

- Teil C -

Gemeinde Aystetten
Landkreis Augsburg



1. Änderung des Bebauungsplanes
„Beim Alten Ziegelstadel“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

vom 31.07.2025

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderungsplanung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe.....	4
2.3	Topographie und Vegetation	4
2.4	Geologie und Hydrologie	5
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	9
4.	Ziele der Änderungsplanung.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	10
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	11
4.4.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	11
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte, Geländeänderung	11
4.4.3	Gestaltung, Einfriedungen	12
4.4.4	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	12
4.5	Grünordnung.....	13
4.6	Verkehrliche Erschließung.....	13
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Umweltbelange	14
6.1	Allgemein	14
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
6.3	Artenschutz	15
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	16
6.5	Fläche, Bodenschutz.....	16
6.6	Denkmalschutz	17
7.	Städtebauliche Statistik.....	17
8.	In-Kraft-Treten	18

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ der Gemeinde Aystetten vom 31.07.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Beim Alten Ziegelstadel“ (rechtsverbindlich seit 30.12.2008) hat die Gemeinde Aystetten bereits vor Jahren für den nordwestlichen Teil der Ortslage Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung / Entwicklung in Form eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Seit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wurden auf den Flächen nördlich der Straße „An der Steig“ in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohngebäude in unterschiedlicher Ausprägung (Einzel- und Doppelhäuser) realisiert, so dass der Großteil der mit dem Bebauungsplan geschaffenen Bauparzellen zwischenzeitlich bereits wohnbaulich genutzt ist. Die bislang noch unbebauten Grundstücke Flur Nr. 460/16 und 460/17 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Nachdem im Gemeindegebiet nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen, insbesondere nach kleineren Grundstücken gegeben ist, sollen die Grundstücke Flur Nr. 460/16 und 460/17 für eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung der Wohnbebauung herangezogen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser baulichen Entwicklung hat die Gemeinde Aystetten die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ beschlossen und das erforderliche Verfahren hierfür eingeleitet. Mit der baulichen Entwicklung der bisherigen Grünflächen, kann auch den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen („Innen- vor Außenentwicklung“) entsprochen werden.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser baulichen Nachverdichtung soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ geschaffen werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ liegt zwischen der Josef-Mörtl-Straße und der Straße „An der Steig“, im nord-westlichen Teil der Ortslage Aystetten.

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 460/16 und 460/17 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 460/45 (Josef-Mörtl-Straße), jeweils Gemarkung Aystetten. Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 460/16 und 460/17 sowie die Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 460/45 liegen alleamt im Eigentum der Gemeinde Aystetten.

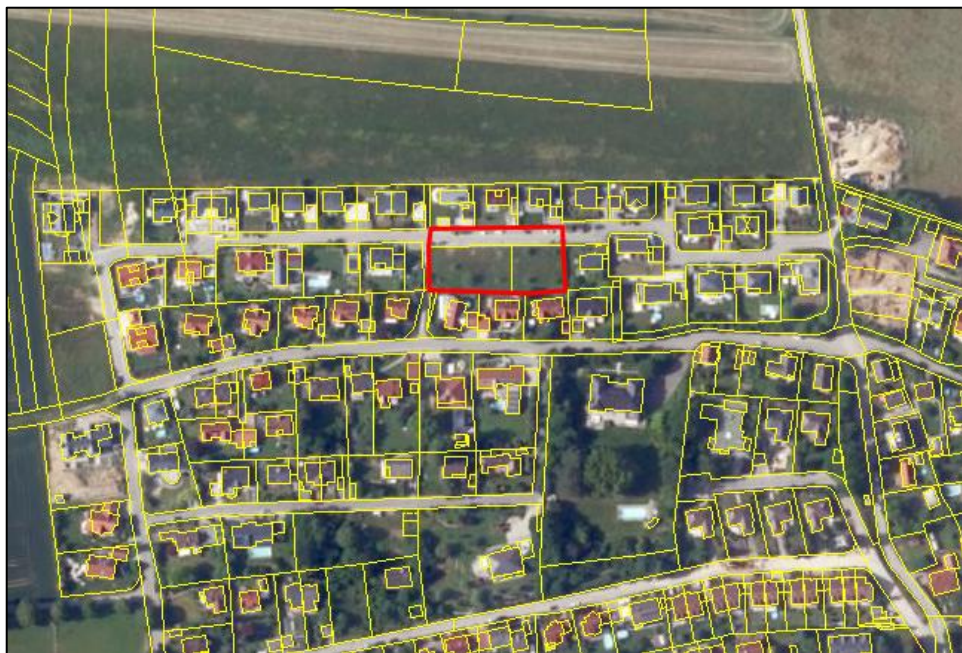


Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2.2 Größe

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ beträgt ca. 0,25 ha. Davon entfallen ca. 0,18 ha auf allgemeine Wohnbauflächen und ca. 0,07 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

2.3 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet liegt auf einem mittleren Höhengniveau von etwa 502,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Die überplanten Grundstücke weisen

vom südlichen Straßenrand der Josef-Mörtl-Straße bis zur südlichen Begrenzung des Änderungsgebietes ein leichtes Gefälle nach Süden auf (Höhenunterschied ca. 1 m). Besondere topographische Erhebungen befinden sich aber nicht im Änderungsbereich.

Auf den bislang noch nicht baulich genutzten Grundstücken Flur Nr. 460/16 und 460/17 befinden sich bisher vereinzelte Bäume jüngeren Alters. Die gesamte Fläche unterliegt als Grünfläche einer intensiven Pflege. Im Bereich des teilweise überplanten Straßenraumes der Josef-Mörtl-Straße sind vereinzelte Laubbäume jüngeren Alters vorhanden, deren Unterwuchs als Grünfläche einer intensiven Pflege unterliegt. Der Großteil der überplanten Verkehrsfläche ist aber mit Asphalt versiegelt.

In der Biotopkartierung des Landkreises Augsburg sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet keine Eintragungen vorhanden. Es finden sich auch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder sonstigen besonders wertvollen Strukturen im Bereich der überplanten Grundstücksflächen.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet ist Bestandteil pleistozäner bis holozäner Bach- oder Flussablagerungen, in welchen unter Flusslehm oder Flussmergel Sand- und / oder Kiesablagerungen natürlich anstehen. Infolge der in der Vergangenheit bereits umgesetzten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Versiegelungen (Asphalt-, Pflaster-, Sandflächen) sind im Bereich der überplanten Flächen jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Nach den bisherigen Erfahrungen vor Ort und aus benachbarten Gebieten sind keine besonders hohen Grundwasserflurabstände zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen Keller / Untergeschosse und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) generell wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist umlaufend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, welche in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgeformt ist. Auf die nördlichen baulichen

Strukturen schließt der freie Landschaftsraum in Form von weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen und Waldflächen an.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Aystetten in der Region 9 (Region Augsburg), im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg zwischen den Mittelzentren Gersthofen/Langweid a. Lech und Zusmarshausen/Dinkelscherben.

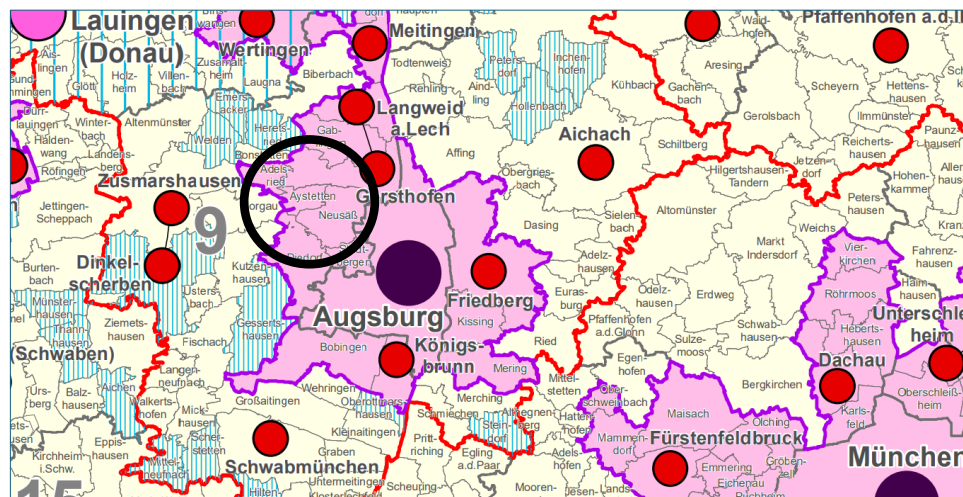


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Ziel (Z) 1.1.1. LEP sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln...

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen....

Nach Grundsatz (G) 3.3. LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist die Gemeinde Aystetten als Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg eingestuft. Südlich des Gemeindegebietes verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Augsburg - Günzburg - Ulm).

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... soll der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (A II Z 1.2 RP 9),

... ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln ... (B V G 1.1 RP 9),

Mit der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung eines inmitten des bereits stark durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes von Aystetten liegenden Areals kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen („Innen- vor Außenentwicklung“) nach Einschätzung der Gemeinde grundsätzlich Rechnung getragen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aystetten ist das Änderungsgebiet größtenteils als „Grünfläche“ dargestellt. Die bereits bestehenden Straßenflächen der Josef-Mörtl-Straße sind als „vorhandene örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnet.

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing



Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aystetten

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Nordwesten der Ortslage Aystetten liegt bereits der seit 30.12.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Beim Alten Ziegelstadel“ vor.



Abb. 4: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Beim Alten Ziegelstadel“

Eine wohnbauliche Nutzung ist in der umliegenden Nachbarschaft des Änderungsgebiets demzufolge bereits im Status quo auf Grundlage der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Auf den umliegenden Grundstücken ist diese Nutzung in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch bereits in großem Umfang erfolgt. Lediglich die nun für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke Flur Nr. 460/16 und 460/17 sind bislang planungsrechtlich noch als „private Grünfläche“ gesichert.

Mit Inkrafttreten der plangegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Beim Alten Ziegelstadel“, soweit dieser innerhalb des Änderungsbereiches liegt, entsprechend geändert und aufgehoben.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ wird nach § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein inmitten des bereits für Wohnbebauung planungsrechtlich gesicherten Siedlungsgebietes liegendes Innenareal planerisch neu geordnet und wohnbaulich nachverdichtet werden soll.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ sollen etwas mehr Möglichkeiten zu einer wohnbaulichen Nutzung (Nachverdichtung) bereits bestehender Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) innerhalb der Ortslage Aystetten generiert und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) entsprechend Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 30.12.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ für den Änderungsbereich auch inhaltlich auf eine angemessene, zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung abgestellt werden.

Trotz der angestrebten maßvollen Nachverdichtung sollen aber auch künftig auf den überplanten Flächen die bislang maßgebenden Charakteristika des

umliegenden Wohngebietes weitestgehend beibehalten werden. Hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und der bereits vorliegenden Nutzungsstruktur („allgemeines Wohngebiet“) der überplanten Flächen wird sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Alten Ziegelstadel“ keine Veränderung ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im nordwestlichen Teil der Ortslage Aystetten eine städtebaulich angemessene und mit dem hier bereits vorwiegend wohnbaulich geprägten Ortsbild verträgliche Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Beim Alten Ziegenstadel“ auch weiterhin eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind auch weiterhin nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich finden zum Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegenstadel“ Verwendung. Neben der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,30) wird auch die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal II Vollgeschosse) auf den Bauflächen innerhalb des Änderungsgebietes weiterhin fortgeführt.

Mit den im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird damit ein angemessenes Nachverdichtungs- / Entwicklungspotential auf den neu geplanten wohnbaulichen Nutzflächen sichergestellt, das sich künftig hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudekubatur verträglich in die umliegenden Bestandstrukturen integrieren lässt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der für das Änderungsgebiet festgelegten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können zu große, mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringende Gebäudestrukturen auf den überplanten Flächen künftig vermieden werden. Die Änderungsplanung greift auch hier die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf. Für die nun erstmals für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke Flur Nr. 460/16 und 460/17 wird in der aktuellen Änderung künftig ausschließlich eine Errichtung

von Einzelhäusern zugelassen, nachdem sich eine Doppelhausbebauung auf den umliegenden Bauflächen in den letzten Jahren / Jahrzehnten nicht etabliert hat. Damit kann auch eine zu massive Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb der gewachsenen Strukturen vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im Änderungsgebiet auch weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Zur Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität bei der künftigen Verortung neuer Gebäude werden diese relativ großzügig gefasst, wobei die Bauflucht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gegenüber der Josef-Mörtl-Straße (Abstand 3,0 m) auch weiterhin fortgeführt wird.

Besondere Vorgaben zu Abstandsflächen sind für die aktuelle Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da auch weiterhin die Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO im Änderungsgebiet gelten sollen. Damit kann den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung auch weiterhin Rechnung getragen und auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße einzelner Baugrundstücke soll eine zu kleinteilige und damit mit den Umgebungsstrukturen nicht vereinbare Aufteilung des Änderungsgebietes vermieden werden. Auch die vorgenommene Regelung zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten (max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus) trägt dieser Zielsetzung Rechnung, zumal eine zu starke Zunahme der Wohnungsanzahl auch mit weiteren nachteiligen Auswirkungen (höhere Anzahl an Stellplätzen, höhere Verkehrsbelastung etc.) im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden wäre.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte, Geländeänderung

Mit den für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der neuen Gebäude im Änderungsgebiet jeweils getroffenen Höhenbezug auf die Gehweg- / Straßenhinterkante wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer baulichen Entwicklung weiterhin gewahrt bleiben. Die Vorgaben zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) werden in der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der neuen Gebäude bezogen. Mit den Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten (EG-FFH) wird im Vollzug auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der baulichen Entwicklungen im Änderungsgebiet gewährleistet.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen First-

höhe (FH) durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind in die Dachflächen zu integrieren oder auf den Dachflächen parallel zu diesen umzusetzen („Auf-Dach-Anlagen“). Die jeweilige, maximal zulässige Firsthöhe darf durch diese Anlagen jedoch nicht überschritten werden. Damit können die Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Mit der vorgenommenen Beschränkung der Ausdehnung von Aufschüttungen und Abgrabungen können geringfügige Anpassungen des Geländes im Bereich neuer Gebäude vorgenommen werden, ohne dass hierdurch zu markante oder störende Veränderungen der bestehenden Topographie zu befürchten wären.

4.4.3 Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur Gestaltung (Hauptfirstrichtung, Dachform etc.) der Gebäude im Änderungsgebiet orientieren sich auch weiterhin an den diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich auch weiterhin fortgeführt werden sollen. Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,20 m) und Gestaltung (Holzlattenzäunen, Stab- / Metallgitterzäune oder Heckenabgrenzung) der Einfriedung der neuen Bauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden.

4.4.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Vorgaben zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen im Änderungsgebiet orientieren sich auch weiterhin zum Großteil an den diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, während auf nicht mehr zeitgemäße Vorgaben künftig verzichtet wird.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Randbereich des Änderungsgebietes werden oberirdische Garagen, Carports und offene, ebenerdige Stellplätze auch künftig nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zudem sind Garagen und Carports mit geneigten Sattel-, Pultdächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern ($\leq 5^\circ$ Dachneigung) auszuführen, um für diese Bauwerke künftig auch eine ortstypische Gestaltung und auch eine klimaangepasste Bauweise (Regenrückhalt, Verdunstung etc.) innerhalb des Änderungsgebietes gewährleisten zu können.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zum äußersten Rand des öffentlichen Straßenraumes eingehalten wird.

4.5 Grünordnung

Die Änderungsplanung greift auch bei der Grünordnung die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf. Demnach sind je Baugrundstück auch weiterhin mindestens ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Zudem sind Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen auch weiterhin so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung setzt sich auch weiterhin vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten, Wege, Lagerflächen etc. in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet und unterhalten werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) verwendet werden, zudem ist auch die Anlage von reinen geschotterten oder gekiesten Steingärten unzulässig.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Josef-Mörtl-Straße sowie die weiterführenden Erschließungsstraßen gewährleistet, die im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Veränderung erfahren. Infolge der aktuellen Änderung ist auch kein Erfordernis zur Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen gegeben.

Zur Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher etc.) der künftigen Wohnnutzung im Änderungsgebiet müssen auch weiterhin auf den jeweiligen privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) nachgewiesen werden.

Die fußläufige Erschließung künftig wohngenutzter Gebäude im Änderungsgebiet ist ebenfalls bereits durch die umliegenden öffentlichen Straßen und die teilweise entlang dieser verlaufenden Fußwege sichergestellt, die im Zuge der 1. Änderung keine Veränderung erfahren. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert ist.

Für die ÖPNV-Erschließung der überplanten Flächen ergibt sich ebenfalls keine Veränderung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in der Josef-Mörtl-Straße anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen vor Ort und aus der Umgebung ist davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Für die privaten Grundstücke bietet sich darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Speicherung / Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Derartige Rückhalteeinrichtungen können auch bei ggf. nur eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Verwendung finden. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss generell die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Änderungsbereich für eine Versickerung muss von den künftigen Bauherren vor Planung von Versickerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen überprüft werden.

Über die anliegenden Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg gewährleistet. Am Abholtag sind die Abfallbehälter am Straßenrand der Josef-Mörtl-Straße zur Abholung bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung

der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit verbundenen baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In weiten Teilen des Änderungsbereichs waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Beim Alten Ziegelstadel“) und sind auch bereits entsprechend erfolgt (Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld, Josef-Mörtl-Straße).

Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung der Flächen im nordwestlichen Siedlungsbereich von Aystetten kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch zahlreiche bestehende Wohnbauflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen (Josef-Mörtl-Straße, Straße „An der

Steig“ etc.) geprägt. Das Änderungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld weisen damit bereits eine gewisse technische Vorprägung auf und sind zudem schon jetzt auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ in großen Teilen wohnbaulich nutzbar. Im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität im umliegenden Siedlungsgebiet auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem auch eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung aufgrund des aktuellen Zustandes der wohnbaulich zu entwickelnden Flächen äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nicht entgegen.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern, zumal bereits bisher eine wohnbauliche Entwicklung auf den benachbarten Flächen erfolgt ist.

Infolge der Lage inmitten des bereits bestehenden Wohngebietes „Beim Alten Ziegelstadel“, umgeben von zahlreichen bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken, kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Aystetten zu. Mit Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Aystetten einstellen.

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches zu erwarten.

6.5 Fläche, Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist im Status quo bereits durch zahlreiche wohnbauliche und sonstige Gebäudestrukturen im unmittelbaren Umfeld geprägt. Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der Großteil des Änderungsbereichs auch weiterhin als Grünfläche bestehen bleiben.

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung gehen im Änderungsbereich bislang offene Bodenflächen zwar künftig in

einem geringfügig höheren Umfang als bei Beibehaltung der Grünflächen nach geltendem Planungsrecht verloren, andererseits trägt die Änderungsplanung aber den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung vollumfänglich Rechnung. Die im Zuge der Änderungsplanung realisierbare, maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung könnte andererseits nur durch eine Entwicklung von neuen Bauflächen auf der sog. „grünen Wiese“ gewährleistet werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Aystetten im vorliegenden Fall einer maßvollen wohnbaulichen Arrondierung innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Beim Alten Ziegelstadel“ einen höheren Stellenwert ein, als der Beibehaltung innerörtlicher Grünflächen.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine bekannten Kulturgüter vor.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Die teilweise überplanten Verkehrsflächen der Josef-Mörtl-Straße erfahren im Zuge der Umsetzung der aktuellen Änderungsplanung keine besondere Veränderungen. Im Zuge der Erschließung der neu geschaffenen Wohnbau-parzellen werden lediglich geringfügige bauliche Anpassungen im Bereich neuer Grundstückszufahrten erforderlich.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,18	72,0
- Allgemeines Wohngebiet	0,18	72,0
Verkehrsflächen	0,07	28,0
- Josef - Mörtl - Straße	0,07	28,0
Gesamtfläche	0,25	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Alten Ziegelstadel“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 31.07.2025



ARNOLD CONSULT AG