

Unser Zeichen: sg
Datum: 23.02.2026
Bearbeitung: Gerd Sahlender
Durchwahl: -36

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ (Entwurf) der Gemeinde Aystetten, Landkreis Augsburg

Hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Aystetten hat in der öffentlichen Sitzung am 28.11.2024 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 56/8 (Am Mühlbach), 56/98 (Am Sportfeld) und 56/153, jeweils Gemarkung Aystetten, zwischen der Straße Am Sportfeld (teilweise einschließlich), der Tennisanlage des TC Rot Weiß Aystetten, der Sportanlage des SC Cosmos Aystetten und dem Mühlbach im Südosten der Ortslage Aystetten gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. In diesem Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlmahd“ (rechtsverbindlich seit 10.06.1981), hat die Gemeinde Aystetten bereits vor Jahren für den südöstlichen / östlichen Teil der Ortslage Planungsrecht für eine Wohnentwicklung sowie die kommunalen Sportanlagen (Fußballfelder, Tennisanlage etc.) geschaffen. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ (rechtsverbindlich seit 27.05.1992) wurde im Süden der Sportstätten zudem bereits Planungsrecht für den gemeindlichen Bauhof und eine kommunale Wertstoffsammelstelle geschaffen. Mit der aktuellen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung und Entwicklung der südlichen, zwischenzeitlich brachgefallenen Tennisplätze des TC Rot Weiß Aystetten sowie der Flächen des kommunalen Bau- und Wertstoffhofes geschaffen werden. Ziel ist eine Entwicklung von vorwiegend gemischten Bauflächen (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO), in welchen neben nicht wesentlich störenden

gewerblichen Betrieben in gewissem Umfang auch der Nachfrage nach neuen Wohnraumangeboten Rechnung getragen werden soll. Zudem sollen der gemeindliche Bau- und Wertstoffhof in reduziertem Umgriff im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes weiterhin fortbestehen (Flächen für den Gemeinbedarf). Die Erschließung der künftigen Nutzflächen soll über eine neue öffentliche Erschließungsstraße (Stichstraße) erfolgen, die in Verlängerung der Sudetenstraße nach Osten verläuft. Das gesamte überplante Areal im Südosten des Siedlungsgebietes Aystetten hat eine Größe von etwa 1,43 ha.

Der vom Gemeinderat am 17.11.2025 gebilligte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 17.11.2025, liegt in der Gemeindeverwaltung Aystetten, Bäckergasse 2, in 86482 Aystetten, in der Zeit **vom 26. Februar 2026 bis einschließlich 30. März 2026** im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an rathaus@aystetten.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Die Planunterlagen können darüber hinaus online auf der Homepage der Gemeinde Aystetten unter

<https://www.aystetten.de/gemeinde-aystetten/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen>

und

über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

→ **Gemeinde: Aystetten** → laufende Bauleitplanverfahren

eingesehen werden.

Neben der Darlegung der Umweltbelange in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ (siehe Begründung vom 17.11.2025) können **folgende Arten umweltbezogener Informationen** im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ in der Gemeindeverwaltung Aystetten eingesehen werden:

- *Integrales Konzept zum Sturzflut-Risikomanagement vom 14.12.2023, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG*; mit einer Gefahren- und Risikobeurteilung zu potenziellen Extremereignissen (Sturzflut bzw. wild abfließendes Wasser), sowie Vorschlägen zu potenziellen Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen etc. (Flächennutzung und Landbewirtschaftung, Bauvorsorge und Objektschutz, Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Wasser etc.).
- *Geotechnischer Bericht Nr. 1787.25 vom 18.08.2025, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG*; mit Ausführungen zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen des Änderungsgebietes, zu potenziellen Schadstoffbelastungen erfasster Auffüllungen, sowie mit Empfehlungen und Vorschlägen zur Planung und Umsetzung geplanter Baumaßnahmen (Baugruben und Wasserhaltung, Versickerung, Erdbau, Wiederverwendbarkeit von Aushub etc.).
- *Orientierende Kontrollanalysen an Bodenproben hinsichtlich Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Ergebnisbericht Nr. 1787.25 vom 23.10.2025, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG*; mit orientierenden chemischen Kontrollanalysen zu erfassten Auffüllungen sowie einer bodenschutzrechtlichen Beurteilung hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser.
- *Schalltechnische Untersuchung Nr. 2025 1827 vom Januar 2026, Büro em plan, Augsburg*; zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Schalleinwirkungen infolge benachbarter Sportflächen (Tennisplätze, Fußballplätze) sowie des weiterhin fortbestehenden Bau- und Wertstoffhofes und Vorgabe hierzu erforderlicher konstruktiver und passiver Maßnahmen zum Schallschutz (Festverglasungen von nach Norden orientierten Fenstern schutzbedürftiger Räume, Grundrissorientierungen etc.).
- *Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vom 30.01.2026, Arnold Consult AG*; mit Ausführungen zum möglichen Umgang mit im Änderungsgebiet künftig anfallendem Niederschlagswasser und Empfehlungen zur künftigen Regenwasserbewirtschaftung (Zisternen mit gedrosselter Ableitung, Regenwasserkanal, Regenrückhaltebecken, Ableitung in Mühlbach).

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 17.11.2025, **mit der Bitte um Stellungnahme bis 30. März 2026.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Sahlender
Arnold Consult AG

Anlage: 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ der Gemeinde Aystetten (Planzeichnung, Textteil, Begründung), Entwurf vom 17.11.2025