



MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50
„Südlich der Mittelschule“

A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
MIT C) UMWELTBERICHT

Fassung vom 08.10.2024 ✓

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
I-net: www.opla-d.de

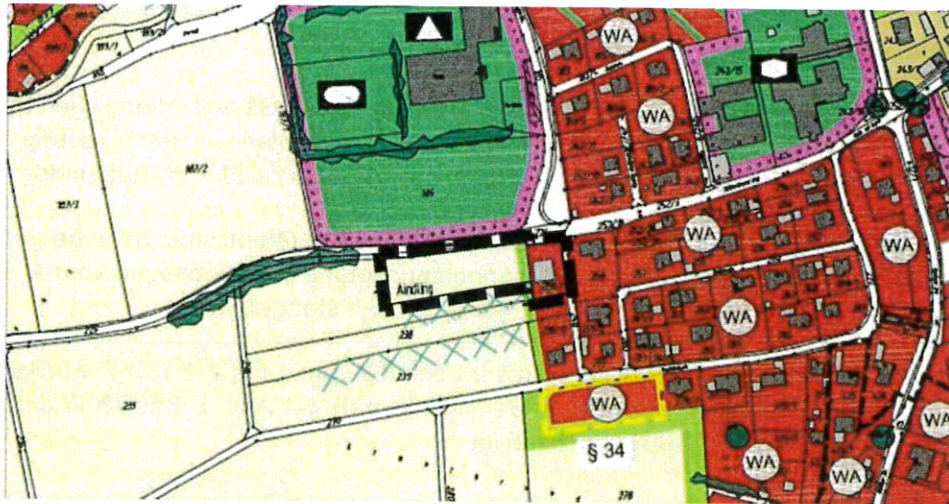
Projektnummer: 23111
Bearbeitung: CR/CN

INHALTSVERZEICHNIS

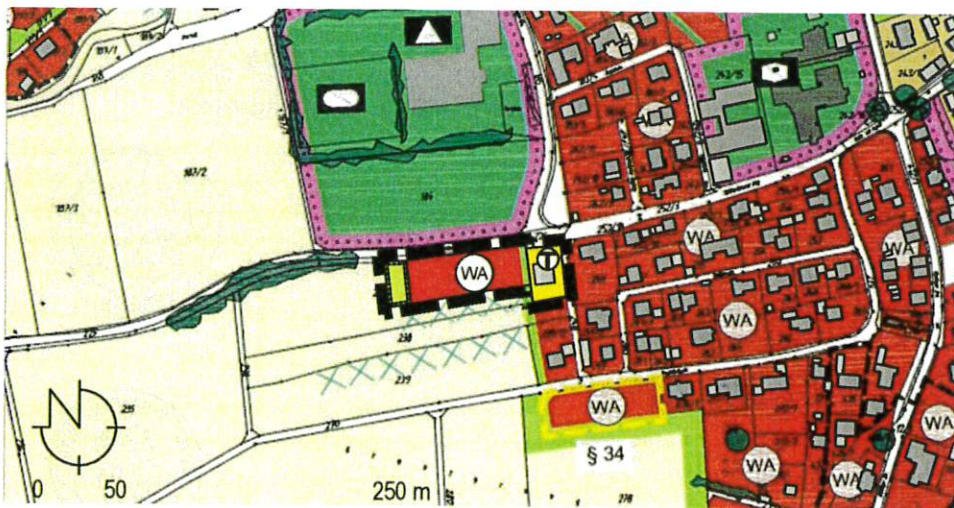
A) PLANZEICHNUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
B) BEGRÜNDUNG	5
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3. Übergeordnete Planungen	6
4. Beschreibung des Planbereiches	9
5. Planungskonzept	10
C) UMWELTBERICHT	11

A) PLANZEICHNUNG

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Legende



Allgemeines Wohngebiet



Ausgleichsfläche



Fläche für Versorgungslagen - Telekommunikation



Ranken

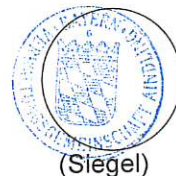


Änderungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.4.24 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6.5.24 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.04.24 hat in der Zeit vom 13.05.24 bis 28.05.24 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.04.24 hat in der Zeit vom 13.05.24 bis 28.05.24 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.06.24 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.24 bis 06.09.24 beteiligt.
 5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.06.24 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.24 bis 06.09.24 öffentlich ausgelegt.
 6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 03.12.24 den Flächennutzungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.10.24 festgestellt.
- Markt Aindling, den 17.12.2024

g Hitzler
.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt
Markt Aindling, den 21. Jan. 2025

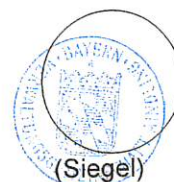
g Hitzler
.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



8. Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.1.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Aindling, den 24. Jan. 2025

g Hitzler
.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die 9. Änderung ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ erforderlich, welcher eine dort beabsichtigte Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglichen soll. Zudem wird der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Situation angepasst und eine Fläche für Versorgungsanlagen – Telekommunikation ausgewiesen.

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 Osten angrenzend an das Plangebietes besteht bereits Bebauung durch eine Versorgungslage und Wohnbauflächen. Somit ist die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur gegeben.

Im Zuge der Planung erfolgte eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuweisung 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“.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorgesehenen Nutzung widersprechen, wird die 9. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Regelverfahrens durchgeführt, welches eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange einschließt. Zusätzlich erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts im Zuge des Verfahrens.

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. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

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.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

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

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 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.

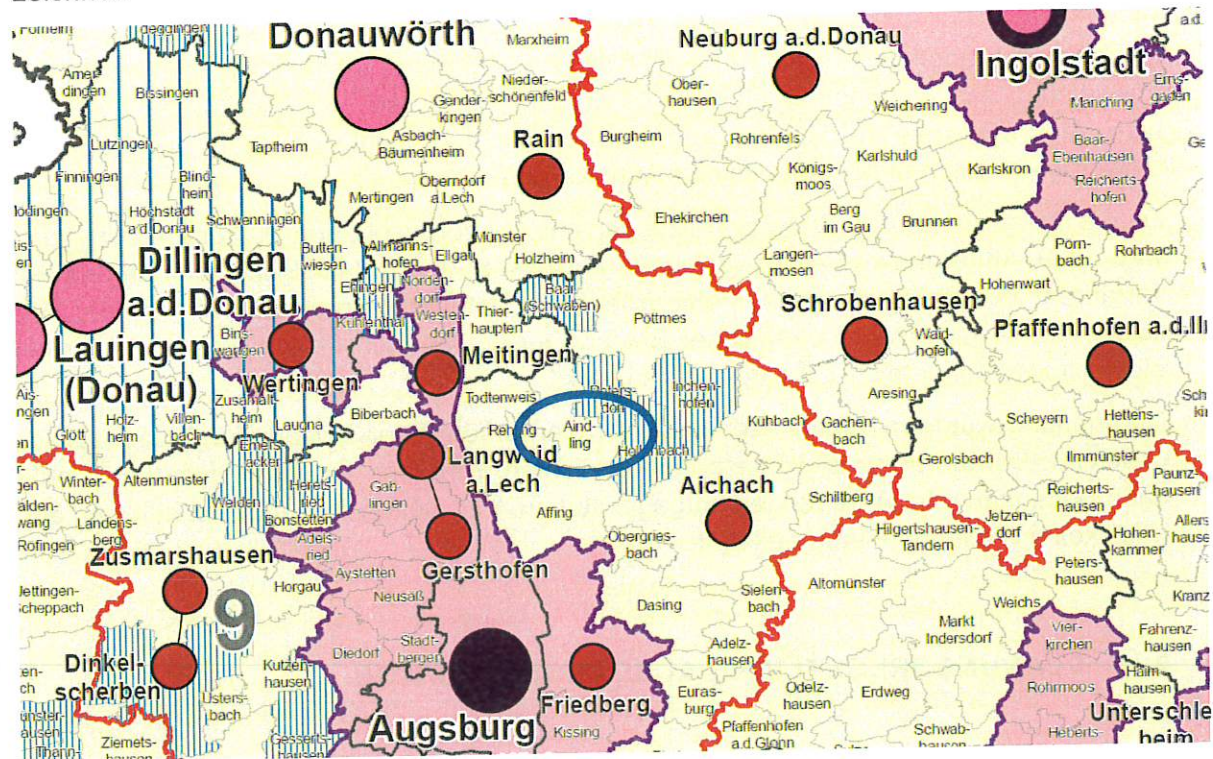


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP

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))

41



19



4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

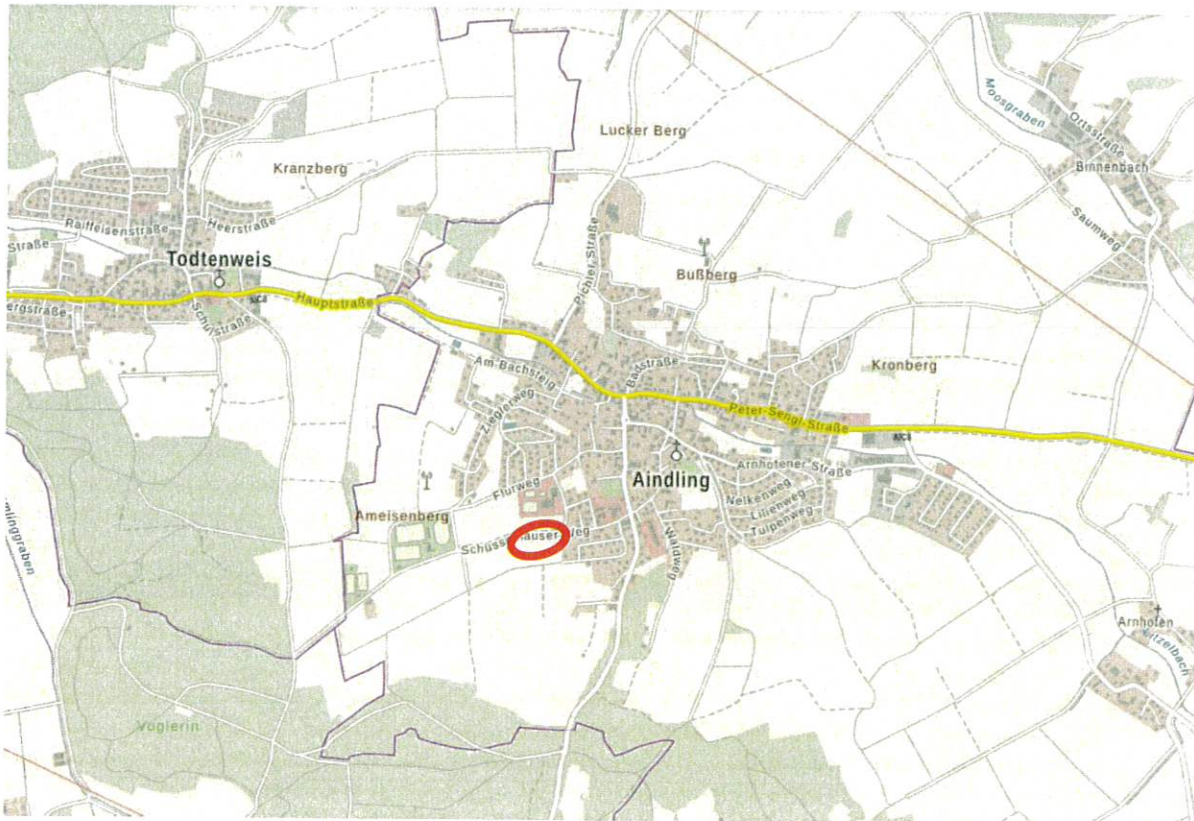


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

4.2 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

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

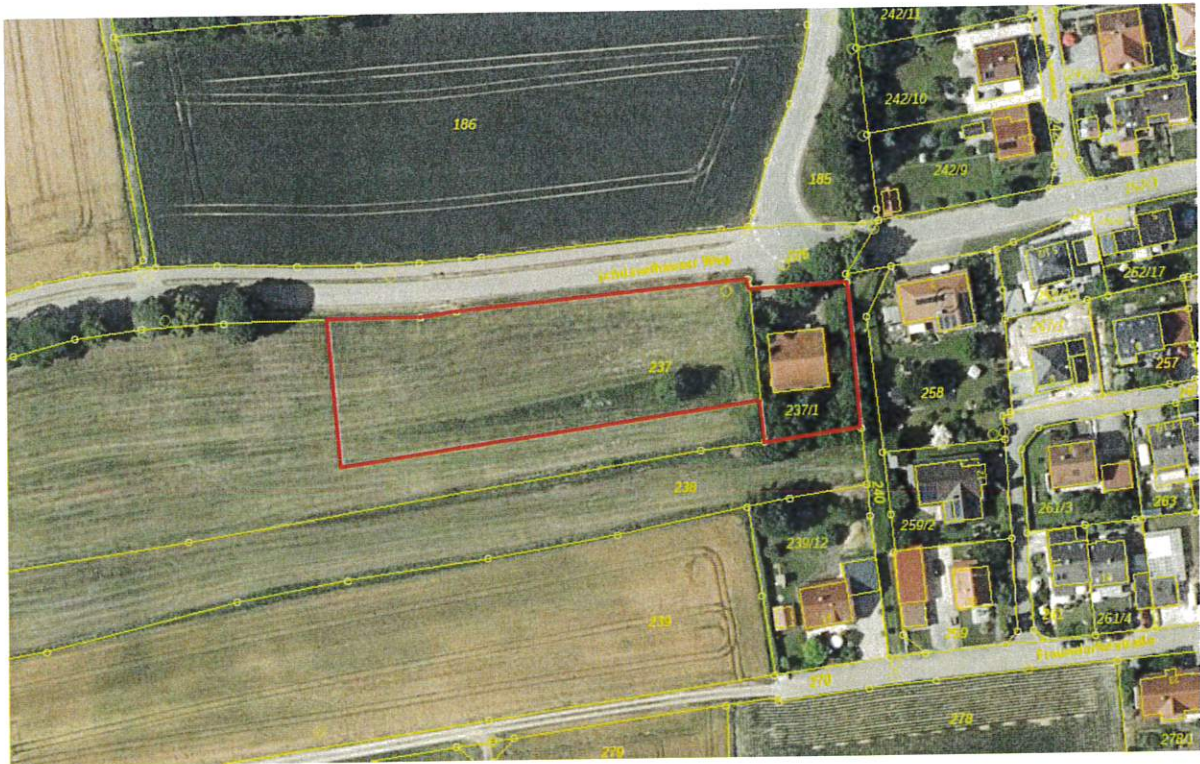


Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Planbereiches vor, insgesamt drei Wohngebäude zu errichten.

Das Plangebiet wird über den Schüsselhauser Weg erschlossen.

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 und im Bebauungsplan geregelt.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorgesehenen Nutzung widersprechen, wird die landwirtschaftliche Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet und in eine Ausgleichsfläche umgewandelt. Um den Flächennutzungsplan an die heutige Situation anzupassen wird zudem eine Fläche für Versorgungslagen ausgewiesen.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Südlich der Mittelschule“ 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.

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. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenze, Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung der Bäume) werden zudem die Aindlinger Terrassentreppen geschützt.

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 09.05.2022, IB Kottermair, wurden die Auswirkungen von Sportlärm, Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Gebiet untersucht. Darin wird die Aussage getroffen, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Festsetzungen innerhalb des Baugebietes zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Es wird auf die an der südwestlichen Fassade der Verteilerstation (Betreiber: Fa. ISS) bestehende, ganzjährig betriebene elektrische Kälteanlage und Wärmepumpe (für Kühl- und Heizzwecke) hingewiesen. Bei der Begehung 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.

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