

- Teil C -

Gemeinde Aystetten
Landkreis Augsburg



4. Änderung des Bebauungsplanes
„Mühlmahl“

BEGRÜNDUNG

vom 28.11.2024

Fassung vom:
17.11.2025
23.04.2026 (Satzungsbeschluss)

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderungsplanung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe	5
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie und Hydrologie	6
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	8
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	11
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	12
4.	Ziele der Änderungsplanung	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Mischgebiete	15
4.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Mischgebiete	16
4.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	18
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	18
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	19
4.4.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	19
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte	19
4.4.3	Gestaltung, Einfriedungen	20
4.4.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	21
4.5	Grünordnung, Freiflächen	22
4.6	Verkehrliche Erschließung	23
4.7	Immissionsschutz	23
4.7.1	Sportlärm	24
4.7.2	Lärmauswirkungen Bau- und Wertstoffhof	25
5.	Ver- und Entsorgung	26
6.	Umweltbelange	27
6.1	Allgemein	27
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
6.3	Artenschutz	29
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	30
6.5	Fläche, Bodenschutz	30
6.6	Denkmalschutz	31
7.	Städtebauliche Statistik	31
8.	In-Kraft-Treten	31

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ der Gemeinde Aystetten vom 23.04.2026 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlmahd“ (rechtsverbindlich seit 10.06.1981) einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. bis 3. Änderung, hat die Gemeinde Aystetten bereits vor Jahren für den südöstlichen / östlichen Teil der Ortslage Planungsrecht für eine Wohnentwicklung sowie die kommunalen Sportanlagen (Fußballfelder, Tennisanlage etc.) geschaffen. Seit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wurden auf den Flächen zwischen der Hauptstraße und der Straße Am Mühlbach in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohngebäude unterschiedlichster Struktur und Ausprägung (Einzel-, Doppelhäuser, Reihenhäuser) realisiert. Zudem wurden am östlichen Ortsrand von Aystetten auf dieser Grundlage verschiedene Sportstätten (Fußballplatz, Tennisplätze etc.) für die heimischen Sportvereine umgesetzt. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ (rechtsverbindlich seit 27.05.1992) wurde im Süden dieser Sportstätten zudem bereits Planungsrecht für den gemeindlichen Bauhof und eine kommunale Wertstoffsammelstelle geschaffen, die auf den Flächen östlich der Straße Am Mühlbach in den letzten Jahren auch bereits entsprechend umgesetzt wurden.

Auf einem Teil der bisherigen Tennisplätze (südliche Tennisplätze) wurde die Nutzung in den letzten Jahren aber wieder eingestellt, so dass diese Flächen brach gefallen sind. Zudem gehen in der Gemeinde immer wieder Anfragen für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben ein, denen im Gemeindegebiet bislang nicht Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus besteht in Aystetten nach wie vor auch ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien. Diesen Nutzungsansprüchen soll nun auf den Flächen im südöstlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlmahd“ Rechnung getragen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser baulichen Neuordnung / Entwicklung hat die Gemeinde Aystetten bereits die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ beschlossen und das erforderliche Verfahren hierfür eingeleitet. Mit dieser baulichen Neuordnung / Entwicklung der bislang bereits durch den Tennisclub bzw. den kommunalen Bau-/Wertstoffhof genutzten Flächen, kann auch den

landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen („Innen- vor Außenentwicklung“) entsprochen werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ umfasst den bereits größtenteils durch den kommunalen Bau- und Wertstoffhof baulich genutzten Bereich südöstlich der Straße Am Mühlbach / Am Sportfeld sowie die zwischenzeitlich brach gefallenen Tennisplätze unmittelbar nördlich hiervon. Das überplante Areal liegt zwischen der Straße Am Sportfeld (teilweise einschließlich), der Tennisanlage des TC Rot Weiß Aystetten, der Sportanlage des SC Cosmos Aystetten und dem Mühlbach im Südosten der Ortslage Aystetten.



Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Innerhalb des Umgriffes der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ befinden sich Teilflächen der im Eigentum der Gemeinde liegenden Grundstücke Flur Nrn. 56/8 (Am Mühlbach), 56/98 (Am Sportfeld) und 56/153, jeweils Gemarkung Aystetten.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2.2 Größe

Die Gesamtfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ beträgt ca. 1,43 ha. Davon entfallen ca. 0,69 ha auf Mischgebietsflächen (MI), ca. 0,28 ha auf Flächen für den Gemeinbedarf (Bauhof, Wertstoffhof), ca. 0,25 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,21 ha auf öffentliche Grünflächen.

2.3 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet fällt von einem Höhengniveau von etwa 468,7 m über Normalhöhennull (ü. NHN) an der bestehenden Zufahrt zum Bau-/Wertstoffhof im Westen auf ein Höhengniveau von etwa 466,6 m ü. NHN im Südosten um etwa 2,1 m ab. Besondere topographische Erhebungen befinden sich nicht im Änderungsbereich, zumal der Bereich der ehemaligen Tennisplätze und des Bau-/Wertstoffhofes auf eine weitestgehend ebene Ausführung (mittlere Höhe ca. 468,0 m ü. NHN) ausgelegt sind.

Auf den bislang durch den Tennisverein genutzten Tennisplätzen im Norden des Änderungsgebietes haben sich infolge der bisherigen Nutzung nur in den Randbereichen Gehölzstrukturen entwickelt. Die auf einem Erdwall befindlichen Gehölzstrukturen entlang der Straße Am Sportfeld sollen auch bei der geplanten Entwicklung weitestgehend erhalten werden. Hier sollen lediglich die vorhandenen Koniferen / Nadelgehölze durch Laubgehölze ersetzt werden. Die ehemaligen Tennisplätze sind mit Sandbelag ausgebildet, der infolge der Nutzungsaufgabe in den letzten Jahren weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen wurde.



Fotos 1: Randeingrünung und natürliche Entwicklung ehemalige Tennisplätze

Die Flächen des Bau- und Wertstoffhofes sind bereits großflächig mit Asphalt versiegelt oder als Schotter-/Pflasterfläche ausgebildet. Zudem sind diese Flächen durch mehrere feste Gebäude überbaut bzw. werden temporär durch Container und sonstige Behälter zum Sammeln von Wertstoffen etc. überstellt. Gehölzstrukturen finden sich auch hier vorwiegend in den Randbereichen entlang der Straße Am Mühlbach sowie im südöstlichen Teil dieser Flächen. Innerhalb der Flächen des Bau- und Wertstoffhofes haben sich in den

letzten Jahren einige wenige Laubbäume entwickelt.



Fotos 2: Situation im Bereich kommunaler Bau- und Wertstoffhof

In der Biotopkartierung des Landkreises Augsburg sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet keine Eintragungen vorhanden. Es finden sich auch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder sonstigen besonders wertvollen Strukturen im Bereich der überplanten Grundstücksflächen.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet liegt überwiegend in der Talau des Mühlbaches, wo unter quartären Bach- und Auenablagerungen mit teilweise organisch-humosen Schichteneinschaltungen oder Beimengungen tertiäre Schichten der Oberen Süßwassermolasse erwartet werden. Diese stehen bis in größere Tiefen als Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln an. Die Oberkante des Tertiär bildet ein Erosionsrelief aus, wobei die Tertiärschichten im obersten Abschnitt teilweise stärker verwittert bzw. entfestigt sind. Nach den Ergebnissen einer für das Änderungsgebiet bereits durchgeführten geotechnischen Untersuchung („*Geotechnischer Bericht*“ vom 18.08.2025, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG) wurden in Tiefen bis ca. 2,6 m unter Oberkante Gelände heterogene Auffüllungen angetroffen, die teilweise mit Ziegel-, Schwarzdecken- oder Schlackenresten durchsetzt sind. Unter diesen Auffüllungen wurden quartäre Auenablagerungen des Mühlbachs bis in wechselhafte Tiefen von ca. 0,4 bis 2,6 m aufgeschlossen. Hierbei handelt es sich um heterogene Schichtfolgen von schwach tonigen bis tonigen, sandigen bis stark sandigen Schluffschichten und stark schluffigen, teilweise schwach tonigen Sanden mit teilweise auch schwachen Kiesgehalten. Unterhalb der erfassten Auensedimente folgen Tertiärschichten der Oberen Süßwassermolasse bis in die Bohrendtiefe von 6,0 m. Nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung ist für das Änderungsgebiet von einer großen Wechselhaftigkeit und häufig sehr engen Wechselfolge unterschiedlich kornabgestufter Böden auszugehen. Der im Änderungsgebiet aufgeschlossene Untergrund weist nur eine relativ geringe Durchlässigkeit auf.

Für die erfassten Auffüllungen wurden orientierende Kontrollanalysen an Bodenproben durchgeführt, die infolge erhöhter Schadstoffkonzentrationen (Chrom, Nickel, Benzo(a)pyren etc.) teilweise zu einer Einstufung als Z2- und Z1.2-Material nach Verfüll-Leitfaden Bayern geführt haben. In einer weiteren, vertiefenden Untersuchung („*Orientierende Kontrollanalysen an Bodenproben hinsichtlich Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser*“, Ergebnisbericht vom 23.10.2025, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG) wurden darüber hinaus weitergehende chemische Analysen durchgeführt. Hierbei haben sich aber keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Gefährdungen oder altlastenrelevante Einflüsse für das Grundwasser infolge der Ausbildung der erfassten Auffüllungen ergeben. Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung können die bekannten Auffüllungen fachgerecht entsorgt werden.

Nach den durchgeführten Untergrundaufschlüssen ist für das Änderungsgebiet von einem relativ hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Zudem ist in den unterschiedlich durchlässigen Schichten ein Vorkommen von Schicht- oder Sickerwässern möglich. Der Grundwasserspiegel unterliegt erfahrungsgemäß jahreszeitlichen Schwankungen sowie langzeitlichen und klimabedingten bzw. anthropogen verursachten Veränderungen. Dies kann in dem Untersuchungsgebiet auch längerfristig zu höheren bzw. niedrigeren Grundwasserständen führen. Für das Änderungsgebiet muss von einem Höchstgrundwasserspiegel bis Geländeoberkante ausgegangen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen Keller / Untergeschosse und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) generell wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Der Änderungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Zu einem potenziellen Überschwemmungsgebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) gibt es für den Änderungsbereich im Umwelt- oder BayernAtlas bislang keinerlei Darstellungen, nachdem es bisher noch keine Berechnungen für dieses Szenario gibt. Aufgrund der Lage des Änderungsgebiets direkt neben dem Mühlbach kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) Überflutungen auftreten können. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der überplante Bereich, wie weite Teile des Siedlungsgebietes von Aystetten, als wassersensibler Bereich eingestuft. Im östlichen Randbereich und in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes ist in dieser Karte auch ein potenzieller Fließweg im Falle eines Starkregenereignisses gekennzeichnet. Diese Ergebnisse wurden auch in dem integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-

Risikomanagement des Ingenieurbüros Steinbacher vom 14.12.2023 bestätigt. Nach den Aufzeichnungen der Gemeinde sind auf den überplanten Flächen in der Vergangenheit aber bislang noch keine wesentlich auffälligen Überschwemmungsereignisse aufgetreten. Eine gesonderte Risikobeurteilung nach der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken“ ist aus den genannten Gründen für das Änderungsgebiet aus Sicht der Gemeinde daher nicht erforderlich. Infolge der Lage des Änderungsgebietes in einem Risikogebiet werden die im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen hinsichtlich der Höhenlage deren Erdgeschossfertigfußbodenniveau generell so ausgelegt, dass diese bei einem potenziellen Überschwemmungsereignis bzw. bei wild abfließendem Wasser infolge eines Starkregenereignisses künftig nicht nachteilig betroffen werden. Zudem werden die bislang für den Abfluss von wild abfließendem Wasser in Richtung Mühlbach fungierenden Bereiche auch künftig von Bebauung und einer anderweitigen Nutzung freigehalten. Diese Flächen werden in der Planzeichnung als Flächen für den Abfluss von Wasser gekennzeichnet. Zwischen den in nördlicher Nachbarschaft liegenden Tennisplätzen und den östlich liegenden Fußballfeldern wird den privaten Bauherren die Anlage randlicher Erdwälle vorgeschrieben, damit bei einem Starkregenereignis wild abfließendes Wasser künftig um die neuen Baugrundstücke in Richtung Südosten zum Mühlbach geleitet werden kann. Mit diesen Maßnahmen kann für die geplante Wohn- und sonstige Bebauung sowie die bereits bestehenden Gebäudestrukturen in Nachbarschaft auch künftig ein ausreichender Schutz vor Schäden durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen sichergestellt werden.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden und Nordosten durch die Tennisplätze des TC Rot Weiß Aystetten sowie die Fußballplätze des SC Cosmos Aystetten und die mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen (Sportheim, Stellplätze etc.) sowie deren Randeingrünung,
- im Osten folgen vorwiegend intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünlandflächen),
- im Süden folgen auf das Gewässer des Mühlbaches großflächige Forstflächen des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“,
- im Westen schließen sich an den Straßenraum der Straße Am Mühlbach / Am Sportfeld die wohngenutzten Siedlungsstrukturen (ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) des Siedlungsgebietes Aystetten an.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Aystetten in der Region 9 (Region Augsburg), im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg zwischen den Mittelzentren Gersthofen/Langweid a. Lech und Zusmarshausen/Dinkelscherben.

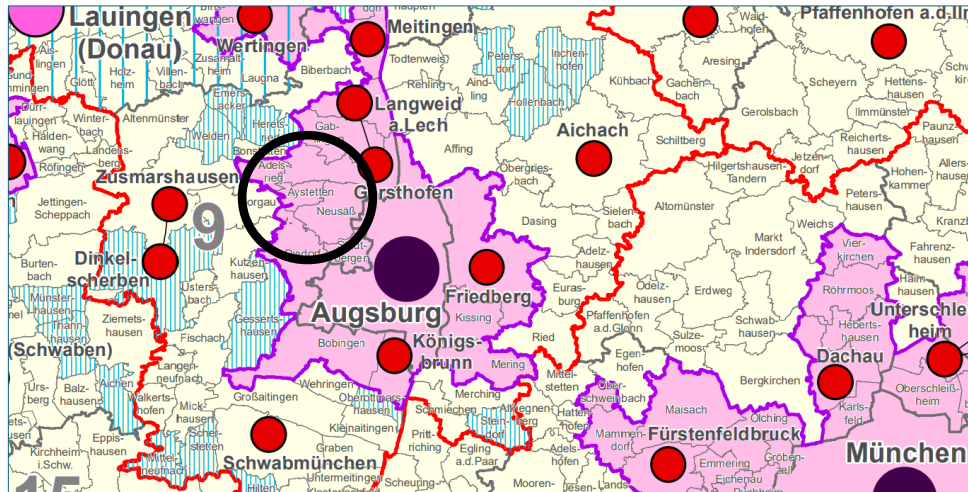


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Ziel (Z) 1.1.1. LEP sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln...

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen...

Nach Grundsatz (G) 3.3. LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine unregelmäßige, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist die Gemeinde Aystetten als Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg eingestuft. Südlich des Gemeindegebietes verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Augsburg - Günzburg - Ulm).

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... soll der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (A II Z 1.2 RP 9),

... ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln ... (B V G 1.1 RP 9),

... sind der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg, ... für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet (B V Z 1.1 RP 9).

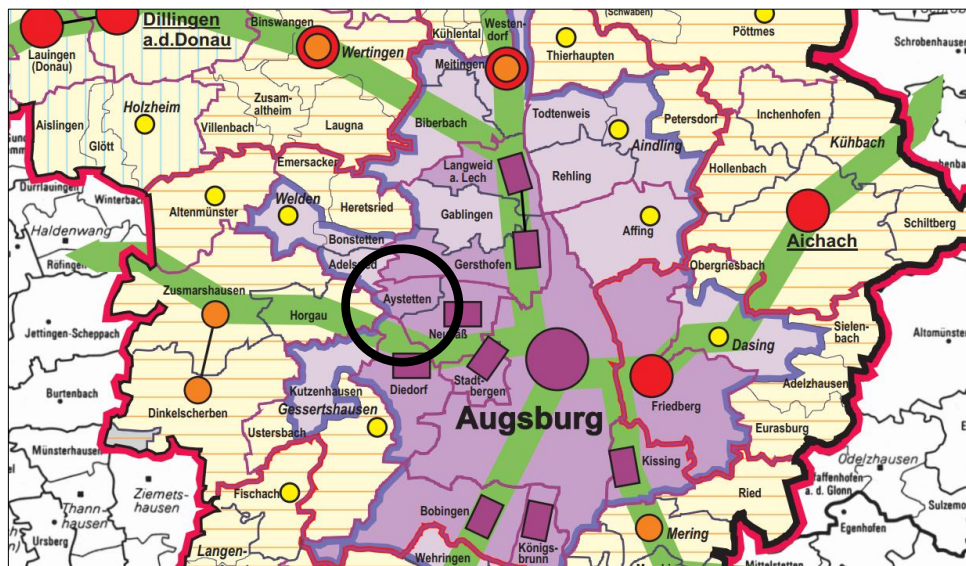


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung eines bereits seit Jahren über den Bebauungsplan „Mühlmahd“ und dessen 3. Änderung für eine bauliche (Bauhof-/Wertstoffhof) bzw. sonstige (Tennisplätze etc.) Entwicklung planungsrechtlich gesicherten Areals am südöstlichen Randbereich der Ortslage Aystetten kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen grundsätzlich Rechnung getragen werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aystetten ist das Änderungsgebiet größtenteils als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Wertstoffhof“ und „Tennisplatz“ dargestellt. Die bereits bestehenden Straßenflächen der Straße Am Mühlbach / Am Sportfeld sind als „vorhandene örtliche Verkehrsstraße“ gekennzeichnet.

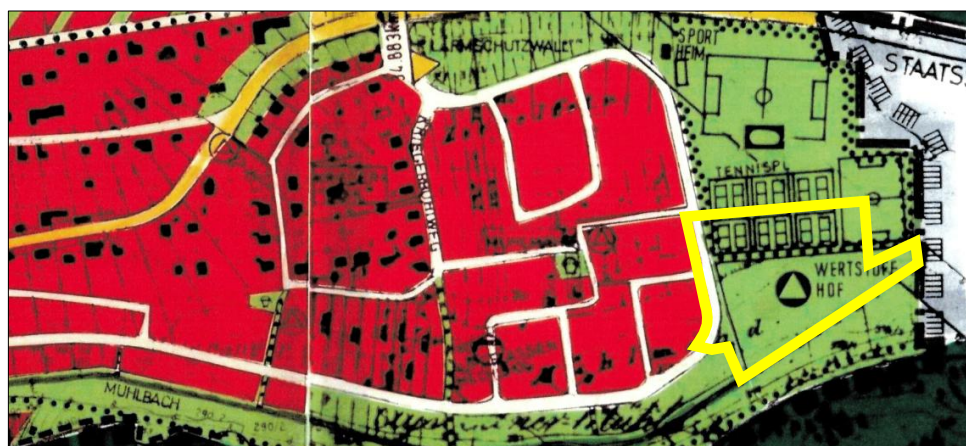


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aystetten

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ künftig vorgesehenen Nutzungen („Mischgebiet“, „Gemeinbedarfsfläche“, „öffentliche Grünflächen“) können aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Aystetten bislang nicht vollumfänglich entwickelt werden. Nachdem es sich bei dem Änderungsverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt (siehe Kapitel 3.4.), kann der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Südosten der Ortslage Aystetten liegt bereits der seit 10.06.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlmahd“ vor, der auf den überplanten Flächen südöstlich der Straße Am Mühlbach / Am Sportfeld mittlerweile schon teilweise durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ (rechtsverbindlich seit 27.05.1992) ersetzt wurde.

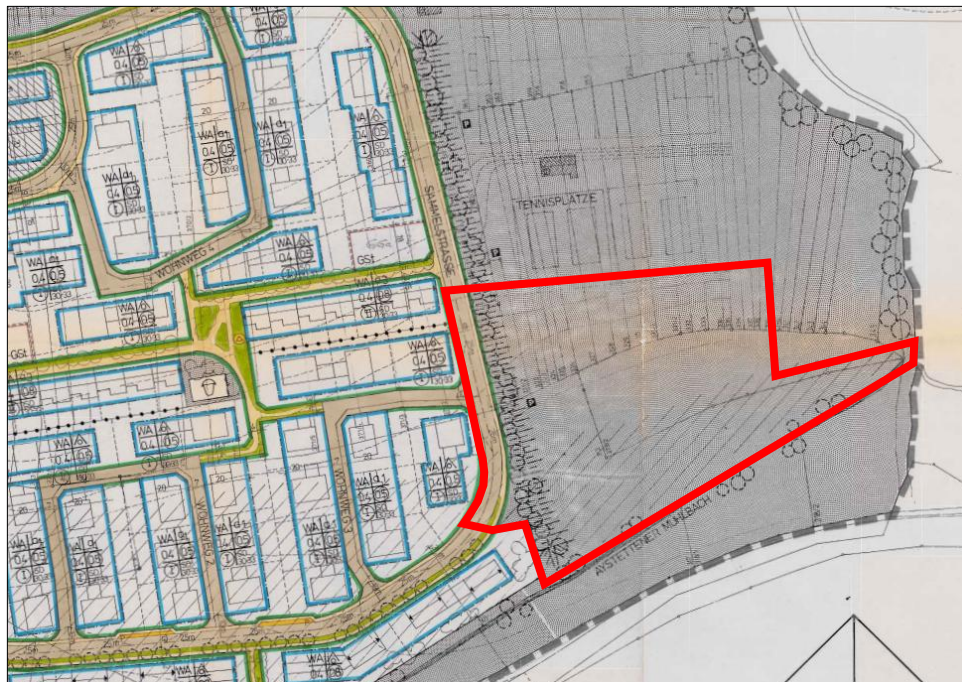


Abb. 5: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Mühlmahd“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlmahd“ sichert für den Änderungsbereich vorwiegend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tennisplätze“ / „Sportanlage“. Die Straße Am Mühlbach / Am Sportfeld ist als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der südöstlichen Teilflächen für den kommunalen Bauhof bzw.

Wertstoffhof. Demzufolge sind die Flächen in dieser 3. Änderung als Flächen für den Gemeinbedarf bzw. als Versorgungsflächen, jeweils mit randlichen Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert.



Abb. 6: Auszug rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“

Eine bauliche Nutzung ist im Änderungsgebiet demzufolge bereits im Status quo auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlmahd“ bzw. der Vorgaben der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 3. Änderung hierzu möglich. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist diese Nutzung durch die zwischenzeitlich brachgefallenen Tennisplätze bereits ebenso erfolgt, wie im südlichen Teil der überplanten Grundstücke, wo die Anlagen des kommunalen Bauhofes und Wertstoffhofes in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt wurden.

Mit Inkrafttreten der plangegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlmahd“ und die ebenfalls bereits rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“, soweit diese innerhalb des Änderungsbereiches liegen, entsprechend geändert und aufgehoben.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ wird nach § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der bereits bislang für eine bauliche Nutzung (Bau-, Wertstoffhof, Tennisanlage)

planungsrechtlich gesicherte Innenareale der Ortslage Aystetten planerisch neu geordnet und baulich entwickelt werden sollen.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig bei etwa 5.300 m² und damit auch weiterhin noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung und Entwicklung der südlichen, seit geraumer Zeit brachgefallenen Tennisplätze des TC Rot Weiß Aystetten sowie der Flächen des kommunalen Bau- und Wertstoffhofes geschaffen werden. Ziel ist eine Entwicklung von gemischten Bauflächen, in welchen neben nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben in gewissem Umfang auch der Nachfrage nach neuen Wohnraumangeboten Rechnung getragen werden soll. Zudem sollen der gemeindliche Bau- und Wertstoffhof in reduziertem Umgriff im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes solange fortbestehen, bis sich hierfür anderweitige Flächenangebote ergeben oder von Seiten des Landkreises gemeindeübergreifende Alternativangebote geschaffen werden können.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlmahd“ sollen auf bislang wenig effektiv genutzten Flächen im östlichen Randbereich des bestehenden Siedlungsgebietes Aystetten ergänzende Möglichkeiten zu einer wohnbaulichen und sonstigen baulichen Nutzung von bereits bestehenden Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) generiert werden und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) Rechnung getragen werden.

Um eine angemessene, mit den innerhalb des Änderungsgebietes und in dessen Umfeld bereits vorhandenen Baustrukturen und Bauweisen verträgliche

bauliche Neuordnung / Entwicklung der überplanten Flächen sicherstellen zu können, wurden durch die Arnold Consult AG, Kissing im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens bereits mehrere städtebauliche Konzepte entwickelt und mit den kommunalen Gremien abgestimmt. Letztendlich hat sich der Gemeinderat auf eine Variante festgelegt, welche im südlichen Teil der neu zu ordnenden Flächen eine wohnbauliche Nutzung durch zwei Nord-Süd-orientierte Hausgruppen (4-spännige Reihenhausstrukturen) vorsieht. Der ruhende Verkehr dieser Hausgruppen soll auf der Nordseite des jeweiligen Reihenhauses durch eigenständige Garagen-/Stellplatzanlagen bewältigt werden, die gleichzeitig auch eine gewisse abschirmende Wirkung zu neuen, nördlich einer zentralen Erschließungsstraße (Stichstraße) liegenden, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bieten können. Die verbleibenden Flächen um die Hausgruppen können damit autofrei gehalten werden.



Abb. 7: städtebauliches Konzept vom Oktober 2024 (modifiziert November 2025), Arnold Consult AG

Auf den Flächen nördlich einer in Verlängerung der Sudetenstraße neu geplanten Stichstraße soll am Übergang zu den auch weiterhin durch den Tennisclub genutzten Tennisplätzen eine Bauzeile mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben umgesetzt werden. Wohnnutzungen sollen in diesem Bereich ausschließlich auf die Obergeschosse der hier neu entstehenden Gebäude beschränkt werden. Die neue Stichstraße endet im Osten in einer Wendeanlage, die neben einigen öffentlichen Stellplätzen insbesondere die erforderlichen Flächen zur Bewältigung von Wendemanövern für dreiachsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. sicherstellt. Im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes sollen die hier verbleibenden Flächen für den gemeindlichen Bau- und Wertstoffhof genutzt werden. Zum bestehenden Siedlungsgebiet im Westen sowie zum Mühlbach im Süden sollen die neu entstehenden Nutzflächen durch randliche Grün- und Gehölzstrukturen abgegrenzt werden. Eine weitere Grün-/Gehölzstruktur zwischen den geplanten Hausgruppen und dem Areal des neu geordneten Bau- und Wertstoffhofes soll als wirksame räumliche

Trennung zwischen diesen Nutzungen fungieren. Hierfür kann in diesem Bereich auch ein bepflanzter Erdwall ausgebildet werden.

Das städtebauliche Konzept vom Oktober 2024 (modifiziert November 2025) fungiert als Grundlage für die Ausarbeitung der Unterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“.

Mit den in der 4. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im Südosten der Ortslage Aystetten eine städtebaulich angemessene und mit dem hier an der Nahstelle zwischen Siedlungsstruktur und angrenzendem Landschaftsraum bereits vorhandenen Ortsbild verträgliche bauliche Neuordnung / Entwicklung der überplanten innerörtlichen Grundstücksflächen sichergestellt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiete

Für den nördlichen und südwestlichen Änderungsbereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches hinsichtlich seiner Nutzungsschwerpunkte räumlich zoniert wird (MI 1 bis MI 3). Während sich das Nutzungsspektrum in dem Bereich MI 1 im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes vorwiegend an dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (§ 6 Abs. 1 BauNVO) orientiert, wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den in unmittelbarer Nachbarschaft der nördlich und nordöstlich des Änderungsgebietes weiterhin fortbestehenden Tennis- und Fußballplätze der Sportanlage Aystetten liegenden Bereichen MI 2 und MI 3 ausschließlich auf die Obergeschosse der hier neu entstehenden Gebäude beschränkt. Mit dieser Beschränkung kann sichergestellt werden, dass sich in den künftigen Erdgeschosszonen der Bereiche MI 2 und MI 3, d. h. im Anschluss an die weiterhin zu sportlichen Zwecken genutzte Nachbarschaft (Tennisplatz, Fußballplatz) eine gewerbliche bzw. sonstige Nicht-Wohnnutzung etabliert. Damit kann ein angemessener Übergang zwischen den Nutzungen im Änderungsgebiet und der nördlichen / nordöstlichen Nachbarschaft hierzu gewährleistet werden. Zudem sollen in diesen Bereichen vorwiegend großmaßstäbliche Gebäudestrukturen realisiert werden, die insbesondere in den Erdgeschosszonen für eine Wohnnutzung erfahrungsgemäß eher weniger geeignet sind.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Mischgebiet generell nicht erwünscht:

- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen werden Verkaufsflächen in dem festgesetzten Mischgebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben (maximal 200 m² Verkaufsfläche) zugelassen. Damit kann jedem Betrieb eine Möglichkeit zur Vermarktung selbst hergestellter

Produkte und Waren in vertretbarem Umfang eingeräumt werden. Andererseits kann mit den getroffenen Beschränkungen zur Einzelhandelsnutzung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Änderungsgebiet wirksam vermieden werden.

- Für eine Errichtung von Gartenbaubetrieben sind die Flächen im Bereich des Änderungsgebietes aufgrund deren Zuschnitt und Größe eher ungeeignet. Zudem können derartige Nutzungen auch mit dem verfolgten Planungskonzept nicht in Einklang gebracht werden.
- Die Errichtung einer Tankstelle ist am Standort nicht gewünscht, da eine derartige Nutzung zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten und in diesem Zusammenhang zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen für das umliegende Siedlungsgebiet verursachen würde. Zudem ist eine Tankstelle an dieser Stelle des Gemeindegebietes ökonomisch auch nicht sinnvoll.
- Die Errichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Gemeinde Aystetten will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer mit den umliegenden und innerhalb des Änderungsgebietes geplanten schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die künftig durch den kommunalen Bau- und Wertstoffhof genutzten Flächen im Südosten des Änderungsgebietes werden als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung, Bauhof“ und „Öffentliche Verwaltung, Wertstoffhof“ planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb dieser Flächen für den Gemeinbedarf sollen sämtliche Gebäude sowie sonstigen baulichen Anlagen (Nebengebäude, Lagerflächen, Wertstoffcontainer etc.) zugelassen werden, die für den Betrieb eines kommunalen Bauhofes sowie Wertstoffhofes einschließlich Lagerung und Bearbeitung von Astschnitt und sonstigem Grüngut erforderlich sind. Zudem sollen auch sämtliche Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Transformatorenstation, Beleuchtungseinrichtungen etc.) sowie Flächen für Stellplätze (Kfz etc.), Zufahrten, Wege, Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sowie zugehörige Wendeflächen etc. zugelassen werden, sofern diese im Zusammenhang mit den allgemein zulässigen Hauptnutzungen stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Mischgebiete

Mit den für die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung der überplanten Flächen auch künftig bestmöglich

in die bestehenden Strukturen des im östlichen Teil der Ortslage Aystetten vorhandenen Siedlungsgebietes einfügen lässt. Es wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Neuordnung / Entwicklung im Änderungsgebiet gewährleistet, die auch künftig noch mit der baulichen Dichte der Umgebung verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie zur höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und zur höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) sowie durch Festlegung konkreter Gebäudetypen (MI 1) ausreichend bestimmt.

Mit der im MI 1 festgesetzten GRZ von 0,40 und der in den Bereichen MI 2 und MI 3 festgesetzten GRZ von 0,60 kann für die am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes liegenden Grundstücksflächen eine angemessene bauliche Neuordnung und Entwicklung gesichert werden. Der Bereich MI 1 vermittelt hierbei mit den unmittelbar südwestlich und westlich angrenzenden Wohnstrukturen und führt deren bauliche Dichte bis auf Höhe der neu geplanten Erschließungsstraße im Änderungsgebiet fort. Mit den im Mischgebiet getroffenen Vorgaben zur GRZ wird der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche in Mischgebieten (GRZ 0,60) eingehalten (MI 2, MI 3) bzw. auch künftig noch deutlich unterschritten (MI 1).

Mit den Vorgaben zur höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bzw. zur höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) in den Bereichen MI 2 und MI 3 wird den Bauherren der hier vorwiegend vorgesehenen nicht wesentlich störenden gewerblichen Betriebe etwas mehr Spielraum bei deren künftiger Höhenentwicklung (WH max. 12,0 m, OK max. 14,5 m) eingeräumt, nachdem für diese Nutzungsformen erfahrungsgemäß etwas höhere Geschosshöhen erforderlich sind. In Anlehnung an die bestehenden Kubaturen des Sportheimes auf der nördlich angrenzenden Sportanlage können damit auch auf diesen Flächen Gebäude mit etwa zwei bis drei Vollgeschossen realisiert werden.

Für den Bereich MI 1 werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, um den künftigen Bauherren bei der Gestaltung der hier umzusetzenden Hausgruppen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einräumen zu können. Mit den zugelassenen Gebäudetypen „A“ mit steilgeneigtem Satteldach (WH maximal 6,50 m, OK maximal 11,5 m, Dachneigung 35° bis 40°) und „B“ mit Penthausgeschoss“ (OK maximal 11,0 m, oberstes Geschoss maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses) werden nicht nur Gestaltungselemente des umliegenden Siedlungsgebietes aufgegriffen, sondern es kann auch sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude hinsichtlich deren Kubatur und Ausformung verträglich in die vorwiegend wohnbaulich genutzte Umgebung integrieren lassen.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass für die Flächen im Änderungsgebiet künftig eine angemessene bauliche Neuordnung / Entwicklung möglich ist, die mit den bereits

bestehenden Baustrukturen im umliegenden Siedlungsgebiet und auf den angrenzenden Sportflächen auch künftig noch städtebaulich verträglich ist.

4.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf im Südosten des Änderungsgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie zur höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und zur höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) bestimmt.

Hinsichtlich der baulichen Dichte orientiert sich die Vorgabe an der Dichte der nördlichen Bereiche MI 2 und MI 3 (jeweils GRZ 0,6), die im Bereich des kommunalen Bau- und Wertstoffhofes fortgeführt werden soll. Die künftige Höhenentwicklung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bereich des Bau- und Wertstoffhofes soll hingegen verträglich zwischen den diesbezüglichen Vorgaben im unmittelbar westlich angrenzenden MI 1 und den entsprechenden Vorgaben in den Bereichen MI 2 und MI 3 vermitteln. Demzufolge wird für die Flächen für den Gemeinbedarf eine höchstzulässige Wandhöhe (WH) von 7,0 m und eine höchstzulässige Gebäudeoberkante (OK) von 12,5 m festgelegt.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann sichergestellt werden, dass sich die künftige Bebauung im Bereich des kommunalen Bau- und Wertstoffhofes auch angemessen in die neuen Strukturen des geplanten Mischgebietes einfügen lässt und am Übergang zu der östlich angrenzenden freien Landschaft auch nicht zu massiv in Erscheinung tritt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der für das gesamte Änderungsgebiet festgelegten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können zu große, mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringende Gebäudestrukturen auf den überplanten Flächen am Rand des Siedlungsgebietes von Aystetten künftig vermieden werden. Zur Sicherung der im Bereich MI 1 angestrebten Reihenhausbebauung werden in diesem Bereich ausschließlich Hausgruppen zugelassen, während in den anderen Bereichen diesbezüglich keine Vorgaben erforderlich sind.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im Änderungsgebiet durch Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung dieser orientiert sich im Bereich MI 1 sehr stark am städtebaulichen Entwurf (zwei Nord-Süd-ausgerichtete Hausgruppen), während den künftigen Bauherrn in den Bereichen MI 2 und MI 3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf eine höhere Flexibilität bei der späteren Verortung der neuen Gebäude eingeräumt wird. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des gesamten Quartiers und des benachbarten Siedlungsgebietes sind hierdurch nicht zu befürchten, zumal auch die Struktur der im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Bestandsbebauung

keine klaren bzw. besonders markanten Raumkanten etc. aufweist. Infolge der im Bereich MI 1 sehr eng an den künftigen Außenkanten der neuen Hauptgebäude (Hausgruppen) orientierten Baugrenzen wird in diesem Bereich für untergeordnete Anlagen (Terrassen, Terrassenüberdachungen, Kellerabgänge) in geringem Umfang (maximal 3 m) eine Überschreitungsmöglichkeit des Baugrenzengefüges zugelassen.

Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO ist textlich festgesetzt, so dass auch bei der anvisierten angemessenen baulichen Neuordnung / Entwicklung den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung weiterhin Rechnung getragen werden kann. Demnach können auch im Vollzug der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße von einzelnen Hausgruppen-/Reihenhauseinheiten im Bereich MI 1 soll eine zu kleinteilige und damit mit den Umgebungsstrukturen nicht vereinbare Aufteilung des Änderungsgebietes vermieden werden. Auch die vorgenommene Regelung zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohnungen (max. 1 Wohneinheit je Reihenhauseinheit im Bereich MI 1; max. 1 Wohneinheit je volle 1.000 m² privater Grundstücksfläche im Bereich MI 2 und MI 3) trägt dieser Zielsetzung ebenfalls Rechnung, zumal eine zu starke Zunahme der Wohnungsanzahl auch mit weiteren nachteiligen Auswirkungen (höhere Anzahl an Stellplätzen, höhere Verkehrsbelastung etc.) im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden wäre.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind derartige Vorgaben entbehrlich, da eine Wohnnutzung in diesem Bereich überhaupt nicht zulässig ist.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit den für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der neuen Gebäude im Änderungsgebiet jeweils getroffenen Höhenbezug auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird einerseits sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer baulichen Neuordnung / Entwicklung weitestgehend gewahrt bleiben. Andererseits soll für die künftigen Bauherren aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, die künftigen Gebäude hinsichtlich des Erdgeschossfertigfußbodenniveaus so zu verorten, dass im Falle eines Starkregen- bzw. sonstigen Extremereignisses keine Schäden oder sonstigen Gefahren infolge von wild abfließendem Wasser an diesen zu erwarten sind.

Die Vorgaben zur Wandhöhe (WH) und Gebäudeoberkante (OK) werden in

der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der neuen Gebäude bezogen. Mit den Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten (EG-FFH) wird im Vollzug auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der baulichen Entwicklungen im Änderungsgebiet gewährleistet.

4.4.3 Gestaltung, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sind erforderlich, um auch bei einer angemessenen, baulichen Neuordnung / Entwicklung innerhalb des Änderungsgebietes weiterhin eine ortstypische, mit den bereits bestehenden Gebäudestrukturen im Umfeld vereinbare Gestaltung neuer Wohn- und sonstiger Gebäude gewährleisten zu können. Bereits vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale aus dem benachbarten Siedlungsgebiet werden innerhalb des Änderungsgebietes sinnvoll fortgeführt, während auf nicht mehr zeitgemäße Vorgaben künftig verzichtet wird. Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck eines Quartiers nachhaltig störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden. Mit der für Flachdächer vorgeschriebenen Dachbegrünung kann auch ein wichtiger Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz / zur Klimaanpassung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.) innerhalb des Änderungsgebietes geleistet werden.

Infolge der Lage innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“ werden auch verschiedene Vorgaben zu einer hochwasserangepassten Bauweise für die neuen Gebäude / Wohngebäude getroffen (wasserdichte und auftriebssichere Keller, wasserdichte Kelleröffnungen, Lichtschächte etc.).

Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete vermeiden zu können. Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,2 m) und Gestaltung (Holzlatten, Stab-/Metallgitter oder Hecken) der Einfriedung der künftigen Grundstücksflächen im Änderungsgebiet gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Bei besonderen sicherheitstechnischen Aspekten ist eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung aus Stab-/Metallgitterzäunen zugelassen, sofern diese hinterpflanzt bzw. begrünt wird. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln wird generell ausgeschlossen.

Mit der Beschränkung von Aufschüttungen oder Abgrabungen (maximal

1,50 m) soll künftig eine zu starke Veränderung der natürlichen Topografie des Änderungsgebietes vermieden werden. Geringfügige Angleichungen des natürlichen Geländeniveaus an neue Gebäudestrukturen etc. bleiben damit aber auch nach wie vor möglich. Zudem werden auch Geländemodellierungen zur Ableitung bzw. Führung von bei Starkregenereignissen ggf. wild abfließendem Wasser nach wie vor zugelassen (z. B. nördlich und östlich der Bereiche MI 2 und MI 3).

4.4.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Im Hinblick auf die mit dem Erlass des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern verbundenen Gesetzesänderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu Stellplätzen wird für das gesamte Änderungsgebiet eine generelle Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Demnach hat die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher, Kunden etc.) für die einzelnen Nutzungen im Änderungsgebiet auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aystetten ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Garagen, Carports bzw. Stellplätzen zu erfolgen. Im Bereich MI 1 dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb von gesondert hierfür ausgewiesenen Flächen („Ga“, „St“) umgesetzt werden. Damit kann die Umsetzung des für diesen Bereich angestrebten städtebaulichen Konzeptes mit den Hauptgebäuden vorgelagerten Garagen/Stellplätzen sichergestellt werden.

Die Gestaltung von Garagen und Carports ist ausschließlich mit extensiv begrüntem Flachdach ($\leq 5^\circ$) auszuführen. Zur Förderung einer möglichst ökologischen Bauweise sind Versiegelungen der Geländeoberflächen grundsätzlich auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen und Störungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Um den Bauherren eine möglichst große Freiheit bei der Verortung von sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen auch außerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Um aber eine Störung des Straßenbildes angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen durch eine ungeordnete Ausbildung derartiger Anlagen im Vorgartenbereich etc. vermeiden zu können, muss mit Nebenanlagen ein Mindestabstand von 3,0 m zum äußeren Rand des öffentlichen Straßenraumes eingehalten werden. Zudem dürfen auch keine Nebenanlagen innerhalb von Flächen mit Pflanzbindungen umgesetzt werden.

4.5 Grünordnung, Freiflächen

Um auch nach Umsetzung der baulichen Neuordnung / Entwicklung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Grundstücken im Änderungsgebiet gewährleisten zu können, wird für den Bereich MI 1 je Hausgruppe die Anpflanzung von mindestens drei standortgerechten Laubbäumen vorgegeben. In den Bereichen MI 2 und MI 3 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes gefordert. Ergänzend sind auf den privaten Grundstücksflächen der nördlichen Bereiche MI 2 und MI 3 extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern am Übergang zu den nördlich liegenden Tennisplätzen bzw. zum östlich liegenden Fußballplatz zu entwickeln. Gegenüber den westlich angrenzenden Verkehrsflächen (Am Mühlbach, Am Sportfeld) werden die bereits bestehenden Gehölzstrukturen nördlich der neuen Erschließungsstraße auch weiterhin erhalten. Hier sollen lediglich die nicht heimischen Strukturen (Koniferen etc.) durch neue standortgerechte Laubbäume ersetzt werden. Südlich der neuen Erschließungsstraße soll zwischen den neuen Hausgruppen und der Straße eine neue öffentliche Grünfläche mit neuen standortheimischen Laubbäumen entwickelt werden, die sich auch nach Süden zum Mühlbach hin fortsetzt. Diese Grünfläche soll so modelliert werden, dass sie bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen wild abfließendes Wasser im Änderungsbereich zurückhalten und kontrolliert in Richtung Mühlbach ableiten kann. Als grünordnerische, aber auch optische Zäsur zwischen den neuen Hausgruppen und dem Areal des kommunalen Bau-/Wertstoffhofes wird eine dichte lineare Baumpflanzung zwischen diesen beiden Bereichen ausgebildet, die bei Bedarf auch auf einem Erdwall umgesetzt werden können.

Im Bereich der neuen öffentlichen Stichstraße sollen die in der künftigen Wendeanlage vorgesehenen Stellplätze durch Baumpflanzungen räumlich gefasst werden. Zudem soll die gesamte Wendeanlage durch eine Grünfläche (arten- und blütenreiche Wiese) mit Baumpflanzungen nach Osten hin abgeschlossen werden.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung soll sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen. Zur Sicherung der Erhaltung der markanten, ortsbildprägenden Bestandsstrukturen entlang der Straße Am Sportfeld werden diese als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche privaten Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet und unterhalten werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen

Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) verwendet werden, zudem ist auch die Anlage von reinen geschotterten oder gekiesten Steingärten unzulässig.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird künftig über eine neue Stichstraße sichergestellt, die in Verlängerung der Sudetenstraße von der Straße Am Mühlbach in östliche Richtung verläuft, wo sie in eine für dreiaxsigere Müllfahrzeuge (auch Rettungsfahrzeuge) ausgelegte Wendeanlage mündet. Über diese Straße werden sämtliche neuen Nutzflächen innerhalb des Änderungsgebietes für den MIV erschlossen. Die neue Straße ist mit einem Querschnitt von 8,50 m vorgesehen, so dass neben der eigentlichen Fahrbahn auch entsprechende Flächen für den fußläufigen und ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden können. Die weitere Erschließung erfolgt über die Straßen Am Mühlbach oder Am Sportfeld in südlicher bzw. nördlicher Richtung zu den fortführenden örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Diese umliegenden Verkehrsflächen erfahren im Zuge der Bebauungsplanänderung aber keine wesentliche Veränderung.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher etc.) der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet muss auch weiterhin nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den einzelnen privaten Grundstücken erfolgen.

Die fußläufige Erschließung der im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke ist bereits durch die Fußwege entlang der umliegenden öffentlichen Straßen sichergestellt, die entlang der neu geplanten öffentlichen Erschließungsanlage innerhalb des Änderungsgebietes fortgeführt werden sollen. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen und auf der neuen Erschließungsstraße mit dem MIV auf der Fahrbahn mitgeführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert ist.

4.7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Sportflächen des TC Rot-Weiß Aystetten sowie des SV Cosmos Aystetten e. V. (Tennisplätze, Fußballplätze etc.). Darüber hinaus soll innerhalb des Änderungsgebietes auch künftig der kommunale Bau- und Wertstoffhof verortet werden, dessen Schallimmissionen ebenfalls auf die geplanten Mischgebietsflächen einwirken. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen der Geräusche aus den Sportstätten sowie der gewerblichen Geräusche aus dem Bau- und Wertstoffhof wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro em plan, Augsburg durchgeführt (Projekt-Nr. 2025 1827, Bearbeitungsstand 01/2026).

Nachdem das durch die geplanten Nutzungen ausgelöste zusätzliche

Verkehrsaufkommen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen liegt und demnach als zumutbar angesehen werden kann, wurde keine gesonderte Beurteilung hierzu durchgeführt.

Zudem sind die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) grundsätzlich von den Erwerbern, Besitzern, Bebauern und Mietern der Grundstücke im Änderungsbereich zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Dies trifft insbesondere auch auf zeitweise auftretende Lärmbelästigungen (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge-, Erntearbeiten etc.) vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenenden zu.

4.7.1 Sportlärm

Die Ermittlung der Schallemissionen der unmittelbar nördlich / nordöstlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Sportflächen (Tennis, Fußball) erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage eines mit den ansässigen Sportvereinen jeweils abgestimmten Nutzungskonzepts zu den üblichen Trainings- und Spielzeiten.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen zeigt sich für den vorwiegend an Sonntagen stattfindenden Spielbetrieb, dass die nach der DIN 18005 („Sportanlagenlärmschutzverordnung“) an Sonn- und Feiertagen zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (60 dB(A)), bzw. tagsüber innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (07:00 bis 09:00 Uhr; 55 dB(A)) und tagsüber innerhalb der sonstigen Ruhezeiten (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr; 60 dB(A)) sowohl tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, als auch in der abendlichen Ruhezeit um wenigstens 1 dB(A) unterschritten werden. Hingegen werden die Immissionsrichtwerte in der morgendlichen und mittäglichen Ruhezeit an der nördlichsten Baugrenze in den Bereichen MI 2 und MI 3 teilweise um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Für den an Werktagen stattfindenden Trainingsbetrieb wird sowohl der tagsüber außerhalb der Ruhezeiten zulässige Immissionsrichtwert (60 dB(A)) als auch der tagsüber innerhalb der abendlichen Ruhezeit (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässige Immissionsrichtwert (60 dB(A)) um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Darüber hinaus ist bereits durch die Entfernung der nächstgelegenen Baugrenze zu den Sportstätten keine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV (z.B. Schiedsrichterpfiffe) zu erwarten.

Infolge der an den nördlichen Baufeldern MI 2 und MI 3 teilweise stattfindenden Überschreitungen der lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplanten Nutzungen, müssen grundsätzlich Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand,

-wall etc.) kommen innerhalb des Änderungsgebietes jedoch insbesondere aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht. Demzufolge werden die Anforderungen an den Schallschutz im Änderungsgebiet durch konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden in den Bereichen MI 2 und MI 3 sichergestellt. In einem Abstand von 10 m zum nördlichen Rand des Änderungsgebietes dürfen für Aufenthaltsräume mit Orientierung nach Norden nur nicht öffentbare Fenster oder solche, die ausnahmslos zu Reinigungszwecken geöffnet werden verwendet werden. Alternativ können hier auch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen umgesetzt werden, sofern die Anforderungen im Sinne der 18. BImSchV damit sichergestellt werden können. Bei Umsetzung dieser im Bebauungsplan textlich festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann auch nach Realisierung der baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsgebietes den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Nutzung der benachbarten Sportanlage sind demzufolge nicht zu erwarten.

4.7.2 Lärmauswirkungen Bau- und Wertstoffhof

Die im Status quo bereits innerhalb des Änderungsgebietes bestehenden Einrichtungen des Bau- und Wertstoffhofes werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung deutlich reduziert und nach Osten verschoben. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die für den modifizierten Bau- und Wertstoffhof zu erwartenden Betriebsabläufe mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Die lärmrelevanten Abläufe (Öffnung Wertstoffhof an Werktagen für max. 2 Stunden zwischen 09:00 und 18:00 Uhr; Nutzung Bauhof zwischen 07:00 und 17:00 Uhr; kein Nachtbetrieb, auch in Wintermonaten) bildeten die Grundlage für die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen. Mit den in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung getroffenen Ansätzen treten an der östlichen Baugrenze im Bereich MI 1 maximale Beurteilungspegel von 59 dB(A) auf. Demzufolge ist davon auszugehen, dass der für Mischgebiete zulässige Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Nachdem aber nicht auszuschließen ist, dass die Betriebsabläufe und damit die Emissionsansätze von denen in der Untersuchung getroffenen Ansätzen abweichen, empfiehlt der Fachgutachter die Schallimmissionen im Rahmen eines nachfolgenden Bauantrags zum Betrieb des Wertstoff- und Bauhofs nochmals zu überprüfen. Unter Berücksichtigung einer räumlich optimierten Anordnung der lärmrelevanten Quellen könnten die Schalleinwirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit organisatorischen Maßnahmen weiter reduziert werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser (auch Grundschutz Löschwasser), Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in den umliegenden Straßen (Am Mühlbach, Am Sportfeld etc.) anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet, die innerhalb der neu geplanten Erschließungsanlage fortgeführt werden können. Sofern für die geplanten Nutzungen künftig ein höherer Leistungsbedarf für Strom entstehen sollte, kann die Stromversorgung des Änderungsgebietes über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen sichergestellt werden. Art, Anzahl und Standorte der ggf. erforderlichen Trafostationen können jedoch erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der neu geplanten Gebäude bekannt sind.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. Der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet sollte durch eine flächensparende Bauweise / Erschließung und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell minimiert werden.

Nach den Erkenntnissen der für die überplanten Flächen bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht vom 18.08.2025, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG) ist infolge des relativ hoch anstehenden Grundwassers und den angetroffenen relativ gering durchlässigen Böden eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst nicht möglich. Demzufolge hat die Gemeinde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt (Konzept vom 30.01.2026, Arnold Consult AG) in welchem die Möglichkeiten zur künftigen Beseitigung des im Änderungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers geprüft und aufgezeigt wurden. Innerhalb der neuen Stichstraße soll ein Regenwasserkanal realisiert werden, über den das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser einer vorgeschalteten Reinigungsanlage zugeleitet werden soll, in der eine Vorbehandlung erfolgt. Nach dieser Reinigung soll das Niederschlagswasser dann im Bereich der zentralen Grünachse in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden, bevor eine kontrollierte und schadlose Einleitung in den angrenzenden Mühlbach erfolgt. Um sicherstellen zu können, dass nicht das gesamte auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser unmittelbar dem Regenwasserkanal zugeleitet wird, muss dieses auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder

anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden und darf nur gedrosselt (maximaler Drosselabfluss 3 l/s je Anschluss) über den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Mit der im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorgeschlagenen Lösung aus dezentraler Zwischenspeicherung je Bauparzelle mit gedrosselter Weiterleitung in einen neuen Regenwassersammler, anschließender Vorbehandlung und zentralem unterirdischen Rückhaltebecken mit Ableitung in den Mühlbach kann künftig eine schlüssige, regelwerkskonforme Beseitigung des im Änderungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser sichergestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth soll im Rahmen der Überplanung des Änderungsbereiches nach Möglichkeit ein zusätzliches Rückhaltevolumen vorgesehen werden, das perspektivisch auch für eine wasserrechtliche Bewertung in der Ortslage Aystetten bereits bestehender Einleitungen in den Mühlbach herangezogen werden kann. In diesem Zusammenhang soll im Rahmen der nachfolgenden konkreten Entwässerungsplanung auch noch geprüft werden, ob im Umfeld des Änderungsbereichs bestehende Regenwasserkanäle an das neu zu errichtende Rückhaltebauwerk mit angeschlossen werden können. Zudem soll auf den künftigen öffentlichen Grünbereichen zum Mühlbach hin sowie im Randbereich des neuen Bau- und Wertstoffhofes, ergänzend zu den in den Jahren 2022 bis 2023 bereits vollzogenen ökologischen Ausbaumaßnahmen im Bereich des Mühlbaches, auch noch zusätzliches natürliches Rückhaltevolumen geschaffen werden (Abflachungen, Mulden etc.).

Über die anliegenden Straßen und die neu geplante Erschließungsstraße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg gewährleistet. Die Wendeanlage am Ende der neuen Erschließungsstraße ist flächenmäßig auf die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises abgestellt. Am Abholtag sind die Abfallbehältnisse am Straßenrand der öffentlichen Straßen zur Abholung bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit verbundenen baulichen Neuordnung / Entwicklung des

Änderungsbereiches berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Mühlmahd“, rechtsverbindliche 3. Änderung Bebauungsplan „Mühlmahd“). Auf dieser Grundlage wurden in der Vergangenheit auch bereits mehrere Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bereich des kommunalen Bau- und Wertstoffhofes umgesetzt und diese Flächen großflächig versiegelt (Asphalt, Pflaster etc.). Auch auf den überplanten Flächen der ehemaligen Tennisanlage wurden in der Vergangenheit bereits großflächige Eingriffe vollzogen (Ausbildung großflächiger Sandplätze etc.).

Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung der Flächen im südöstlichen Siedlungsbereich von Aystetten kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Zusammenhang mit den in den vergangenen Jahren auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes im Änderungsbereich entwickelten Nutzungen (Bau- und Wertstoffhof etc.) haben sich in dieser Zeit auf den einzelnen Nutzflächen auch einige Gehölze (Laubbäume, Nadelgehölze) entwickelt, die im Zuge der Umsetzung der aktuellen Planung nun teilweise gerodet werden müssen. Hierbei handelt es sich jedoch um keine Hecken, Feldgehölze oder -gebüsche etc. in der sogenannten „freien Natur“, die dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG unterliegen oder auf andere Art geschützt sind. Unabhängig davon werden für die im Zuge der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung entfallenden Bestandsgehölze auch wieder mehrere neue Gehölze innerhalb des Änderungsgebietes gepflanzt (u. a. mindestens 20 Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen).

Die im südöstlichen Teil des überplanten Grundstückes Flur Nr. 56/163 vorhandenen Gehölzbestände sind hingegen dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG zuzuordnen, da diese Gehölze bislang nicht Bestandteil der baulich genutzten Flächen waren. Diese Gehölze sollen

auch bei der aktuellen Planung weiterhin erhalten und geschützt werden. In der Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ werden diese Gehölze demzufolge jeweils als „Baum zu erhalten“ festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der aktuell geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des bereits seit Jahrzehnten weitestgehend für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich gesicherten Änderungsgebietes ist aus den vorgenannten Gründen aktuell kein Erfordernis für einen Antrag auf Ausnahme nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gegeben.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch bestehende Gebäudestrukturen und großflächige Versiegelungsflächen etc. geprägt. Das Änderungsgebiet weist damit bereits eine entsprechende technische Vorprägung auf und ist zudem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlmahd“ bzw. der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ schon jetzt jederzeit baulich nutzbar (Bau-/Wertstoffhof, Tennisanlage etc.).

Im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsgebietes ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität im umliegenden Siedlungsgebiet auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem auch eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten baulichen Nachverdichtung / Entwicklung äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten zu erwarten. Um derartige Auswirkungen weiter minimieren zu können, werden für das Änderungsgebiet darüber hinaus im Bebauungsplan auch noch verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (konkrete Zeiträume für Baufeldfreimachung, insektenfreundliche Beleuchtung) festgelegt. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nicht entgegen.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern, zumal bereits bisher eine bauliche und sonstige Entwicklung auf den überplanten Flächen erfolgt ist und auch planungsrechtlich im Status quo jederzeit zulässig war.

Infolge der Lage im Randbereich des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Aystetten kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Aystetten zu. Mit Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Aystetten einstellen. Die geplanten Baumpflanzungen und Gehölzstrukturen werden langfristig eine gewisse klimatische Wirkung (Verdunstung, CO₂-Speicherung etc.) übernehmen können.

Mögliche Lärmeinwirkungen auf das Änderungsgebiet infolge der benachbarten Sportanlage (Tennisplätze, Fußballplätze etc.) sowie der potenziellen Lärmauswirkungen der im Änderungsgebiet selbst geplanten Nutzungen (Bau- und Wertstoffhof) auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Um auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet gewährleisten zu können, werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes verschiedene konstruktive und passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Festverglasungen von nach Norden orientierten Fenstern schutzbedürftiger Räume, Grundrissorientierungen etc.) in den Bereichen MI 2 und MI 3 vorgeschrieben (siehe Kapitel 4.7).

6.5 Fläche, Bodenschutz

Das überplante Areal fungiert planungsrechtlich bereits jetzt als Teil des gewachsenen Siedlungsgebietes (Bau- / Wertstoffhof etc.) und ist durch mehrere Gebäudestrukturen und Versiegelungen bzw. sonstige Eingriffe (Tennisplätze etc.) bereits baulich vorgeprägt. Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre eine bauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlmahd“ bzw. der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ möglich (siehe auch Kapitel 3.3).

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen baulichen Neuordnung / Entwicklung gehen im Änderungsbereich bislang offene Bodenflächen zwar künftig in einem geringfügig höheren Umfang als bei Umsetzung einer Bebauung nach geltendem Planungsrecht verloren, andererseits trägt die Änderungsplanung aber auch den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Neuordnung vorbelasteter Standorte in besonderem Maße Rechnung. Die im Zuge der Änderungsplanung realisierbare, maßvolle wohnbauliche und sonstige bauliche Neuordnung / Entwicklung könnte andererseits nur durch eine

Entwicklung von Flächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ gewährleistet werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Aystetten im vorliegenden Fall einer maßvollen baulichen Neuordnung / Entwicklung der bereits erheblich vorbelasteten Flächen im südöstlichen Randbereich des Siedlungsgebietes Aystetten einen höheren Stellenwert ein.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereiches weder Kulturgüter noch besondere sonstige Sachgüter vor.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,97	67,8
- Mischgebiet (MI 1 bis MI 3)	0,69	48,2
- Flächen für den Gemeinbedarf	0,28	19,6
Verkehrsflächen	0,25	17,5
- Verkehrsflächen, öffentlich	0,25	17,5
Grünflächen	0,21	14,7
- Grünflächen, öffentlich	0,21	14,7
Gesamtfläche	1,43	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 23.04.2026



ARNOLD CONSULT AG