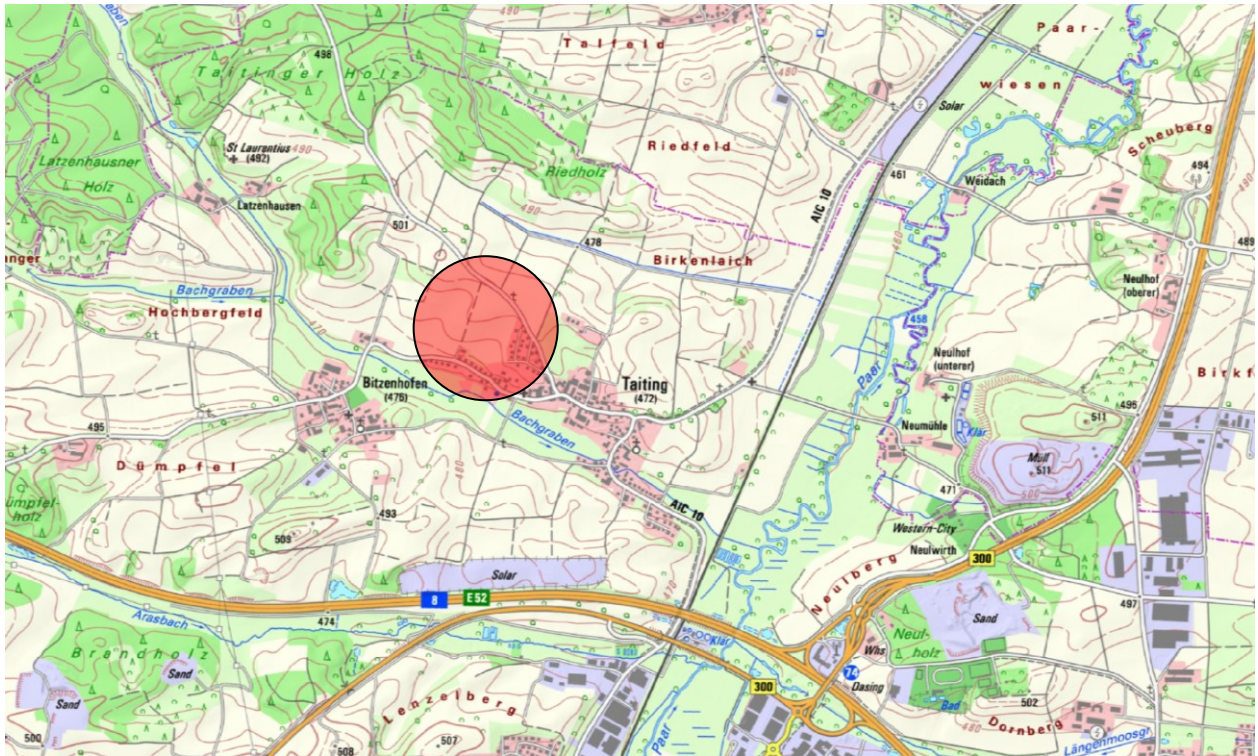




## 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### Wohnbauflächen Taiting



Übersicht unmaßstäblich

## PLANZEICHNUNG, ERLÄUTERUNGSBERICHT

FASSUNG VOM 20.02.2024

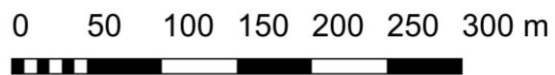
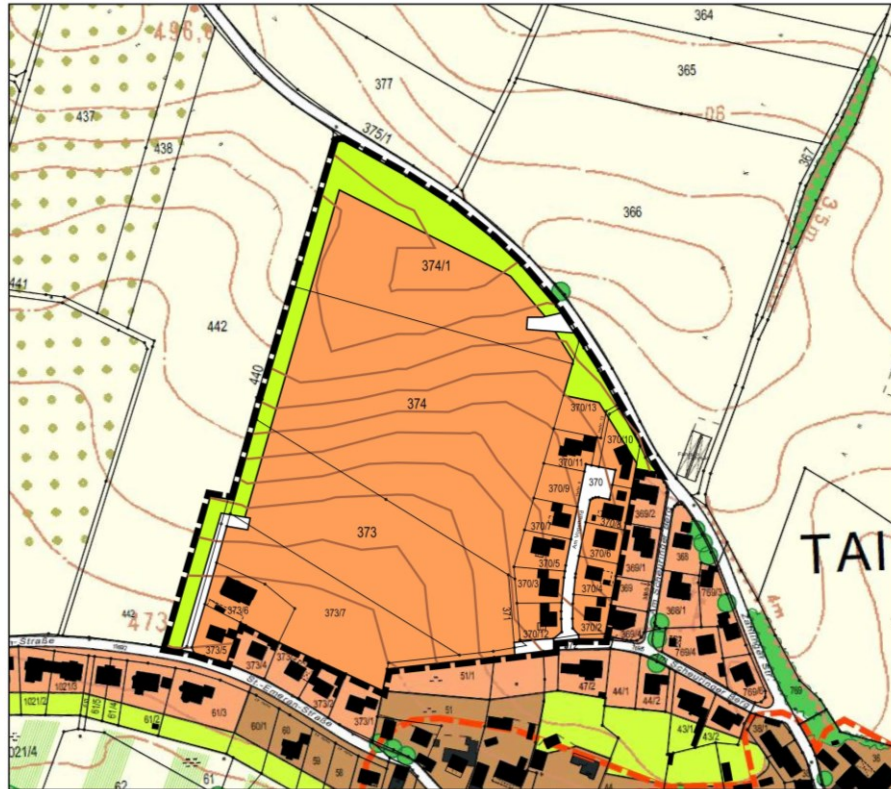
**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE DASING  
KIRCHSTR. 7  
86453 DASING  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN



### 16. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 20.02.2024



M 1:5.000

## ZEICHENERKLÄRUNG

### LEGENDE

	Änderungsbereich
	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Straßen, Wege
	Grünflächen
	Acker und Grünland
	Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt
	Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Landschaftselementen entlang von Flurgrenzen, Wegen, Böschungen
	Einzelbaum / Baumzeile
	Hecke, Feldgehölz, Gehölzgruppe
	Umgrenzung von Bodendenkmalen

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. ANLASS

Veranlassung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dasing ist die Absicht auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing in der rechtsgültigen Fassung vom 09.03.2010 ist der Änderungsbereich als Acker / Grünland dargestellt.

### 2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Taiting südlich der Ortsverbindungsstraße Taiting – Zahling (Zahlinger Straße).

Der Umgriff der geplanten Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 7,09 ha auf den Flurstücken Nr. 369/2 TF, 370, 370/2 bis 370/13, 371, 372 TF, 373, 373/5 bis 373/7, 374, 374/1, 440 TF und 442 TF, Gmkg. Taiting.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 369/2 TF, 370, 370/2 bis 370/13, 370/3 und 371 liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.39 „Am Scheuringer Berg – Taiting“. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 373/7 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.51 „Taiting Fl.-Nr. 373/6 (TF) und 373/7 (TF)“.

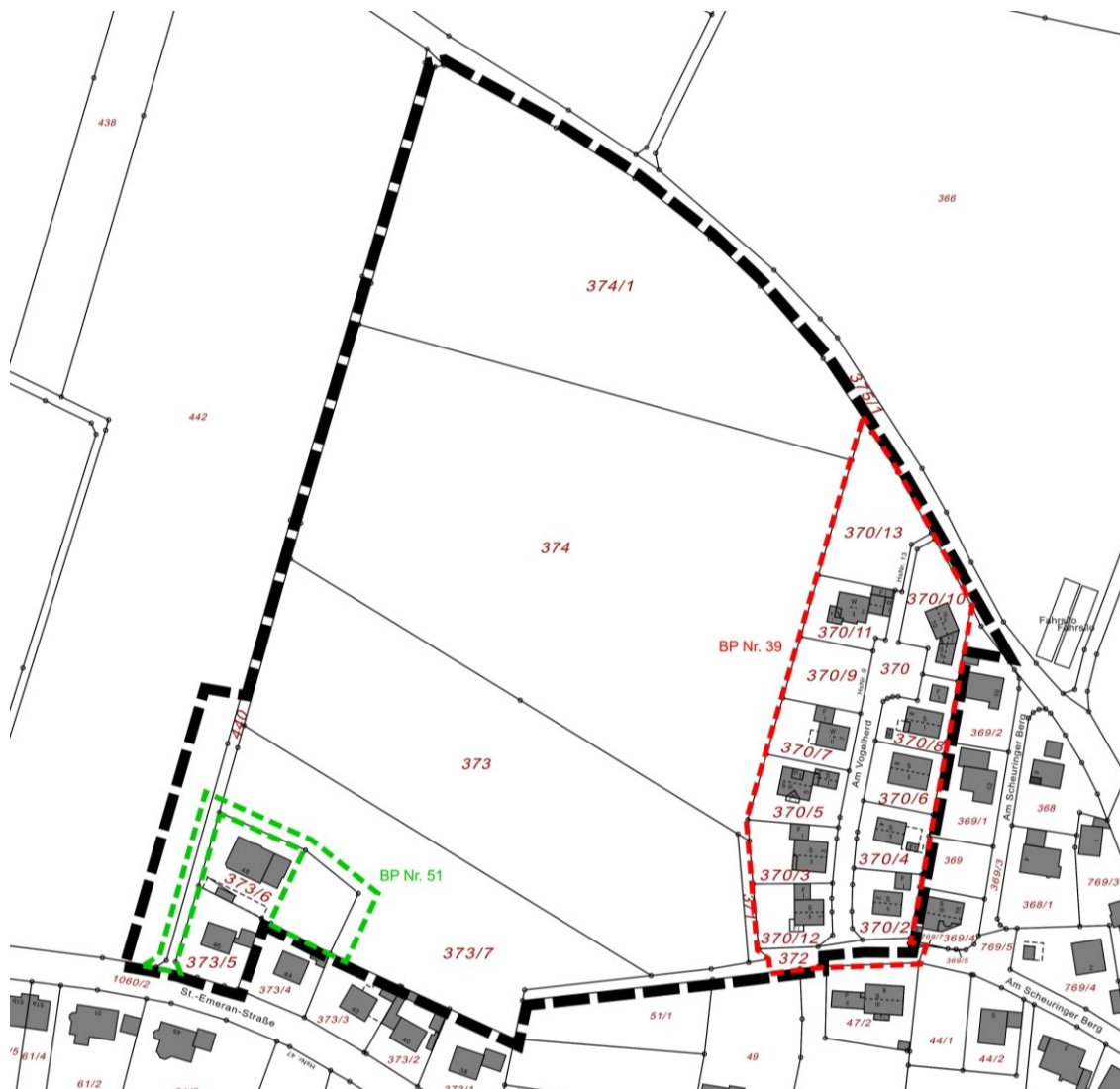


Abb. 1: Grundstücke und Bebauungspläne im Bereich der 16. Flächennutzungsplanänderung



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

##### Raumstruktur

Nach der Strukturkarte des LEP gehört der Ortsteil Taiting der Gemeinde Dasing zum allgemeinen ländlichen Raum und grenzt an das Verdichtungszenstrums Augsburg an.

##### Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in Kap. 2.2.5 LEP hinausgehen.

##### Ressourcen schonen

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

##### Siedlungsstruktur

##### Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

##### Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

##### Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität (...) soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.



### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

## **3.2 Regionalplan Region Augsburg 2007**

### Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

#### B V Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsenen Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg [...]

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige – das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen [...] sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

## **3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gmde. Dasing**

Wichtige Grundsätze des ISEK in Hinblick auf Siedlungsentwicklung und Wohnen für die Gemeinde Dasing sind:

- Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ist besonders verantwortungsvoll zu entscheiden
- Auswirkungen des Klimawandels ist aktiv vorzubeugen und vorbereitend zu begegnen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Reduzierung von Siedlungs- und Verkehrsflächen
  - Mobilisierung von Baulandreserven
  - Bau innerörtlicher Wohnungen
  - Sanierung leerstehender Gebäude und Wohnungen
  - Nutzung von Brachflächen
  - Erhöhung der Siedlungsdichte
  - Erhalt und Vergrößern von Grün- und Erholungsflächenanteil
  - Sichern von Flächen für den Biotopschutz
- Bauland weitgehend nur auf freien Flächen innerhalb von Ortslagen, in unbebauter Randlage im engen räumlichen Zusammenhang oder auf Brachen mobilisieren



- Neue Baugebiete erst entwickeln und genehmigen, wenn Innenentwicklung weitgehend und absehbar abgeschlossen ist – neue Flächen werden zurückhaltend erschlossen
- Bei Neubaugebieten sind die Aspekte „Flächensparendes Planen und Bauen“ und „experimenteller Städtebau“ die Legitimation für die weitere Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Neubaugebiete werden nur noch nach den Themen des experimentellen Städte-, Wohnungs- oder Gewerbebaus ausgewiesen (z. B. energieeffiziente Gebäude, Selbstversorgerkonzepte)
- In Neubaugebieten wird das Wohnumfeld sowie das System der Straßen und Wege unter flächensparenden Aspekten mit großen Gemeinschaftsflächen ausgewiesen
- Aspekte des Klimaschutzes und der Regenrückhaltung (z. B. Versickerung von Regenwasser) werden in neuen Baugebieten realisiert

## **4. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEDARFSABSCHÄTZUNG**

### **4.1 Bestand an Bauflächen**

#### **Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing werden aktuell in den Orten Dasing, Wessiszell, Rieden und Taiting ca. 16,4 ha Wohnbauflächen ohne verbindliche Bauleitplanung geführt.

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

- |              |         |
|--------------|---------|
| – Dasing     | 11,6 ha |
| – Wessiszell | 2,2 ha  |
| – Rieden     | 1,4 ha  |
| – Taiting    | 1,2 ha  |

Gem. den Unterlagen des Statistischen Landesamtes betragen die Wohnbauflächen in der Gemeinde Dasing zum 31.12.2021 115 ha. Das entspricht einem Anteil von 2,8 % der gesamten gemeindlichen Fläche.

#### **Wohngebäude und Wohnungen**

Für das Jahr 2021 gibt das Statistische Landesamt für die Gemeinde Dasing 1.646 Wohngebäude mit insgesamt 2.516 Wohnungen an. Die Gesamtwohnungszahl in Wohn- und Nichtwohngebäuden beträgt 2.584 Stück. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 117,2 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl von 5.835 Einwohnern (Stand 2021) leben in der Gemeinde Dasing pro Wohnung ca. 2,26 Personen. Damit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße Dasings leicht über der gem. Mikrozensus 2021 ermittelten Haushaltsgröße von 2,23 Personen in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern.

### **4.2 Bevölkerungsentwicklung**

Mit Beginn des Jahres 2022 wurden vom Bay. Landesamt für Statistik aktualisierte regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnungen für Bayern bis zum Jahr 2041 veröffentlicht. Für den Landkreis Aichach-Friedberg wird von einer „stark zunehmenden“ Bevölkerungsentwicklung von 7,5 % und mehr ausgegangen.

Für die Gemeinde Dasing prognostiziert das Landesamt für Statistik eine Zunahme zwischen 2,5 bis unter 7,5 %. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Dasing erhöht sich bis zum Jahr 2037 von aktuell 5.835 (Stand 31.12.2021) bzw. 5.861 (Stand 01.04.2022) auf etwa 6.300.

Das entspricht einer Steigerung der Bevölkerung für die nächsten 15 Jahre (2023 – 2037) um knapp 7 %. Die nachfolgenden Diagramme bilden die bisherige Einwohnerentwicklung sowie die Prognose der Statistikbehörde ab.

Bei der Ermittlung der Entwicklung durch das Bay. Landesamt für Statistik wurde für das Jahr 2023 eine Einwohnerzahl von 5.900 angenommen. Diese ist bereits im April 2022 mit 5.861

nahezu erreicht. Werden die Nebenwohnsitze hinzugezählt, hatte die Gemeinde Dasing zum 01.04.2022 6.069 Einwohner.

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
EW	5578	5608	5603	5553	5548	5687	5812	5815	5835	5861*

\* Stand 01.04.2022 gem. Einwohnermeldeamt Dasing, ohne Nebenwohnsitze



Abb. 2: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Dasing der letzten 10 Jahre (BayLfS)

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
EW	5900	6000	6000	6000	6000	6100	6100	6100	6100	6200	6200	6200	6200	6300	6300

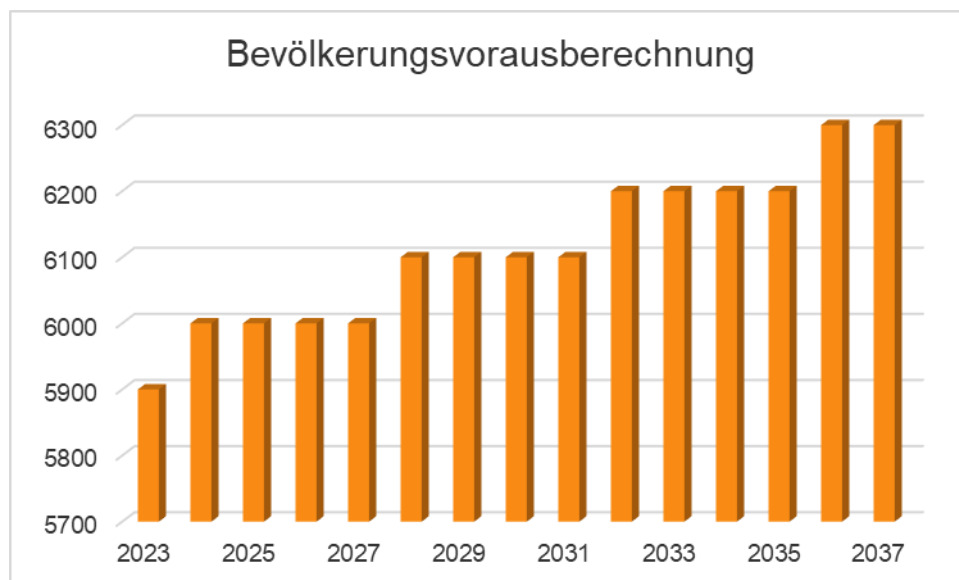


Abb. 3: Bevölkerungsvorausberechnung für den Gemeinde Dasing für die nächsten 15 Jahre (BayLfS)

### 4.3 Bedarfsabschätzung

Die Gemeinde Dasing setzt sich aus 19 Gemeindeteilen zusammen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung beruht dabei auf den dem Hauptort Dasing sowie den Ortsteilen Wessiszell, Laimering und Taiting.



Gem. dem aktuellen Flächennutzungsplan einschl. der bisherigen Änderungen stehen in den Orten Dasing, Wessiszell, Rieden und Tating Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die Gemeinde hat im Ortsteil Taiting mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „Am Scheuringer Berg“ am nordwestlichen Ortsrand insgesamt 12 Bauplätze für Wohngebäude ausgewiesen. Diese sind allesamt vermarktet und überwiegend bereits bebaut. Auf Fl.-Nr. 373/6 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 51 Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2037 (15 Jahre) ist von einer Zunahme in den nächsten Jahren von etwa 440 Personen auszugehen. Diese werden sich überwiegend in Dasing, Wessiszell, Taiting und Laimering ansiedeln.

Aus den Erfahrungen mit den bestehenden Baugebieten sowie den Bevölkerungsvorberechnungen geht die Gemeinde Dasing davon aus, dass die Nachfrage an Wohnbauflächen für die kommenden 15 Jahre unvermindert anhält.

In Anlehnung an die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018) beschriebene Methode ergibt sich mit den Zahlen und der Prognose des Landesamts für Statistik für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von ca. 14,6 ha Wohnbauflächen (= ca. 328 Wohneinheiten). (s. unten) Zugrunde liegen dabei die Einwohnerzahlen sowie bestehenden Wohneinheiten mit Stand vom 31.12.2021.

Es entsteht ein innerer Bedarf (aus Auflockerung, mit angenommenem Faktor 0,3) von ca. 122 Wohneinheiten (= ca. 5,43 ha (122 WE / 22,47 WE/ha)).

Der innere Bedarf ergibt sich gem. LfU (2018) *aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW).*

Aus der Bevölkerungsprognose kann zusätzlich ein äußerer Bedarf von ca. 206 Wohneinheiten ermittelt werden (= ca. 9,17 ha (206 WE / 22,47 WE/ha)).

<b>Bedarfsberechnung gem. Empfehlungen des LfU</b>	
<b>Bedarf Wohneinheiten aus Bevölkerungsprognose (äußerer Bedarf)</b>	<b>206</b>
<i>Einwohnerzuwachs (465 EW) / Belegungsdichte aktuell (2,258)</i>	
<b>Bedarf Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)</b>	<b>122</b>
<i>(1) Belegungsdichte 2037 = Belegungsdichte aktuell (2,258) - (Belegungsdichte aktuell (2,258) x Auflockerungsfaktor (0,3%)) x Zeitraum (15 Jahre)</i>	
<i>(2) Wohneinheiten 2037 = Einwohner 2021 (5.835) / Belegungsdichte 2037 (2,156)</i>	
<i>(3) Differenz aus Wohneinheiten 2037 (2.706) - Wohneinheiten 2021 (2.584)</i>	
<b>Bedarf Wohneinheiten 2037 gesamt</b>	<b>328</b>
<b>Flächenbedarf (aus äußerem und innerem Bedarf) in ha</b>	<b>14,6</b>

<b>Grundlagen</b>		Quellen
Einwohner (EW) 31.12.2021	5.835	Gmde. Dasing, 30.06.2021
Einwohnerprognose (EW) 2037	6.300	Demographie-Spiegel Gmde. Dasing, 08/2021
Jahre bis zum Zieljahr	15	
Einwohnerzuwachs in absoluten zahlen bis 2037 (EW)	465	Demographie-Spiegel Gmde. Dasing, 08/2021
Anzahl der Wohneinheiten (WE) 31.12.2021	2.584	Statistik kommunal 2022
Anzahl der Wohneinheiten prognostiziert 2037 (innerer Bedarf)	2.706	errechnet aus prog. Belegungsdichte (5.835/2,157)
Belegungsdichte 31.12.2021 (EW / WE)	2,258	errechnet EW 2021 / WE 2021 (5.835/2.584)
Belegungsdichte prognostiziert 2037	2,157	errechnet (2,258 - 2,258 x 0,003 x 15)
Auflockerungsbedarf (%)	0,3	angen. Faktor gem. Flächenmanagement-Datenbank
Wohnbauflächen 31.12.2021 (ha)	115	Statistik kommunal 2022
Wohneinheitendichte 31.12.2021 (WE je ha Wohnbaufläche)	22,47	errechnet WE 2021 / Wohnbaufläche (2.584/115)



## 5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplans bildet den Änderungsbereich als Acker / Grünland sowie Ortsrandeingrünung ab.

Die 16. Änderung hat zum Inhalt, die überwiegend landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen einschl. Erschließung sowie siedlungsbezogene Grünflächen umzuwidmen. Im aktuellen Flächennutzungsplan befinden sich im Geltungsbereich der Änderung von insgesamt ca. 7,09 ha folgenden Flächennutzungen:

- ca. 1,79 ha Wohnbauflächen
- ca. 0,62 ha Grünflächen
- ca. 4,68 ha landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich folgende Flächennutzungen:

- ca. 6,23 ha Wohnbauflächen einschl. Erschließung
- ca. 0,86 ha Grünflächen

Durch die Änderung steigt der Anteil von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Dasing im Vergleich zum 31.12.2021 (2,80 %) auf einen Wert von 2,92 % der Gesamtfläche von 4.083 ha.

Die Gemeinde Dasing erlebte in den vergangenen zehn Jahren ein Wachstum von ca. 5 % hinsichtlich der Einwohnerzahl. Für die folgenden 15 Jahre wird gem. der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern (Bay. Landesamt für Statistik) eine weitere Zunahme von ca. 7 % angegeben.

Mit einer steigenden Bevölkerung wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum. Neben einer Nachverdichtung im Innenraum auf bisher unbebauten Grundstücken sowie Nutzbarmachung alternativer Standorte (z.B. offen stehende Hofstellen u.ä.) – dem vorrangigen Ziel der Gemeindeentwicklung – ist nachrangig auch die Ausweisung neuer Baugebiete an den Hauptorten der Gemeinde eine Möglichkeit, die Grundlage für entsprechend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Bei der Entwicklung von neuen Bauflächen nutzt die Gemeinde das Prinzip des Vorkaufsrechtes (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Dieses kann jedoch nur verfolgt werden, wenn zu veräußernde Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde an den Hauptorten ausreichend dimensionierte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, um entsprechende Möglichkeiten der Entwicklung zu haben. Dabei können die Flächen auch den tatsächlichen Bedarf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung überschreiten. Die Gemeinde geht davon aus, dass nicht alle Flächen in den kommenden Jahren veräußert werden.

Tatsächliches Bauland wird weiterhin nur ausgewiesen, wenn die Gemeinde zu mind. 50 % Eigentümer der Flächen ist. Nur so kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dies ist außerdem nur möglich, wenn die Gemeinde das entsprechende Vorkaufsrecht nutzen kann.

Durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen in Taiting möchte die Gemeinde die Grundlage für bezahlbaren Wohnraum in diesem Ortsteil schaffen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich dargestellte Wohnbauflächen in einer Summe von ca. 119 ha, wovon ca. 20 ha unbebaut und ohne Baurecht wären. Dies übersteigt den ermittelten Bedarf bis 2037 von 14,6 ha um ca. 5,4 ha.

Dies ist der Gemeinde bewusst und damit zu begründen, dass sich Dasing Optionen hinsichtlich der tatsächlichen Siedlungsentwicklung an verschiedenen Orten offenhalten möchte. Die tatsächliche städtebauliche Entwicklung ist auch abhängig davon, ob die entsprechenden Flächen veräußert und somit von der Gemeinde erworben werden können. Eine Baulandausweisung (auf Ebene des Bebauungsplans) erfolgt maximal in der Größe, die erforderlich ist, den prognostizierten bzw. den vorhandenen Bedarf zu decken.



Auf die Rücknahme bestehender Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan verzichtet die Gemeinde vorerst. Vielmehr soll nach ca. 15 Jahren mit Ablauf des Vorkaufsrechts auf Fl.-Nr. 373/7 (2036) erneut überprüft werden, ob die neu ausgewiesenen Flächen sowie andere Wohnbauflächen tatsächlich notwendig sind. Je nach aktuellem Stand werden entsprechend Flächen zurückgenommen.

## **6. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Acker / Grünland, Wohnbauflächen sowie Ortsrandeingrünung dargestellt.

Tatsächlich genutzt wird sie als intensiv bewirtschafteter Acker, welcher sich nach Westen fortsetzt. In der letzten Vegetationsperiode wurde auf den Flächen Mais angebaut. Im Osten befinden sich bebaute sowie unbebaute, brachgefallene Grundstücke. Diese sind Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeinde Dasing.

Nördlich verläuft die Ortsverbindungsstraße Taiting – Zahling.

## **7. STANDORTWAHL**

Wie unter Punkt 5 beschreiben, handelt es sich bei Dasing um eine wachsende Gemeinde, welche auch weiterhin gem. der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern (Bay. Landesamt für Statistik) eine weitere Zunahme erfahren wird.

Die Gemeinde entwickelt nur Bauflächen, wenn sie selbst zu mind. 50 % Grundstückseigentümer ist. Dies ist nur durch Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sowie dem Vorkaufsrecht der Gemeinde möglich.

Im Süden des Änderungsbereiches auf Fl.-Nr. 373/7 hat die Gemeinde bereits bis 2036 ein Ankaufsrecht. Eine Erschließung dieser Fläche ist aufgrund der Hanglage und dem damit einhergehenden abfließenden Niederschlagswasser nicht umsetzbar. Um eine technisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung – auch in Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser im nördlichen Bereich – und eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen, sind die nördlich angrenzenden Flächen zwingend mit aufzuplanen.

Trotz der schwierigen Topographie sprechen folgende weiteren Kriterien für den gewählten Standort:

- direkter Anschluss an bestehende Siedlungsflächen
- möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt durch Nutzung intensiver landwirtschaftlicher Flächen ohne Struktureichtum
- Erschließung von Süden und Westen über die Erweiterung und Ausbau bereits bestehender Wege / Straßen

## **8. STANDORTALTERNATIVEN**

Die Gemeinde Dasing setzt sich aus 19 Siedlungsteilen zusammen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung konzentriert sich dabei auf den Hauptort Dasing sowie die nächstgrößeren Gemeineteile Taiting, Laimering, Wessiszell und Rieden.

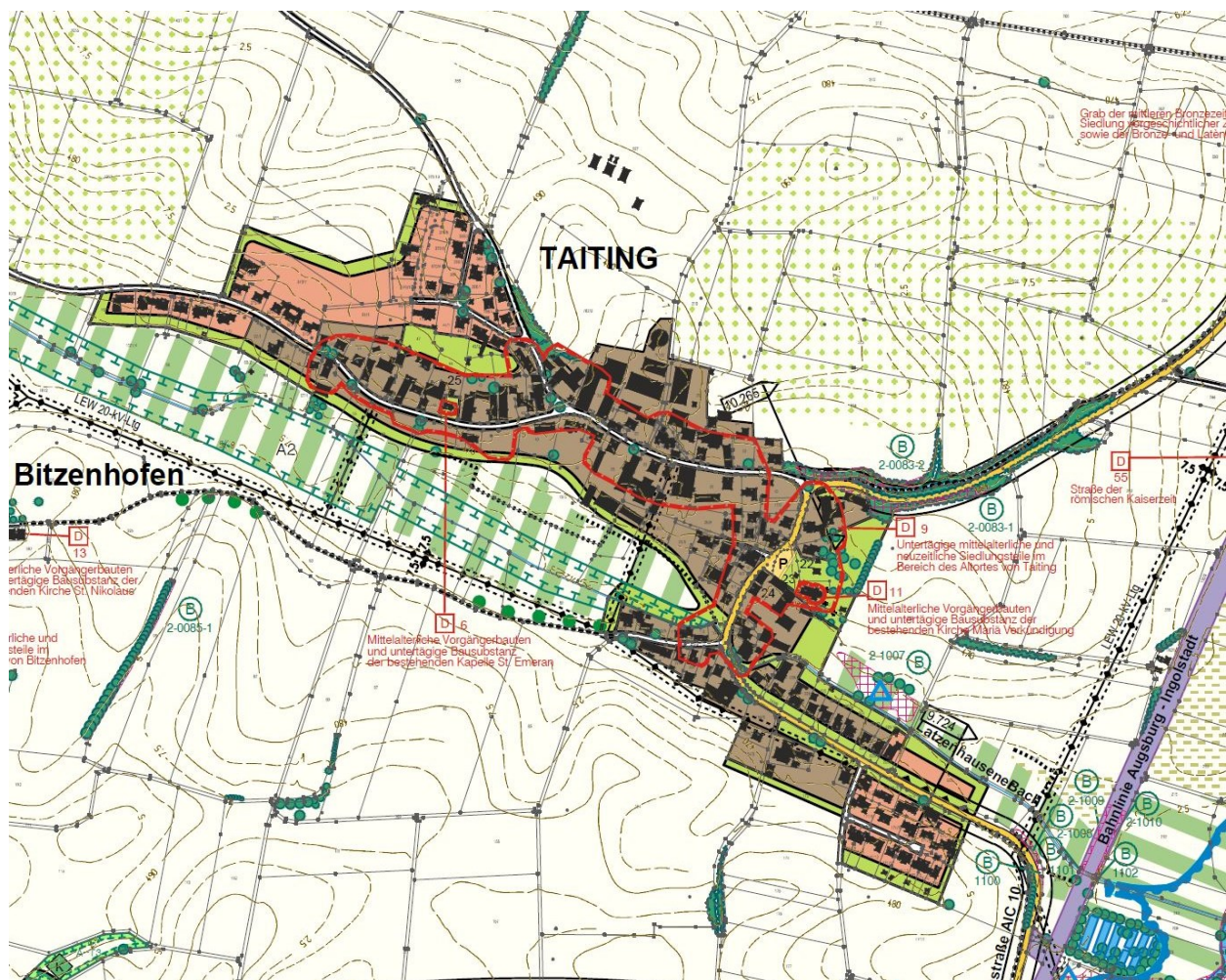
Die Flächennutzungsplanänderung hat die Erweiterung der Siedlungsflächen in Taiting zum Inhalt. Mögliche Standortalternativen bleiben daher auf diesen Ortsteil begrenzt.

Der Bereich am nordwestlichen Ortsrand bildet einen Schwerpunkt zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Taiting aus. Der aktuelle Flächennutzungsplan beinhaltet in diesem Bereich Wohnbauflächen für die Siedlungserweiterung.

Eine Alternative zu den jetzigen Flächen am nordwestlichen Ortsrand stellen die Flächen im Nordosten bzw. Osten im Anschluss an die gemischten Bauflächen dar. Die Flächen im Osten weisen jedoch Biotopstrukturen sowie Bodendenkmale auf, sodass diese Flächen nach Prüfung nicht zur Ausweisung neuer Bauflächen herangezogen werden.

Am nordöstlichen Ortsrand befinden sich Flächen zur Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Landschaftselementen entlang von Flurgrenzen, Wegen und Böschungen. Südlich der bestehenden Siedlungsflächen sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie potentielle Ausgleichsflächen entlang des Bachgrabens dargestellt. Aufgrund dessen scheiden diese Flächen als Alternativen aus.

Mit den vorgesehenen Flächen schließt die Gemeinde an bestehende Wohnbauflächen an und setzt diese in der Verlängerung der Zahlinger Straße auf etwa 300 m nach Westen fort. Für die Erschließung kann von Süden kommend der bestehende Wirtschaftsweg sowie von Osten die Straße Am Scheuringer Berg ausgebaut werden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Siedlungsstrukturen können ebenfalls erweitert werden. Vergleichbar günstige Standorte für die Siedlungsentwicklung liegen in Taiting mit geringem Eingriff in Natur und Landschaft nicht vor.





Im Planungsbereich bestehen noch keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Flächen können jedoch durch eine Erweiterung der bestehenden Einrichtungen aus den angrenzenden Siedlungsflächen versorgt werden.

## **10. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH**

Auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen. Die notwendige Überbauung der Flächen stellt nach §14 BNatSchG grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Über Maß und Art des Ausgleichs gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschränkung der Versiegelung, Eingrünung etc.) kann der Eingriff minimiert werden. Entsprechend ausgebildete Flächen zur Eingrünung können als Ausgleichsflächen dienen. Die genaue Ermittlung des Eingriffs und die Formulierung der resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

## **11. DENKMALSCHUTZ**

Boden- und Baudenkmäler sind im Gebiet und im Umgriff des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

## **12. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und einer Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht liegt bei.

## **13. SONSTIGES**

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing einschl. der bisher durchgeführten Änderungen.

Angestrebt wird den Bedarf der dargestellten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Dasing nach ca. 15 Jahren mit Ablauf des bestehenden Vorkaufsrechts auf Fl.-Nr. 373/7 (2036) erneut zu überprüfen. Sind die Flächen der 16. Änderung sowie ggf. weitere Wohnbauflächen nicht mehr erforderlich, werden diese zurückgenommen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der neu geplanten Wohnbauflächen Taiting sind die Grundsätze des flächen- und energiesparenden Bauens anzuwenden einschl. besonderer Berücksichtigung des Regenwasserrückhalts.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Dasing am 25.07.2023 gefasst und am 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 stattgefunden.

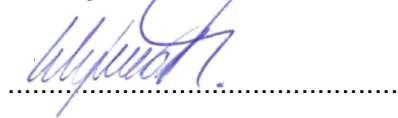
Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2023. hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2024 wurde vom Rat der Gemeinde Dasing am 20.02.2024 gefasst.



Dasing, den 05.07.2024

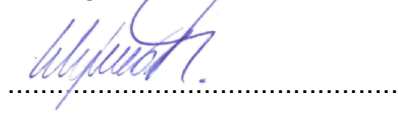


Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2024 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 10.05.2024, Az.: 6100-2 erteilt (§6 Abs. 1-4 Bau GB).



Dasing, den 05.07.2024

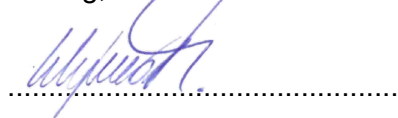


Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 16. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 09.07.2024; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 16. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2024 wirksam (§6 Abs. 5 BauGB).



Dasing, den 10.07.2024



Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister