

TEIL II: G) BEGRÜNDUNG

# BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORTSMITTE“



**GEMEINDE AYSTETTEN**

LANDKREIS AUGSBURG

Änderungen sind **GELB** markiert

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 25.01.2024

geändert am 25.04.2024



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>G)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Vorgaben, Planungsalternativen	4
4.	Städtebauliche Ziele	12
5.	Art der baulichen Nutzung	12
6.	Erschließung	12
7.	Höhenlage der Gebäude	12
8.	Ver- und Entsorgung	13
9.	Flächen	13
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>14</b>

## **G) BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ beschlossen.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Aystetten teilt sich zurzeit die Örtlichkeit mit der Grundschule. Durch die Einführung der Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder benötigt die Grundschule mehr Flächen weshalb die Gemeindeverwaltung neue Räumlichkeiten benötigt. Zudem befindet sich zurzeit im Gemeindegebiet kein Rathaus. Darüber hinaus wächst die Anzahl junger Familien in Aystetten, weswegen die aktuelle Größe der bestehenden Kita unzureichend ist. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat das Ziel neue Flächen für Verwaltung und Bildungseinrichtungen auszuweisen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden einige Möglichkeiten der Anordnung von Rathaus und der Kita-Erweiterung besprochen und analysiert. Als Ergebnis soll auf der Fl. Nr. 101/0, Gemarkung Aystetten ein Rathaus entstehen. Auf der Fl. Nr. 100/4, Gemarkung Aystetten soll die Kita-Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an die Kita im Norden verwirklicht werden. Der Planungsumgriff umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die Festsetzungen auf den Fl. Nrn. 100/3, 100/4, 100/18 und 100/6, Gemarkung Aystetten, gelten weiterhin entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ortsmitte“. Diese Flurnummern werden lediglich in den Geltungsbereich aufgenommen, um den Zusammenhang der Flächen zu verdeutlichen.

**Für die Erweiterungsfläche Fl. Nr. 101, Gemarkung Aystetten, gelten die textlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans weiter, soweit nachfolgend nichts abweichend festgesetzt wird.**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird gemäß §13a des BauGB der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

### **2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Aystetten. Im Norden befinden sich Grünflächen und Wohngebäude. Im Westen, Osten und Süden befinden sich ebenfalls Wohngebiete. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2032. Im Osten befindet sich das Schloss Aystetten.

Im Zentrum sind Bildungseinrichtungen, darunter Grundschule und Kita. Nördlich der Grundschule liegt die Kirche St. Martin. Südlich der Grundschule befindet sich die Freiwillige Feuerwehr und Mischnutzungen mit Gastronomie, Bäcker sowie das Bürgerhaus.



Abbildung 1 – Verortung der umliegenden Nutzungen in der Ortsmitte

Quelle: Steinbacher-Consult, 2022

### 3. Vorgaben, Planungsalternativen

#### Bebauungsplanverfahren

Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, jedoch auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Aystetten

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aystetten werden die Flächen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ im Westen und im Osten als Wohnbaufläche und in der Mitte als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Flächen im Süden werden teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Mischgebiet dargestellt. Im Zuge der Planung wird der Flächennutzungsplan entsprechend der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ berichtigt.



#### Legende



Wohnbaufläche



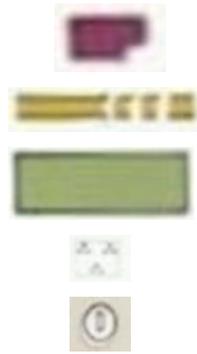
Mischgebiet



Weiträumige Bebauung



Fläche für den Gemeinbedarf



Öffentliches Gebäude mit Bezeichnung

Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Grünfläche

Parkanlage

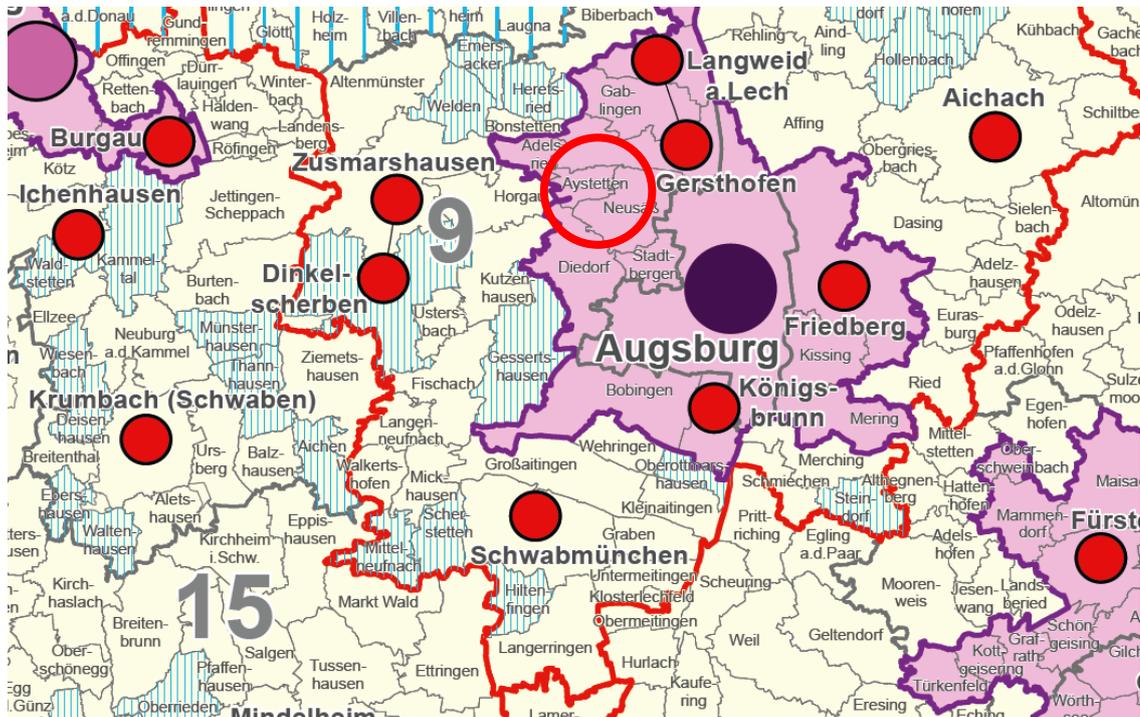
Baudenkmal

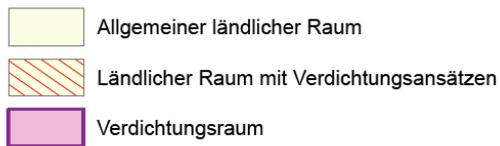
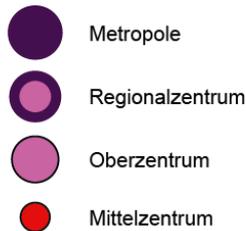
Abbildung 2 – FNP mit Legende

Quelle: Gemeinde Aystetten

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern befindet sich die Gemeinde Aystetten im Verdichtungsraum der Stadt Augsburg.



**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen****Raum mit besonderem Handlungsbedarf****b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele****Abbildung 3 – Strukturkarte**

Quelle: LEP 2020

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern sind folgende Ziele und Grundsätze definiert:

**2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume**

*(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*

*sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

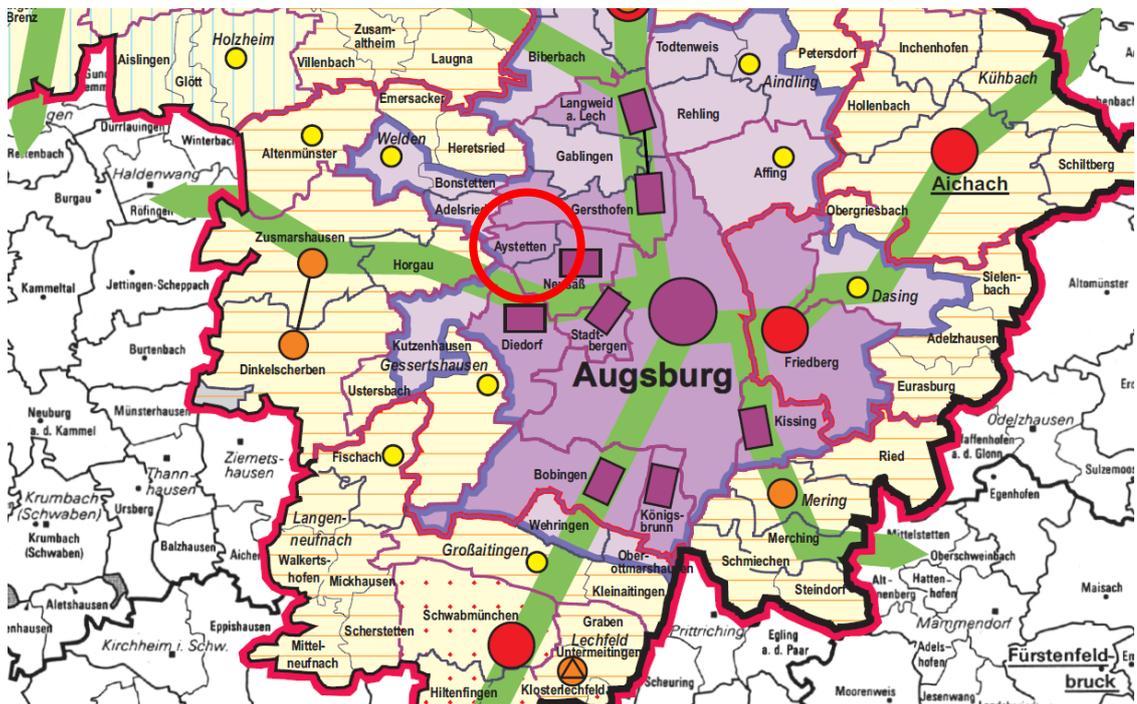
**Zu 2.2.7 (B)**

*Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken.*

*Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.*

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms von Bayern.

### Regionalplan Augsburg



**Abbildung 4 – Raumstruktur**

Quelle: Regionalplan 2006

Nach dem Regionalplan der Region 9 Augsburg liegt die Gemeinde Aystetten im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum der Stadt Augsburg.

Ziele und Grundsätze:

### 2.1.1 (Z)

*Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.*

### 2.2 (Z)

*Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.*

### 3.4 (G)

*Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden.*

### 3.5 (Z)

*Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, Umwelt-Atlas, 2022).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Augsburg – westliche Wälder.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Gewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Im Norden befindet sich der Dorfteich der Gemeinde Aystetten. Im Süden verläuft der Mühlbach.
- Baugrund I:

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein: Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch

- Baugrund II:

Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen

Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel

Mittlere Tragfähigkeit: sehr gering bis gering

- Verbreitete Bodenformen:

- Vorherrschend Braunerden aus kieshaltigen, lehmigen bis tonige Fließerden der Molasse mit Beimengungen von Deckenschotter und Lösslehm über (tiefer) sandiger bis lehmige Verwitterung von Molasseablagerungen
- Bodenkomplex der Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend aus schluffigen und lehmigen, verbreitet aus (kies- und grusführenden) lehmig-sandigen Flussablagerungen

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

#### **4. Städtebauliche Ziele**

Die Gemeinde Aystetten möchte aufgrund des Bedarfs an einem Verwaltungsstandort und der Erweiterung der bestehenden Kita die dafür benötigten Flächen in der Ortsmitte ausweisen.

Mit der Ausweisung der neuen Flächen werden an die bestehenden Wohnbebauungen in der Umgebung sowie an die bestehenden Bildungseinrichtungen angeschlossen. Das Rathaus wird in der Ortsmitte errichtet, um eine leichte Erreichbarkeit zu gewährleisten. Die bestehenden Kindergartenflächen werden südlich erweitert, um den zukünftigen Bedarf an Kita-Plätzen zu decken.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Gebietes so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Es wird entsprechend dem Planungsziel eine Gemeinbedarfsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 des BauGB festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Westen und im Osten als Wohnbaufläche und in der Mitte als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Flächen im Süden werden teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Mischgebiet dargestellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

Die Gemeinbedarfsfläche schließt unmittelbar an die bestehenden Strukturen der Schule und der Gemeindeverwaltung an.

#### **6. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die umliegenden Verkehrswege Adelbert-Stoll-Straße, Luisenruhweg, Bäcker-gasse und Schloßanger sowie über die Staatsstraße St 2032 erschlossen.

#### **7. Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung im Bezug zum natürlichen Gelände bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung.

## 8. Einfriedungen

Die Maximalhöhe für Einfriedungen beträgt 1,50 m. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollten Einfriedungen mit 10 cm Bodenfreiheit ausgeführt werden. Auf Sockel ist aus demselben Grund generell zu verzichten.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Entwässerung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen / Zufahrt und der Baugrundstücke über einen Rückhalt in das Grundwasser oder gedrosselt in den Vorfluter, südwestlich des Planungsgebietes, abzuleiten. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in den bestehenden Straßen.

### 9.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Aystetten gesichert.

### 9.3 Elektrizitätsversorgung

Der Netzanschluss erfolgt durch die LEW. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel (auch Glasfaser). Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

### 9.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

## 10. Flächen

Geltungsbereich	14.887 m <sup>2</sup>	100 %
Rathaus	1.493 m <sup>2</sup>	10 %
Grundschule und Feuerwehr	8.040 m <sup>2</sup>	54 %
KiTa	4.494 m <sup>2</sup>	30 %
öffentliche Verkehrsflächen	860 m <sup>2</sup>	6 %

## H) ANLAGEN