

1. ÄNDERUNG BAUUNGSPLAN NR. 22 „Schusterberg“ Markt Aindling

Flur-Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



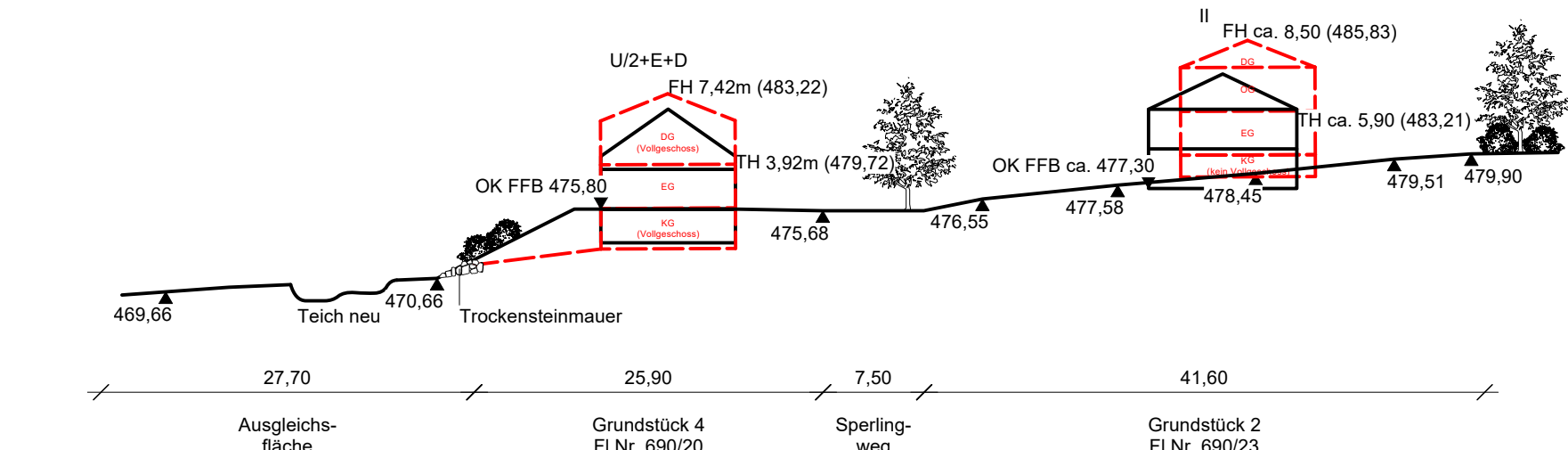
INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

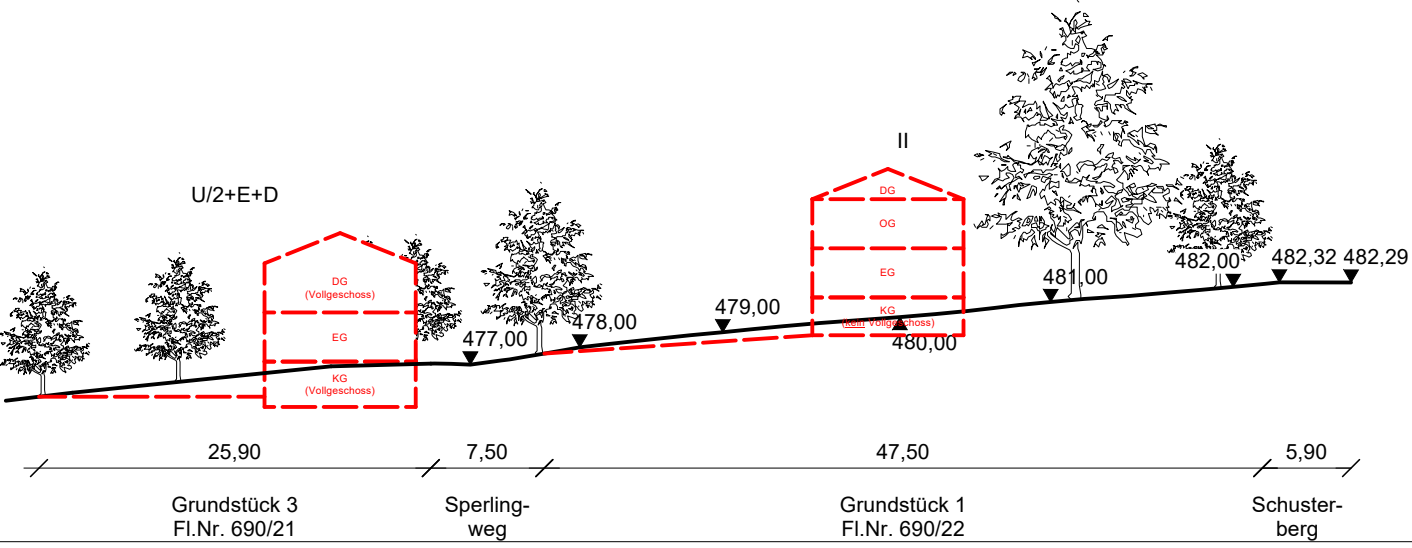
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Schusterberg", Marktgemeinde Aindling - Planteil A



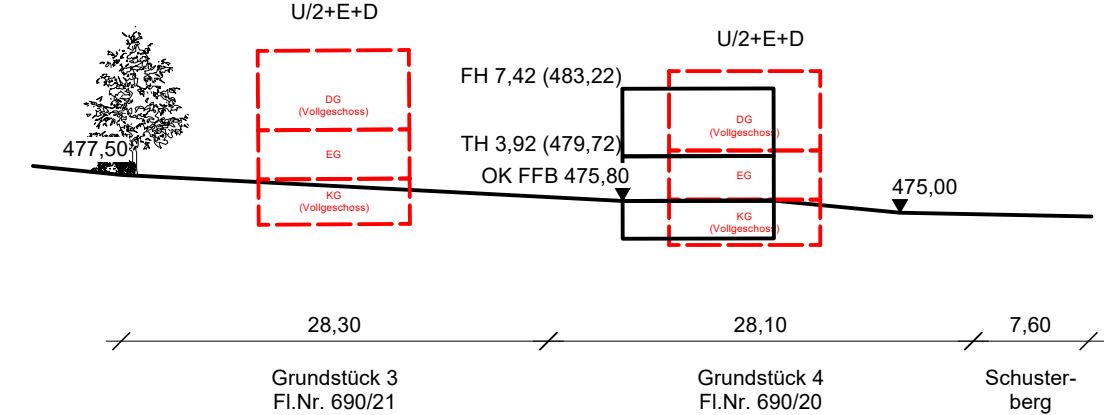
Schnitt A-A, Maßstab 1:500



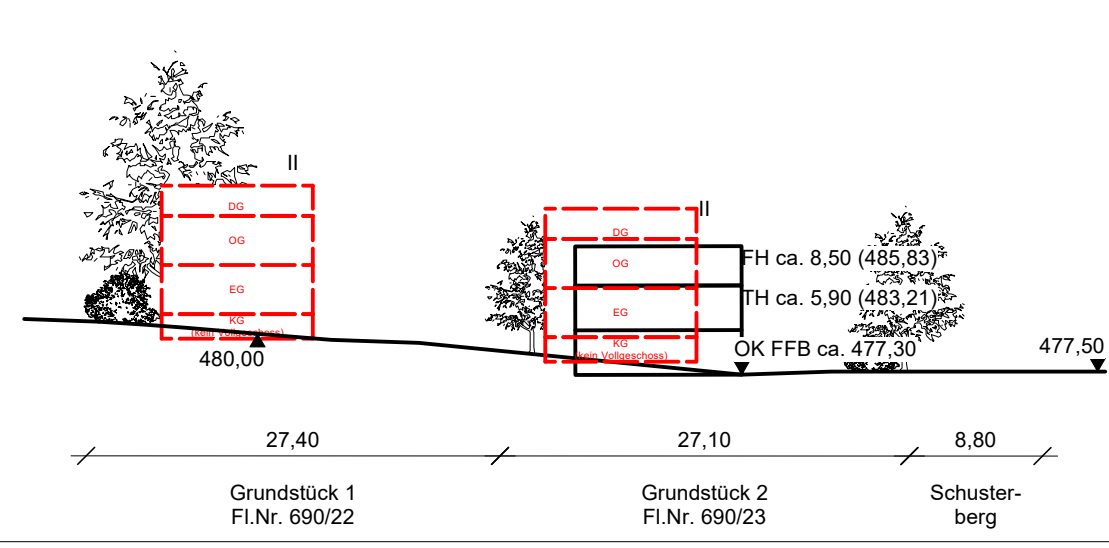
Schnitt C-C, Maßstab 1:500



Schnitt B-B, Maßstab 1:500



Schnitt D-D, Maßstab 1:500



Legende

A) Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- U/2+E+D zulässig sind max. drei Vollgeschosse, wobei sich ein Vollgeschoss im Dachgeschoss und ein Vollgeschoss im Kellergeschoss befinden muss
- II zulässig sind max. zwei Vollgeschosse
- GRZ 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ 0,5 (0,6) höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser (E) zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie, Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentlicher Gehweg
- 5,0 Bemaßung
- SD, WD Satteldach, Walmdach
- 17-45° zulässige Dachneigung
- 481,0 m ü. NN Bezugspunkt Grundstück 1

B) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 690/1 Flurnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für die Firstrichtung
- Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
- △ Vorschlag für die Grundstückszufahrt
- Höhenlinien in m über Normalhöhen-Null im DHHN2016
- Schnittlinien bestehender Geländeverlauf, bestehende Gebäude und möglicher Geländeverlauf, mögliche Gebäude/ max. sichtbare Wandhöhe

Legende Schnitte

- bestehender Geländeverlauf, bestehende Gebäude
- 475.00 bestehende Höhen in m ü. NN
- möglicher Geländeverlauf, mögliche Gebäude/ max. sichtbare Wandhöhe

C) Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche (gem. textliche Festsetzungen Ziff. 13.3)
- private Grünfläche (gem. textliche Festsetzungen Ziff. 13.4)
- Bäume zu pflanzen (gem. textliche Festsetzungen Ziff. 13.2)
- Bäume Bestand (gem. textliche Festsetzungen Ziff. 13.1)
- Festsetzungen für Ausgleichsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. textliche Festsetzungen Ziff. 13.4)

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
max. Anzahl Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Hausformen	Dachformen*, Dachneigung
*Dachformen: SD = Satteldach, WD = Walmdach	



Marktgemeinde Aindling

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Schusterberg" Planteil A

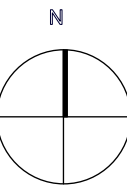
Flnr.: 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



Fassung vom 16.06.2026
M 1:500

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
Neuenberg 39 · 86647 Buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Marktgemeinde Aindling
Aindling, den
.....
Gertrud Hiltzer, 1. Bürgermeisterin



1. ÄNDERUNG BAUUNGSPLAN NR. 22 „Schusterberg“ Markt Aindling

Flur-Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Inhalt

Präambel zur Änderung des Bebauungsplanes	3
I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	4
5. Gestaltung der Gebäude	4
6. Höhen der Hauptgebäude	5
7. Geländeänderungen	5
8. Stellplätze	6
9. Einfriedungen	6
10. Niederschlagswasser	6
11. Wild abfließendes Wasser	7
12. Grundwasser	7
13. Grünordnung	8
14. Flächenbefestigungen	10
15. Wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden	10
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
1. Immissionsschutz	11
2. Bodenveränderungen	11
3. Vorsorgender Bodenschutz	11
4. Entsorgungsfahrzeuge	11
5. Denkmalschutz	12
6. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	12
7. Kabelleitungen	12
8. Zugänglichkeit der Normen	12
III. Inkrafttreten	13
Verfahrensvermerke	14

Präambel zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Aindling erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diese

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Schusterberg“

als Satzung.

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung hebt die Erstfassung in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.03.2000 vollständig auf. Die Begründung der Erstfassung hat weiterhin Gültigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22 und 690/23, Gemarkung Hausen, Marktgemeinde Aindling. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Für den Bebauungsplan „Schusterberg“ der Marktgemeinde Aindling gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner PartGmbH, Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.04.2026, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung – BauNVO – §4, in der aktuell gültigen Fassung als „Allgemeines Wohngebiet“ – WA – festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschosszahlen und der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.

3.2 Die Grundflächenzahl – GRZ – wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.

3.3 Die Geschossflächenzahl – GFZ – wird für das Allgemeine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschosszahl II, mit max. 0,5 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

3.4 Die Geschossflächenzahl – GFZ – wird für das Allgemeine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschosszahl U/2+E+D mit max. 0,6 festgesetzt. Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse, wobei sich ein Vollgeschoss im Kellergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Auf den Grundstücken sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig. Die Zufahrt zur Garage des Grundstücks 1 hat vom Sperlingweg aus zu erfolgen. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Die Hauptgebäude der Grundstücke 1 und 2 sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 17° bis 40° oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 17° bis 25° auszubilden, Nebenfirste

sind zulässig. Die Hauptgebäude der Grundstücke 3 und 4 sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 17° bis 45° oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 17° bis 30° auszubilden, Nebenfirste sind zulässig.

- 5.2 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen zu erfolgen.
- 5.3 Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 5.4 Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- 5.5 Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
- 5.6 Bei Garagen und Nebengebäuden werden für die Dachform und Dachneigung keine Festsetzungen mehr getroffen.
- 5.7 Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
- 5.8 Die Außenwände sind mit einem Außenputz zu versehen, oder als Holzwände auszuführen. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.
- 5.9 Aufgeständerte Photovoltaik-Anlagen sind nicht zulässig.

6. Höhen der Hauptgebäude

- 6.1 Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf bei Gebäuden auf den Grundstücken 1 und 2 mit der zulässigen Vollgeschosszahl II an der höchsten Stelle des bestehenden Geländes am Gebäude max. 30 cm über der bestehenden Geländeoberkante liegen. Für das Grundstück 1 gilt der Bezugspunkt an der nordwestlichen Baugrenze mit 481,00 m.
- 6.2 Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 3 und 4 darf die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) max. 20 cm über dem Sperlingweg liegen, gemessen in Verlängerung der westlichen Außenwand des Hauptgebäudes.
- 6.3 Folgende Höhen sind zulässig, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (siehe Nutzungsschablonen)
Gesamthöhe (Firsthöhe) max. 8,50m
Wandhöhe max. 6,50m
Der höchste Punkt der sichtbaren Wandhöhe (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) liegt für Grundstück 1 bei max. 487,80m (ausgehend vom Bezugspunkt Grundstück 1). Der niedrigste Punkt der sichtbaren Wandhöhe liegt für Grundstück 1 bei 478,30m (ausgehend vom Bezugspunkt Grundstück 1).

7. Geländeänderungen

- 7.1 Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Die Geländeänderungen im südlichen Bereich des Sperlingwegs sind in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt.
- 7.2 In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude, ...) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

- 7.3** Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu der sich unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ergebenden Höhenlage der Geschosse zulässig. Böschungen sind nur mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe:Breite) zulässig.

Stützmauern sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei maximal 1,20 m betragen. Die Mauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen. Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern und Geländeänderungen auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.

8. Stellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling zu erbringen.

9. Einfriedungen

- 9.1** Die max. Zaunhöhe für alle Zäune beträgt 1,20 m. Um die Kleintierdurchgängigkeit zu gewährleisten, sind bei der Neuanlage von Zäunen keine Sockel zulässig.

- 9.2** Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig, außer der Bebauungsplan regelt anderes. Ausnahmen hiervon sind an der Hangseite zum Schutz vor wild abfließendem Wasser zulässig.

Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

10. Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben. Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten. Vor einer Einleitung in den Regenwasserkanal sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeichern (als Retentionszisterne mit Drossel- und Nutzvolumen) vorzusehen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

Die Dachentwässerung der Gebäude auf den Grundstücken 3 und 4 ist mindestens zur Hälfte dem Teich in der südlich gelegenen Ausgleichsfläche zuzuführen (siehe Grünordnung Punkt 13.4).

Drainagewasser darf bei neuen Gebäuden oder bei Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden nicht in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Die Drainagen der Grundstücke 3 und 4 sind in den südlichen zu errichtenden Teich einzuleiten.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit

mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

11. **Wild abfließendes Wasser**

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf gem. § 37 Abs. 1 WHG nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 Abs. 1 WHG nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

12. **Grundwasser**

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig, außer der Bebauungsplan regelt anderes. Die Drainage des Grundstückes 2 kann auch an den Oberflächenwasserkanal in der Straße „Schusterberg“ angeschlossen werden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/ Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/ Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG).

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B.

hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

13. Grünordnung

13.1 Gehölzbestand

Die Bestandsgehölze sind grundsätzlich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

13.2 Im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzangebot sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsklasse – Mindestqualität H. 3x verpfl. m. DB., StU 18-20 cm

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Esskastanie (<i>Castanea sativa</i>)	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	

Bäume 2. Wuchsklasse – Mindestqualität H. 3x verpfl. m. DB., StU 16-18 cm

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Waldapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	heimische Obstarten

Bei Pflanzungen in Flächen von wildwachsenden Hecken sind die Bäume ohne Aufstutzung zu verwenden.

Heister: Hst., 2x verpfl. o.B., 100-150 cm

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)

Sträucher: Str. 2x verpfl. 60-100 cm

Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Ackerrose (<i>Rosa arvensis</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Essigrose (<i>Rosa gallica</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Salweide (<i>Salix caprea mas</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Alpenjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Beerenobst

13.3 Grünordnung im öffentlichen Bereich

Sperlingweg Nordseite: zu ergänzende Bäume sind nach Punkt 13.2 als Stieleichen der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Der 3 m breite Pflanzstreifen ist als Wiese mit Kräutersamen anzusäen (RSM 7.4). Ein schonender Umgang mit den Bäumen, während der Bauzeit ist durch die zwingend vorgeschriebene Einhaltung der ZTV Baumpflege und der DIN 18920 zu gewährleisten.

13.4 Grünordnung im privaten Bereich

13.4.1 Nordteil des Bebauungsplanes

Randeingrünung

In der 5 m breiten Randeingrünungsfläche sind alle im Plan als Bestand gekennzeichneten Bäume und Sträucher zu erhalten (gem. Punkt 13.1). Die restliche Fläche ist mit einem Pflanz- zu Reihenabstand von 1,50 x 1,25 m als locker wachsender Bestand zu begrünen. Dabei soll der Baumanteil (Größe und Art nach Punkt 13.2) 30 % nicht übersteigen. Pflanzgröße und Art der

Sträucher/ Heister sind ebenfalls aus Punkt 13.2 zu entnehmen. Um einen buchtenreichen Bestand begründen zu können sollen die Strauchreihen mit Stauden aus dem Lebensbereich Waldrand ergänzt oder in ausgewählten Abschnitten ersetzt werden.

Private Grundstücksfläche

Zusätzlich zur Randeingrünung sind im Privatbereich mindestens 10 % als Pflanzfläche auszubilden. Dabei wird ein Ziergehölzanteil von 30 % zugelassen. Eine Baumpflanzung von einem Baum/ 300 m² aus Bäumen der 2. Wuchsklasse ist bindend.

13.4.2 Südteil des Bebauungsplanes

Randeingrünung

Im 5 m breiten, bzw. 3 m breiten Eingrünungsstreifen des südlichen Baugeländes sind folgende Strauch- und Baumarten der Artenliste unter Punkt 13.2 zu pflanzen:

Sträucher

Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Essigrose (<i>Rosa gallica</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Ackerrose (<i>Rosa arvensis</i>)	

Bäume der 2. Wuchsklasse

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Heimische Obstbaumsorten

Der Baumanteil soll 10 % nicht übersteigen.

Private Grundstücksflächen

Es gelten die gleichen Bestimmungen wie für den Nordteil.

Der Einmündungsbereich an der Schusterbergstraße ist von einer hohen sichtverdeckenden Bepflanzung freizuhalten.

Ausgleichsfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Bebauungsplangebiet obliegen dem Grundstückseigentümer. Die entstehenden südexponierten Böschungen (etwa 3 m breit) sind durch eine 1 m hohe Trockensteinmauer abzustützen und sind vom Besitzer des Grundstücks zu veranlassen. An die Trockenmauer anschließend ist ein lehmabgedichteter Teich mit Flachwasserzonen, aber auch mit bis zu 120 cm tiefen Stellen anzulegen, der durch die Dachentwässerung der Häuser gespeist werden soll. Eine wirksame örtliche Ableitung beim Teichüberlauf ist sicherzustellen. Bei Eigennutzung der Dachentwässerung muss die Versorgung des Teiches ganzjährig gewährleistet sein. Mindestens die Hälfte der Dachentwässerung von Haus 3 und 4 ist dem Teich zuzuführen.

Die vorhandene Obstbaumbepflanzung ist mit einheimischen Obstsorten in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, soweit sie durch die Baumaßnahme entfernt wurden, zu ergänzen. Es ist während der Bauzeit darauf hinzuwirken, dass die bestehenden Gehölze möglichst erhalten werden. Anlage, Pflege und Unterhalt der Obstwiese und des Teichgebietes obliegen dem Eigentümer. Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist anzustreben.

Pflege der Ausgleichsfläche:

- Ein- bis zweischürige Mahd mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe ca. 10cm
- Entfernung des Mähguts
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngung und Mulchen ist unzulässig
- Gleichwertige Ersatzpflanzung heimischer Obstbäume innerhalb eines Jahres bei Ausfall

- Jährliche Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstbäume mit dem Ziel eines möglichst hohen Kronenansatzes
- Abschnittsweise Entfernung von Gehölzaufwuchs am Ufer des Teichs nach Bedarf, außerhalb der Brut- und Laichzeiten in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./ 29. Februar)

13.4.3 Freiflächengestaltungsplan

Zur Baueingabe ist zusätzlich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich, dessen Bewilligung für die Plangenehmigung Voraussetzung ist.

13.4.4 Erforderliche Grenzabstände, Artenschutz

Die Grenzabstände von Pflanzen zu Nachbargrundstücken richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Art. 47 und 48 AGBGB. Um Verbotstatbestände gemäß § 39 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./ 29. Februar) durchzuführen.

Aufgrund der Eignung des Geltungsbereichs für Zauneidechsen, sind die Grundstücke im Vorfeld einer Räumung des Baufeldes auf ein mögliches Zauneidechsenvorkommen zu untersuchen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Gehölzentfernungen sind Bäume mit Quartierpotenzial auf Fledermaus- und Vogelbesatz zu überprüfen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Beleuchtung wird energiesparend, streulicharm und insektenverträglich (UV-anteilsarm) installiert. Dies entspricht Farbtemperaturen von maximal 2.700 Kelvin. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtverschmutzung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und damit eine geeignete Abstrahlungsgeometrie vorliegt. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte bestenfalls verzichtet werden.

14. Flächenbefestigungen

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengitterstein).

15. Wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben eine temporäre Absenkung des Grundwassers (Bauwasserhaltung) nötig sein, wird hierfür eine Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz benötigt. Sollten Bauteile dauerhaft ins Grundwasser eingebunden werden, ist für diese Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz nötig.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 0,25 m über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagkappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Baugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

In 1,00 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellungsraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1,00 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

2. Bodenveränderungen

Im Bereich der Grundstücke 3 und 4 wurde das natürliche Gelände teilweise durch Auffüllungen verändert. Auf diesen Grundstücken ist die Tragfähigkeit des Bodens ausreichend zu prüfen (siehe Hinweis in der Begründung unter Punkt 1.3).

3. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

4. Entsorgungsfahrzeuge

Eine Befahrung der Straßen mit Entsorgungsfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ ist zu gewährleisten.

5. Denkmalschutz

Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmern oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Sofern Altlasten und/ oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem.

Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

7. Kabelleitungen

Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung ist zu gewährleisten. Die bestehenden 20- und 1-kV-Kabelleitungen und deren Schutzbereiche mit einer Breite von 1,00 m beiderseits der Trassen im Geltungsbereich sind von Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Alle Personen sowie gehandhabte Maschinen und Werkzeuge müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 20- und 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten.

8. Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen

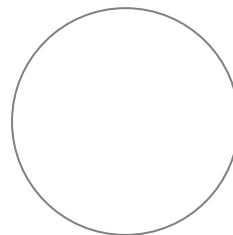
und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

III. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

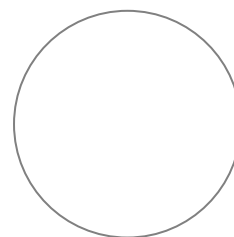


Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Aindling hat in der Sitzung vom 06.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 02.03.2026 bis 17.03.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 02.03.2026 bis 17.03.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2026 bis 02.06.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2026 bis 02.06.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2026 als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde)

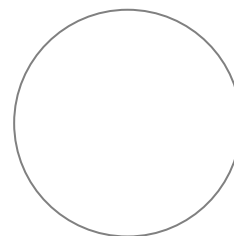
.....
Bürgermeister



7. Ausgefertigt

....., den
(Gemeinde)

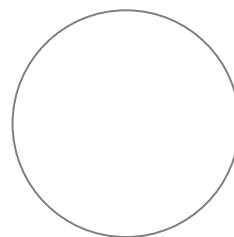
.....
Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister



1. ÄNDERUNG BAUUNGSPLAN NR. 22 „Schusterberg“ Markt Aindling

Flur-Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN , EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	3
1.2	Derzeitige Nutzung	5
1.3	Bestandsbeschreibung	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
3.	Verfahren.....	9
4.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	9
5.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt.....	9
6.	Immissionsschutz	9
7.	Denkmalschutz.....	9

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden die grundsätzlichen Ziele beschrieben, wie mit dem demographischen Wandel, der fortschreitenden Globalisierung, dem Klimawandel und dem Umbau der Energieversorgung umgegangen wird. Durch die Anbindung des Baugebietes an bestehende Siedlungseinheiten wurde eine Zersiedelung vermieden und das Anbindegebot gewahrt.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Aindling gehört zur äußeren Verdichtungszone. Bei der Marktgemeinde handelt es sich um ein Kleinzentrum. Das Gemeindegebiet grenzt an den ländlichen Teilraum im Umfeld des Verdichtungsraumes Augsburg an. Das nächstgelegene Mögliche Mittelzentrum ist Meitingen.

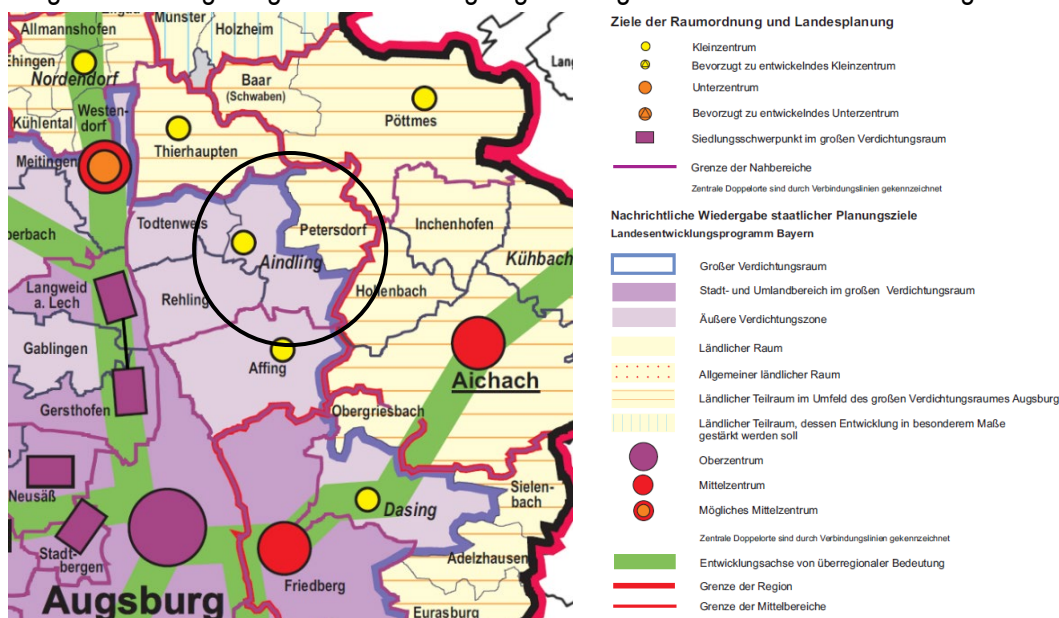


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Vorranggebiets für die öffentliche Wasserversorgung noch innerhalb eines Festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiets. In der Gemeinde Aindling sind keine Bodenschätze vorhanden.

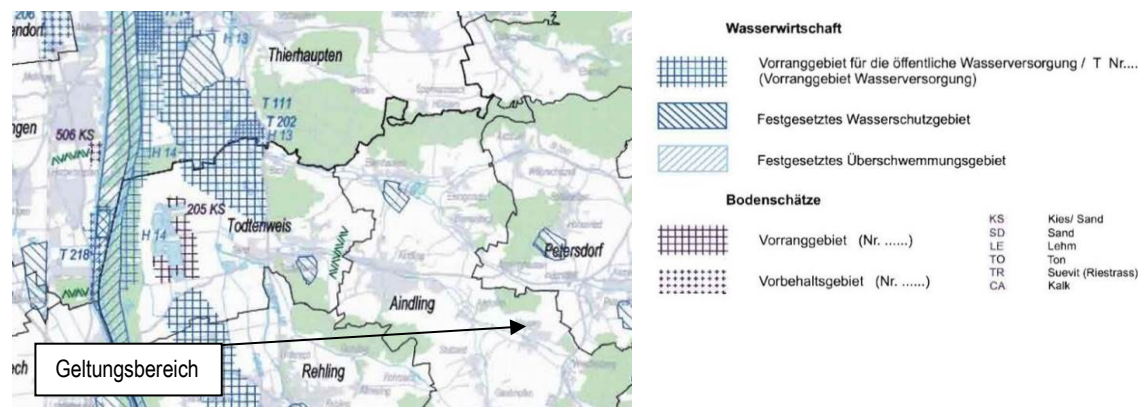


Abb.2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung, besonderes Gewicht zu.

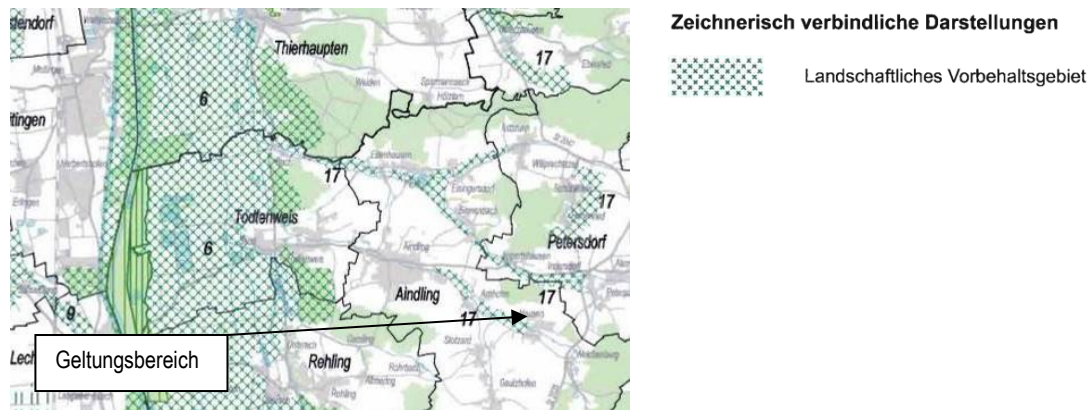


Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aindling verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (23.08.2007). Die betroffene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet, sonstige Grünfläche und Maßnahmenfläche – Rekultivierung; Ausgleichsfläche ausgewiesen. Östlich, südlich und westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldstreifen, der den Siedlungsbereich zur freien Landschaft hin einrahmt. Es wird keine Flächennutzungsplanänderung nötig.

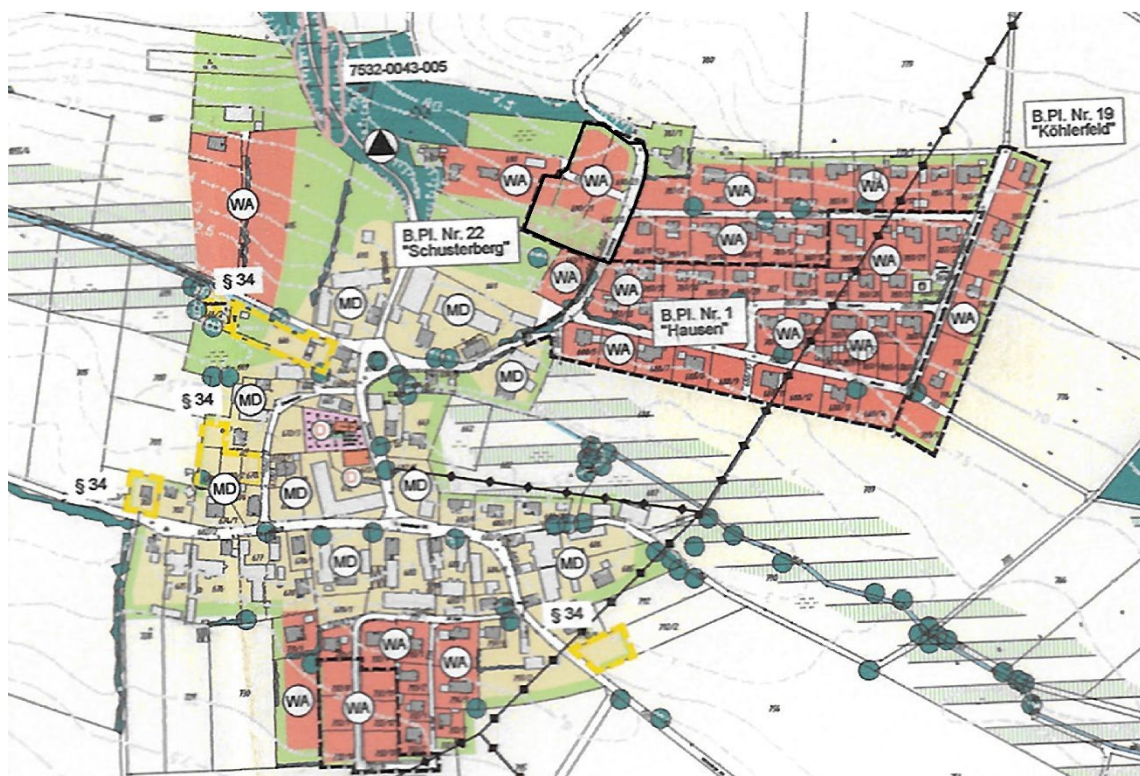


Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Aindling. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine Ziele formuliert.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld ist ein Bodendenkmal verzeichnet.

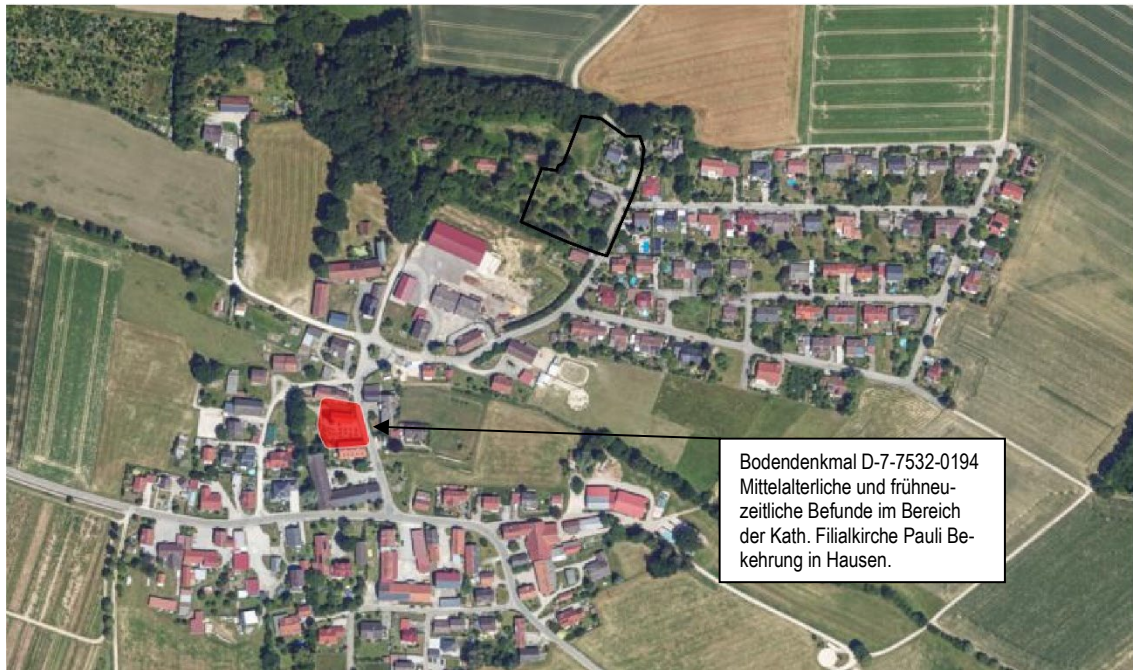


Abb. 5: Kartenausschnitt BayernAtlas (01/2026); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.2 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich ist teilweise bereits bebaut und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücke, die noch unbebaut sind, werden als landwirtschaftliche Wiesen genutzt. Östlich befindet sich die Staatsstraße 2035 (Entfernung ca. ein Kilometer), nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldstreifen, der den Siedlungsbereich zur freien Landschaft hin einrahmt. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Ausgleichsfläche.

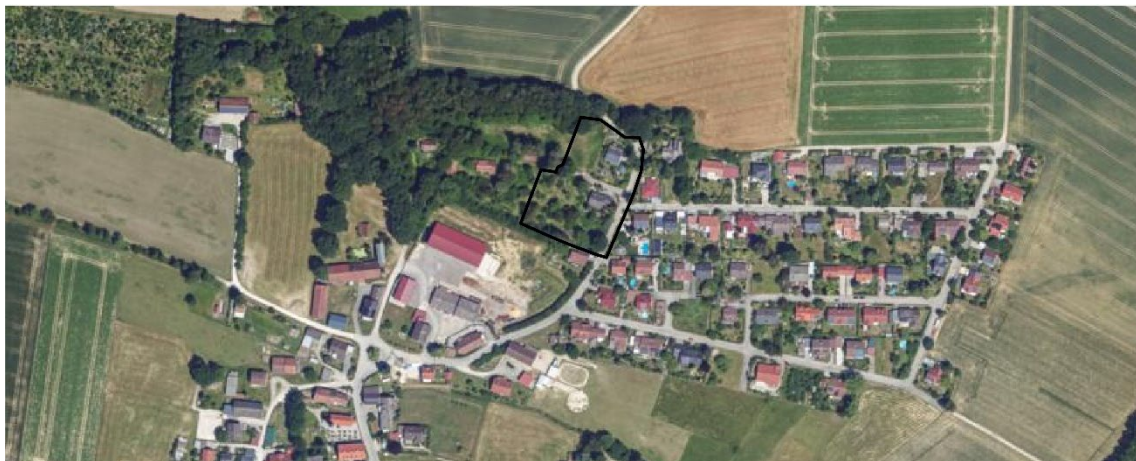


Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (01/2026); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Hausen. Der Geltungsbereich grenzt an den Sperlingweg, den Schusterberg und im Süden an eine Wiese an. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein mit einigen Haupt- und Nebengebäuden bebautes Grundstück. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein reines Wohngebiet. Die östlich verlaufende Staatsstraße ist ca. einen Kilometer entfernt.

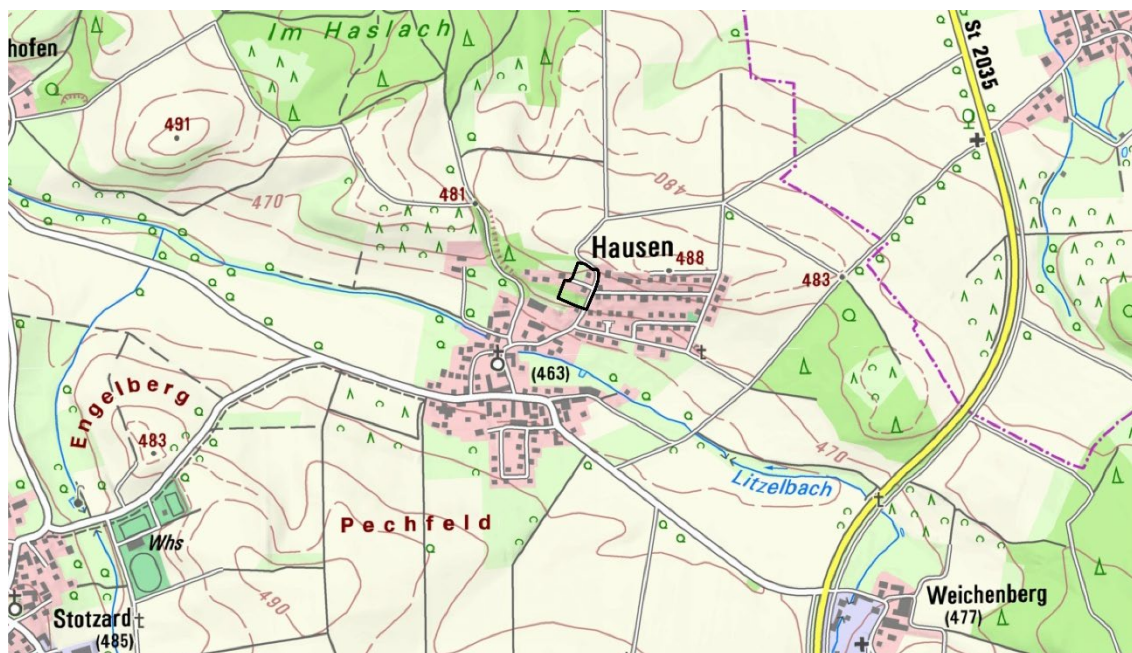


Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas (01/2026); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich dem Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zugeordnet. Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse), Kurzname 47, genannt. Das Filtervermögen ist, bei einem hohen Niederschlagsvolumen, ebenso wie das Erosionsrisiko als gering zu bezeichnen. Bei den südlichen Grundstücken ist die Tragfähigkeit des Bodens aufgrund der Auffüllungen ausreichend zu prüfen (Standfestigkeit ist statisch nachzuweisen).

Wassersensibler Bereich, Hochwasser und Starkregen

Südwestlich des Geltungsbereichs verläuft der Litzelbach, dessen wassersensible Bereiche sich außerhalb des Plangebiets befinden. Der Litzelbach ist für die Bewertung der Hochwassersituation irrelevant. Im Geltungsbereich befinden sich weder Festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasserschutzgebiete. Der Grundwasserstand im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Es wird angenommen, dass das Grundwasser in ausreichender Tiefe unter der Geländeoberfläche liegt. Östlich des Geltungsbereichs entlang des Schusterbergs verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss. Aufgrund dessen wurden im Zuge der 1. Änderung wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden aufgenommen. Durch diese baulichen Vorsorgemaßnahmen sollen unter anderem Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen vermieden werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weiteres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt (Eigenschutz).



Abb. 8: Kartenausschnitt BayernAtlas (02/2026); Potenzielle Fließwege bei Starkregen sind in gelb (mäßiger Abfluss), orange (erhöhter Abfluss) und rot (starker Abfluss) gekennzeichnet; Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umfeld ist folgendes kartiert:



Abb. 9: Luftbild BayernAtlas (01/2026); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

Artenschutzrechtliche Belange

Der Eingriff wurde auf einer internen Ausgleichsfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ausgeglichen. Dort wurde unter anderem ein Teich und eine Trockensteinmauer angelegt und eine alte Obstwiese erhalten. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Flächen überplant, daher entsteht auch kein Ausgleichsbedarf. Auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Detail im Umweltbericht eingegangen.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Geltungsbereich im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten und ist durch ein sehr unebenes Gelände geprägt. Das Plangebiet liegt auf einer innerörtlichen südexponierten Anhöhe mit Blick bis zur Gemeinde Stotzard. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von Nord nach Süd ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 12 m. Die sichtbare Wandhöhe beträgt aufgrund der Hanglage max. 9,50m. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets grenzen Siedlungsflächen an. Nordwestlich befindet sich ein Waldstreifen gefolgt von landwirtschaftlich genutzten Feldern. Nördlich des Plangebiets und südöstlich der Staatsstraße befinden sich großflächigere Wälder.

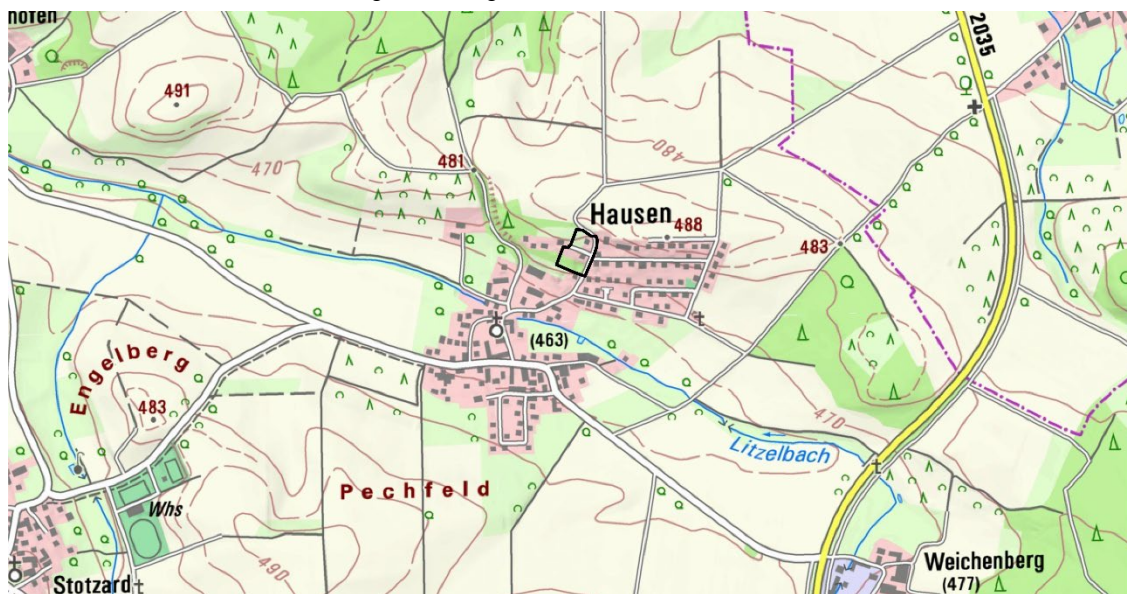


Abb. 10: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM, 02/2020); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Aindling möchte für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schusterberg“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen. Grund für diese Änderung sind neben des Modernisierungswunsches des Marktgemeinderats die Wünsche der Eigentümer von Parzelle 1. Zwischen Gemeinde und Eigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die 1. Änderung hebt die Erstfassung in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.03.2000 vollständig auf. Die Begründung der Erstfassung hat weiterhin Gültigkeit.

Der Geltungsbereich schließt im Osten, Süden und Westen unmittelbar an die Ortschaft von Hausen an. Bei der derzeitigen Nutzung der Fläche handelt es sich bereits um ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Der Standort ist daher bezüglich der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere) als geringwertig einzustufen. Aufgrund der exponierten Lage wird das Landschaftsbild durch die Bebauung mittelstark beeinträchtigt (siehe Umweltbericht). Die Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs weist einen höherwertigen Bestand auf. Diese Ausgleichsfläche wird durch die Änderung nicht berührt. Die Anbindung des Geltungsbereichs an eine bestehende Siedlung entspricht dem Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung des LEP.

3. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Schusterberg“ der Marktgemeinde Aindling wird im zweistufigen Regelverfahren ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Im Geltungsbereich bleibt das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO bestehen. Das Baugebiet wird über den Schusterberg erschlossen. Die Erschließungsstraße ist bereits ausgebaut und dient als Erschließungsstraße des östlich angrenzenden reinen Wohngebiets.

5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Aufgrund der exponierten Hanglage ca. 20m über Ortsmitte (Kirche) wurde eine Eingrünung auf privaten Grünflächen mit einer Breite von drei bis fünf Metern vorgesehen und hergestellt. Zusätzlich rahmt die vorhandene Ausgleichsfläche im Südwesten den Geltungsbereich ein. Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen. Viele der bestehenden Bäume und Gehölze, darunter die alte Obstwiese im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche, wurden erhalten. Seit der Aufstellung der Erstfassung des Bebauungsplans Nr. 22 „Schusterberg“ der Marktgemeinde Aindling hat sich der Baumbestand teilweise verändert. Gemäß Festsetzung 13.4.3 ist bei der Baueingabe zusätzlich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich. Die 1. Änderung berücksichtigt den aktuellen Bestand. Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde bereits auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 690, Gemarkung Hausen, hergestellt. Die bestehende Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs ist entsprechend der Festsetzung 13.4.2 der Satzung zu erhalten.

6. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

7. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) sind diese ebenso wie der Fundort selbst unverändert zu belassen und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1. ÄNDERUNG BAUUNGSPLAN NR. 22
„Schusterberg“
Markt Aindling

Flur-Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG , UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Inhalt

1.	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	4

1. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung, Stand Januar 2003) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Ebenso wird der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs herangezogen.

1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Anlage 2, Tabelle 2.1)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung + Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher und Gehölze
Boden	Bodenversiegelung	+ Vermeidung von Bodenkontamination, Nährstoffeinträgen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
Wasser	Flächenversiegelung	+ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge + Vermeidung Oberflächenbehandlung
Klima und Luft	Überbauung	+ Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z. B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)

**1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
(Kompensationsumfang)**
(Leitfaden: Abb. 8)

Der erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der Aufstellung der Erstfassung des Bebauungsplans Nr. 22 „Schusterberg“ der Marktgemeinde Aindling bereits erbracht. Durch die 1. Änderung entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da die Grundflächenzahl – GRZ – nicht erhöht wird und der Geltungsbereich unverändert bleibt. Die bestehende Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 690, Gemarkung Hausen, ist entsprechend der Festsetzung 13.4.2 der Satzung zu erhalten.

1. ÄNDERUNG BAUUNGSPLAN NR. 22 „Schusterberg“ Markt Aindling

Flur-Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Beschreibung und Anlass der Planung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Marktgemeinde Aindling möchte für den Bebauungsplan Schusterberg die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet, sonstige Grünfläche und Maßnahmenfläche – Rekultivierung; Ausgleichsfläche ausgewiesen. Östlich, südlich und westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldstreifen, der den Siedlungsbereich zur freien Landschaft hin einrahmt. Es wird keine Flächennutzungsplanänderung nötig.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden. Dies entspricht dem Ziel 3.3 der Vermeidung von Zersiedelung aus dem LEP 2023.

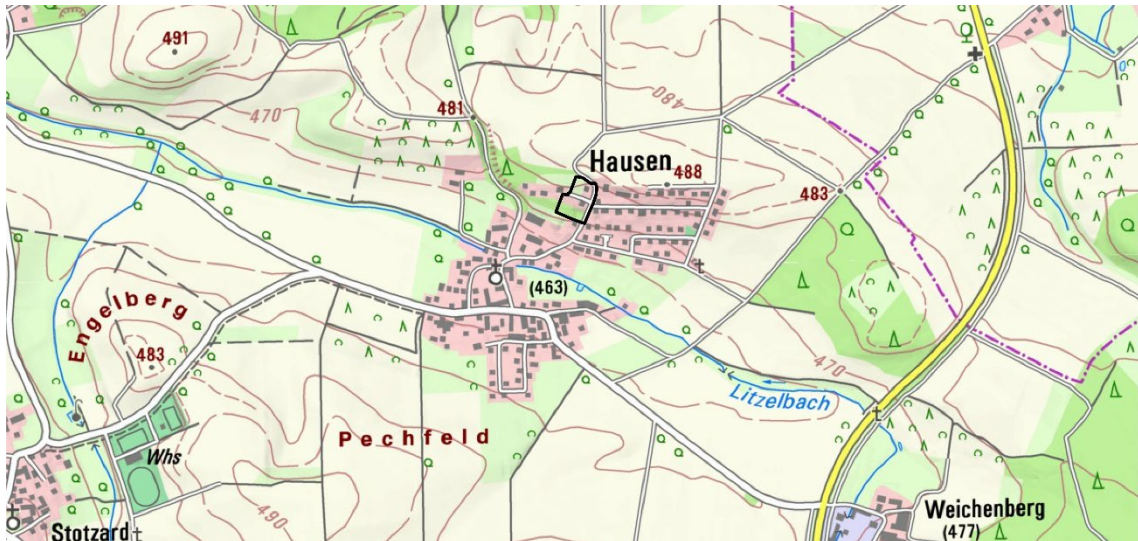


Abb. 1: Lage zum Ort, Kartenausschnitt BayernAtlas (01/2026); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas (08/2020); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Aindling gehört zur äußeren Verdichtungszone. Bei der Marktgemeinde handelt es sich um ein Kleinzentrum. Das Gemeindegebiet grenzt an den ländlichen Teilraum im Umfeld des Verdichtungsraumes Augsburg an. Das nächstgelegene Mögliche Mittelzentrum ist Meitingen.

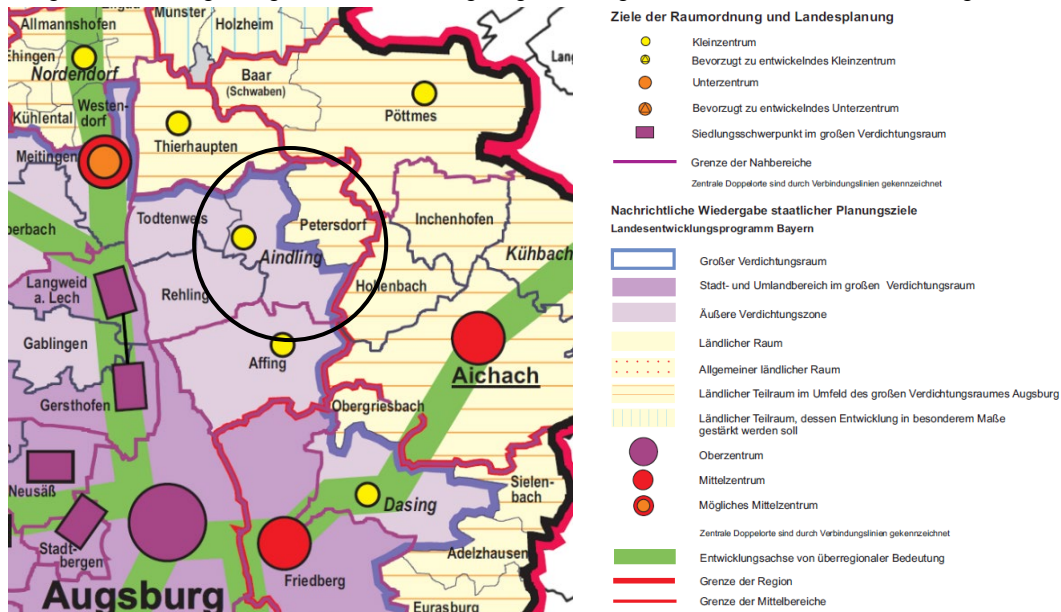


Abb. 3: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Vorranggebiets für die öffentliche Wasserversorgung noch innerhalb eines Festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiets. In der Gemeinde Aindling sind keine Bodenschätze vorhanden.

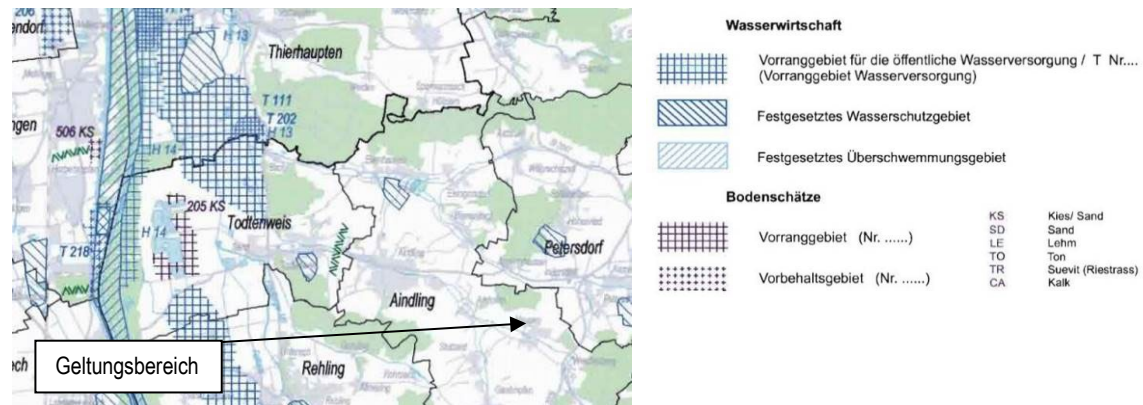


Abb.4: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung, besonderes Gewicht zu.

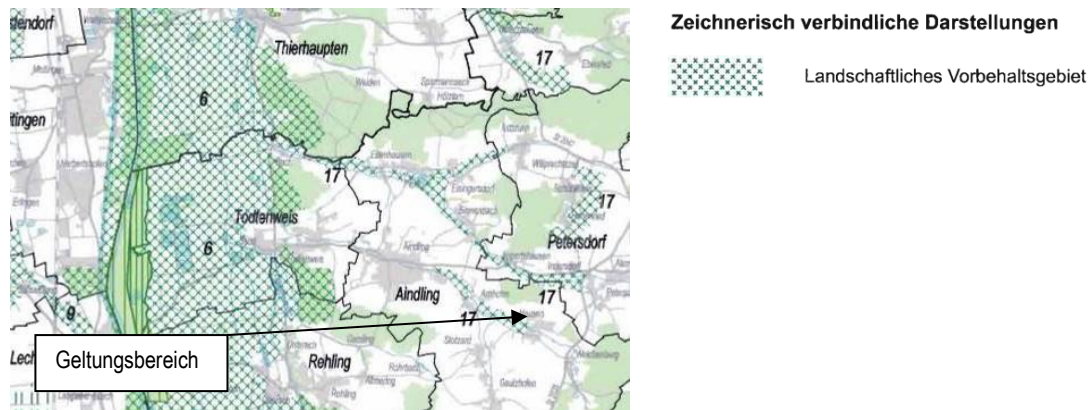


Abb. 5: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aindling verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (23.08.2007). Die betroffene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet, sonstige Grünfläche und Maßnahmenfläche – Rekultivierung; Ausgleichsfläche ausgewiesen. Östlich, südlich und westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldstreifen, der den Siedlungsbereich zur freien Landschaft hin einrahmt. Es wird keine Flächennutzungsplanänderung nötig.

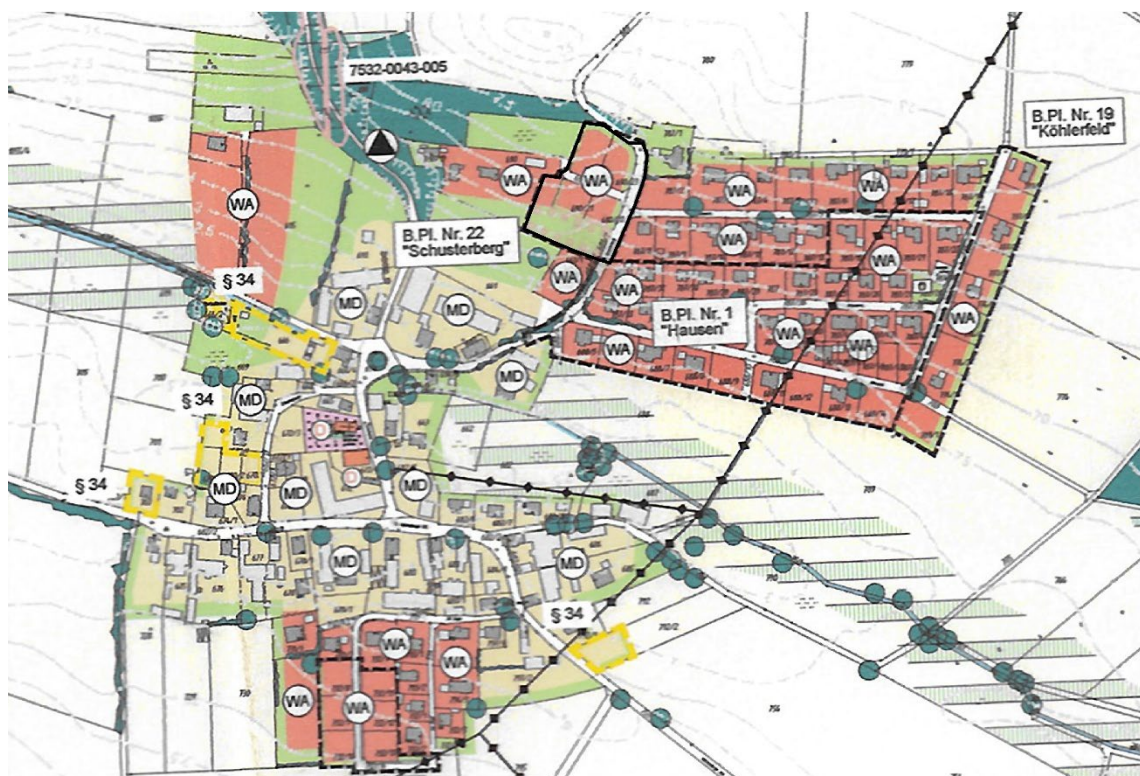


Abb. 6: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Aindling. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine Ziele formuliert.

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet oder im nahen Umgriff liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder amtliche Biotope. Es gibt keine flächenhaften Nachweise der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich ist teilweise bereits bebaut und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld ist ein Bodendenkmal verzeichnet.



Abb. 7: Ausschnitt BayernAtlas (01/2026); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands des Geltungsbereichs.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung: Die betrachtete Fläche ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Es entstehen keine zusätzlichen Lärmbelastungen. Der Geltungsbereich hat für die Erholung keine Bedeutung.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentielle natürliche Vegetation für den betrachteten Bereich wäre „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald;

örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Es handelt sich dabei um Wohnbauflächen oder durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flächen. Biotop und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Der Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung sind durch den Ackerbau und die vorhandene Bebauung stark anthropogen beeinflusst. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Bewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist von den Änderungen nicht betroffen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Naturräumlich wird der Geltungsbereich dem Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten zugeordnet. Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse), Kurzname 47, genannt.

Bewertung der Bodenteilfunktionen aus den Karten im UmweltAtlas:

Die Wertklassen geben jeweils den Grad der Funktionserfüllung an:

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe:

Blei 5, Cadmium 4, Chrom 5, Cobalt 4, Kupfer 5, Nickel 4, Quecksilber 5, Zink 4, Mittelwert = 4,5

Wertklasse: 5

Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe:

Bezo(a)pyren 3, Glyphosat 2, Heizöl 2, PFOS 3, TCDD 3, Mittelwert = 2,6

Wertklasse: 3

Natürliche Ertragsfähigkeit:

Wertklasse: 3

Standortpotential für natürliche Vegetation:

Boden: Braunerde, unter Wald podsolig, aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial

Standortpotential: Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen:

Wertklasse: 5

Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe:

Wertklasse 1-3, Mittelwert = 2

Wertklasse: 2

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ - Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden:

Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes: Sehr hoch, Wertklasse der Gesamtbewertung: 5

Der Boden im Planungsumgriff und der näheren Umgebung unterliegt deutlichen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung. Diese Versiegelungen führen zum Verlust aller Bodenfunktionen und stellen eine starke anthropogene Umformung des Schutzguts Boden dar. Durch die

Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 „Schusterberg“ versiegelt.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen zu Bodenverdichtungen. Trotz der Beschränkung von Geländeänderungen auf den unbedingt notwendigen Umfang, kommt es durch Abgrabungen und Auffüllungen und durch zusätzliche Versiegelungen zu Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die ursprüngliche Nutzungsfunktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geht im Zuge der Bebauung verloren. Hiermit geht ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner natürlichen Eigenschaften als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts und als Filter und Puffer einher. Stattdessen wird der Boden der Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung zugeführt. Im Bereich der Ausgleichsfläche und der Grünflächen kann der Boden seinen natürlichen Funktionen weiterhin nachkommen. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommt es im Bereich der Pflanz- und Grünflächen voraussichtlich zu verringerten Einträgen von Pestizid- und Düngemitteln.

Bewertung: Durch Versiegelung und Bebauung kann der Boden seinen natürlichen Funktionen nicht mehr in vollem Umfang nachkommen. Durch die Grünflächen und die Ausgleichsfläche können diese negativen Auswirkungen reduziert werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche und der Grünflächen ist mit einer Zunahme der Filter- und Pufferfunktionen zu rechnen. Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen. Südwestlich des Geltungsbereichs verläuft der Litzelbach, dessen wassersensible Bereiche sich außerhalb des Plangebiets befinden. Der Litzelbach ist für die Bewertung der Hochwassersituation irrelevant. Im Geltungsbereich befinden sich weder Festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasserschutzgebiete. Der Grundwasserstand im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Es wird angenommen, dass das Grundwasser in ausreichender Tiefe unter der Geländeoberfläche liegt.

Östlich des Geltungsbereichs entlang des Schusterbergs verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss. Aufgrund dessen wurden wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden aufgenommen.

Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es sind keine groß- oder kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 922 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,7°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils meistens über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung: Das Schutzgut Klima / Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an Hausen an.

Aufgrund der Zulassung von zwei Vollgeschossen für die nördlichen Baugrundstücke und der Erweiterung der Baugrenze in Kombination mit der exponierten Hanglage ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds möglich. Es wurde bereits eine Eingrünung auf privaten Grünflächen mit einer Breite von drei bis fünf Metern vorgesehen und hergestellt. Zusätzlich rahmt die vorhandene Ausgleichsfläche im Südwesten den Geltungsbereich ein.

Bewertung: Das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmaltatlas Bayern verzeichnet. Die bebauten Flächen sind stark anthropogen beeinflusst.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von den Änderungen nicht betroffen.

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-09, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es besteht lediglich eine mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild und auf das Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung: Das Schutzgut Mensch ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Boden: Durch Versiegelung und Bebauung kann der Boden seinen natürlichen Funktionen nicht mehr in vollem Umfang nachkommen. Durch die Grünflächen und die Ausgleichsfläche können diese negativen Auswirkungen reduziert werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche und der Grünflächen ist mit einer Zunahme der Filter- und Pufferfunktionen zu rechnen. Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser: Das Schutzgut Wasser ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene: Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Die Zulassung von zwei Vollgeschossen für die nördlichen Bauplätze stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Eingrünung und die Ausgleichsfläche können diese reduziert werden. Das Landschaftsbild und Ortsbild erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Änderung nicht betroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in das Landschaftsbild und den Boden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Schutzgut Mensch

- a) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Grünordnerische Maßnahme, Erhalt bestehender Ausgleichsmaßnahmen)

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- b) Erhalt Altbaumbestand und alte Obstwiese
- c) Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umgriff (Erhalt bestehender Ausgleichsmaßnahmen)

Schutzgut Boden

- d) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung
Begründung:
Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen und bewirken einen Eingriff in den Bodenhaushalt. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.

Schutzgut Wasser

- e) Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert
- f) Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag durch dauerhaften Bewuchs

Schutzgut Klima / Luft

- i) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Wiesen, Erhalt bestehender Ausgleichsmaßnahmen)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- j) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Wiesen, Erhalt bestehender Ausgleichsmaßnahmen)

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in das Landschaftsbild und den Boden.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird keine zusätzliche Ausgleichsfläche notwendig, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird und der Geltungsbereich unverändert bleibt. Die bestehende Ausgleichsfläche, die im Zuge der Aufstellung der Erstfassung des Bebauungsplans etabliert wurde, ist entsprechend der Festsetzung 13.4.2 der Satzung zu erhalten.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht vorgeschlagen, da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)
Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern, Ortsbezogene Nachweise (20.01.2026)

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (20.01.2026)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (21.01.2026)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/aindling-153691/> (21.01.2026)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der aktuell gültigen Fassung

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

1. ÄNDERUNG BAUUNGSPLAN NR. 22 „Schusterberg“ Markt Aindling

Flur-Nr. 689 TF, 689/1, 690 TF, 690/1 TF, 690/20, 690/21, 690/22, 690/23, Gemarkung Hausen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Aindling möchte für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schusterberg“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen. Grund für diese Änderung sind neben des Modernisierungswunsches des Marktgemeinderats die Wünsche der Eigentümer von Parzelle 1. Zwischen Gemeinde und Eigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Ziel ist eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen sowie die Aufnahme einiger Festsetzungen, die modernere Bauformen zulassen. Die Belange des Umweltschutzes und des Landschaftsbildes werden ebenfalls berücksichtigt.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich dadurch keine erkennbaren Nachteile für die Eigentümer. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind hauptsächlich die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden betroffen. Durch die Eingrünung auf privaten Grünflächen und die bestehende Ausgleichsfläche wird das Baugebiet eingegrünt. Der Schaffung moderner Bebauung wird Vorzug gegenüber den Schutzgütern Landschaftsbild und Boden gegeben.