

---

# MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „Südlich der Mittelschule“

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 21.01.2025

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23111  
Bearbeitung: CN; CR

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.        | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                    | 3         |
| 2.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                                                    | 4         |
| 3.        | Übergeordnete Planungen .....                                                                                 | 4         |
| 4.        | Beschreibung des Planbereiches .....                                                                          | 8         |
| 5.        | Umweltbelange .....                                                                                           | 9         |
| 6.        | Planungskonzept .....                                                                                         | 9         |
| 7.        | Begründung der Festsetzungen .....                                                                            | 12        |
| 8.        | Energie .....                                                                                                 | 14        |
| 9.        | Flächenstatistik .....                                                                                        | 15        |
| 10.       | Relevante Stellungnahmen .....                                                                                | 15        |
| 11.       | Erschließungskosten .....                                                                                     | 15        |
| <b>D)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                                                                                          | <b>16</b> |
| 1.        | Grundlagen .....                                                                                              | 16        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....                                                         | 17        |
| 3.        | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... | 21        |
| 4.        | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen .....      | 21        |
| 5.        | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                       | 23        |
| 6.        | Monitoring .....                                                                                              | 26        |
| 7.        | Beschreibung der Methodik .....                                                                               | 26        |
| 8.        | Zusammenfassung .....                                                                                         | 27        |

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ des Marktes Aindling war eine gestellte Bauvoranfrage zur Wohnbebauung des Grundstücks.

Innerhalb des Ortsteils Aindling besitzt der Markt Aindling keine Flächen, die sich für die Errichtung von Wohngebäuden eignen würden. Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von drei Wohngebäuden. Damit wird u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der Planung erfolgte eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Um die Realisierung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche aber auch grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorgesehenen Nutzung widersprechen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen mit im Süden dargestellten Ranken als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel und Maßnahme. Da die Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 50 umgewandelt wird in ein allgemeines Wohngebiet entspricht diese nicht mehr dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 fortgeschrieben.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Änderung des Flächennutzungsplans (rechts) o. M.

### 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Im und unmittelbar um das Plangebiet sind keine laufenden oder abgeschlossenen Bebauungspläne vorhanden.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ sind für den Markt Aindling in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Plangebiet liegt laut LEP im allgemein ländlichen Raum und wird als Kleinzentrum bezeichnet.

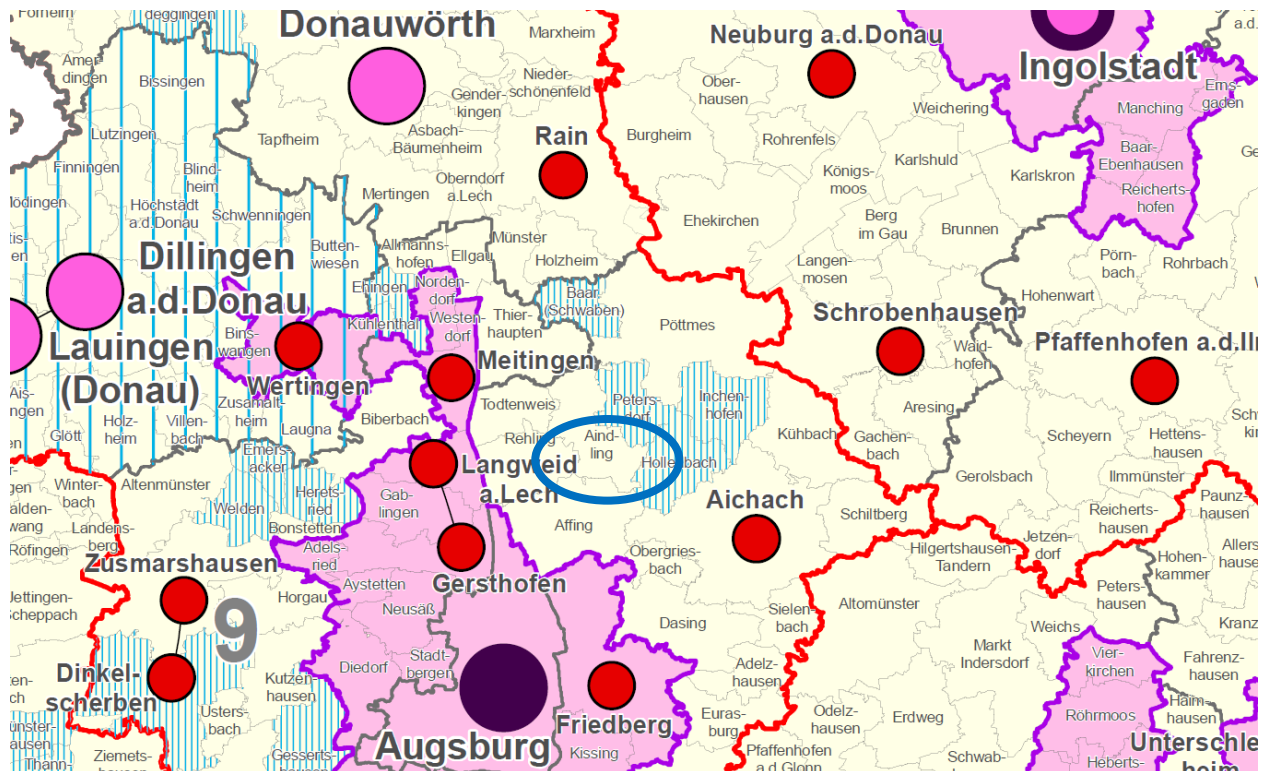


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP

### 3.1.1 Grundlagen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (1.3.2 (G))

### 3.1.2 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

### 3.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 (Z))

### 3.1.4 Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

## 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern in der gültigen Fassung vom 01.06.2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde laut Regionalplan in der äußeren Verdichtungszone vom Oberzentrum Augsburg und wird als Kleinzentrum beschrieben.

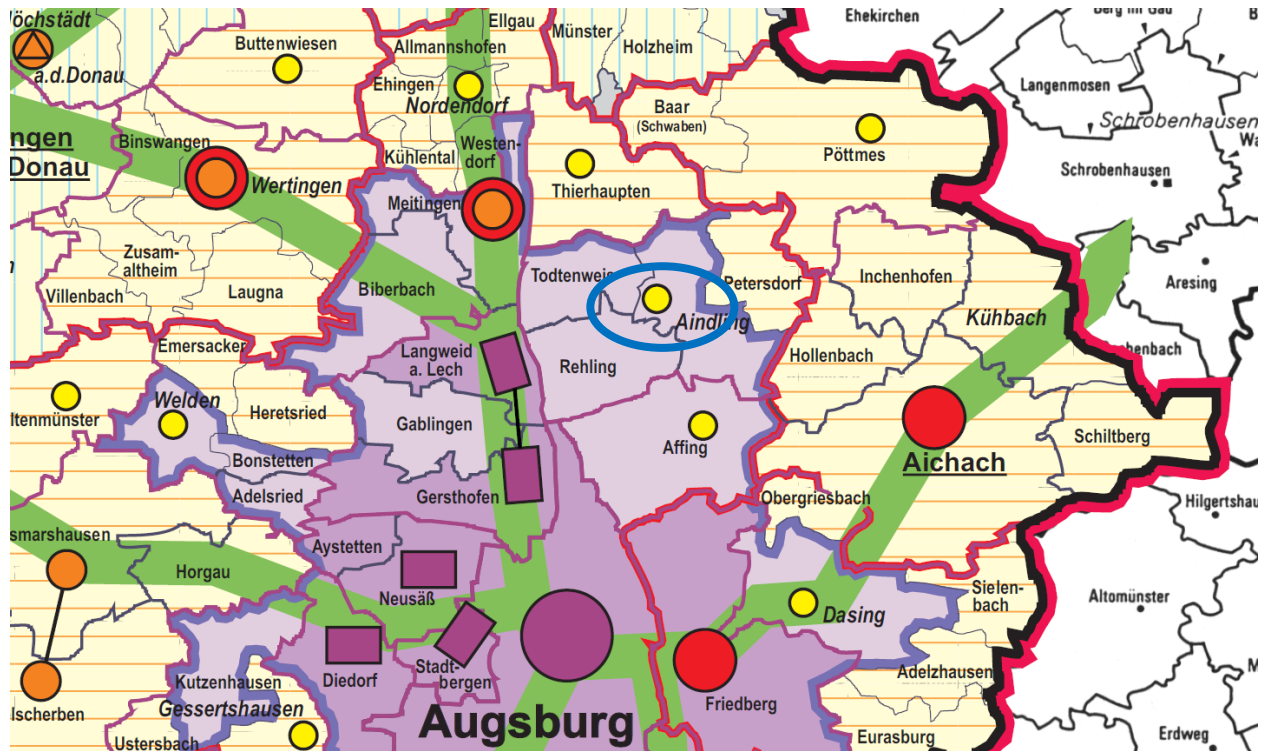


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Das Plangebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in einem regionalen Grünzug, noch in einem Schutzgebiet jeglicher Art.

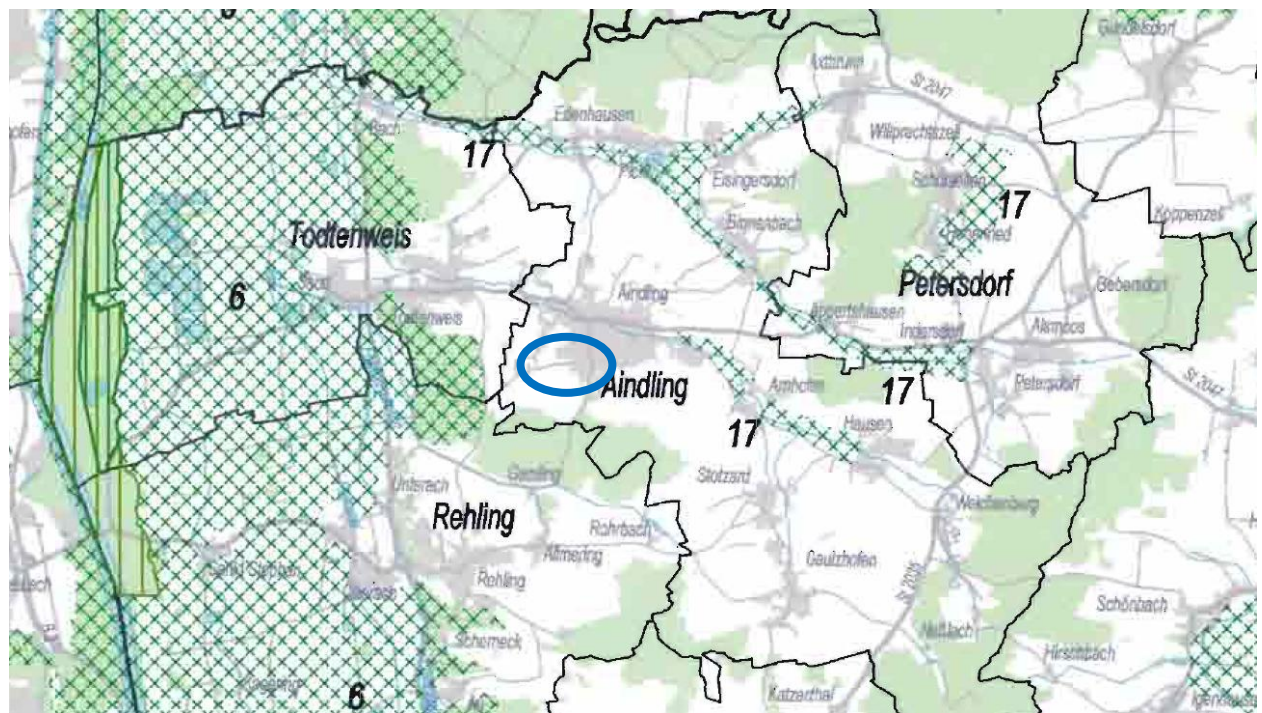


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.175 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Teilflächen der Fl.-Nrn. 237 und 225 (Schüsselhauser Weg).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Aindling

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

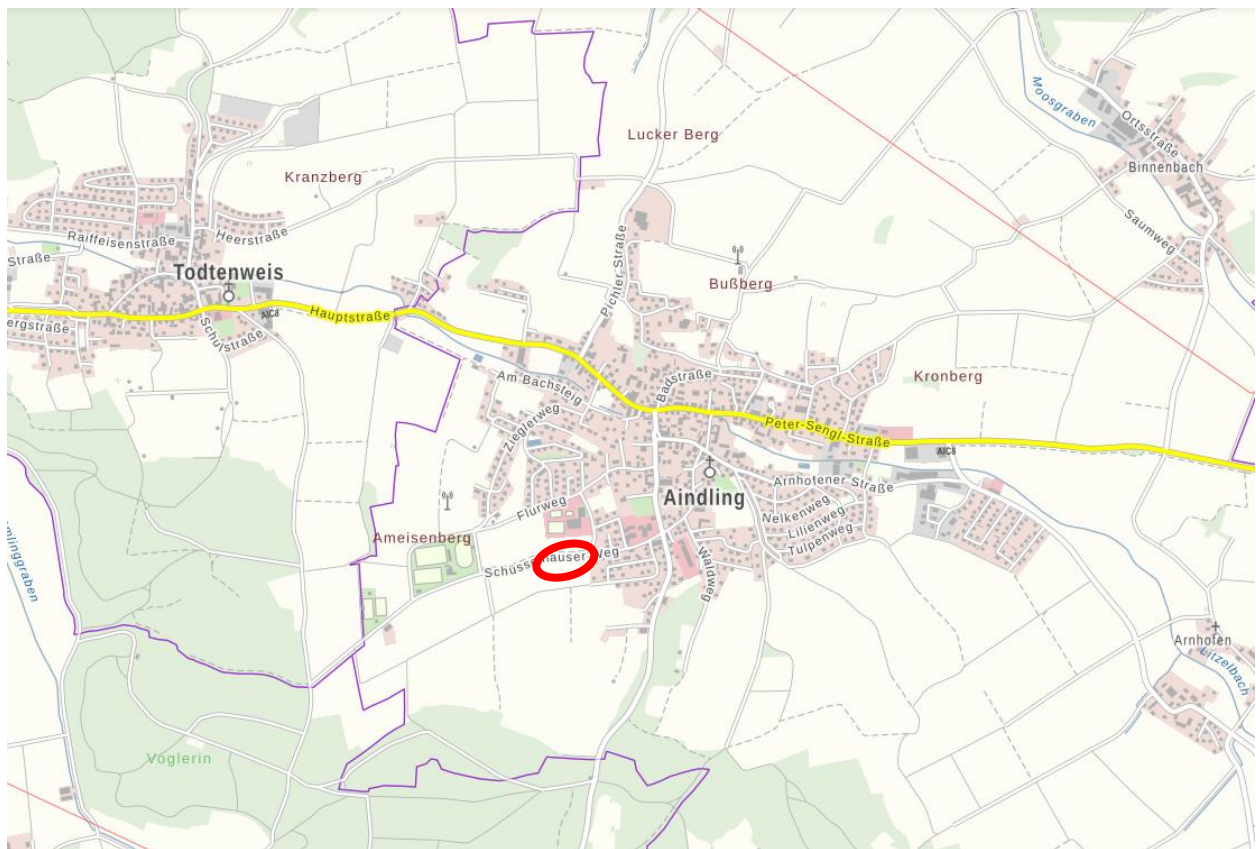
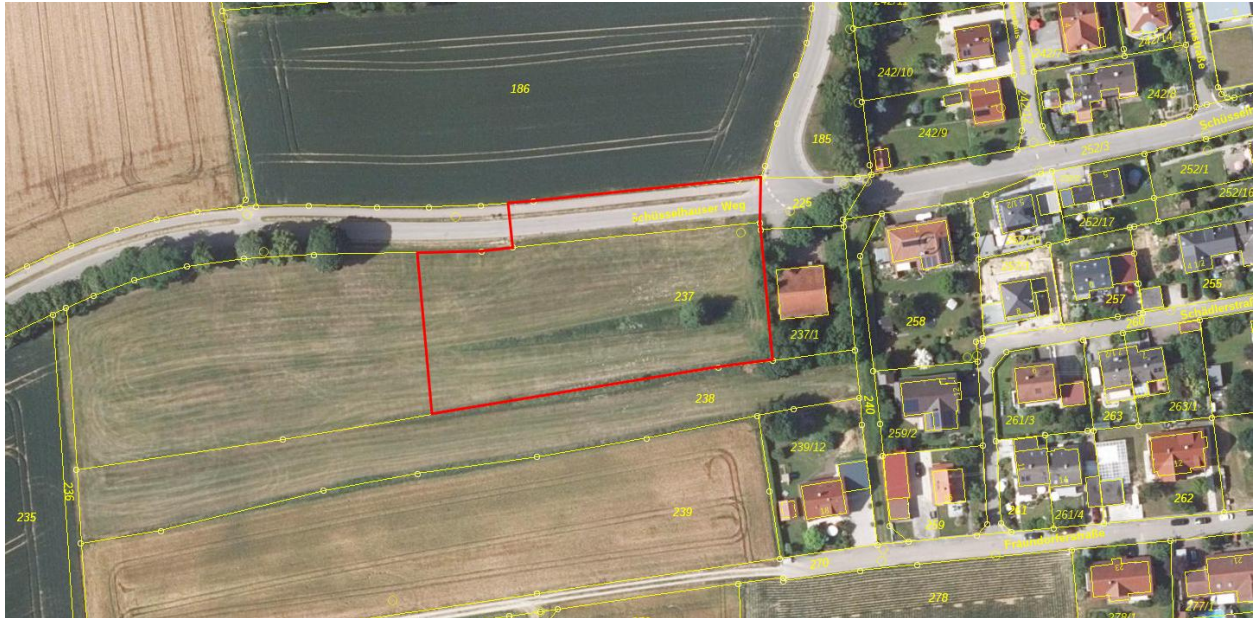


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Schüsselhauser Weg, dahinterliegender landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Mittelschule am Lechrain
- Im Osten durch Baumstrukturen und Bebauung
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und Aindlinger Terrassentreppen
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 5 m ab und beinhaltet eine Terrassentreppe die ca. 85 m lang ist (siehe Planzeichnung). Bis auf einen Baum befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen. Zurzeit wird das Plangebiet als Grünland genutzt.



## 5. UMWELTBELANGE

## 6. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Planbereiches vor, insgesamt drei Wohngebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdächern zu errichten. Ebenfalls zulässig sind versetzte Pultdächer sowie Flachdächer. Die Gebäude sollen der angrenzenden Bebauung und dem dörflichen Charakter des Marktes Aindling hinsichtlich des Maßes und der Gestaltung angepasst und in die Umgebung eingefügt werden, wobei die Einzelhäuser eine höhere Verdichtung als die Umgebung darstellen. Dies ist durch den Wohnraumbedarf begründet.

Das Plangebiet wird über den Schüsselhauser Weg optimal erschlossen.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Es wurden mehrere Varianten untersucht und die Alternative gewählt, die unter Abwägung aller Belange wie z. B. Naturschutz, Wirtschaftlichkeit und städtebauliches Konzept, nach Auffassung des Marktes am geeignetsten erscheint. Sowohl die vorgelagerte Ausgleichsfläche als auch die Durchgrünung und der Schutz der Böschung als Bestandteil der Terrassentreppe Aindling sorgen für eine geeignete Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild.

### 6.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden intern hergestellt.

### 6.5 Umgang mit der Abwasserbeseitigung und wild abfließendem Hangwasser

6.5.1 Im städtebaulichen Vertrag sind folgende Aussagen enthalten (hier zusammengefasst):

- Grundstücksflächen liegen an einer öffentlichen Versorgungsleitung (Mischwasserkanal) an, jedoch gibt es noch keinen Grundstücksanschluss
- Entsorgungsleitungen und Grundstücksanschlüsse werden von der Gemeinde hergestellt
- Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist zwingend ein Revisionsschacht zu setzen (Revisionsschacht ist bereits Eigentum des Vorhabenträgers)
- Die Kosten für die Herstellung bis zur Grundstücksgrenze trägt der Markt Aindling
- Nach der Herstellung kann das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal eingeführt werden
- Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zwingend (Verantwortung liegt beim Grundstückseigentümer), Antrag auf Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage ist bei der Gemeinde einzureichen
- Mögliche Erfordernis einer Hebeanlage
- Das neue Baugebiet ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Kabisbachgruppe angeschlossen. Derzeit finden Planungen für eine anaerobe Abwasservorklärung durch einen relevanten Großeinleiter statt. Die Umsetzung soll 2026 erfolgen. Dadurch ist mit einer erheblichen Reduzierung der Schmutzfracht zu rechnen, die Kläranlage kann dann problemlos weiteres Abwasser aufnehmen. Im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren kann gesagt werden, dass 3 Wohngebäude keine relevante Belastung für die Kläranlage darstellen.

- Wild abfließendes Hangwasser aus Außenbereichen ist schadlos abzuführen (Konzept im Rahmen der Erschließungsplanung)

#### 6.5.2 Erläuterungsbericht mit hydrologischen Berechnungen (Außengebietsbetrachtung)

Während der ersten Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde eine Außengebietsbetrachtung und ein Erläuterungsbericht mit hydrologischen Berechnungen zu Wasser aus dem Außengebiet erstellt. Die Ergebnisse wurden in der Planung durch einen Wall im Westen und eine Mulde im Süden und Osten berücksichtigt.

### 6.6 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 09.05.2022, IB Kottermair, wurden die Auswirkungen von Sportlärm, Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Gebiet untersucht.

In Bezug auf das Sportgeschehen und Gewerbelärmimmissionen wurde festgestellt, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Das durch den Regelbetrieb bedingte Fahrzeugaufkommen lässt eine Überschreitung der Grenzwerte der 16 BImSchV/2 nicht befürchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das schalltechnische Gutachten eine Geschwindigkeitsbeschränkung in dem Zeitraum seltener Ereignisse (Sportveranstaltungen) vorschlägt. Eine Festsetzung zur Geschwindigkeitsbeschränkung ist nicht möglich. Dadurch, dass nicht davon ausgegangen wird, dass mehr als 18 Tage im Jahr ein seltenes Ereignis vorkommt, werden keine Festsetzungen zu gebäudespezifischen Schallschutz getroffen.

Die detaillierten Angaben können der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde eine Ortseinsicht am 04.04.2022 durchgeführt. Hier wurde auch die Vermittlungs-Station in Augenschein genommen und das Gelände begangen.

Es konnten keinerlei hörbare Emissionen aus dem Gebäude und den zugehörigen Öffnungen festgestellt werden.

Nach einer Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 09.06.2021 gibt es aus Bestandsbebauungen ebenfalls keine Beschwerden zum Vorliegen unzulässiger oder störender Emissionen.

Hinsichtlich des Fahrverkehrs wird bei seltenen Ereignissen eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der geplanten Wohnbebauung empfohlen, da Pegelüberschreitungen bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 — Schallschutz in der Bauleitplanung - von bis zu 6 dB(A) sowie bezogen auf die StraßenverkehrslärmschutzV (16. BImSchV) von bis zu 2 dB(A) am IO 85 möglich sind.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung (Grundzug der Planung)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Die Zulässigkeiten orientieren sich am bestehenden Siedlungsumfeld des Plangebietes und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Zweckbestimmung des Gebietes nicht und können als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht dem gewünschten Charakter des Wohngebietes entsprechen. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotentials hinsichtlich Umweltbelangen sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen und mit dem Ausnahmecharakter von Art. 3 Abs. 3 SUP-RL nicht vereinbar (siehe VGH München v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 u. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 sowie Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 13.12.2017). Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der vorliegende Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Durch die Planung des Wohngebietes soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden und die Potentiale zukünftigen Wohnbedarf zugeführt werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Vollgeschosse und Wandhöhen sind Grundzüge der Planung)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhe (Wand- und Gesamthöhe) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,4 für Hauptgebäude festgelegt. Diese Festsetzung dient einer moderaten Nachverdichtung.

Für die einzelnen Baufelder ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höhenbezugspunkt in Meter über NHN für die Anpassung der Gebäude an die bestehende Topographie definiert.

Im Baufeld 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dies soll bewirken, dass das Gebäude nicht allzu massiv von Westen herkommend wirkt. Das Baufeld 2 mit seinen drei Vollgeschossen passt sich an die Umgebung und den Charakter des Standortes an.

Auf Baufeld 1 werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Im Baufeld 2 sind maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Dies dient v. A. der Nachverdichtung und der Nachfrage an Wohnungen der Bevölkerung.

### **7.3 Bauweise und Grenzabstände (Baugrenzen sind Grundzüge der Planung)**

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden vorwiegend die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist, wobei die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO in der jeweils aktuellen Fassung gilt.

### **7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bepflanzungen sind Stellplätze unzulässig. Die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in der Planzeichnung rot dargestellt und festgesetzt. Dies dient v. A. dem Arten- und Naturschutz.

### **7.5 Ver- und Entsorgung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten. Dies dient dem Boden- und Grundwasserschutz.

Im Süden und Osten ist eine Mulde zur Ableitung und im Westen eine Verwallung zur Umleitung des wild abfließenden Oberflächenwassers herzustellen (Siehe Planzeichnung und Erläuterungsbericht zur Außengebietsbetrachtung mit Lageplan). Eine Verrohrung im Osten ist ebenfalls zugelassen. Diese muss jedoch vom Querschnitt ausreichend bemessen und funktionstüchtig sein. Somit bleibt es den Eigentümern überlassen, ob eine Mulde oder eine Verrohrung hergestellt wird.

### **7.6 Private Grundstücksflächen**

Die grünordnerischen Festsetzungen unterstützen die Schutzgüter und die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Die private Grünfläche dient als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Vermittlungs-Station und sichert zugleich die geplante Entwässerung des wild abfließenden Oberflächenwassers.

## 8. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieranlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Markt Aindling liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich                                                                      | 5.175 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|
| Bauflächen                                                                           | 1.039 m <sup>2</sup> | 25 %    |
| Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen                                       | 212 m <sup>2</sup>   | 4 %     |
| Private Grünfläche                                                                   | 76 m <sup>2</sup>    | 1 %     |
| Öffentliche Verkehrsflächen                                                          | 917 m <sup>2</sup>   | 18 %    |
| Flächen für die Landwirtschaft                                                       | 1.382 m <sup>2</sup> | 27 %    |
| Ausgleichsfläche                                                                     | 446 m <sup>2</sup>   | 9 %     |
| Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen | 495 m <sup>2</sup>   | 10 %    |

## 10. RELEVANTE STELLUNGNAHMEN

## 11. ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

## **D) UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

---

#### **1.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll ein allgemeines Wohngebiet (WA), vorwiegend zur Errichtung von Wohngebäuden entstehen. Damit wird u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan**

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen mit im Süden dargestellten Ranken als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel und Maßnahme. Da die Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 50 umgewandelt wird in ein allgemeines Wohngebiet entspricht diese nicht mehr dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 fortgeschrieben.

##### **1.3.3 Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

#### 1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangengebiet befinden sich keine Denkmäler.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt und enthält südlich eine Böschung mit einer Länge von ca. 85 m. Bis auf einen Baum im Osten befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Artenvorkommen sind nicht bekannt. Das Standortpotential für natürliche Vegetation wird als mittel eingestuft (siehe Schutzgut Boden).

#### Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu Störungen von Flora und Fauna kommen durch Lärm und Staub.

Anlagebedingt umfasst die Planung grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen.

Die Biodiversität wird durch die Ausgleichsfläche erhöht.

#### Bewertung:

Durch die grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsfläche im Westen sind mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

### 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt und enthält südlich eine Böschung mit einer Länge von ca. 85 m. Der Boden besteht größtenteils aus Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindigen Moränenablagerungen, sandig/kie-sigen Tertiärablagerungen.

Folgende Tabelle zeigt die Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten auf:

| Angaben Bodenschätzung                             |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Kulturart                                          | Ackerland (A)       |
| Bodenart                                           | Stark lehmiger Sand |
| Zustands- / Bodenstufe                             | Zustandsstufe (3)   |
| Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse | Diluvium (D)        |
| Boden- / Grünlandgrundzahl                         | 57                  |
| Acker- / Grünlandzahl                              | 55                  |
|                                                    |                     |
| Bewertbare Bodenteilfunktionen                     | Bewertungsklasse    |
| Standortpotential für natürliche Vegetation        | 3                   |
| Retentionsvermögen                                 | 4                   |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle                | 4                   |
| Ertragsfähigkeit                                   | 3                   |
| <b>MITTELWERT</b>                                  | <b>3,5</b>          |
| <b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>                          | <b>hoch</b>         |

Die Gesamtbewertung zeigt auf, dass die Schutzwürdigkeit des Standortes als hoch eingestuft wird.

#### Auswirkungen:

Baubedingt wird durch das Vorhaben das Plangebiet bedingt umgenutzt, bebaut und versiegelt, was zur Folge hat, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren, stellen sich aber im Bereich der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken wieder ein.

Anlagebedingt wird durch die Festsetzungen zur Grünordnung und dem Boden- und Grundwasserschutz der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet nicht mehr statt.

#### Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt und enthält südlich eine Böschung mit einer Länge von ca. 85 m.

#### Auswirkungen:

Das Plangebiet von einem landwirtschaftlichen Grünland in ein allgemeines Wohngebiet und eine Ausgleichsfläche geändert. Dadurch gehen Flächen für die Landwirtschaft verloren, jedoch werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung gewonnen.

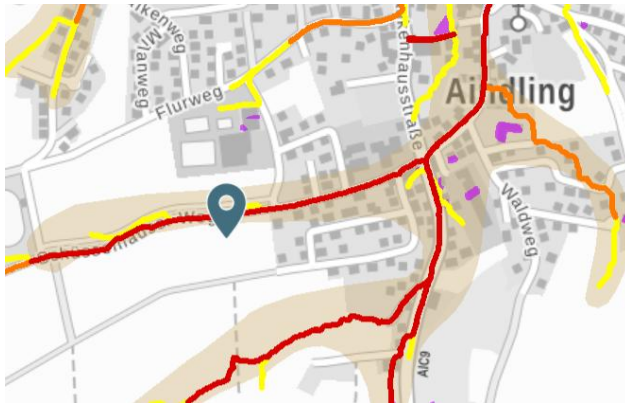
#### Bewertung:

Das Planvorhaben kommt dem dringend benötigten Wohnraum entgegen. Es ist mit Auswirkungen **geringer/mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt und enthält südlich eine Terrassentreppe mit einer Länge von ca. 85 m. Im Plangebiet befinden sich keine Hochwassergefahrenflächen noch wassersensible Bereiche. Das Rückhaltevermögen des Bodens von Schwermetallen wird als hoch eingestuft, was dem Grundwasser zugutekommt.



Laut Oberflächenabflusskarte des Landesamts für Umwelt verläuft entlang des Schlüsselhauser Wegs ein „potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss“ (rote Linie).

### Auswirkungen:

Eine Abflussermittlung wurde in Auftrag gegeben. Im Detail soll die bestehende Abflusssituation, welche sich auf die 3 Baugrundstücke auswirkt sowie die Auswirkungen durch eine anstehende Bebauung mit 3 Gebäuden auf die benachbarten Grundstücke betrachtet werden. Das Ergebnis der Abflussermittlung und Festsetzungen wurden im Zuge des Verfahrens zur Verfügung gestellt. (Siehe Planzeichnung und Erläuterungsbericht zur Außengebietsbetrachtung mit Lageplan)

Durch die Festsetzungen zum Wasserumgang ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt verändern. Durch die vorliegende Planung werden Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Diese verringern grundlegend die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung.

Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Aufgrund der Lage ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen, zudem befinden sich im Norden und Westen des Plangebietes großflächige Kaltluftentstehungsgebiete in Form von Grün- und Landwirtschaftsflächen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Die Ertragsfähigkeit des Plangebietes wird als mittel angesehen (siehe Schutzgut Boden).

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu Störungen kommen durch Lärm und Staub.

Anlagebedingt wird neuer Wohnraum geschaffen und durch die grünordnerischen Maßnahmen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet verbessert. Immissionsschutzfachliche Konflikte ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich derzeit durch eine landwirtschaftliche Fläche in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld.

Auswirkungen:

Durch die vorliegende Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Die geplanten Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen minimieren die Auswirkungen. Aufgrund der Siedlungsrandlage, direkten Angrenzung zum Siedlungsumfeld, sowie der einzelnen bestehenden östlichen Bebauung ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Bewertung:

Aufgrund der Siedlungsrandlage, direkten Angrenzung zum Siedlungsumfeld, sowie der einzelnen bestehenden östlichen Bebauung ist von **geringen Auswirkungen** auf das Landschaftsbild auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

### Bewertung:

Es ist mit **keinen Auswirkungen** auf Kultur und Sachgüter zu rechnen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Fläche.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und der Gemeinde verwehrt bleiben, benötigten Wohnraum zu schaffen und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzungen Grünordnung
- Ausgleichsfläche

Schutzgut Boden und Fläche

- Festsetzungen Grünordnung

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen Grünordnung

#### Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen Grünordnung

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzungen Grünordnung
- Ausgleichsfläche

#### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Wohngebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Der Ausgleich berechnet sich wie folgt:

Überbaubare Grundstücksfläche x 0,4 (Ausgleichsfaktor) = benötigte Ausgleichsfläche

$$1.115 \text{ m}^2 \times 0,4 = 446 \text{ m}^2$$

#### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 446 m<sup>2</sup> erfolgt im Westen des Plangebietes auf der Flurnummer 237, Markt Aindling mit 12 Streuobstbäumen und einer extensiven, artenreichen Wiese (siehe § 9 Festsetzungen).

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

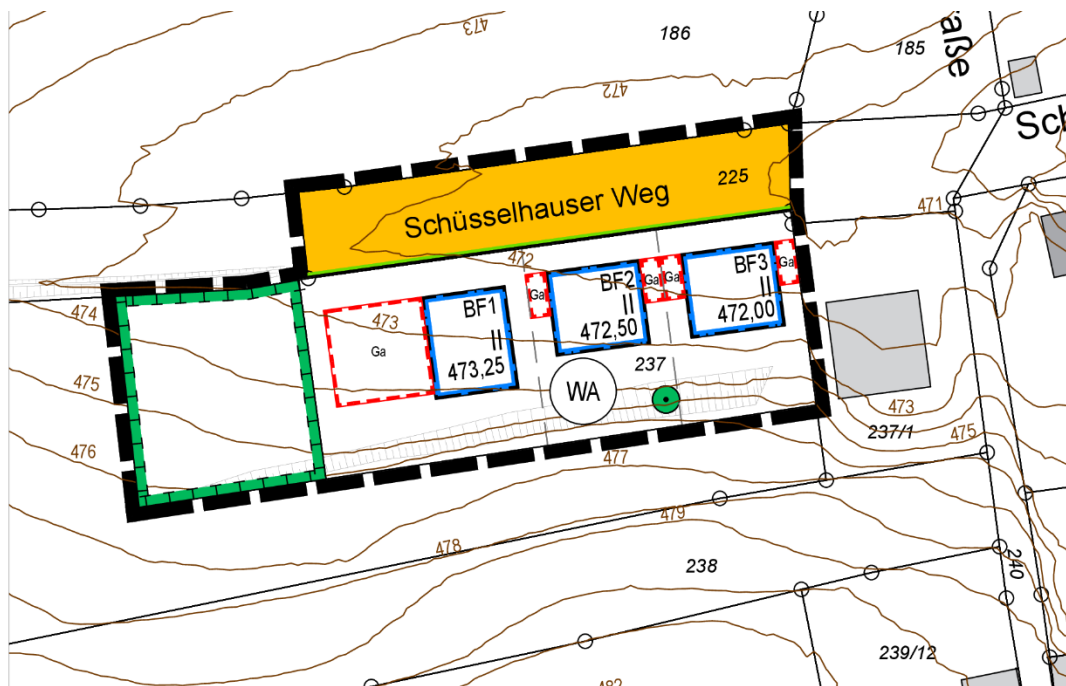
Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

Zum Erhalt der bestehenden Böschung (Terrassentreppe Aindling) wurden am Standort verschiedene Alternativen geprüft:

In einem ersten Abstimmungstermin wurde anhand von 3D-Ansichten über die Zulässigkeit der Vollgeschosse diskutiert.

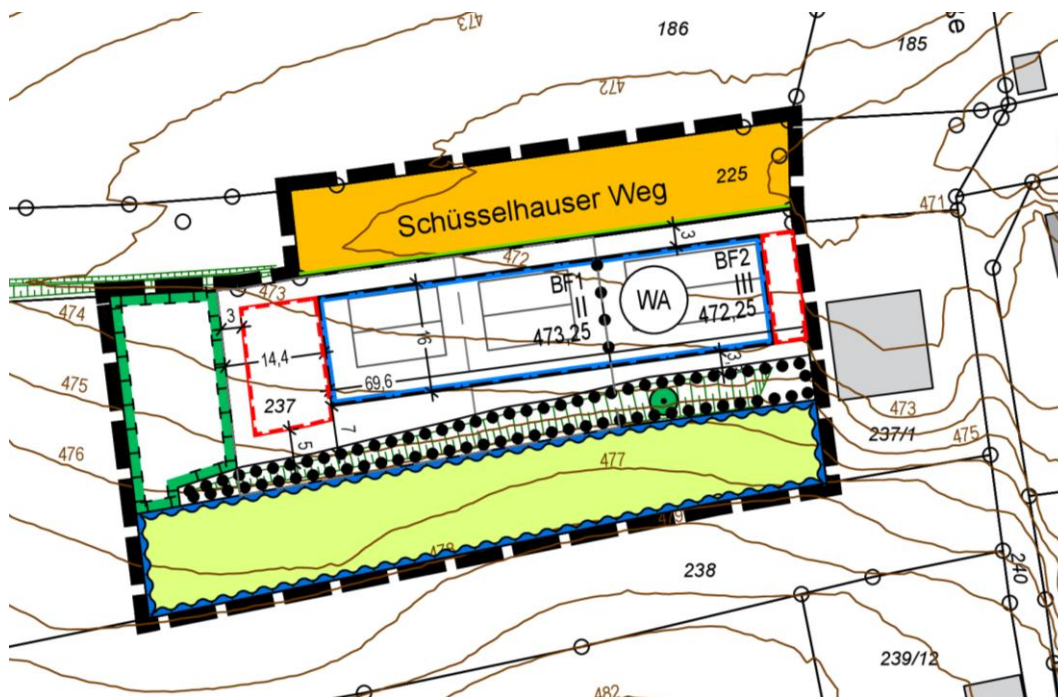


Als Alternative 2 wurde vom westlich gelegenen Bauherrn eine Planung mit Garage im Westen favorisiert, mit einer für ihn vorteilhaften Anordnung der Terrasse, aber geringem Abstand zur Böschung (Aindlinger Terrassentreppe).

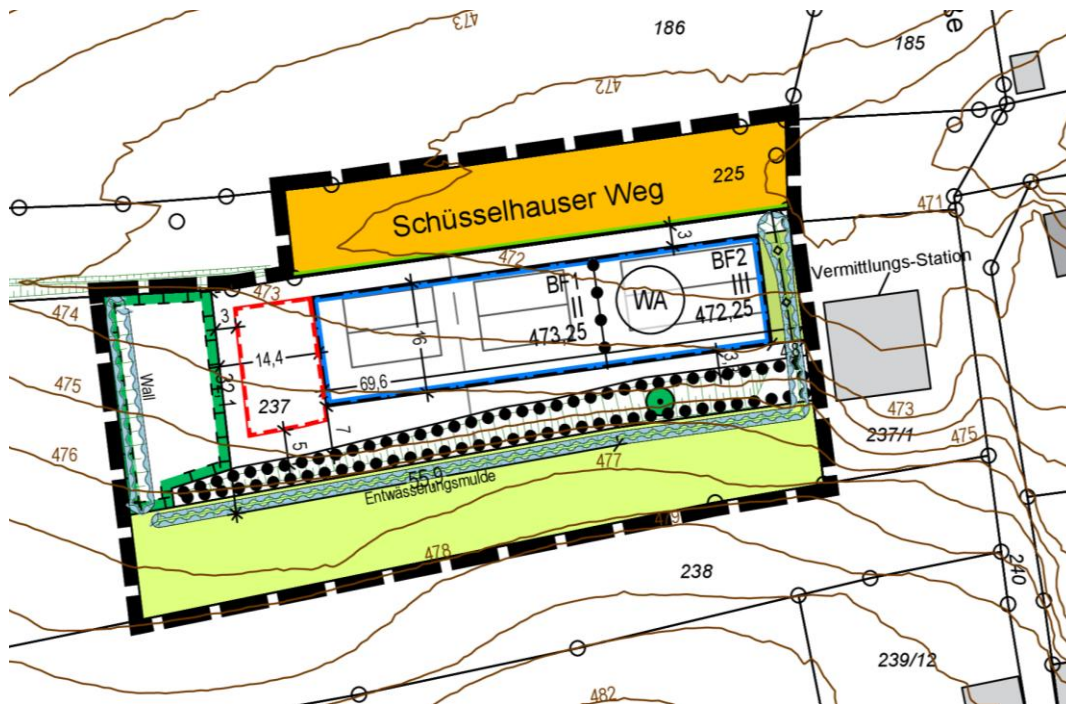


Als Variante 3 wurde vom westlich gelegenen Bauherrn eine Planung mit Garage im Osten vorgeschlagen. Vorteil dieser Variante ist, dass das Hauptgebäude einen größeren Abstand zur Terrassentreppe hat und dass den Eigentümer eine sonnige Westseite für das Hauptgebäude zur Verfügung steht.

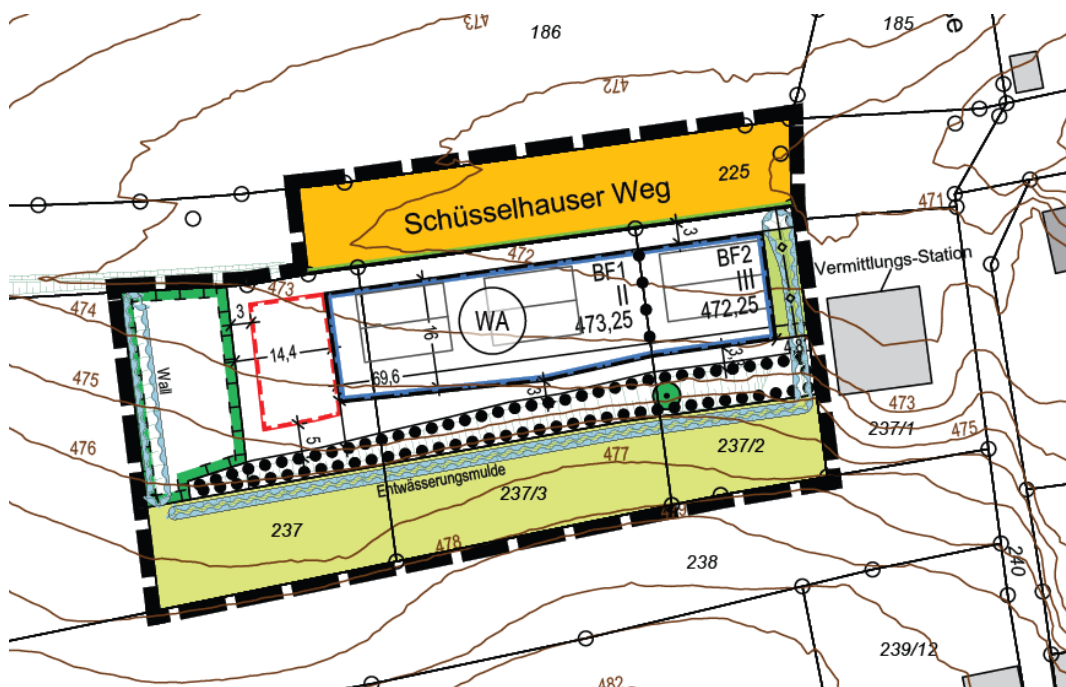
Letztendlich wurde die in der Planzeichnung festgesetzte Alternative gewählt, welche die naturschutzfachlichen Belange wie die bestehende Böschung und die städtebaulichen Aspekte berücksichtigt.



Zudem wurde während der ersten Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 eine Außen- gebietsbetrachtung und ein Erläuterungsbericht mit hydrologischen Berechnungen zu Wasser aus dem Außengebiet erstellt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.



Durch die Umplanung des Eigentümers und der Festlegung der Grundstücke wurde die Planung erneut durch die Verschiebung der Baugrenze nach Süden und die Verschiebung der Nutzungsabgrenzung nach Osten auf die neue Grundstücksgrenze angepasst. Die Ausgleichsflächenberechnung wurde belassen, jedoch müssen auf der Ausgleichsfläche anstatt 10 Streuobstbäume nun 12 Streuobstbäume gepflanzt werden, um die Erweiterung der Baugrenze auszugleichen. Somit steigt die Qualität in der Ausgleichsfläche.



## 6. MONITORING

---

Der Markt Aindling überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Markt Aindling
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur

Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ des Marktes Aindling war der Wunsch zur Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Aindling. Nachdem der Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung widerspricht, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von drei Wohngebäuden. Damit soll u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Der zu überplanende Bereich liegt im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Dem Vorhaben stehen nach erster Prüfung an dem ausgewählten Standort in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Altlasten sind nicht bekannt, ein Eingriff in Biotope oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete erfolgt nicht. Die zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in ein Wohngebiet umgewandelt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut                                | Erheblichkeit der Auswirkung |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | gering                       |
| Boden                                    | mittel                       |
| Fläche                                   | gering/mittel                |
| Wasser                                   | gering                       |
| Klima und Luft                           | gering                       |
| Mensch                                   | gering                       |
| Landschaftsbild                          | gering                       |
| Kultur- und Sachgüter                    | keine                        |

### Anlage 1: Immissionsschutzfachliches Gutachten (vom 09.05.2022)

Die schalltechnische Untersuchung vom 09.05.2022, IB Kottermair, zur Prüfung einer möglichen Wohnbebauung auf den Grundstücken 186 und 237 in der Marktgemeinde Aindling, Landkreis Aichach-Friedberg wird dem Bebauungsplan als separates Dokument beigelegt.