Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 2

2. Plangebiet 2
2.1 Lage 2
2.2 Nutzungen und Bauweise 3
2.3 Erschließung 3
2.4 Flora/ Fauna 3
2.5 Boden 4
2.6 Denkmäler 5
2.7 Wasser 6

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Landes- und Regionalplan 7
3.2 Flächennutzungsplan 8
3.3 Bebauungspläne und Satzungen 9
3.4 Verfahren 9

4. Planinhalte 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4 Bauliche Gestaltung 14
4.5 Verkehr und Erschließung 14
4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 15
4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung 16
4.8 Altlasten, Bodenschutz 17
4.9 Flächenbilanz 17

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Aichach hat in der Sitzung des Stadtrates vom 24.07.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Stadtteil Klingen liegt südöstlich der Stadt Aichach und ist geprägt von seiner noch deutlich bemerkbaren dörflichen Struktur, welche aber durch Leerstand und Auflassung von Hofstellen und damit verbundenen Wandel gezeichnet ist.

Anlass für die Planaufstellung sind Bauwünsche von Eigentümern für Neubebauungen mehrerer Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs.

Da in der Vergangenheit bereits einige größere Bauvorhaben im Ortskern von Klingen umgesetzt wurden, soll nun die weitere Entwicklung von Klingen in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Ziel ist es, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und eine entsprechend ortsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde in der Sitzung vom 24.07.2025 für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 25, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 26/3, 27, 27/7, 27/18, 27/19, 28, 28/1, 29, 30, 31, 36, 37, 422, 422/38, 422/41, 426/1 sowie Teilflächen der Fuggerstraße und der Mauerbacher Straße.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 33.850 m² befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Klingen der Stadt Aichach. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Höhenlinien zwischen 454 und 464 m über Normalhöhennull. Das Gelände fällt nach Süden hin ab.

Abb. 1 Luftbild mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.2025

2.2 Nutzungen und Bauweise

Das Plangebiet weist insgesamt einen dörflich geprägten Charakter auf. Entlang der Fuggerstraße befinden sich großvolumige Baukörper, die eine heterogene Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und landwirtschaftlich geprägten Betrieben aufweisen, z.T. aber auch von Leerstand geprägt sind.

Die hinterliegenden Grundstücke auf östlicher Seite sind hingegen stärker wohnbaulich (überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser) geprägt. Eine städtebauliche Ausnahme bilden Reihenhäuser mit fünf Einheiten entlang der Mauerbacher Straße. Ergänzend befinden sich im östlichen Geltungsbereich unbebaute Wiesenflächen.

2.3 Erschließung

Die Staatsstraße 2047 (Fuggerstraße) verläuft in nordwestlich-südöstlicher Richtung durch den Geltungsbereich und stellt die direkte Verbindung des Plangebiets zur Stadt Aichach im Norden und zur Kreisstadt Dachau im Süden her. Etwa 150 m südlich befindet sich die Bushaltestelle Am Maibaum, die mit den Linien 204, 244, 250 und 704 eine Anbindung an Aichach, Dasing, Dachau und Friedberg (Augsburg) gewährleistet.

2.4 Flora/ Fauna

In einem Abstand von bis zu 150 m rund um den Änderungsbereich befinden sich mehrere wertvolle ökologische Flächen. Diese sind wie folgt aufgelistet:

- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 139595) ca. 130 m nordöstlich
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1013545) ca. 70 m südöstlich
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd.-Nr. 194062) ca. 80 m südlich
- Biotop Auwälder bei Klingen (Biotopteilflächen Nummern 7532-1215-002 und 7532-1215-003) ca. 100-150 m südwestlich

- Biotop Auwälder zwischen Klingen und Aichach (Biotopteilflächen Nummern 7532-1216-001 und 7532-1216-002) ca. 100 m westlich
- Biotop Schilfröhricht an der Ecknach nordwestlich Klingen I (Biotopteilflächen Nr. 7532-1112-000) ca. 110 m westlich
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Paar und Ecknach (ID-Code Teilfläche Bayern 7433-371.02) ca. 90 m westlich

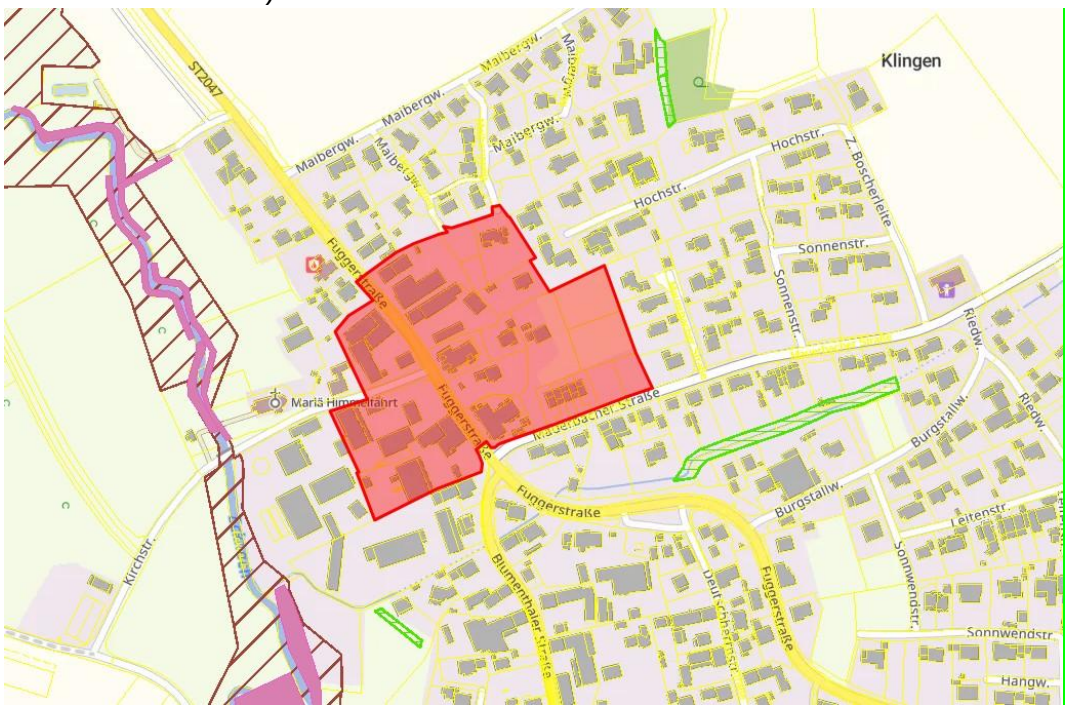

Abb. 2 Flora und Fauna, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 09.2025

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau

Der Bodenaufbau innerhalb des Geltungsbereichs weist gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) eine deutliche Variabilität von Norden nach Süden auf. Im Plangebiet sind insgesamt vier verschiedene Baugrundtypen vorhanden. Diese lassen sich in nord-südlicher Abfolge wie folgt charakterisieren:

- **Baugrundtyp:** Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

  Tragfähigkeit: mittel bis hoch

  Hinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

- **Baugrundtyp:** Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert

  Tragfähigkeit: gering bis mittel

  Hinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

- **Baugrundtyp:** Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

  Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Hinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

- **Baugrundtyp:** Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen

  Tragfähigkeit: sehr gering bis gering

  Hinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

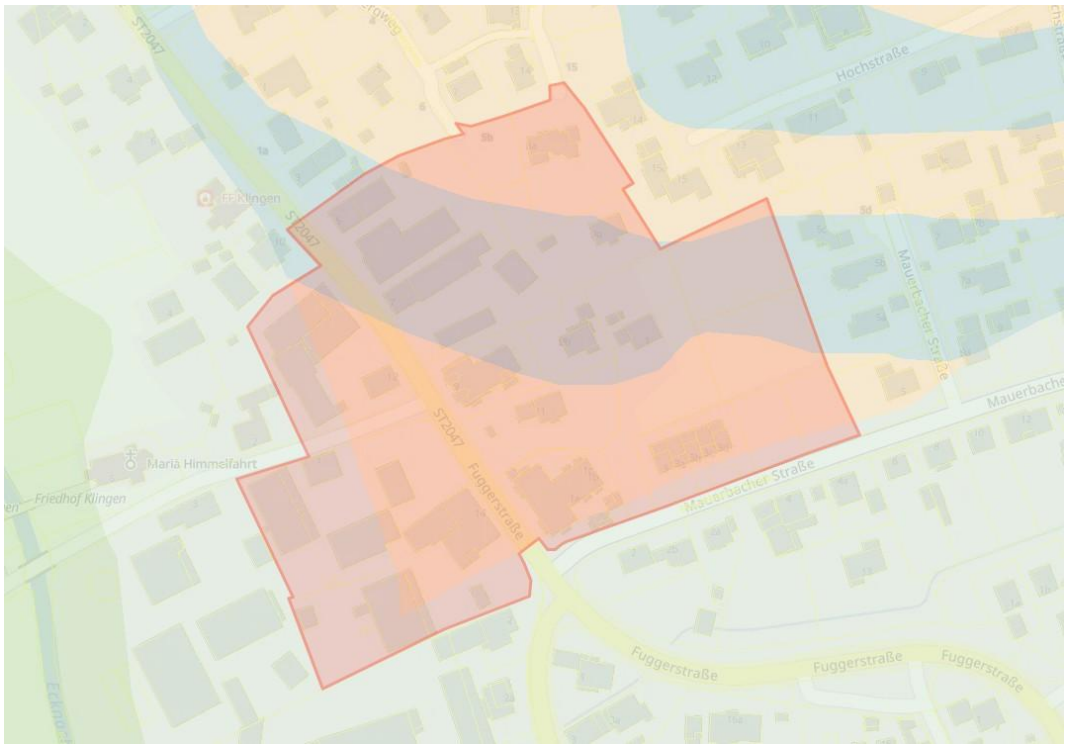

Abb. 3 Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 18.09.2025

2.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.6 Denkmäler

Im Umkreis von weniger als 150 m um das Plangebiet befinden sich drei Denkmäler. Diese sind in der folgenden Tabelle detailliert aufgelistet.

Denkmal	**Beschreibung / Funktion**	**Richtung**
Boden- und Baudenkmal (D-7-7532-0159 & D-7-71-113-71)	Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit ihren mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden	ca. 50 m Westen
Baudenkmal (D-7-71-113-70)	Ein zweigeschossiges Pfarrhaus	ca. 20 m Westen

Baudenkmal (D-7-71-113-127)	Mörtelplastiken hl. Leonhard mit Tieren	ca. 130 m Süden

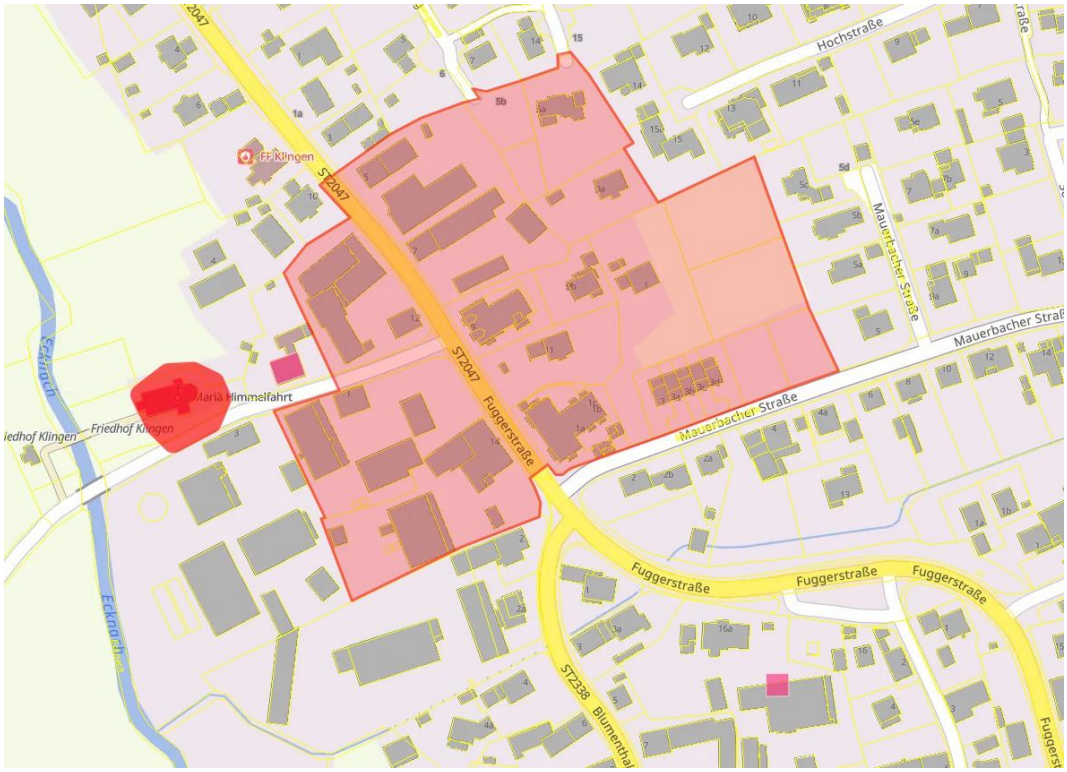

Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 18.09.2025

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9 im Teil C der Satzung hingewiesen.

2.7 Wasser

Ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs befinden sich sowohl ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet als auch eine Hochwassergefahrenfläche HQ100. Der gesamte Geltungsbereich liegt zudem innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand von Mooren, Auen, Gleyen und Kolluvien abgegrenzt. Im Unterschied zu festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten besitzen sie jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit. Für diese Flächen kann folglich keine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit von Überschwemmungen getroffen werden.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die unbebauten Restflächen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums und sind trotz ihrer Lage in einem wassersensiblen Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebieten entfernt. Deshalb ist bei der Planung nicht von einem erhöhten Hochwasserrisiko auszugehen.

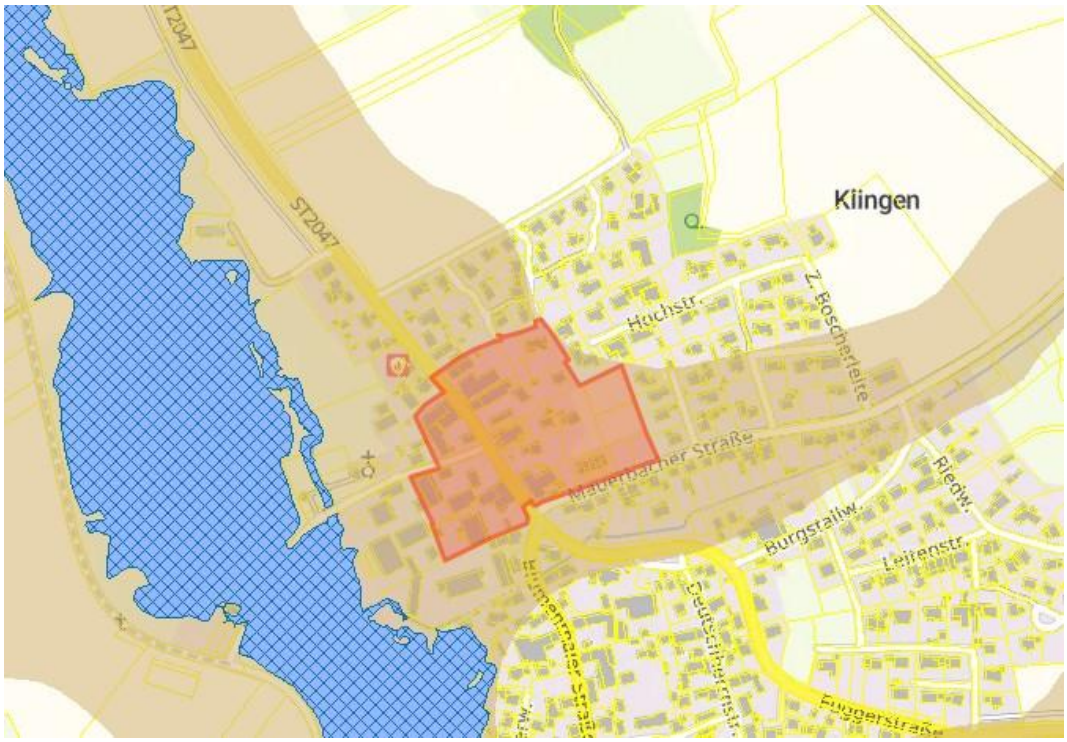

Abb. 5 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 09.2025

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand: 15.11.2022) ist die Stadt Aichach als Mittelzentrum ausgewiesen, während das sie umgebende Gebiet als allgemeiner ländlicher Raum klassifiziert ist.

Laut Karte 1 „Raumstruktur“ des „Regionalplans der Region Augsburg“ ist die Stadt Aichach als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadtteil Klingen liegt jedoch im „Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ (25.09.2007).

Im Regionalplan der Region Augsburg sind in Kapitel „A II Raumstruktur” folgende Ziele und Grundsätze gegeben:

Zu 1.2

„Der ländliche Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg (Mittebereich Aichach und Gebietsteile der Mittelbereiche Augsburg und Friedberg) verfügen einerseits über umfangreiche sozioökonomische Verflechtungen mit dem Oberzentrum Augsburg. Andererseits sind die Entfernungen zum Oberzentrum so groß, dass eine eigenständige Entwicklung auf der Grundlage des Zentrale-Orte- Netzes erforderlich ist und sich auch mittlerweile eingestellt hat. Dies betrifft sowohl die Versorgungsinfrastruktur als auch die gewerbliche Wirtschaft. Der Ausbau der Infrastruktur und der Struktur der gewerblichen Wirtschaft trägt daher dazu bei, die Lebensbedingungen im ländlichen Raum zu verbessern und die Abhängigkeit vom Arbeitsmarkt des Verdichtungsraumes zu verringern. Auch kann damit der Abwanderung junger Erwerbstätiger entgegengewirkt werden.

Um die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen langfristig zu sichern, kommt auch der

Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Realisierung dieses Ziels Bedeutung zu.“

Abb. 4 Raumstruktur der Region Augsburg, ohne Maßstab, Quelle: Regionalplan der Region Augsburg, Stand 09.2007

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Aichach verfügt seit 1996 über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im FNP heterogen dargestellt. So sind die Flächen im Westen und Süden, entlang der Fuggerstraße und der Mauerbacher Straße, als „Mischgebiet Dorf“ vorgesehen. Im Osten befindet sich eine als „Grünfläche (öffentlich/privat)“ dargestellte Fläche. Zudem sind ein Teil im Norden sowie eine kleinere Fläche im zentralen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fuggerstraße selbst ist als „Ortsdurchfahrt bzw. Verkehrs- und Sammelstraße“ eingestuft.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets weist ebenfalls unterschiedliche Nutzungen auf: Im Osten grenzen Wohnbauflächen, im Westen Bereiche des Mischgebiets Dorf an.

Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen.

3.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 7433-371 handelt es sich um das FFH- „Paar und Ecknach“. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umwelt-auswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung

des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

4. Planinhalte

Der Stadtteil Klingen ist geprägt von seiner noch deutlich bemerkbaren dörflichen Struktur, welche aber durch Leerstand und Auflassung von Hofstellen und den damit verbundenen Wandel gezeichnet ist. Da in der Vergangenheit bereits einige größere Bauvorhaben im Ortskern von Klingen umgesetzt wurden, soll nun die weitere Entwicklung von Klingen in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Ziel ist es daher mittels eines einfachen Bebauungsplans und konkreter gezielter Festsetzungen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und eine entsprechend ortsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen zu ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, wird von einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung abgesehen. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird von der Fuggerstraße durchlaufen und trennt das Plangebiet in zwei Hälften. Westlich der Fuggerstraße bestehen große Hofstellen mit dazugehörigen Wohngebäuden und das leerstehende Gebäude des ehemaligen Gasthofs Hartl. Die Hofstellen bzw. ihre Nebengebäude sind teilweise ebenfalls leerstehend.

Östlich der Fuggerstraße befinden sich im nördlichen Bereich in erster Reihe Wohnhäuser und leerstehende gewerbliche Bauten eines Autohauses sowie eine Hofstelle mit Haupt- und Nebengebäude. Daran anschließend befinden sich weitere Wohngebäude, darunter zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 bzw. 17 Wohneinheiten. Im rückwärtigen Bereich der ersten Häuserzeile geht die Bebauung langsam in eine aufgelockerte Form über. Es finden sich bis auf vereinzelte landwirtschaftliche Nebengebäude vermehrt Einfamilien- und Doppelhäuser. Eine Ausnahme bildet jedoch eine Reihenhauszeile entlang der Mauerbacher Straße. Weiter westlich schließen noch unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Ziel der Stadt Aichach ist es nun, die Nachverdichtungspotenziale der Bereiche in geordnete Bahnen zu lenken. Da in den letzten Jahren bereits größere Wohnbauvorhaben genehmigt wurden, ein Mehrfamilienhaus, Fuggerstraße 9, aus dem Jahr 2021 mit 11 Wohneinheiten und ein weiteres Mehrfamilienhaus, Mauerbacherstraße 1a-1c mit 17 Wohneinheiten aus dem Jahr 2018, möchte nun die Stadt Aichach das künftige Wachstum des Stadtteils Klingen begrenzen und fortan organisch fortführen. Die bereits bestehenden Gebäude mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten und einer großen, nicht den übrigen vorhandenen Wohngebäuden entsprechenden Grundfläche, werden somit als städtebauliche Ausreißer erkannt und genießen Bestandsschutz, bilden jedoch nicht den Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Abb. 8 Mehrfamilienhaus Fuggerstraße 9, Quelle: PV München 09.2025

Abb. 9 Mehrfamilienhaus Mauerbacherstraße 1a-c, Quelle: PV München 09.2025

Abb. 10 und 11 Mehrfamilienhaus Mauerbacherstraße 1a-c, Quelle: PV München 09.2025

Abb. 12 Reihenhausbebauung Mauerbacherstraße, Quelle: PV München 09.2025

Um die künftige Entwicklung des Stadtteils Klingen ortsverträglich zu gestalten und den dörflichen Charakter zu bewahren, werden die einzelnen Bereiche in Rahmen ihrer städtebaulichen Charakteristik in Baufelder unterteilt. Für diese wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Hauptgebäude mit Wohnnutzung, eine maximale Geschossigkeit sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bezogen auf Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Beidseitig entlang der Fuggerstraße ist im Baufeld 2 die größte Nachverdichtung zulässig, hier dürfen Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² entstehen. Das Baufeld 1 schließt sich westlich an diesen Bereich an und zeigt sich städtebaulich in seiner Dichte abgestuft mit maximal 200 m² zulässiger Grundfläche pro Einzelhaus. Maßstab für die Festlegung des Maß der baulichen Nutzung bilden hier die bestehenden Wohngebäude in den jeweiligen Bereichen.

Östlich der Fuggerstraße grenzt an das Baufeld 2 das Baufeld 3 an, bei dem schon eine deutlichere Abstufung der Dichte zu erkennen ist. Die Gebäude im Bestand bestehen hier neben ein paar landwirtschaftlichen Nebengebäuden weitestgehend aus Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Diese Struktur soll im weitesten Sinne beibehalten werden, die maximal zulässige Grundfläche wird mit 200 m² festgelegt.

Planungsziel ist es, die Größe der Gebäude im Plangebiet städtebaulich verträglich zu begrenzen um eine dem Ort angepasste, dörfliche Entwicklung zu fördern. Aus diesem Grund wird die Festlegung getroffen, dass Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser

mit seitlichem Abstand zu errichten sind, wobei die insgesamte Grundfläche 250 m² nicht überschreiten darf. Dies soll ausschließen, dass zwei Hauptgebäude in zwei Baufeldern unter Ausschöpfung der dort maximalen Grundfläche an der sog. Knödellinie zur Abgrenzung der einzelnen Baufelder und des dort geltenden Maß der baulichen Nutzung aneinandergebaut werden und somit Hauptgebäude mit Grundfläche von über 250 m² bis max. 450 m² Grundfläche entstehen könnten. Gebäudekomplexe dieser Art entsprechen nicht der kleinteiligen dörflichen Struktur. Es ist der Stadt Aichach bewusst, dass im Stadtteil Klingen große nebengebäudliche Strukturen bestehen, jedoch sind diese Teil der landwirtschaftlichen Nutzung, prägen daher städtebaulich nicht die Hauptgebäude und können daher nicht als Maßstab für die Errichtung dieser herangezogen werden.

Im gesamten Plangebiet bzw. in allen 3 Baufeldern sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, was ebenfalls dem Gebäudebestand im Nahbereich des Plangebiets entspricht und somit als ortsbildprägend erkannt wird. So soll ein Übergang zur kleinteiligen Bestandsstruktur östlich des Plangebiets geschaffen werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um den dörflichen Charakter des Stadtteils Klingen zu sichern und den vorhandenen Strukturen zu entsprechen, wird auch künftig die offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig müssen die Grundstücke im Planbereich jedoch eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² aufweisen. Das Plangebiet ist derzeit auf der einen Seite noch von aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausrührenden sehr großen Grundstücken von bis zu 3.000 m² Grundstücksfläche geprägt, auf der anderen Seite bestehen kleinteiligere Strukturen mit Einfamilienhausbereichen mit Grundstücken von 300- 800 m² Grundstücksfläche. Um diesen Strukturen auch weiter zu entsprechen und eine nicht ortsübliche sehr kleine Teilung der Grundstücke auszuschließen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgelegt. Dies soll ein Einfügen in die Umgebungsstrukturen sicherstellen. Die bereits vorhandene Reihenhauszeile an der Mauerbacher Straße hat im Bereich der Mittelhäuser geringere Grundstücksgrößen als 300 m², fällt somit aus den städtebaulich ortsüblichen Strukturen und wird als städtebaulicher Ausreißer erkannt.

Um die Dichte im Plangebiet in Bezug auf die Wohneinheiten zu steuern und ein übermäßiges Wachstum des Stadtteils zu vermeiden, werden innerhalb der Baufelder von der Fuggerstraße aus nach Westen und Osten hin abgestuft die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf die Hauptgebäude festgesetzt. Somit sind entlang der Fuggerstraße bis zu 6 Wohneinheiten in jeweils einem Hauptgebäude zulässig, im Baufeld 1 sind es bis zu 4 Wohneinheiten. Das Baufeld 3 bildet den Übergang zur weniger dichten, kleinteiligen städtebaulichen Struktur – hier sind jeweils bis zu 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.
Die Begrenzung der Wohneinheiten wird getroffen, um die Entwicklung des Stadtteils in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Ein nicht organisches Wachstum bedeutet für die Stadt Aichach übermäßige infrastrukturelle Folgekosten wie z.B. die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen oder den Ausbau bzw. Dimensionierung der technischen Erschließung. Ebenfalls muss die verkehrliche Erschließung den wachsenden Verkehrszahlen angepasst werden. Der Gebäudekomplex an der Mauerbacher Straße 1a-c beherbergt 17 Wohneinheiten, das Gebäude Fuggerstraße 9 11 Wohneinheiten. Diese Art der Nachverdichtung fortzuführen würde ein überorganisches Wachstum des Stadtteils mit unabsehbaren Folgekosten für die Stadt

Aichach bedeuten. Daher werden die zwei beschriebenen Gebäude als städtebauliche Ausreißer erkannt, die nicht als Maßstab für weitere Nachverdichtungsprojekte herangezogen werden können.

Selbst wenn das Baurecht für Grundstücke im Geltungsbereich eingeschränkt wird sind die von der Stadt Aichach mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Erhalt der prägenden städtebaulichen Struktur sowie Sicherung des bestehenden Baurechts unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Dorfcharakters, Bewahrung des Ortsbilds, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen.

Es ist daher Ziel der Stadt Aichach mittels gegenständlicher Planung eine dem Ort angepasste Nachverdichtungsstrategie zu entwickeln und langfristig umzusetzen.

4.4 Bauliche Gestaltung

In Anlehnung an die ortsübliche Dachform im Stadtteil Klingen wird als zulässige Dachform ausschließlich Satteldach festgesetzt. Dies soll das Einfügen in die Umgebung sicherstellen und entspricht dem dörflichen Charakter des Stadtteils. Dacheinschnitte erkennt die Stadt Aichach als ortsunüblich, daher werden diese ausgeschlossen.

4.5 Verkehr und Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist bereits in weiten Teilen bebaut und ebenso verkehrlich und technisch erschlossen.

4.5.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Sollte eine Versickerung z.B. wegen der Lage über künstlichen Auffüllungen oder wegen hoher Grundwasserstände (Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m) nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Hinweislich ist im Bebauungsplan eine Artenliste enthalten, um den ökologischen Wert von Pflanzungen sicherzustellen.

4.6.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können.

Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Mangel an geeigneten Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten im Geltungsbereich unwahrscheinlich. Die wenigen Gärten im Geltungsbereich werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Die Stadt Aichach geht davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sind, zumal in unmittelbarer Umgebung geeignete Habitatstrukturen fortbestehen.

Es ist anzunehmen, dass mögliche bauliche Erweiterungen im Geltungsbereich über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, da das Baurecht auf Grund der Eigentumsverhältnisse erst nach und nach ausgeschöpft wird. Demnach werden die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein. So können evtl. doch von einem Bauvorhaben betroffene Arten auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens über ähnliche Nutzungsstrukturen, d.h. Habitate verfügen

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Sofern sich an den vorhandenen Gebäuden Nester von gebäudebrütenden Arten oder Quartiere von Fledermäusen befinden, ist regelmäßig davon auszugehen, dass durch Abriss oder Sanierungsvorhaben folgende Verbotstatbestände einschlägig sind, sofern keine geeigneten Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- Das Schädigungsverbot von Lebensstätten (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- das Störungsverbot (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)
- Tötungs- und Verletzungsverbot (Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen)

Gebäude sind daher vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Finden die Maßnahmen außerhalb der Wintermonate (01. Oktober bis Ende Februar) statt, sind die Gebäude durch eine anerkannte Fledermausfachberatung des Landkreises oder einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED - Leuchten oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
…

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,

Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO_2-Emissionen

4.8 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Aichach keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.9 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 33.846 m²
- öffentliche Verkehrsfläche, 1.994 m²

Gemeinde Aichach, den .....

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister