

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Plangebiet	2
2.1	Lage	2
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Flora/ Fauna.....	4
2.5	Boden.....	4
2.6	Denkmäler.....	5
2.7	Wasser.....	5
2.8	Sonstiges	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
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	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.5	Bauliche Gestaltung	11
4.6	Verkehr und Erschließung	11
4.7	Wasserwirtschaft.....	12
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	14
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
4.10	Altlasten, Bodenschutz	17
4.11	Flächenbilanz	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Aichach hat in der Sitzung des Stadtrates vom 23.11.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Anlass für die Planaufstellung ist die Bauvoranfrage eines Eigentümers für die Neubebauung seines Grundstücks. Das Grundstück und die Nachbargrundstücke liegen alle in einem Bereich, der bei Starkregenereignissen von Überschwemmungen durch den Kulturgraben betroffen ist. Maßnahmen zum Ausbau des Hochwasserschutzes an diesem Fließgewässer wurden zwischen der Hofgartenstraße und dem Badanger planfestgestellt. Zur Sicherung des Ausschlusses einer konkreten Gefährdung künftiger Bauvorhaben durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sollen nun mittels Bauleitplanung geeignete Festsetzungen getroffen werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplans ist es daher mittels einer hochwasserangepassten Bauweise und v.a. dort wo es hochwassertechnisch möglich ist, eine Bebauung zu ermöglichen. Durch die Festlegung von Hochwasserhöhenlinien soll das Risiko künftiger Überschwemmungslagen mit Gefährdung baulicher Anlagen so weit wie möglich ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde in der Sitzung vom 04.12.2023 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 liegt zwischen der Hofgartenstraße und Badanger, südöstlich des Stadtteils Griesbeckerzell. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke, Fl.-Nrn.: 190, 190/4, 190/5, 190/6, 190/7, 190/10 und 190/11, alle Gmkg Griesbeckerzell.



Abb. 1 Plangebiet (rot markiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.25

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.460 m² und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 190/4 befindet sich eine natürliche Geländesenke. Der Geltungsbereich liegt ansonsten auf einer Höhe von ca. 468 m über ü. NHN.

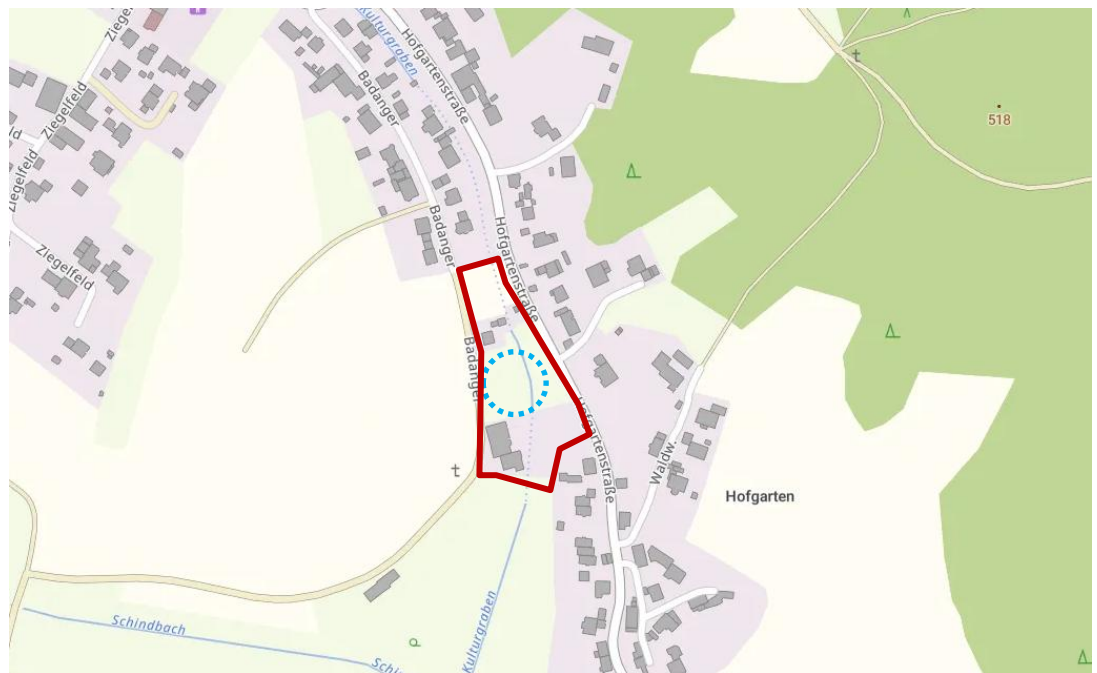


Abb. 2 Plangebiet mit dem Bereich der natürlichen Senke (blau markiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.08.25



Abb. 3 Schummerungskarte Plangebiet mit dem Bereich der natürlichen Senke ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.25

2.2 Nutzungen

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell ein Einzelhaus im nördlichen Bereich sowie ein Wohnhaus mit einer Gewerbehalle im südlichen Bereich. Die restlichen Flächen sind intensiv genutzte Grünflächen.

2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig verkehrlich und technisch über die bestehenden Straßen erschlossen. Über die Hofgartenstraße ist eine Anbindung an den ÖPNV durch die Buslinie 221 gegeben.

2.4 Flora/ Fauna

Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch befindet sich in näherer Umgebung südlich des Gebietes das Biotop mit der Nr. 7532-1071, „Feuchtgebiet am Schindbach westlich Hofgarten“. Nennenswerte Grünstrukturen wie Großbäume oder Hecken und Büsche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Abb. 4 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, Stand 08.2025

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern (Quelle Bayernatlas) handelt es sich bei der geologischen Einheit um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skeletführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Westlich anschließend geht der Boden in fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über.

2.5.2 *Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt Aichach nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 **Denkmäler**

2.6.1 *Bodendenkmäler und Baudenkmäler*

Im Geltungsbereich selber sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

2.7 **Wasser**

2.7.1 *Grundwasser*

Im Geltungsbereich können hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

2.7.2 *Hochwasserschutz/ Starkregen*

Der Geltungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich und weite Bereiche entlang des Kulturgrabens befinden sich in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Das Grundstück Fl.-Nr. 190/4 liegt zudem in einer natürlichen Geländesenke und bildet den Talraum des Kulturgrabens, über den die Hochwassermengen nach Starkniederschlägen ablaufen müssen. Der Kulturgraben verläuft derzeit nicht im Geltungsbereich, sondern außerhalb des Talraums verrohrt im westlich angrenzenden Feldweg. Die Verbesserung des Hochwasserschutzes in Griesbeckerzell macht es erforderlich, den Kulturgraben wieder in den Taltiefpunkt als offenes Gewässer zu verlegen. Die Maßnahmen für den Ausbau des Kulturgrabens im Stadtteil Griesbeckerzell einschließlich der Errichtung von zwei Hochwasserrückhaltebecken sind am 20.08.2018 planfestgestellt worden.



Abb. 5 HQ100 Ist-Zustand, Anlage zum Planfeststellungsbeschluss, Quelle Ingenieurbüro Mayr, 06.10.2008

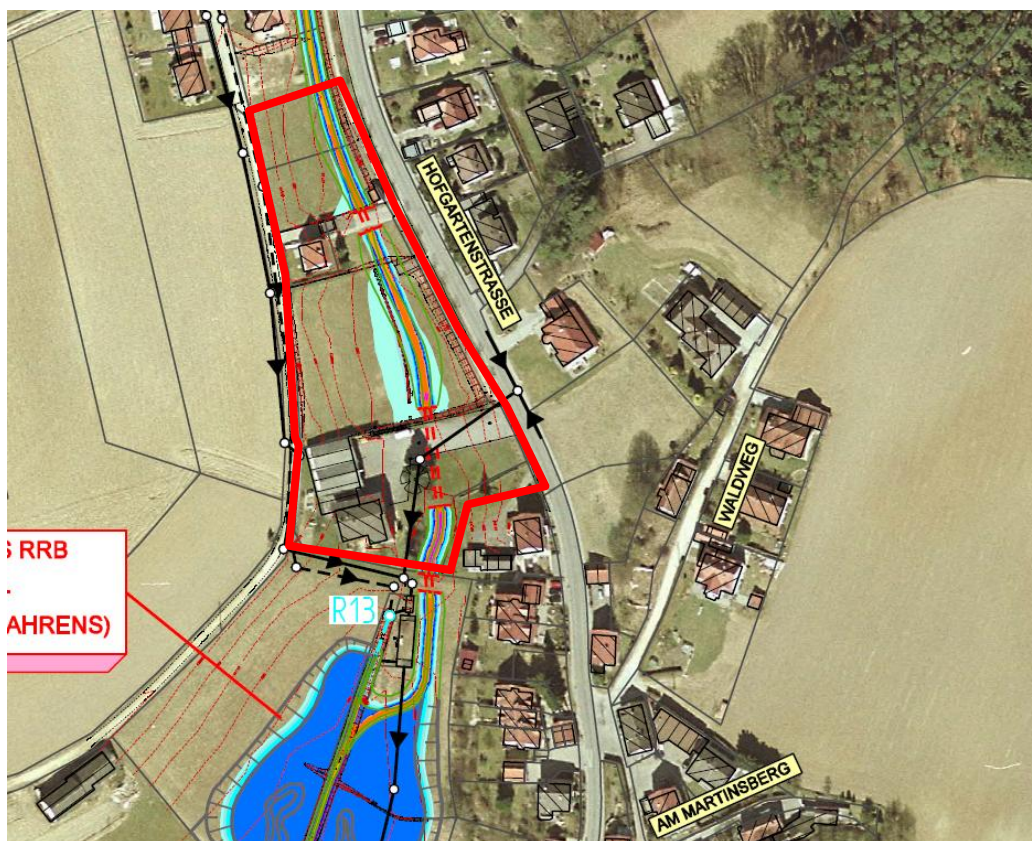


Abb. 6 HQ100 Zustand nach Komplettausbau (Plangebiet in rot), Anlage zum Planfeststellungsbeschluss, Quelle Ingenieurbüro Mayr, 06.10.2008



*Abb. 7-8 Bilder des Grundstücks Fl.-Nr. 190 und des Kulturgrabens außerhalb des Geltungsbereiches
Quelle: PV München, Stand 04.2025*

2.8 Sonstiges

Es befinden sich im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Aichach liegt im ländlichen Teilraum der Region Augsburg und auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die damit verbundenen Entwicklungschancen gilt es in Zukunft verstärkt zu nutzen.

Aichach ist im Regionalplan der Region Augsburg als Mittelzentrum ausgewiesen.



Abb. 9 Raumstruktur der Region Augsburg, ohne Maßstab, Quelle: Regionalplan der Region Augsburg, Stand 01.2023

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 10 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Plangebiet im Gelb markiert

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aichach stellt für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet (MD) und einen „Grünzug mit besonderer Bedeutung für das Siedlungsklima und oder die Siedlungsgliederung – Freihalten von Bebauung“ dar. Im Geltungsbereich befindet sich direkt an der Hofgartenstraße eine Transformatorenstation.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen. Direkt nördlich an den Geltungsbereich grenzt jedoch die Ortsrandsatzung „Am Badanger“ an.

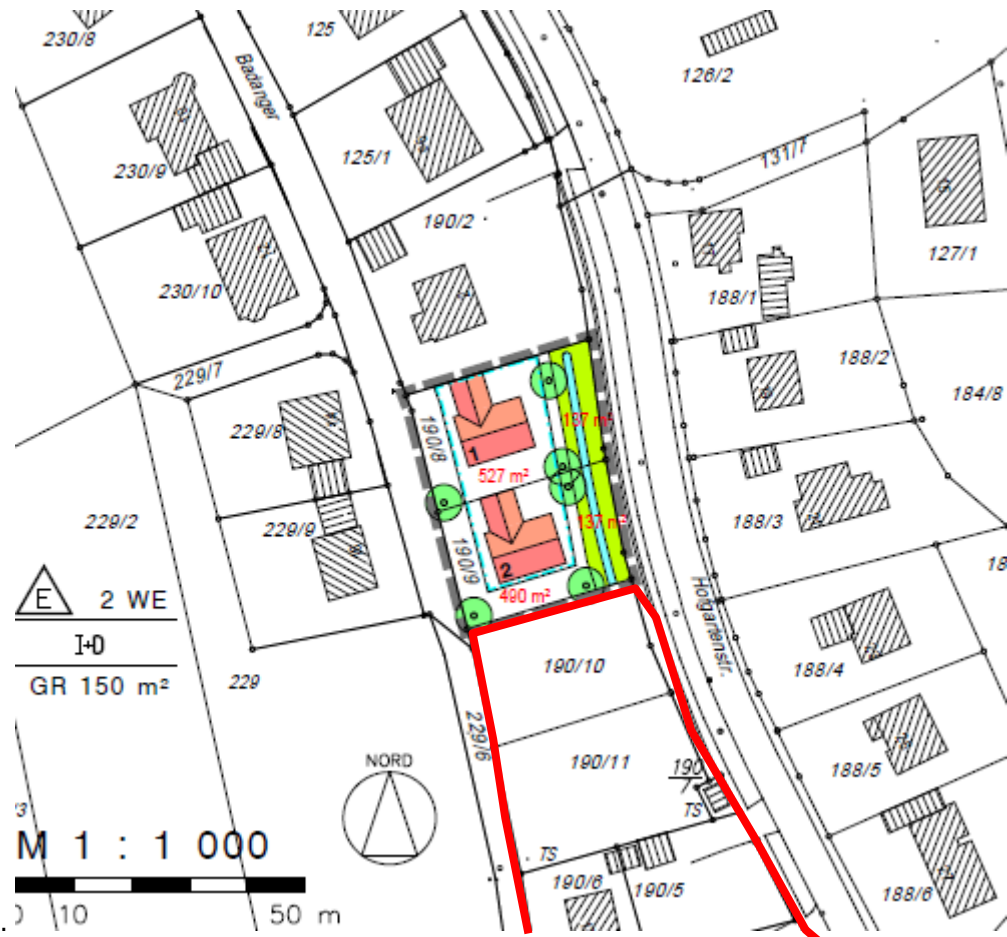


Abb. 11 Planzeichnung der Ortsrandsatzung „Am Badanger“ mit Plangebiet in rot

3.4 Verfahren

Die Aufstellung 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 deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung 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. 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 Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich, auch wenn es zu einer erhöhten Versiegelung kommt, nicht zu erwarten. Durch die Offenlegung des verrohrten Baches erfolgt eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser. Auch für das Schutzgut Mensch erfolgt eine Sicherung, da aufgrund sicherer baulicher Anlagen und der Reduktion der Hochwassergefahr eine Reduktion der Gefährdung des menschlichen Lebens erfolgt.

In der Stadtratsitzung vom 23.11.2023 wurde zur Sicherung der Planung für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre trat nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung am 09.12.2023 in Kraft und galt nach der Satzung bzw. nach § 17 BauGB zwei Jahre, bis einschließlich 08.12.2025. Zuletzt wurde in der Sitzung am 27.11.2025 die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr, bis zum 08.12.2026, als Satzung beschlossen.

4. Planinhalte

Die Notwendigkeit, den Schutz der Bebauung der Grundstücke entlang des Kulturgrabens im Geltungsbereich vor Hochwasserschäden zu gewährleisten und die Bebaubarkeit im Hinblick dieser Aspekte zu regeln, hat die Stadt Aichach dazu veranlasst, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Aus den Unterlagen des Planfeststellungsbeschlusses und diversen weiteren Untersuchungen geht hervor, dass das gesamte Plangebiet im derzeitigen Zustand in weiten Teilen bei einem HQ100- Niederschlagsereignisses (einem Regenereignis das statistisch nur alle 100 Jahre auftritt) in einem Bereich liegt, der von Überschwemmungen betroffen ist. Durch Untersuchungen im Rahmen eines eingereichten Vorbescheids für das Grundstück Fl.-Nr. 190 wurde in Erfahrung gebracht, dass eine zusätzlich neue Bebauung den Wasserspiegel um mehrere Zentimeter ansteigen lassen kann. Dies führte zu einer Verschlechterung der Abflusssituation, was gemäß Wasserhaushaltsgesetz untersagt ist. Dem Gebot der Rücksichtnahme soll daher durch diesen Bebauungsplan Beachtung geschenkt werden und zugleich sollen die Möglichkeiten für eine künftige Bebauung des Gebiets unter Berücksichtigung der planfestgestellten Bereiche festgelegt werden.

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 Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude und über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche lehnt sich zum einen an das Maß der baulichen Nutzung an, welches für die nördlich angrenzenden Grundstücke im Rahmen der Ortsrandsatzung festgelegt wurde und orientiert sich zum anderen für das südlichste Grundstück am Bestand.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Zielsetzung eine künftige Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich abzustecken, kommt der Setzung von Baugrenzen eine wichtige Bedeutung zu. Planungsziel ist es, die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz (siehe weiter oben: Planfeststellung) und der städtebaulichen Gegebenheiten wie der Freihaltung einer 5 m Vorgartenzone entlang des Badangers so flexibel wie möglich abzustecken. Es wird aufgrund der städtebaulichen Situation am Ortsrand und des Gebots des Einfügens in die Umgebung die offene Bauweise festgesetzt.

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der gegenständliche Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen. Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen sie einen Mindestabstand von 3 m zu den zu beiden Böschungskanten nach Ausbau des Kulturgrabens einhalten, um eine fachgerechte Bewirtschaftung dieser Flächen sicherzustellen. Es gilt grundsätzlich die Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Stadt Aichach. Um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass sämtliche Zufahrten, nicht überdachten Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

4.5 Bauliche Gestaltung

Festlegungen zur baulichen Gestaltung werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit richtet sich weiter nach § 34 BauGB.

4.6 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits in Teilen bebaut und ebenso verkehrlich und technisch in den bereits bebauten Bereichen über die Hofgarten Straße bzw. über den Badanger erschlossen. Für neu zu bebauende Grundstücke ist im Rahmen des Bauantrags zu prüfen, in wie weit eine Erschließung über die Hofgarten Straße bzw. über den Badanger erfolgen kann.

4.7 Wasserwirtschaft

4.7.1 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 oberflächlich 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.

4.7.2 Faktisches Überschwemmungsgebiet, aufschiebende Bedingung

Der Geltungsbereich befindet sich bei einem HQ100- Ereignis im faktischen Überschwemmungsgebiet des Kulturgrabens. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bilden den Talraum des Kulturgrabens. Dieser verläuft jedoch derzeit verrohrt westlich des Geltungsbereiches im Badanger. Im Falle eines Starkregenereignisses ist ein geordneter Abfluss über den Kulturgraben nicht mehr möglich. Der Talraum des Kulturgrabens müsste die Hochwassermengen aufnehmen. Dadurch ist mit einer nahezu vollständigen Überflutung der Grundstücke im Geltungsbereich zu rechnen. Einige der Bestandsgebäude sind bereits schon jetzt im Falle eines HQ100-Ereignisses durch Hochwasser gefährdet.

Im Rahmen der Beantragung einer Förderung für die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen wurde eine Untersuchung zur Wasserspiegelbeurteilung im Oktober 2024 durch das von der Stadt Aichach beauftragte IB Mayr erarbeitet und die durch Hochwasser gefährdeten Bestandsgebäude im Zusammenhang mit den Wassertiefen bei einem HQ100 Ereignis dargestellt. Ebenfalls wurde die Situation nach Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen (Ausbau des Kulturgrabens und Bau von Hochwasserrückhaltebecken untersucht (Abb. 12 und 13).

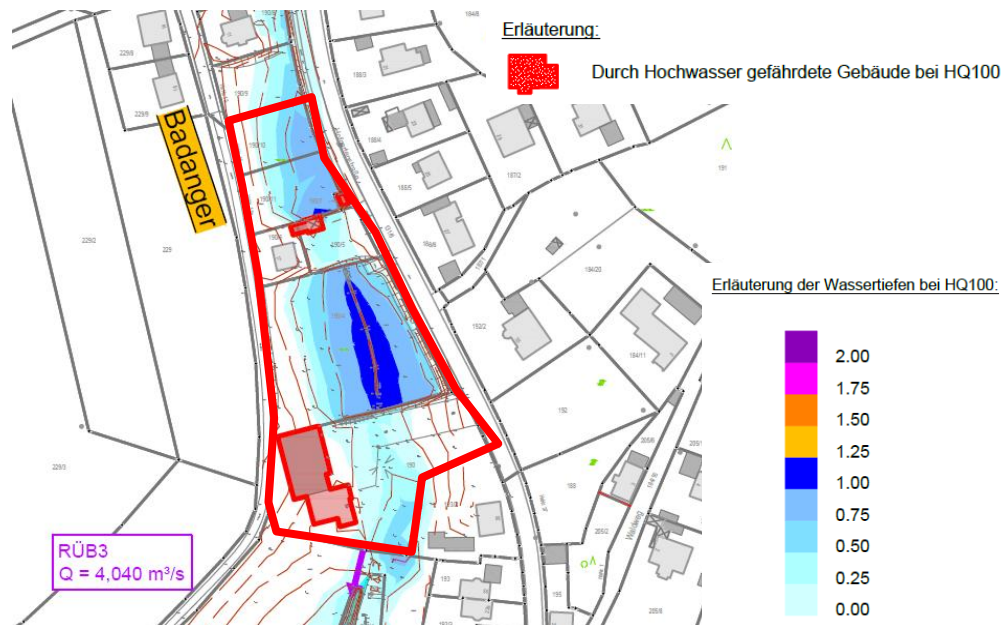


Abb. 12 Lageplan HQ100 Ist-Zustand - Hochwasserschutz Griesbeckerzell – (Plangebiet in rot), ohne Maßstab. Quelle: Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand 10.2024

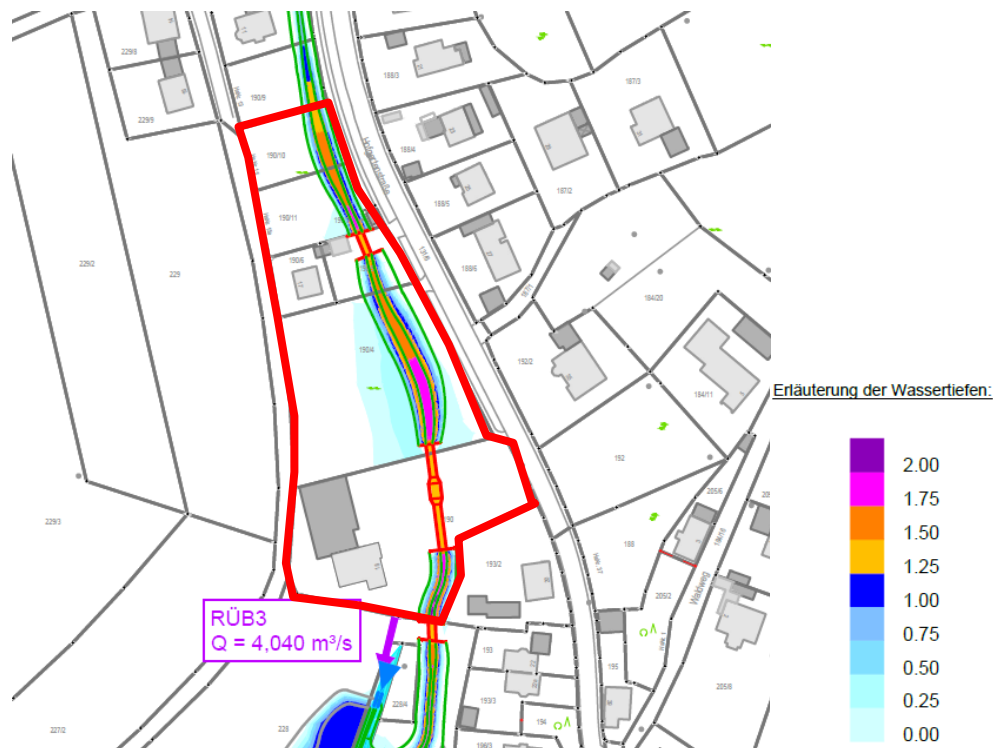


Abb. 13 HQ100 Zustand mit Hochwasserrückhaltebecken (Plangebiet in rot), ohne Maßstab. Quelle: Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand 10.2024

Um auf die derzeit bestehende Hochwassergefahr angemessen, d.h. zur Sicherung von sicheren und gesunden Wohn- und Arbeitsplätzen zu reagieren, setzt der Bebauungsplan fest, dass erst nach Abschluss der Maßnahmen des Gewässerausbaus des Kulturgrabens zum Hochwasserschutz (die gemäß Planfeststellung aus dem Ausbau des Kulturgrabens und des Neubaus von zwei Hochwasserrückhaltebecken bestehen), eine Bebauung des Geltungsbereiches innerhalb der dann vormals durch

Überschwemmung gefährdeten Gebiete zulässig ist. Dieser Bereich wird durch eine Linie (Satzung, Hinweis 7.1, „errechneter Bereich des Wasserstands bei HQ 100“) abgegrenzt, (d.h. planerisch vermerkt) welche sich an den berechneten Wassertiefen im Falle eines HQ100-Ereignisses (IB Mayr) orientiert, siehe Abb. 12.

Außerhalb dieser Flächen ist auch schon derzeit ohne Umsetzung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ungeachtet dessen müssen jedoch alle Gebäude bis zur festgelegten Höhenkote in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt sein.

Nach Umsetzung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz (siehe Abb. 12) ist damit zu rechnen, dass die Hochwassergefahr im Falle eines HQ100-Ereignisses im Geltungsbereich signifikant sinkt. Eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ist daher erst dann zulässig.

Die Flächen für den Ausbau des Kulturgrabens sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. Planfeststellung hinweislich übernommen worden.



Abb. 14 Landschaftspflegerischer Begleitplan - Hochwasserschutz Griesbeckerzell – (Plangebiet in rot), ohne Maßstab. Quelle: Landschafts- und Freiraumplanung Brugger, Stand 11.2008

4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

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

4.8.2 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

Artenschutzrecht (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßige 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.

4.9 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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
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 entgegenwirken (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)	Ressourcenschonende 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

4.10 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.

4.11 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 8.457 m²
- überbaubare Grundstücksfläche (Grundfläche für Hauptgebäude) 1.240 m²

Stadt

Aichach, den

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister