

BEKANNTMACHUNG

**Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –;
Bebauungsplan Nr. 19 „Pfarrer-Steinacker-Straße“, Stadtteil Ecknach
- Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. §§13a Abs. 3 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die, während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, abgewogen und den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Pfarrer-Steinacker-Straße“, Ecknach in der Fassung vom 19.09.2023 gebilligt und beschlossen, diesen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die **Änderungen** beziehen sich auf Festsetzungen zu

- Höhenbezügen
- Versickerungsfähigen Belägen
- Bodenüberdeckung von Tiefgaragen
- Baumstandorten
- Niederschlagswasserbeseitigung

sowie Hinweise zu

- Artenschutz
- Grundwasser
- Niederschlagswasser.

Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Der vom Stadtrat gebilligte geänderte Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der geänderte Entwurf der Begründung in der Fassung vom 19.09.2023 ist in der Zeit vom

Montag, den 27.11.2023 bis einschließlich Montag, den 18.12.2023

auf der Internetseite der Stadt Aichach unter www.aichach.de/Amtliche-Bekanntmachungen veröffentlicht.

Zusätzlich erfolgt die Auslegung der o.g. Planunterlagen in Papierform. Die Unterlagen werden im oben genannten Zeitraum im Stadtbauamt Aichach vor dem Zi.-Nr. 203 (Verwaltungsgebäude I, Tandlmarkt 13) während der öffentlichen Dienststunden, das ist in der Zeit von

Montag bis Freitag:	08.00 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag und Dienstag:	13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	13.30 Uhr bis 18.00 Uhr

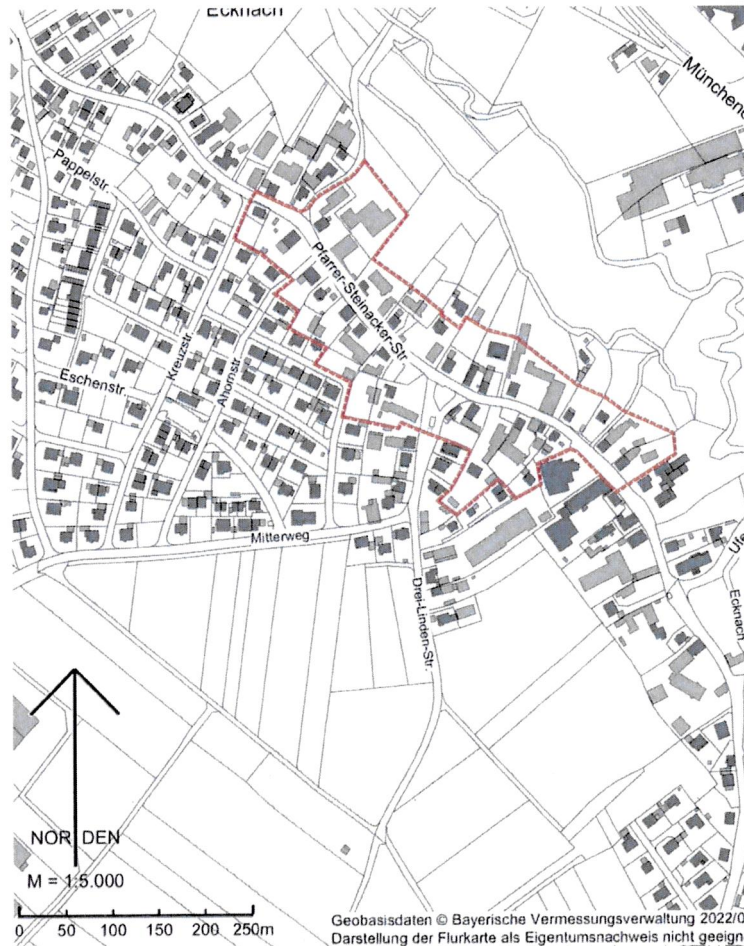
zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

Stellungnahmen können innerhalb der Auslegungsfrist bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden. Stellungnahmen sollen vorrangig elektronisch bei der Stadtverwaltung abgegeben

werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan soll als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 BauGB aufgestellt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.




Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSchG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt oder auf der Internetseite der Stadt Aichach unter www.aichach.de/Amtliche-Bekanntmachungen eingesehen werden kann.

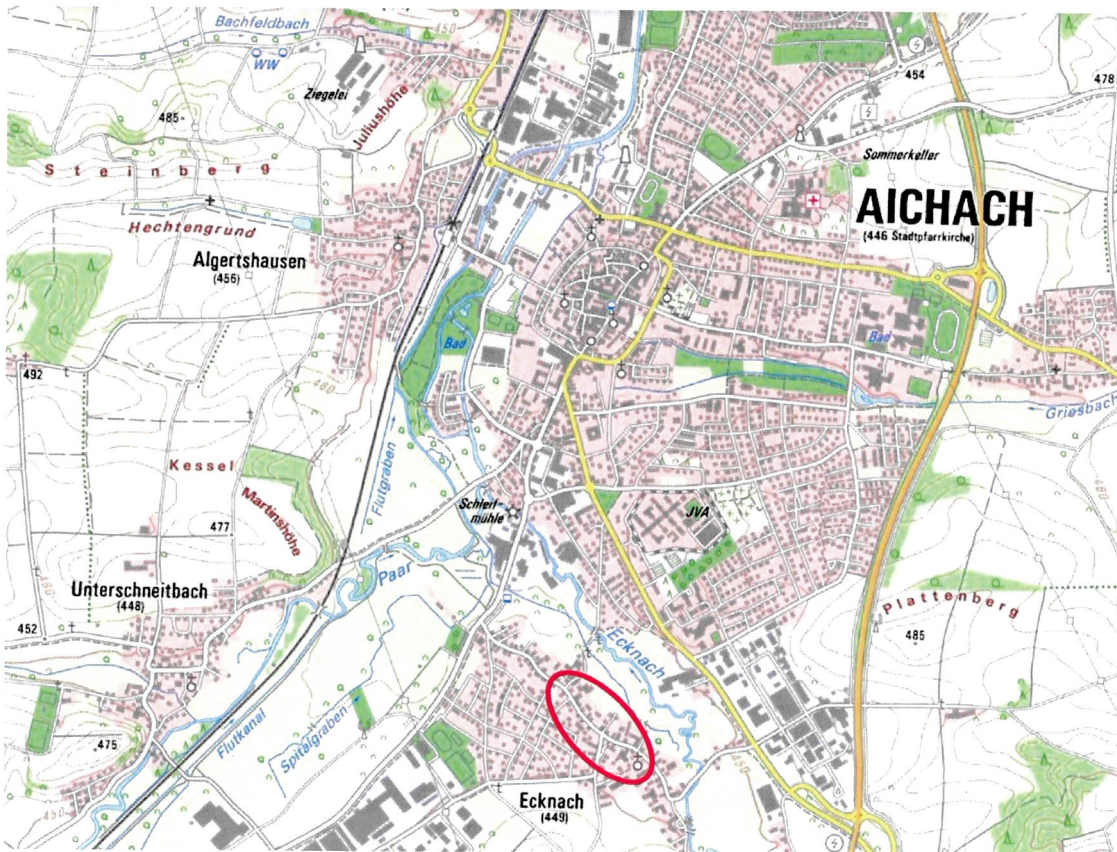
Aichach, den 20.11.2023
Stadt Aichach



(Dienstsiegel)


Klaus Habermann
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 19 „Pfarrer-Steinacker-Straße“, Stadtteil Ecknach



Übersicht, maßstabslos

Satzung

Bearbeitung Martin QS: Goetz

Plandatum 19.09.2023 (Entwurf)
 07.03.2023 (Entwurf)

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen AIC 2-01

Aichach, den -----

Klaus Habermann
Erster Bürgermeister

Die Stadt Aichach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in **roter Schrift** gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche für Hauptgebäude mit Wohnnutzung darf maximal 220 m² betragen.
- 2.2 Die Anzahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohneinheiten ist wie folgt abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße, bezogen auf die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches:

Grundstücksgröße	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
1 – 600 m ²	2
601 – 1.000 m ²	3
1.001 – 1.600 m ²	4
ab 1.601 m ²	5


- 2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe darf höchstens 7,2 m betragen.

Die Wandhöhe wird gemessen ~~von der Oberkante des natürlichen Geländes~~ **von dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt gem. 2.6** als unteren Bezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut als oberen Bezugspunkt. **Der untere Bezugspunkt darf maximal 0,3 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichen.**

2.4 Der Erdgeschoss-Rohfußboden muss mind. 0,3 m über natürlichem Gelände (Sockel für Hochwasserschutz) liegen.

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe darf höchstens 11,0 m betragen.

Die Firsthöhe wird gemessen ~~von der Oberkante des natürlichen Geländes~~ **von dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt gem. 2.6** als unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut als oberen Bezugspunkt. **Der untere Bezugspunkt darf maximal 0,3 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichen.**

2.6  **448,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 448,0 m ü. NHN

2.7 Es sind höchstens zwei Vollgeschoße zulässig.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

3.1.1 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4 Verkehrsflächen

4.1  Straßenbegrenzungslinie

4.2  öffentliche Verkehrsfläche

4.3  Straßenbegleitgrün

4.4 ~~Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.~~

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 6 Stellplätze zulässig. Ab 7 nachzuweisenden Stellplätzen sind alle weiteren Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage anzuordnen. Die ersten 6 Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.

5.2 Tiefgaragen müssen zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten; zu Straßenbegrenzungslinien muss kein Mindestabstand eingehalten werden. Ausnahmsweise darf ein Grenzanbau umgesetzt werden. Tiefgaragen dürfen jedoch nicht unter einem gemäß A 6.1 zum Erhalt festgesetzten Baum liegen.

Die Rampen von Tiefgaragen sind baulich zu integrieren oder als geschlossenes Gebäude auszubilden und schallmindernd auszukleiden.

5.3 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mindestens 80 cm betragen. **Im Bereich von**

Baumpflanzungen beträgt die Mindesthöhe der Bodenüberdeckung 1,20 m. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

6 Grünordnung



— zu erhaltender Baum —

6.1



zu pflanzender Baum
Mindestpflanzqualität:
standortgerechte heimische Laubbäume
5vx, Stammumfang 40-45 cm, 2. Wuchsklasse

6.2



zu pflanzender Baum
Mindestpflanzqualität:
standortgerechte heimische Laubbäume
5vx, Stammumfang 40-45 cm, 3. Wuchsklasse

6.3 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 8 m abweichen.

6.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

6.5 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, maximal 8 Stück. Zur Ermittlung der Anzahl ist die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches zu verwenden. Der Pflanzstandort kann frei gewählt werden. Er muss auf dem Grundstück aber nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

6.6 Mindestpflanzqualitäten:

Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.




6.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, und zeichnerisch nach A 6.1 und 6.2 festgesetzte Bäume sind bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl zu pflanzender Bäume nach A 6.5 anzurechnen.

6.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.


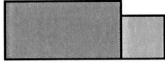

7 Niederschlagswasserbeseitigung

- 7.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 7.2 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 7.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 7.4 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 7.5 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-7-7532-0141
- 1.1  Bodendenkmal Nr. D-7-7532-0141
- 2  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,

z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)), natürliches Gelände

5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Stadt Aichach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die Ablösung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatz- und Gestaltungssatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

6 Grünordnung

6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Artenschutz

- 7.1 Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

~~Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.~~

Es ist daher verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneidenden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

- 7.2 Gebäude sind vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Finden die Maßnahmen außerhalb der Wintermonate (01. Oktober bis Ende Februar) sind die Gebäude durch eine anerkannte Fledermausfachberatung des Landkreises oder einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen.
- 7.3 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Kontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss oder -umbau sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 7.4 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9 Grundwasser

- 9.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. 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 Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- 10 Niederschlagswasser
- 10.1 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- 10.2 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 TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 10.3 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
- 10.4 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
- 11 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungs-

pflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt Aichach, den

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Stadt Aichach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aichach, den

(Siegel)

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Aichach, den

(Siegel)

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 wird hingewiesen.

Aichach, den

(Siegel)

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Plangebiet	2
2.1	Lage.....	2
2.2	Nutzungen.....	3
2.3	Erschließung	3
2.4	Flora/ Fauna.....	3
2.5	Boden.....	4
2.6	Denkmäler.....	4
2.7	Wasser.....	5
2.8	Sonstiges	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landes- und Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.4	Verfahren	8
4.	Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.5	Bauliche Gestaltung	13
4.6	Verkehr und Erschließung	13
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	14
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
4.9	Altlasten, Bodenschutz.....	18
4.10	Flächenbilanz	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtteil Ecknach liegt am südlichen Ortsrand von Aichach und ist geprägt von seiner noch deutlich bemerkbaren dörflichen Struktur. Anlass zur Diskussion um die städtebauliche Situation gab ein Antrag auf Umnutzung einer aufgelassenen Hofstelle durch massive Nachverdichtung mittels Mehrfamilienhäusern. Aufgrund dessen hat sich der Stadtrat der Stadt Aichach am 27.01.2022 dazu entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 19 ist es, städtebaulichen Fehlentwicklungen, wie sie aus der Aufgabe und Veräußerung von landwirtschaftlichen Hofstellen in Zusammenhang mit massiver Nachverdichtung entstehen können, präventiv entgegenzuwirken, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig sicherzustellen und den ländlichen Ortscharakter zu erhalten.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Projektgebiet, welches beidseitig der Pfarrer-Steinacker-Straße verläuft, befindet sich südlich von Aichach im Ortsteil Ecknach. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke: 2609/19, 2609/20, 1979, 2618/9, 2616/10, 1983, 1984, 1985, 1986, 1992, 1992/1, 1992/2, 2609/68, 2609/69, 1993, 1993/2, 2616/4, 1999/6, 1999, 1999/7, 1999/2, 1999/4, 2004, 2004/2, 2005, 2005/3, 1988, 1988/1, 1989, 1991, 2001/4, 2000, 2001, 2001/1, 2006, 2263/2, 2616/11 und 2009, alle Gemarkung Ecknach, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr.2616/2, 2616/6, 2618/10, 2616/7, 2616/5, 1987, 1983/1, 1988/2, 1988/3, 2002, 2263/10 und 2008, alle Gemarkungen Ecknach.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.11.22

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,8 ha. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 448 m über NN.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur. Es befinden sich reine Wohngebäude wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch Mehrfamilienhäuser im Umgriff, wie auch landwirtschaftliche Hofstellen und kleinere Gewerbebetriebe.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Grundschule Ecknach sowie die Katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul, Baudenkmal D-7-71-113-62 sowie das Bodendenkmal D-7-7532-0141.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig verkehrlich und technisch über die bestehenden Straßen erschlossen.

Der Bahnhof Aichach liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 2.000 m. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 222 und 209 gegeben.

2.4 Flora/ Fauna

Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich in näherer Umgebung nördlich des Gebietes ein Fauna-Flora-Habitat und ein Biotop.

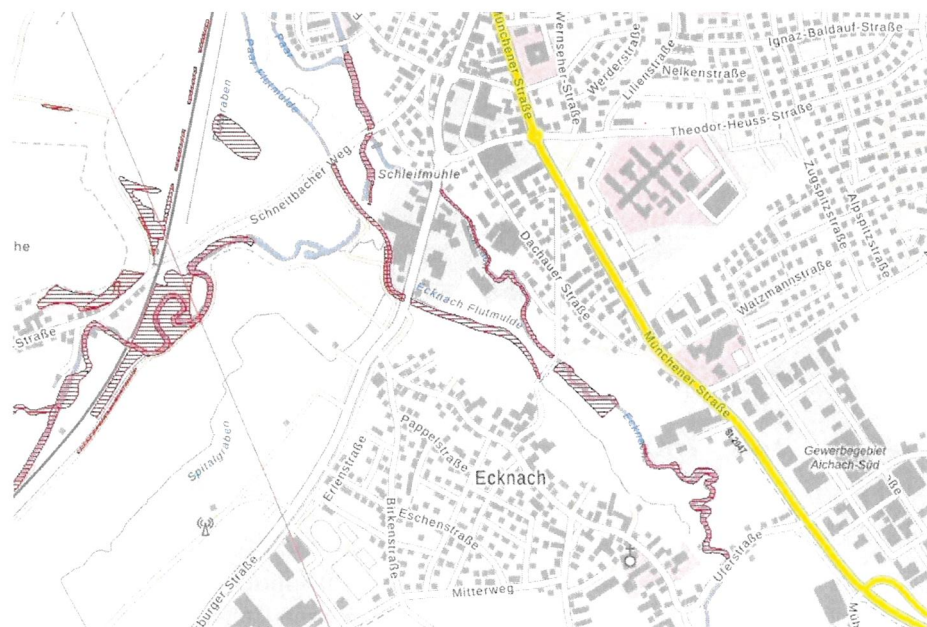


Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, Stand 01.2023

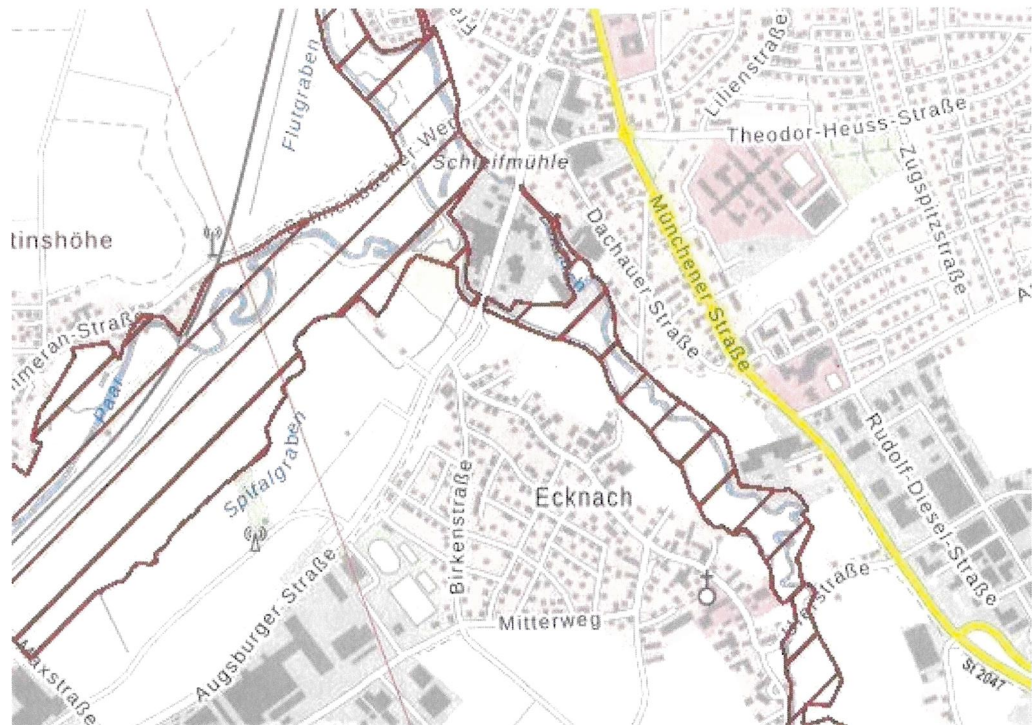


Abb. 3 Flora-Fauna-Habitat, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas Stand 01.2023

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern (Quelle Bayernatlas) handelt es sich bei der geologischen Einheit um Flussschotter, welcher aus wechselnd sandigem und steinigem Kies besteht.

2.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt Aichach nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Denkmäler

2.6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selber sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch befindet sich südlich des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-7-7532-0141. Es handelt sich um mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Ecknach und ihrer Vorgängerbauten.

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.w



Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 23.11.22

2.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler, jedoch ist südlich des Geltungsbereichs das Baudenkmal D-7-71-113-62 vorhanden. Es handelt sich um die katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul, eine Saalkirche aus dem 15. Jahrhundert.

2.7 Wasser

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 23.11.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Stadt Aichach jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.7.2 Hochwasserschutz

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet führt entlang des Flusslaufes der Ecknach und tangiert das Plangebiet im südöstlichen Teil.

Zudem sind weitere Flächen innerhalb des Plangebiets als Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} gekennzeichnet.

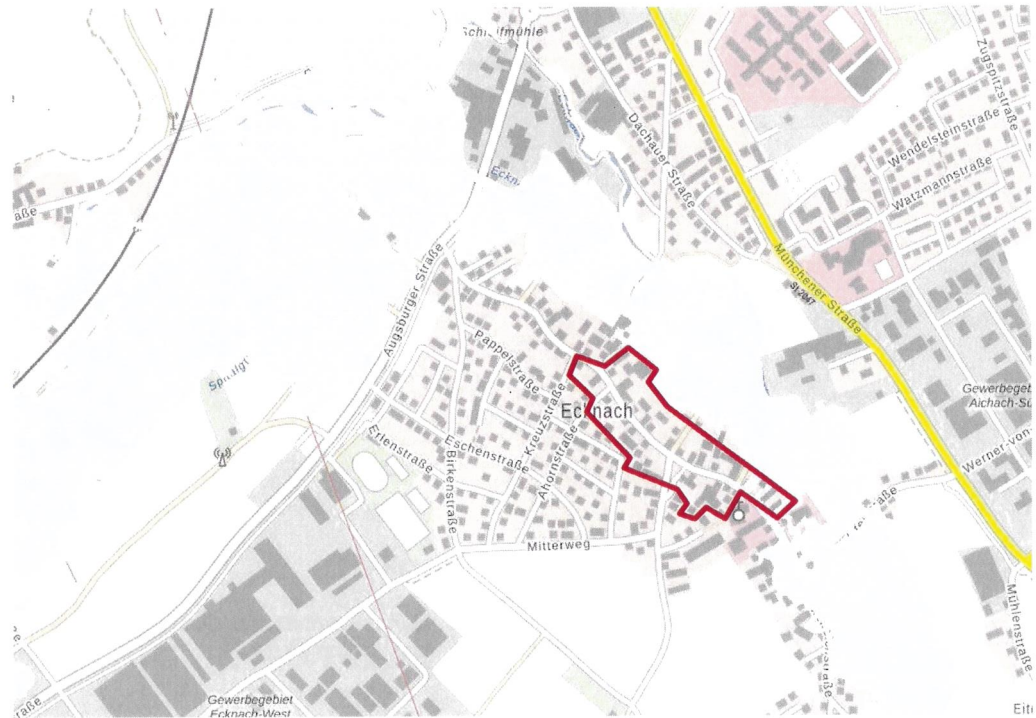


Abb. 3 Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}, Plangebiet in Rot, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, Stand 01.2023

Diese Flächen betreffen den südöstlichen Geltungsbereich nur am Rand und liegen zwischen den bestehenden Gebäudestrukturen. Es ist davon auszugehen, dass bei extremen Ereignissen nicht die gesamten Gebäude umschwemmt werden, sondern nur Teile des Grundstücks, eine Fluchtweg für die Bewohner aus den Gefahrenflächen daher jederzeit gegeben ist. Die Gefahr für Leib und Leben der Bewohner ist daher als sehr gering einzustufen.

2.8 Sonstiges

Es befinden sich im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Aichach liegt im ländlichen Teilraum der Region Augsburg und auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die damit verbundenen Entwicklungschancen gilt es in Zukunft verstärkt zu nutzen.

Aichach ist im Regionalplan der Region Augsburg als Mittelzentrum ausgewiesen.



Abb. 7 Raumstruktur der Region Augsburg, ohne Maßstab, Quelle: Regionalplan der Region Augsburg, Stand 01.2023

3.2 Flächennutzungsplan

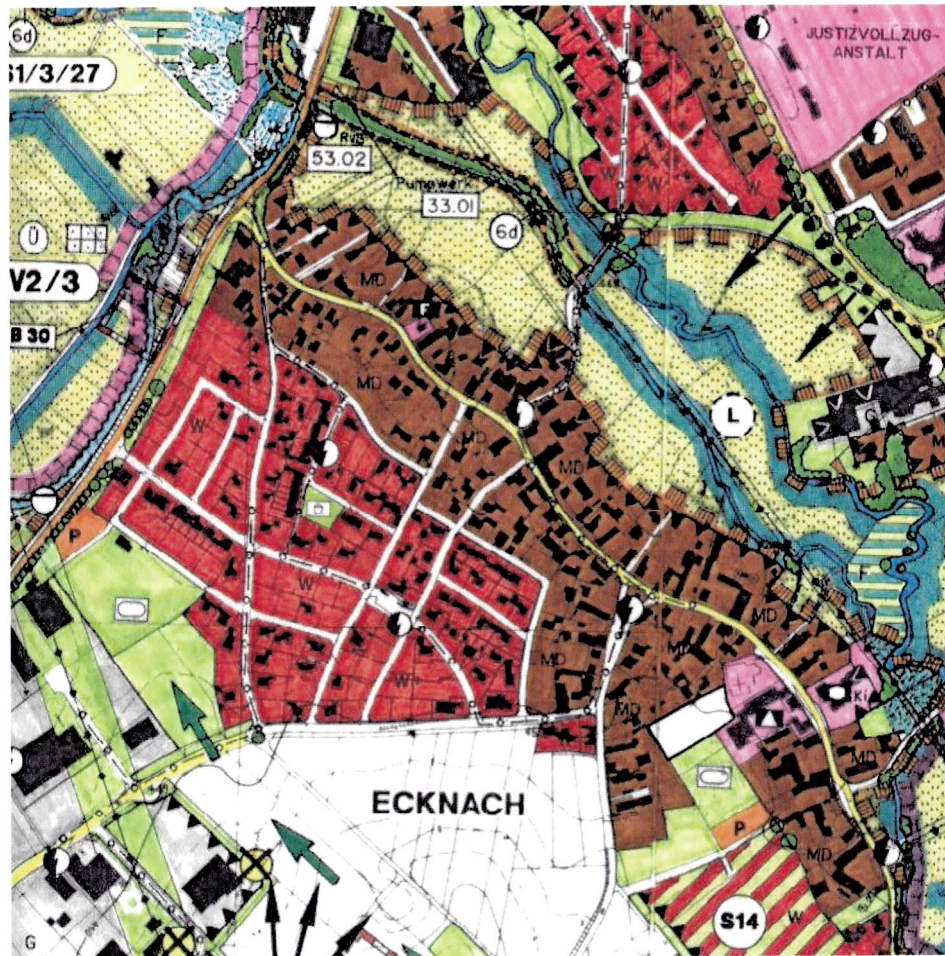


Abb. 9 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aichach stellt für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) dar.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen.

3.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 7433-371 handelt es sich um das FFH-„Paar und Ecknach“. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird von einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung abgesehen. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Ecknach beidseitig der Pfarrer-Steinacker-Straße und ist sehr heterogen bebaut. Im Planumgriff finden sich kleine Einfamilienhäuser von 60 m² Grundfläche sowie Wohngebäude und Mehrfamilienhäuser mit mehr als 200 m² Grundfläche. Das Plangebiet ist insgesamt noch sehr dörflich geprägt da sich zahlreichen landwirtschaftliche Hofstellen mit z.T. großen Nebengebäuden im Plangebiet befinden, die das Gebiet maßgeblich prägen.



Abb. 4



Abb. 5



Abb. 6



Abb. 7

Abb. 4-7, Bestandsgebäude im Plangebiet, Quelle: ©PV München, aufgenommen Juli 2022

Die Grundstücksgrößen divergieren stark und reichen von 150 m² (Fl.Nr. 1999/6) über 2.500m² (Fl.Nr. 1993) bis zu 6.770 m² (Fl.Nr. 2002). Wobei sich bei den großen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken z.T. nicht die gesamte Grundstücksfläche im Geltungsbereich befindet.

Diese äußerst heterogene Bebauung in Verbindung mit der großen Spreizung der Grundstücksgrößen hat dazu geführt, dass eine Festsetzung der grundstücksbezogenen Grundfläche bzw. eine Festsetzung zur GRZ städtebaulich nicht begründbar bzw. zielführend gewesen wäre.

Vielmehr ist es Ziel des Bebauungsplans, die städtebaulichen Gemeinsamkeiten des Gebiets herauszuarbeiten und diese langfristig zu sichern, um den Ortsbildcharakter erhalten zu können. Gerade die Heterogenität und Kleinteiligkeit wird als sehr bedeutend und erhaltenswert für das Plangebiet erkannt. Aus diesem Grund wird eine maximale Grundfläche bezogen auf Hauptgebäude mit Wohnnutzung von maximal 220 m² festgesetzt. Der Entstehung von großen, dem Ort nicht angepassten Gebäudevolumen mit Wohnnutzung soll so entgegengewirkt werden. Grundsätzlich ist allen Hauptgebäuden im Geltungsbereich gemein, dass die Grundfläche 220 m² nicht überschreitet. Einziger städtebaulicher Ausreißer ist das Gebäude Hausnummer 45a, welches eine Grundfläche von 307 m² aufweist. Dieses Gebäude genießt Bestandsschutz, allerdings ist es nicht Ziel des Bebauungsplanes auch im übrigen Plangebiet Gebäude mit einer ähnlich hohen Grundfläche entstehen zu lassen.

Um gleichzeitig die Nachverdichtung in Bezug auf die Wohneinheiten maßvoll zu gestalten, wird eine Staffelung der zulässigen Wohneinheit pro Wohngebäude bezogen auf die Grundstücksgröße getroffen. Heranzuziehen zur Ermittlung der Grundstücksgrößen ist die jeweilige Grundstücksfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Der Großteil der Grundstücke kommt komplett innerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen, hier gilt die amtliche Fläche. Für die übrigen Grundstücke ist die jeweilig heranzuziehende Grundstücksfläche in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Flurnummer	Grundstücksgröße innerhalb Geltungsbereich in m ²
2008	1.979
2002	3.518
1988/3	470
1988/2	435
1987	2.325
1983/1	3.664

So dürfen bei kleineren Grundstücken bis 600 m² maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude entstehen. Bei Grundstücken zwischen 601-1.000 m² sind 3 Wohneinheiten, bei 1.001-1.600 m² 4 Wohneinheiten und bei Grundstücken über 1.601 m² maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Die Anzahl und die Situierung der Wohngebäude pro Grundstück richtet sich jedoch weiter nach der Zulässigkeit des § 34 BauGB. Grundsätzlich soll so eine maßvolle Nachverdichtung in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen bei gleichzeitiger Wahrung der Kleinteiligkeit, der Gebäudegrößen und der Belastbarkeit der bestehenden Infrastruktur entstehen können.

Um nicht nur die Grundfläche der Gebäude ortsangemessen zu gestalten, werden zusätzlich noch Festsetzung der Kubatur der Gebäude wie eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe getroffen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,20 m, die maximal zulässige Firsthöhe 11,0 m und richtet sich nach den Höhen des vorhandenen, maßgebenden Gebäudebestands. Sie sollen somit für die künftige Bebauung als Maßstab dienen. Die Höhen werden gemessen ab dem dem Baukörper nächstgelegenen Höhenbezugspunkt. Sollte sich das Gebäude mit den Außenwänden zwischen zwei Höhenbezugspunkten befinden, ist zu mitteln. ~~der Oberkante des natürlichen Geländes, welches relativ eben im Plangebiet verläuft, siehe hierzu die Höhenlinien unter Teil C Hinweis Nr. 4.~~ Im Plangebiet befinden sich viele Einfamilienhäuser, die eine niedrigere Wand- und Firsthöhe aufweisen, aber auch einige Gebäude, die aufgrund eines Hochparterres mit zwei Vollgeschossen eine etwas höhere Wand- und Firsthöhe aufweisen.



Abb. 8 Wohngebäude mit Hochparterre, Quelle: Planungsverband, aufgenommen Juli 2022

Ebenfalls wird zusätzlich zur äußeren Kubatur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt, um das Erscheinungsbild der Gebäude einheitlich zu erhalten. Grundsätzlich soll auch künftig der Gebäudetypus des Wohngebäudes mit Hochparterre und zwei Vollgeschossen realisierbar sein, jedoch soll bei einer relativ großen Wandhöhe von 7,20 m die Entstehung von drei Vollgeschossen bei einem ebenen Erdgeschoß vermieden werden können, da dies nicht dem städtebaulichen Ortsbild entspricht und eine größere Dichte hervorrufen würde.

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Gebäude, die diesen Obergrenzen nicht entsprechen und eine höhere Wand- und Firsthöhe sowie drei Vollgeschosse aufweisen. Es handelt sich um die Gebäude mit den Hausnummern 31 und 45a. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz, entsprechen aber nicht den Festsetzungen und den städtebaulichen Zielen des gegenständlichen Bebauungsplans.



Abb. 9 und Abb. 10 Wohngebäude Hausnummer 45 a und 31, Quelle: Planungsverband, aufgenommen Juli 2022

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Heterogenität des Plangebietes wurde auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Einheitliche faktische Baulinien oder Bereiche können nicht definiert werden, insofern richtet sich die Zulässigkeit weiter nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der gegenständliche Bebauungsplan trifft nur bedingt Aussagen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Es gilt grundsätzlich die Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Stadt Aichach. Jedoch regelt der Bebauungsplan ab welcher Zahl der erforderlichen Stellplätze die Unterbringung in Tiefgaragen erfolgen muss. Pro Grundstück sind maximal 6 Stellplätze oberirdisch zulässig, ab dem 7. Stellplatz muss die Unterbringung zwingend in einer Tiefgarage erfolgen. Dies soll eine angemessene Durchgrünung des Gebiets sicherstellen und trägt somit zur Erhaltung des aufgelockerten städtebaulichen Ortsbildes bei.

4.5 Bauliche Gestaltung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Ortsbildcharakter Ecknachs mit seiner dörflichen Struktur und dem städtebaulichen Erscheinungsbild unter Beachtung gewisser Nachverdichtungspotenziale zu erhalten und in geordnete Bahnen zu lenken. Gerade wegen der Heterogenität der vorhandenen Bebauung ist die fast einheitliche Dachform Satteldach städtebaulich zu sichern. Lediglich das Gebäude Hausnummer 50 weist ein Zeltdach und das Gebäude mit der Hausnummer 44 ein Pultdach auf. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz, jedoch möchte der Stadtrat der Stadt Aichach künftig die städtebauliche Einheit des Plangebietes erhalten und daher die traditionelle Dachform des Satteldachs als zwingend festsetzen. Damit wird eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft erhalten. Um dieses Ziel zusätzlich zu unterstützen, sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

4.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und verkehrlich und technisch über die Pfarrer-Steinacker-Straße erschlossen. Kapazitäten für eine moderate Nachverdichtung sind ausreichend vorhanden.

4.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen

durch das DWA A102 ersetzt

Sollte eine Versickerung z.B. wegen der Lage über künstlichen Auffüllungen oder wegen hoher Grundwasserstände (Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m) nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der Stadt Aichach ist die Durchgrünung von Baugebieten und der Schutz von Bestandsbäumen, insbesondere von Großbäumen, ein besonderes Anliegen. Das Grundstück mit der Flurnummer 1979 ist derzeit von einer großen Roßkastanie und ebenfalls einer danebenstehenden Esche gleicher Größe und Alters (ca 50-60 Jahre; Höhe 18-20 m) bestanden. Solitärbäumen wie diesen kommen städtebauliche, ortsprägende Belange zu, wie auch eine große kleinklimatische Bedeutung. Die Regulationsleistung eines Altbaumes, die Verdunstungsleistung wie auch die CO₂ Bindung und die Sauerstoffproduktion sind bei Bäumen wie den gegenständlichen ein wichtiger Beitrag für das Mikroklima. Ein vergleichbarer 20-jähriger Baum leistet beispielsweise nur ca. 1/10 der Regulationsleistungen eines Altbaumes.



Abb. 11 Bestandsbäume Flurnummer 1979, Quelle: Planungsverband, aufgenommen Juli 2022

Der Stadt Aichach liegt seitens der Grundstückseigentümer eine Neuplanung für das Grundstück FINr.1979 zu, die grundsätzlich den Planungszielen des Bebauungsplans entspricht. Da allerdings aufgrund der Lage der Tiefgarageneinfahrt und der Situierung des nördlichsten Gebäudes die Bestandsbäume nicht erhalten werden können und auch im Falle von Umplanung bei der geplanten Dichte nicht sichergestellt werden kann, dass die Bäume auch langfristig gesund bleiben, hat die Stadt Aichach sich dazu entschieden auf die Festsetzung des Erhalts der Bäume zu verzichten. Als Kompensation werden Ersatzpflanzungen in größerem Umfang festgelegt. Es sollen 3 Solitärbäume, 5vx, Stammumfang 40-45 cm 2. Wuchsklasse und 4 Laubbäume 5xv mit Stammumfang 40-45 cm 3. Wuchsklasse gepflanzt werden. Diese Festsetzungen sollen die kleinklimatische Bedeutung der bestehenden Großbäume auffangen und sorgen bei der geplanten Dichte der Bebauung für eine angemessene Durchgrünung. Da das Grundstück mit der FINr. 1979 das einzige Grundstück im Geltungsbereich mit erhaltenswertem Baumbestand darstellt, sind auch nur für dieses Grundstück Kompensationspflanzungen festgesetzt.

~~Einzelne erhaltenswerte Bäume sind gemäß Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzt.~~

Darüber hinaus sind für alle Grundstücke im Geltungsbereich pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Aufgrund der teilweise sehr großen Grundstücke ist jedoch die Mindestanzahl auf 8 Bäume begrenzt. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, und zeichnerisch festgesetzte Bäume sind bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl zu pflanzender Bäume nach anzurechnen.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen

Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Zudem werden sie ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt. Dies trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

4.7.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können.

Die vorliegende Satzung schafft kein neues Baurecht, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine moderate bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zu erheblichen Störungen der betreffenden Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten führt, welche den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei der schrittweisen Entwicklung einzelner Grundstücke kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, so dass kein Verbotstatbestand in Bezug auf die Entnahme, Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – durch die geplanten Pflanzmaßnahmen, weiterhin erfüllt werden.

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Sofern sich an den vorhandenen Gebäuden Nester von gebäudebrütenden Arten oder Quartiere von Fledermäusen befinden (bei dem noch ländlich geprägten Gebäudebestand anzunehmen), ist regelmäßig davon auszugehen, dass durch Abriss oder Sanierungsvorhaben folgende Verbotstatbestände einschlägig sind, sofern keine geeigneten Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- Das Schädigungsverbot von Lebensstätten (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- das Störungsverbot (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)
- Tötungs- und Verletzungsverbot (Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen)

Gebäude sind daher vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Finden die Maßnahmen außerhalb der Wintermonate (01. Oktober bis Ende Februar) sind die Gebäude durch eine anerkannte Fledermausfachberatung des Landkreises oder einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED - Leuchten oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung

<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

4.9 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Aichach keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 57.645 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche 6.843 m²
- öffentliche Grünfläche 458 m²
- private Baugrundstücksfläche 50.344 m²

Stadt Aichach, den

.....
Klaus Habermann, Erster Bürgermeister

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: Stadt Aichach
Anschrift: Stadtplatz 48
E-Mail-Adresse: rathaus@aichach.de
Telefonnummer: 08251/902-0

1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Verantwortlicher: Datenschutzbeauftragter der Stadt Aichach
Anschrift: Tandmarkt 13, 86551 Aichach
E-Mail-Adresse: datenschutzbeauftragter@aichach.de
Telefonnummer: 08251/902-60

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 19 "Pfarrer-Steinacker-Straße", Stadtteil Ecknach

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

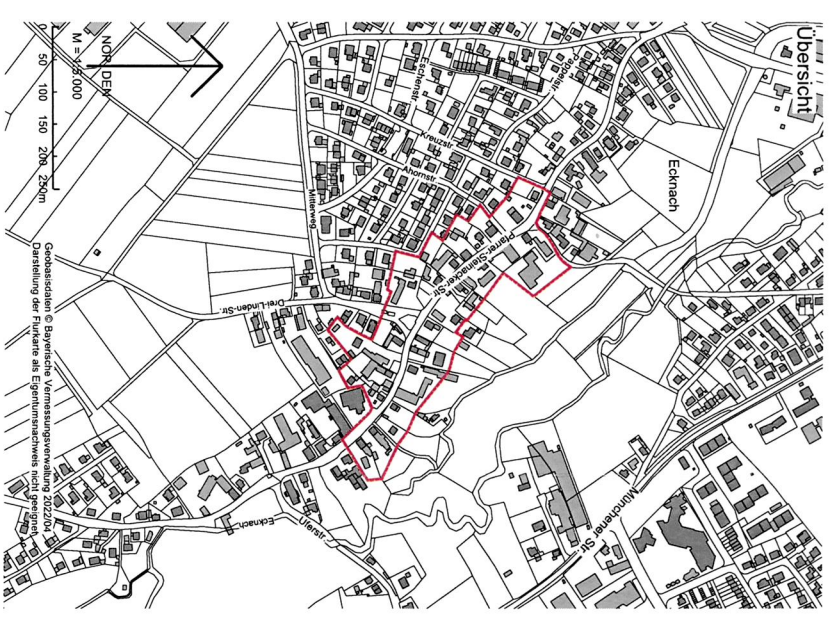
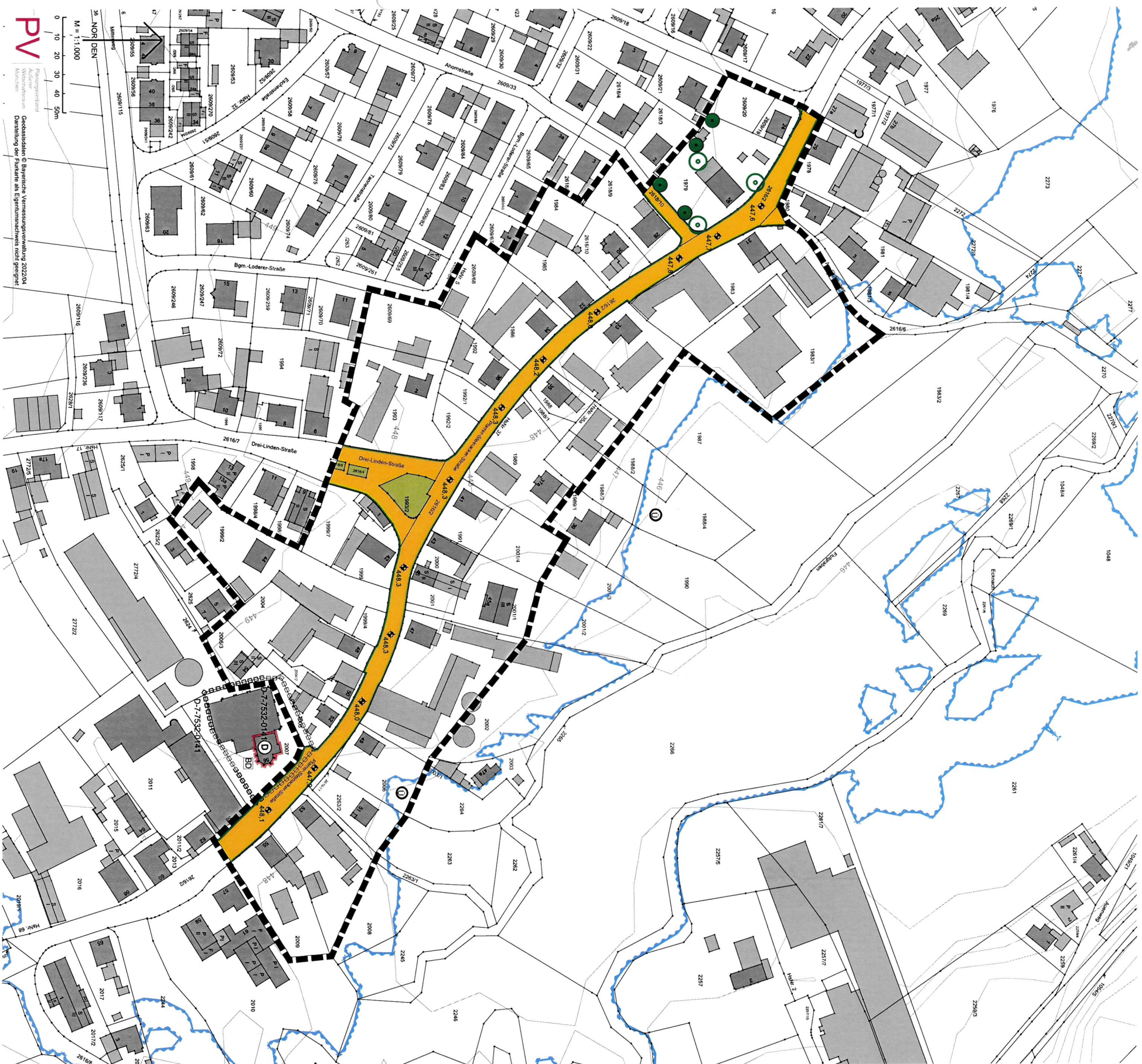
Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

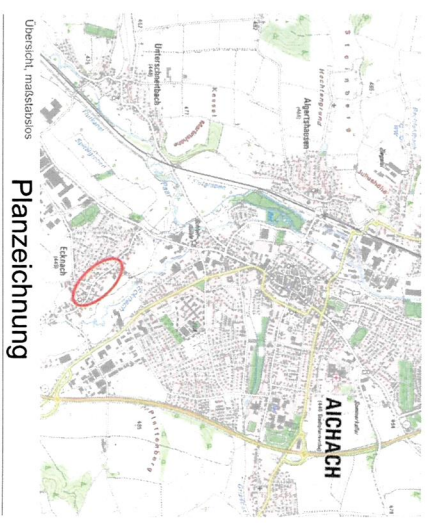
Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.



**Bebauungsplan Nr. 19 „Parar-Steinacker-Straße“,
Stadtteil Ecknach**



Bearbeitung: Martin O.S. Goetz
 Parandum: 19.09.2023 (Entwurf)
 07.03.2023 (Einwurf)

Aichach, den

PV Planungsausschuss Aichach
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 98 399
 Postfach 140000, 86000 Aichach
 www.pv.aichach.de, www.pv.aichach.de
 Aktenzeichen: Aik 7/01

Klaus Huberham
 Erster Bürgermeister