefall gelten, eine regelmäßige Befahrung ist nicht vorgesehen.

Bei Ausdehnung der Nutzungen in Richtung Mittelneufnacher Straße ist die Bauverbotszone der St 2027 zu beachten und zur Vermeidung von Ablenkungsgefahren ein geeigneter Sichtschutz vorzusehen bzw. zu ergänzen.

2.6 Typisierung und Fläche

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für Sport und Freizeit sowie für die Natur- und Landschaftspflege aus. Der überplante Bereich wird nun als Fläche für Gemeinbedarf typisiert und mit der Zweckbestimmung ‚Sport, Freizeit und Kultur sowie für Natur- und Landschaftspflege‘ versehen. Die bisherige Typisierung bleibt also dem Grunde nach erhalten und wird durch diese Änderung erweitert.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

2.7 Städtebauliche Bewertung

Der Standort schließt westlich an die bestehenden Sportanlagen im Nordwesten des Gemeindegebietes an. Angrenzend befinden sich weitere Ballspielplätze als Rasenplätze. Die vorgesehene künftige Nutzung mit einer Soccerhalle und einer kulturellen Theaternutzung ergänzt die vorhandenen Strukturen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, sprich Zufahrt, Stellplätzen und Sportheim mit Nassräumen. Die Flächenausweisung entspricht dem Maßstab des Ortes und den Bedürfnissen. Der Standort wurde gewählt aus genannten Gründen und auch 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, Altlasten, Bodenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, der die Umweltbelange der FNP-Änderung abhandelt. Dieser ist Bestandteil der Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Mutterboden (Oberboden) nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der von sensiblen Immissionsorten abgelegenen Situierung ist nicht mit negativen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu rechnen. Die Ausdehnung der Neuausweisung folgt letztlich der Planung einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Weiterentwicklung der Gemeinde, um nicht scheibchenweise Bauleitplanungen aufstellen zu müssen.

Auch bisher sind in einem Teil der überplanten Flächen schon Sportanlagen vorgesehen oder bereits in Betrieb. Die geplante Bebauung liegt im Norden und ist ca. 220m von den nächstgelegenen Wohngebäuden im WA und ca. 250m von Wohngebäuden im MD entfernt; aus diesen Abständen ergibt sich kein Konfliktpotential zwischen Freizeit- und Wohnnutzung.

Bei konkreten Planungen für ein Weiterücken der Freizeitnutzungen gen Süden zu den Wohngebäuden hin mit Erreichen oder Unterschreiten standardmäßiger Schutzabstände wird dem Immissionsschutz entsprechende Bedeutung beizumessen sein.

2.9 Bodendenkmalpflege

Im Nahbereich befindet sich das folgende Bodendenkmal (Trasse der Wertachstraße südlich des Planungsgebietes):

- D-7-7830-0093 Straße der römischen Kaiserzeit (nachqualifiziert)

2.10 Wasserrecht

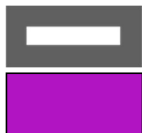
Das überplante Gebiet liegt in keinem der verzeichneten Überschwemmungsgebiet. Auch die nahegelegenen Wasserläufe des Fischbachmähdergrabens und der Wertach stellen keine Gefahren für Überschwemmungen etc. dar.

Der Fischbachmähdergraben selbst sowie auch das entsprechende Flurstück werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Maßnahmen zur ökologischen Umgestaltung des Fischbachmähdergrabens sind nach wie vor möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb eines Uferstreifens von 10 m Breite beidseitig entlang des Fischbachmähdergrabens weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden dürfen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

3.1 Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 mit Umgriff

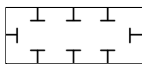


räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Flächen für Gemeinbedarf, hier: Sport, Freizeit und Kultur

Für den Bestand:

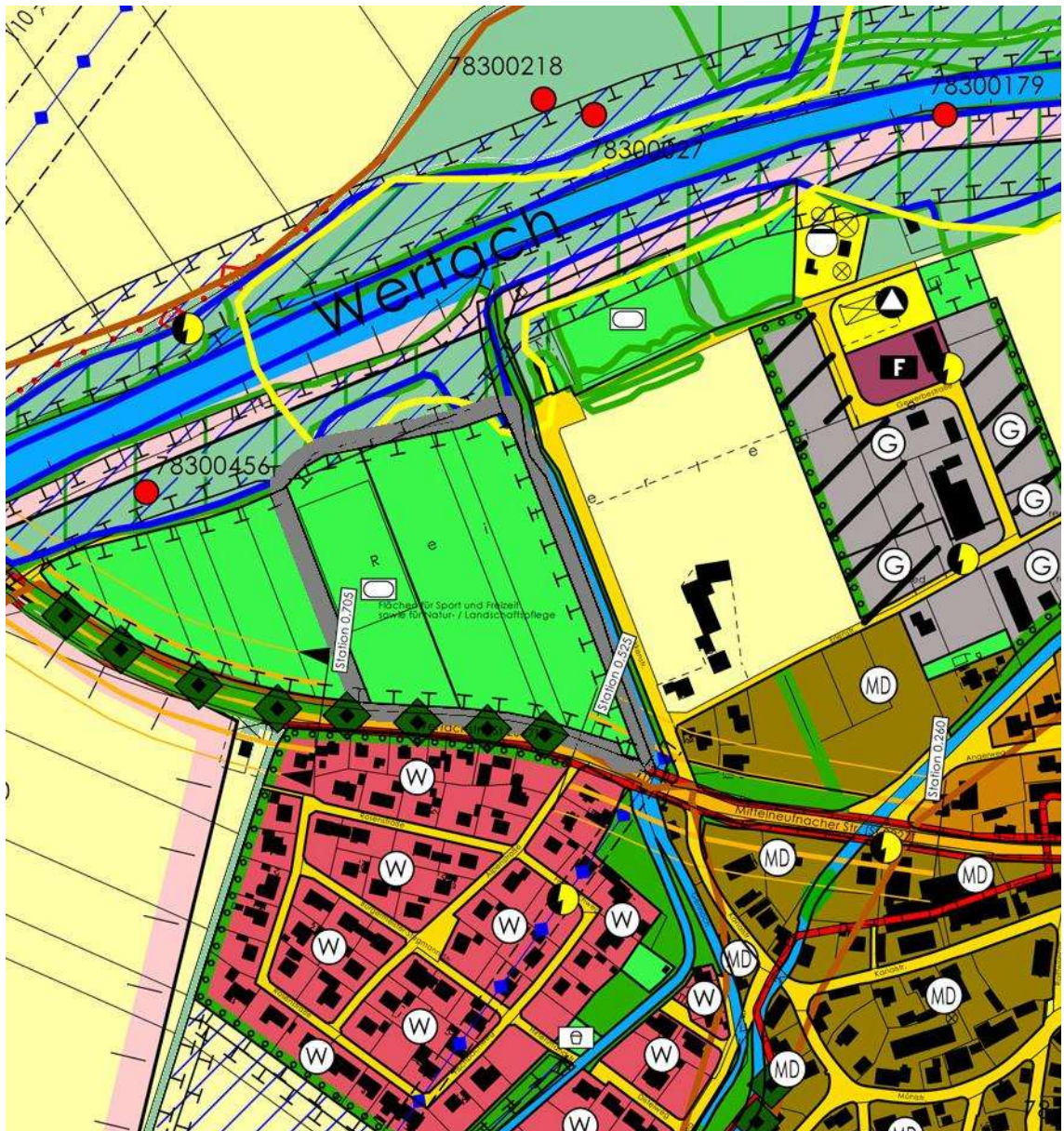
Flächen für Wohnbau, Gewerbe, Dorfgebiete, Landwirtschaft, Verkehr, Gewässer etc.



Flächen für Natur- und Landschaftspflege

3.2 Ungeänderte Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 mit Umgriff der Änderung



Legende wie vorstehend

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2025 die Aufstellung der 3. 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 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 hat in der Zeit vom 11.08.2025 bis 12.09.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 hat in der Zeit vom 11.08.2025 bis 12.09.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Hiltenfingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2025 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2025 festgestellt.

Hiltenfingen, den __.__.2025

Robert Irmeler, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Das Landratsamt Augsburg hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom __.__.2025 Az. __-__-__/_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Unterschrift

Siegel

8. Ausgefertigt

Hiltenfingen, den __.__:2025

Robert Irmeler, 1. Bürgermeister

Siegel

9. Die Genehmigung der 3. Änderung wurde am __.__.2025 gemäß §6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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 __.__.2025

Planer