
MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „BRUNNENWIESEN“

A) PLANZEICHNUNG

B) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

Fassung vom 10.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25095

Bearbeitung: JL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	4
INKRAFTTRETEN	5
VERFAHRENSVERMERKE	6
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Ziele und Zwecke der Änderung	7
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3. Planungskonzept	8
4. Umweltbelange	9

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgende

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17

„Brunnenwiesen“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.03.2026 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

B) Begründung in der Fassung vom 10.03.2026

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Brunnenwiesen“ (i. d. F. v. 13.05.1996) einschließlich aller Änderungen

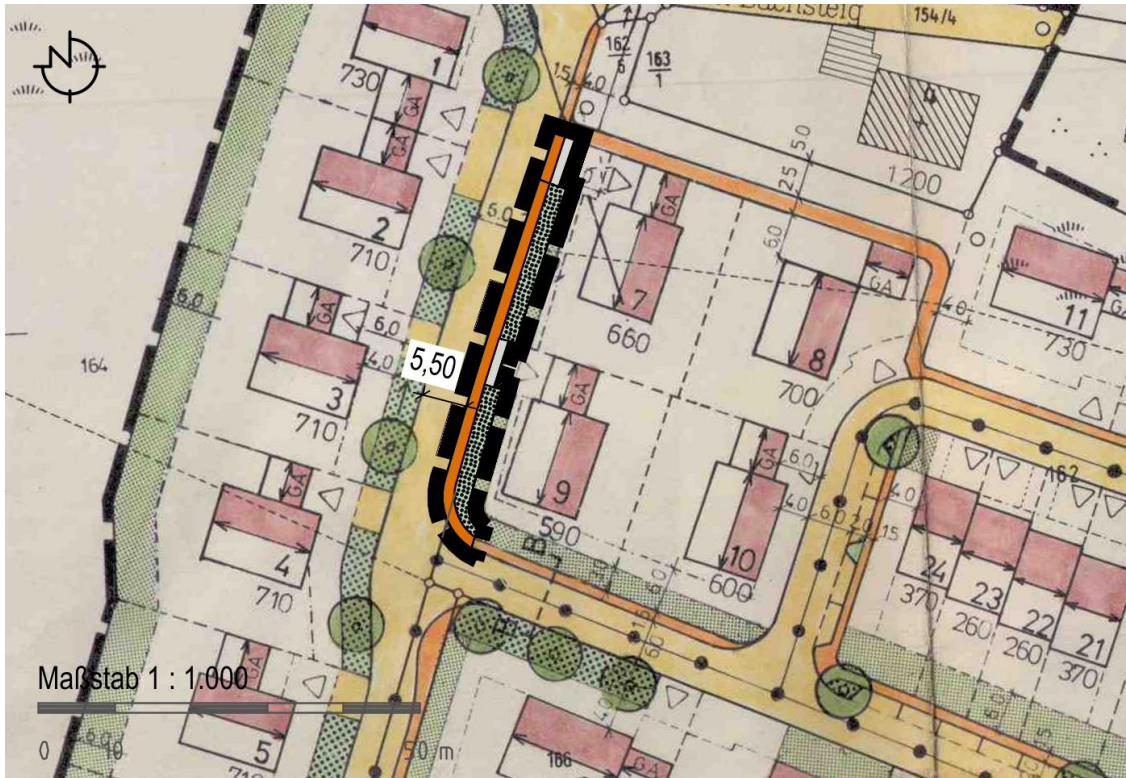
durch Planzeichen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches werden die bisher festgesetzten Stellplätze nun als Gehweg festgesetzt
- Der bisher festgesetzte Gehweg wird nun als private Grünfläche und im Bereich der Zufahrten nun als Baufläche festgesetzt

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Brunnenwiesen“ in der Erstfassung (i. d. F. v. 13.05.1996) sowie der 1. Änderung (vom 25.10.2001) und 2. Änderung (vom 10.05.2007) gelten weiterhin.

A) PLANZEICHNUNG

3. Änderung des Bebauungsplanes:



FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bauflächen



Allgemeines Wohngebiet

Verkehrsflächen



Öffentlicher Gehweg

Grünflächen



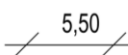
Private Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Hinweise



Bemaßung

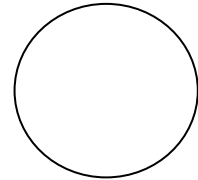
INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunnenwiesen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2026 bis 09.02.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2026 bis 09.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus, Anschrift: Marktplatz 1, 86447 Aindling während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.03.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in dem Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 (i. d. F. v. 13.05.1996) weist in dem von der Änderung betroffenen Teilbereich östlich der Straße Brunnenwiese eine Stellplatzfläche in Längsaufstellung aus. Im Osten der Stellplatzfläche grenzt ein Gehweg auf öffentlichem Grund an, an den Privatgrundstücke mit einem Grünstreifen anschließen.

Die bisherigen Stellplatzfestsetzungen entlang der Brunnenwiese entsprechen nicht mehr den heutigen örtlichen Anforderungen. In den angrenzenden Bereichen ist bereits ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen vorhanden, sodass der Parkraumbedarf gedeckt ist. Im Übrigen konnte der für die Stellplätze und den Gehweg notwendige Grunderwerb nicht durchgeführt werden. Die Gemeinde hat sich daher auch aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Fortsetzung des bereits bestehenden Gehwegs im Süden entschieden. Der Bebauungsplan war daher zu ändern.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Aindling, und sind bislang noch nicht bebaut.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die beabsichtigte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Brunnenwiesen“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Der Änderungsbereich stellt sich wie folgt in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans (i. d. F. v. 13.05.1996) dar:

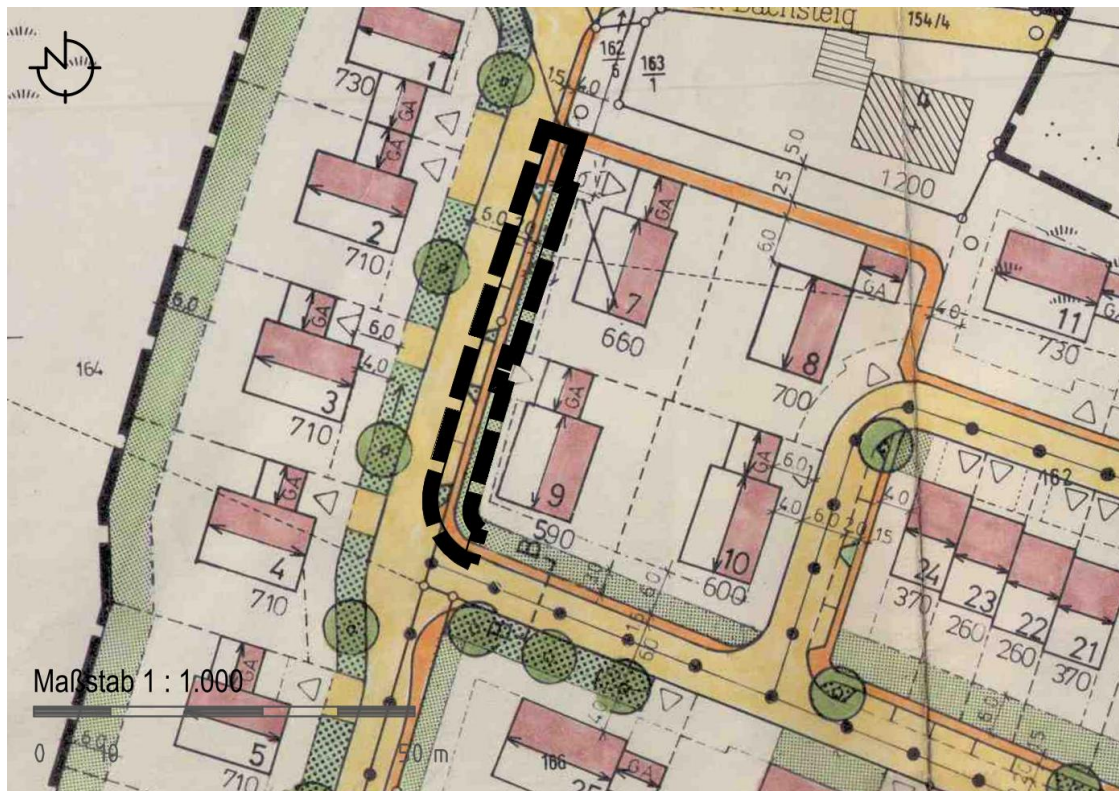


Abbildung 1: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (i. d. F. v. 13.05.1996) mit Abgrenzung des geplanten Änderungsbereich der 3. Änderung (Entwurf)

3. PLANUNGSKONZEPT

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (i. d. F. v. 13.05.1996) umfasst eine Fläche von ca. 2,77 ha und stellt sich als Wohngebiet mit zugehörigen Erschließungsflächen dar.

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Baugebiets, östlich entlang der Erschließungsstraße Brunnenwiese und umfasst eine Größe von ca. 160 m².

Im Zuge der Änderung entfallen die fünf östlich der Brunnenwiese vorgesehenen Stellplätze in Längsaufstellung einschließlich festgesetzter Verkehrsgrünflächen vollständig. Durch den Wegfall der Stellplatzfläche kann die dargestellte private Grünfläche im Osten, die als Abgrenzung zur Bebauung dient, erweitert werden. Dadurch verringert sich die zu versiegelnde Fläche, was sowohl das Mikroklima verbessert, als auch die Aufenthaltsqualität erhöht.

Vor diesem Hintergrund werden die Stellplatzflächen (2,0 m) planungsrechtlich aufgehoben und künftig als öffentlicher Gehweg mit einer Breite von 1,30 – 2,00 m dargestellt. Der bisher als Gehweg dargestellte Bereich mit 1,5 m Breite wird mit ca. 2,0 m Breite im Gegenzug als private Grünfläche festgesetzt. Die Privatgrundstücke 7 und 9 werden somit um ca. 2,0 m nach Westen erweitert.

Die privaten Grünflächen sind wie bisher entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote gemäß § 13 der textlichen Festsetzung zu bepflanzen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 17 bleibt in der Erstfassung und 1. und 2. Änderung für das übrige Plangebiet weiterhin gültig.

4. UMWELTBELANGE

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Der Wegfall der Stellplätze und die damit verbundene Erweiterung privater Grünflächen führen zu einer Reduzierung potenziell versiegelter Flächen. Zudem ist die ökologische Aufwertung durch die in § 13 festgesetzten Pflanzgebote gesichert. Die Erweiterung dieser Grünflächen verbessert die natürlichen Bodenfunktionen:

- Wasseraufnahme und Versickerung werden erhöht, wodurch Oberflächenabfluss reduziert und die lokale Regenwasserrückhaltung gestärkt wird.
- Die Verdunstungsleistung des Bodens trägt zu einer Mikroklima-Verbesserung bei.
- Die Flächen bieten zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und fördern damit die ökologische Vielfalt im Siedlungsbereich.

Schutzgüter wie **Mensch, Wasser, Boden, Klima und biologische Vielfalt** profitieren daher von der vorgesehenen Änderung. Wesentliche oder erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.