

---

# MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „Stellplätze Schloss Pichl“

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichtes aus der Begründung zum Bebauungsplan „Stellplätze Schloss Pichl“)

Fassung vom 15.05.2018

---

## OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Christoph Roider

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>ÜBERSICHTSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
1.	Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5000)	4
2.	7. Änderung (M 1 : 5000)	5
3.	Zeichenerklärung	5
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1.	Anlass der Planung	6
2.	Beschreibung des Planbereiches	6
3.	Immissionen durch den Fahrverkehr	6
4.	Natur- und Artenschutz	7
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
<b>E)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
<b>F)</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>11</b>
1.	Ziel und Zweck der Planung	11
2.	Verfahrensablauf	11
3.	Beurteilung der Umweltbelange	11
4.	Planungsalternativen	12
5.	Abwägungsvorgang	12

A) ÜBERSICHTSPLAN

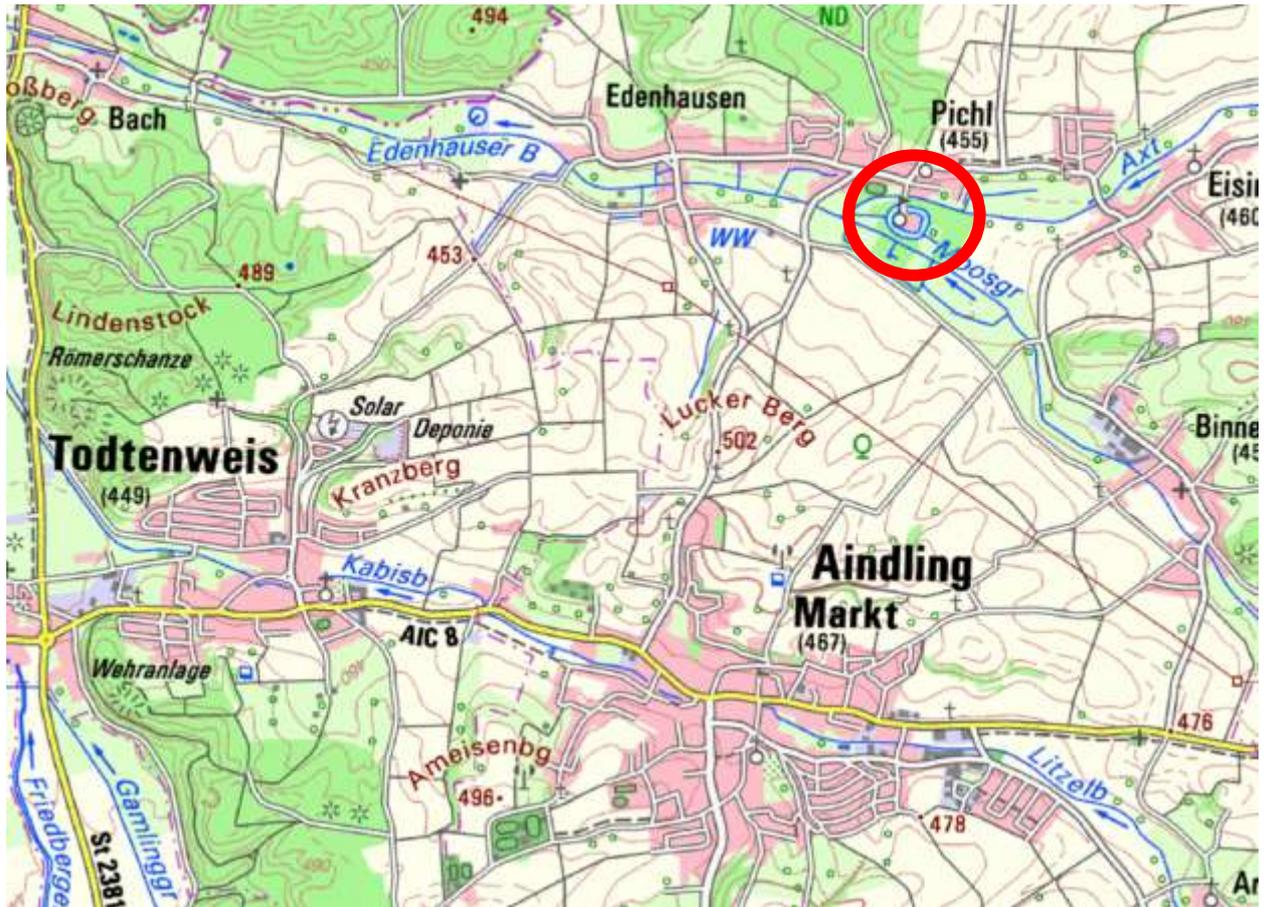
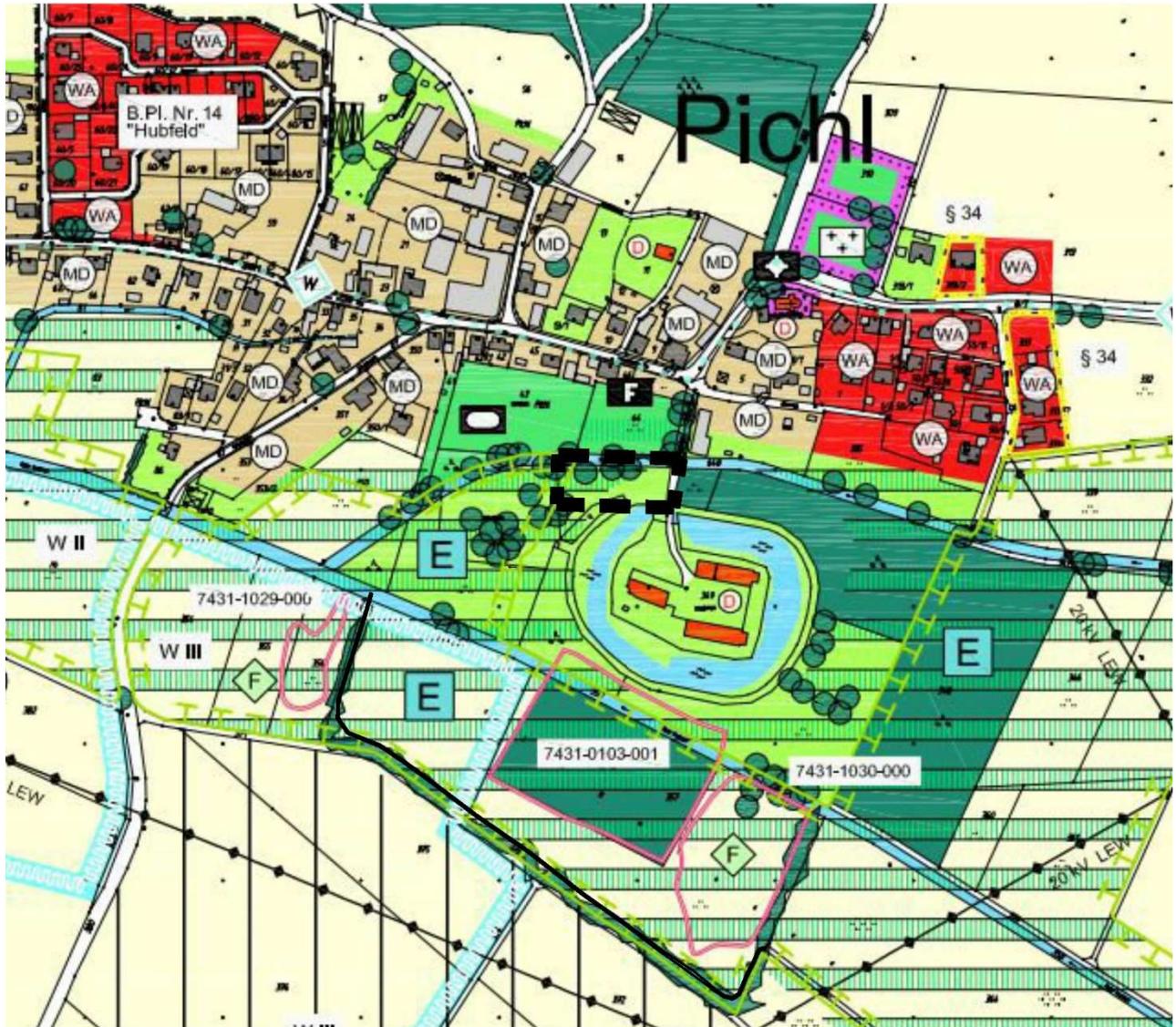


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.  
© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung

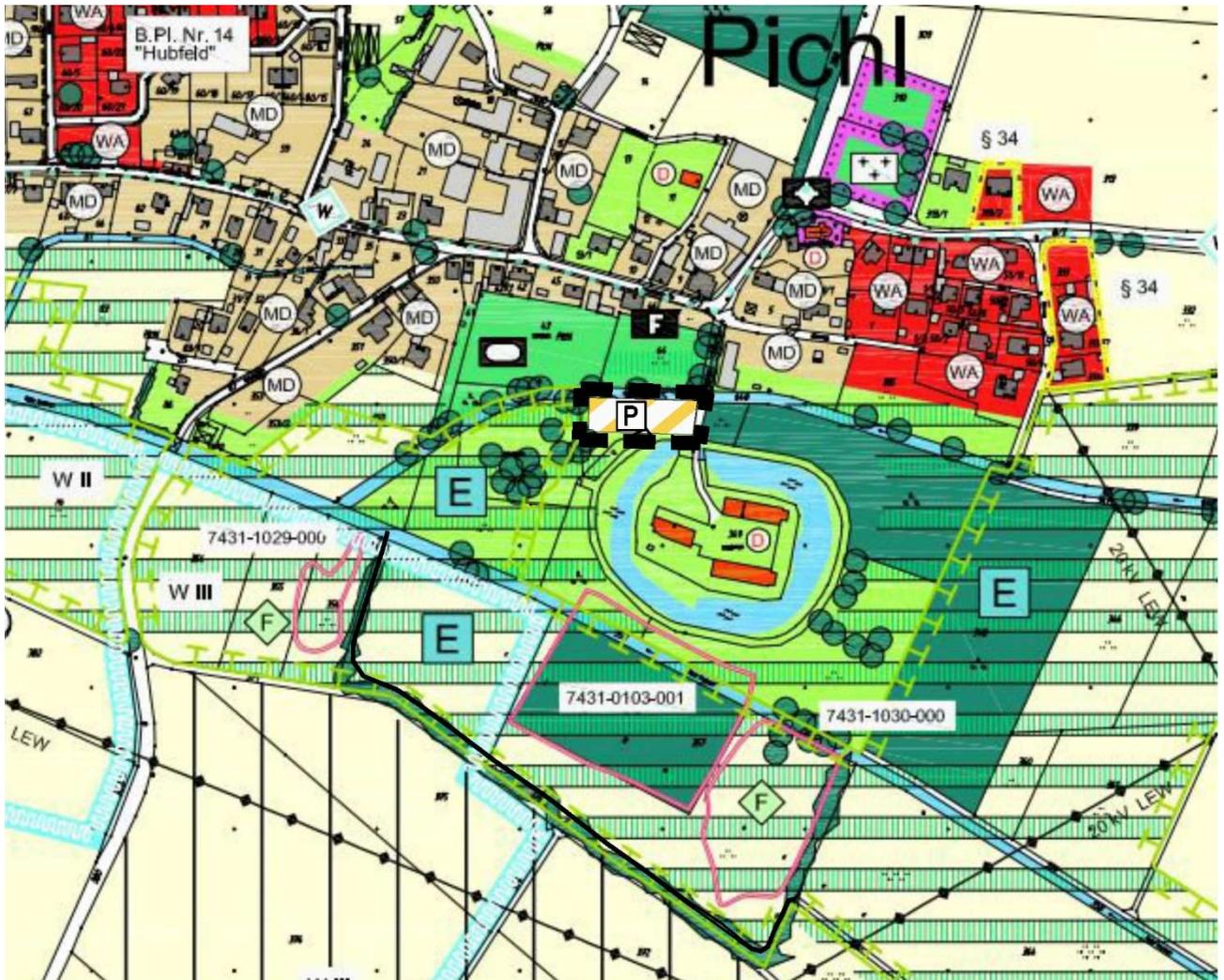
## B) PLANZEICHNUNG

### 1. RECHTSWIRKSAME FERTIGUNG (M 1 : 5000)

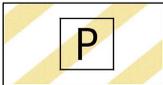
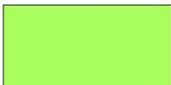
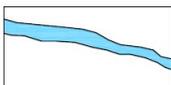
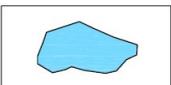
genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 09.08.2007,  
Nr. 41-610111/3



2. 7. ÄNDERUNG (M 1 : 5000)



3. ZEICHENERKLÄRUNG

-  Bereich der Änderung
-  Fläche für ruhenden Verkehr (Stellplätze)
-  Sonstige Grünflächen
-  Fließgewässer, Graben
-  Weiher, Teich, Tümpel

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

---

Für das Hauptgebäude, sowie die angeschlossenen Nebengebäude auf demselben Grundstück beabsichtigt der Eigentümer eine Nutzungsänderung in einen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb. Nachdem für das Vorhaben Stellplätze nachzuweisen sind und diese auf dem Grundstück errichtet werden sollen, wird vom Landratsamt Aichach-Friedberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des erforderlichen Baurechts gefordert. Dem aktuellen Bauantrag dafür hat die Gemeinde bereits zugestimmt.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 09.08.2007, Nr. 41-610111/3. Zwischenzeitlich wurden bereits 6 Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als sonstige Grünfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Fläche für ruhenden Verkehr (Stellplätze) dargestellt.

Die geplante Fläche für Verkehr stellt keinen Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung dar.

Die Fläche liegt im Norden des Marktes Aindling im Ortsteil Pichl. Die Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die Schloßallee.

Derzeit wird das Planungsgebiet im Westen als private Wiese genutzt und im Osten bestehen bereits Parkplätze.

Umrandet wird das Gebiet Großteils von Baumbestand und grenzt im Süden an den Schloßgraben.

### **3. IMMISSIONEN DURCH DEN FAHRVERKEHR**

---

Voruntersuchungen (Untersuchungen des Ingenieurbüros Kottermair vom 26.09.2016 und 22.02.2018) zeigen, dass trotz der Vorbelastung durch bestehende Betriebe (Fuhrunternehmen, Tankstelle, Gaststätte, Einzelhandel) für einen Parkplatzbetrieb sowie den zugehörigen Erschließungsverkehr noch genügend Lärmkontingent zur Verfügung steht. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ist nur eine eingeschränkte Nutzung möglich, um keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die umliegende Wohnbebauung zu verursachen.

#### 4. NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.  
© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung

## D) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Stellplätze Schloss Pichl“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende

### ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage, die im Bereich der geplanten Verkehrsflächen als Grün- und Gartenfläche genutzt wird. Das Planvorhaben findet damit in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Auch sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt.

Die geplante Neubebauung verursacht einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Herstellung von wassergebundenen Verkehrsflächen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Fläche, Wasser, Flora & Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	Keine Betroffenheit
Boden und Fläche	gering
Wasser	Keine Betroffenheit
Flora & Fauna	Keine Betroffenheit
Orts- und Landschaftsbild	Keine Betroffenheit
Mensch (Erholung)	Keine Betroffenheit
Kulturgüter und Bodendenkmäler	Keine Betroffenheit

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass zwar mit Auswirkungen keiner oder geringer Erheblichkeit zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung jedoch nicht entgegen. Bedingt durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

innerhalb des Plangebietes (wie z. B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen etc.) können die Beeinträchtigung des Klima- und Biotoppotentials, des Natur- und Wasserhaushalts sowie des Menschen voraussichtlich soweit vermieden bzw. minimiert werden, sodass sie nicht als erheblich einzustufen sind.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch das Planvorhaben handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die Befestigung von Boden noch ein Ausgleichsbedarf, der jedoch innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung von Bäumen in Grünflächen zwischen den Stellplätzen vollständig kompensiert werden kann.

## E) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat Aindling hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 28.11.2017 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FLNPL) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2017 ortüblich (in Schriftform und digital) bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des FLNPL in der Fassung vom 19.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2017 bis 22.01.2017 stattgefunden
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des FLNPL in der Fassung vom 19.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2017 bis 22.01.2017 stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des FLNPL in der Fassung vom 06.02.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2018 bis 10.04.2018 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des FLNPL der Fassung vom 06.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2018 bis 10.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6) Der Marktgemeinderat Aindling hat mit hat mit Beschluss vom 15.05.2018 den FLNPL gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2018 festgestellt.

Aindling, den

(Siegel)

Tomas Zinnecker, 1.Bürgermeister

- 7) Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat den FLNPL mit Bescheid vom 07.08.2018 AZ: 6100-2 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- 8) Ausgefertigt

Aindling, den 21.08.2018

(Siegel)

Tomas Zinnecker, 1.Bürgermeister

- 9) Die Erteilung der Genehmigung des FLNPL wurde am 22.08.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der FLNPL mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der FLNPL ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aindling, den 23.08.2018

(Siegel)

Tomas Zinnecker, 1.Bürgermeister

## **F) ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**

(gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Fassung vom 15.05.2018

### **1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

---

Die Marktgemeinde möchte mit der Schaffung von Baurecht zusätzliche Stellplätze zur Nutzungsänderung für das Hauptgebäude, sowie die angeschlossenen Nebengebäude auf demselben Grundstück ermöglichen, nachdem für das Vorhaben Stellplätze nachzuweisen sind und diese auf dem Grundstück errichtet werden sollen.

Parallel wurde für diesen Umgriff ein Bebauungsplan aufgestellt.

### **2. VERFAHRENSABLAUF**

---

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 08.01.2018 bis 22.01.2018 statt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 06.02.2018 im Marktgemeinderat behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02 bis 28.03.2018 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2018 bis 10.04.2018 durchgeführt.

Nach dem Verfahren waren keine Änderungen der Planungen mehr veranlasst. Der Plan wurde am 15.05.2018 behandelt und festgestellt.

### **3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

---

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt. Dabei wurde lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten waren.

Die geplante Neubebauung verursacht einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Herstellung von wassergebundenen Verkehrsflächen.

Die detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003) war Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.

---

#### 4. PLANUNGSAalternativen

---

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an bestehende und verkehrstechnisch gut erschlossene Verkehrsflächen stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung in Form von PKW-Stellplätzen dar. Es ergeben sich keine sonstigen derart gut geeigneten Standorte im Umfeld des Bebauungsplanes. Insbesondere die Vermeidung von unerwünschten negativen Auswirkungen auf das unter Denkmalschutz stehende Schloß waren Anlass, die Stellplätze dort abseits anzulegen.

---

#### 5. ABWÄGUNGsvorgang

---

Anregungen wurden im Wesentlichen zu naturschutzfachlichen, immissionsschutzfachlichen Belangen und zum Immissionsschutz vorgebracht.

Der Grundstückseigentümer ist seit längerem bemüht, Nutzungsänderungen in den unter Denkmalschutz stehenden Gebäude durchzuführen. Bei den hierfür erforderlichen Stellplätzen besteht grundsätzlich von Seite der Gemeinde Zustimmung.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden gegeneinander abgewogen und ggfls. im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächensparende Erschließungsformen berücksichtigt und eine Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten.

Der Anregung des Landratsamtes zur Darstellung einer „Verkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurde nachgekommen.

Die sonstigen Anregungen zum Immissionsschutz wurden berücksichtigt und in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Das Ergebnis, dass die Situierung von Stellplätzen auch nachts unter Beschränkungen möglich ist, findet sich in der Bauleitplanung wieder.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.05.2018 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Gutachten, Umweltprüfungen und den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.