

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (BGBl I S. 1224) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO – BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO – BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Marktgemeinde Aindling folgende

Satzung

über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Edenhausen der Marktgemeinde Aindling, am südlichen Ortsrand von Edenhausen, im Bereich der Ortsstraße „Steinbergstraße“, in der Fassung vom 11.1.2007.

§ 1

Die am südlichen Ortsrand von Edenhausen, auf der Ostseite der Ortsstraße „Steinbergstraße“ gelegene Teilfläche des Grundstücks Flurstücks-Nummer 92 der Gemarkung Pichl, die unmittelbar südlich des bestehenden Bebauungsrandes gelegen ist, wird zum als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erklärt. Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung ist auf dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 umrandet. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksflächen: Zu den Grundstücken der öffentlichen Straßen und Wege sowie zu der im Süden anzulegenden Streuobstwiese ist jeweils ein Streifen von 5,00 m Breite von Gebäuden freizuhalten.
3. Gestaltung der Gebäude: Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden.
4. Befestigung von Bodenflächen: Bodenversiegelungen durch die Befestigung von Zufahrten, Gehwegen, Stellflächen etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Pflasterungen sind mit wasserdurchlässigen Fugen herzustellen.
5. Entwässerung: Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen soll analog den Vorgaben in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den

technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, soll Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte mit Überlauf an den öffentlichen Entwässerungskanal versickert werden. Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist möglich.

6. Zulässige Bebauung:

Die zulässige Bebauung innerhalb des auf dem Lageplan dargestellten Geltungsbereiches (§ 1) richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

7. Grundstückszufahrt:

Sofern für die neu zu errichtenden Wohngebäude eine eigene Grundstückszufahrt benötigt wird, ist diese nördlich der Einmündung des Feldwegs Fl.Nr. 419/2 in die Steinbergstraße anzulegen.

8. Ausgleichsmaßnahmen:

Entlang der zur freien Landschaft nach Süden gelegenen Grenze des Geltungsbereiches der Satzung wird auf dem Flurstück Nr. 92 als Ausgleichsmaßnahme eine 11 Meter breite private Grünfläche festgelegt, die als Streuobstwiese zu gestalten ist. Auf dieser Fläche sind mindestens sieben Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der Grünfläche sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken einzuhalten.

§ 3

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

§ 4

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz. Diese sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 0 82 51/92-1 60, unverzüglich anzuzeigen.

§ 5

Gemäß § 8 Absätze 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund seines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 6

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Aindling

Aindling, den 21.1.2010

.....
Thomas Zinnecker
1. Bürgermeister



Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Begründung zum Eingriff und Ausgleich für die Fläche der Ortsrandsatzung am südlichen Ortsrand von Edenhausen im Bereich der Steinbergstraße

Fassung vom 11.1.2007

1. Anlass und Vorgehen

Die Marktgemeinde Aindling erlässt die Ortsrandsatzung für das am südöstlichen Ortsrand von Edenhausen, in der Gemarkung Pichl gelegene Gebiet. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Dorfgebiet.

Im Zuge der Aufstellung der Ortsrandsatzung ist es notwendig, den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu prüfen. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staats-Ministerium des Inneren 1998). Dies ist bei der geplanten Ausweisung der Fall, da durch die geplante Maßnahme die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt (BAYSTMLU 1999).

2. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

2.1 Planungsgebiet

Die geplante Baufläche liegt am südlichen Ortsrand von Edenhausen, auf der Ostseite der Ortsstraße „Steinbergstraße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 92 der Gemarkung Pichl mit einer Größe von 2.266 m².

Der überplante Bereich liegt in einem leicht nach Süden ansteigenden Gelände.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

2.2 Bestandsbewertung

Gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) wird das Planungsgebiet auf der dreistufigen Skala wie folgt bewertet:

Schutzgut	Beschreibung und Funktion	Kategorie
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland	I
Boden	Grünland ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	II
Wasser	Grundwasserstand mehr als 2 m unter GOK	I
Klima und Luft	Fläche nicht in kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahn	I
Landschaftsbild	überwiegend strukturarme Agrarlandschaft	I

Ergebnis:

Da der überwiegende Teil der Schutzgüter der Kategorie I zugeordnet werden kann, wird die Gesamtfläche mit Kategorie I bewertet.

3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Minimierung des Eingriffs im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

3.1 Erfassen des Eingriffs

3.1.1 Berechnung der Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche werden die Verkehrsflächen und die Baugrundstücksflächen bezeichnet. Geplante öffentliche und private Grünflächen (mit Pflanzgeboten) werden nicht als Eingriffsfläche betrachtet, da diese Flächen im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung für die Ökologie aufgewertet werden.

Fläche des Geltungsbereichs	2.266 m ²
abzüglich privater Grünfläche	-473 m ²
Eingriffsfläche	1.793 m²

3.1.2 Beeinträchtigungen

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Grünlandflächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
- Behinderung der Grundwasserneubildung
- Bebauung der freien Landschaft

3.1.3 Einstufung des Gebiets entsprechend der Planung

Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs:

- Grundflächenzahl 0,25
- Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig
- Minimierung der Versiegelungsflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) sind Wohnbauflächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad bzw. mit einer Grundflächenzahl größer als 0,35 dem Planungstyp A, Wohnbauflächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad bzw. mit einer GRZ bis 0,35 dem Planungstyp B zuzuordnen.

Aufgrund der Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs ergibt sich somit der **Planungstyp B**.

3.2 Ermitteln des erforderlichen Ausgleichsumfanges

3.2.1 Ermittlung des anzusetzenden Kompensationsfaktors

Anhand der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999, Abb. 7) ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5. Unter Berücksichtigung des geringfügigen Umfangs der Eingriffsmaßnahme und der Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs wird ein **Kompensationsfaktor von 0,25** angesetzt

3.3.2 Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche
1.793 m²

Kompensationsfaktor
0,25

erforderliche Ausgleichsfläche
448 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 448 m².

4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Streuobstwiese anzulegen (siehe Lageplan). Darin sind mindestens sieben halb- oder hochstämmige einheimische Obstbäume zu pflanzen. Diese Streuobstwiese ist als extensives Grünland mindestens einmal jährlich zu mähen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 448 m². Die anzulegende Streuobstwiese hat eine Fläche von 473 m². **Somit sind die Anforderungen für den Ausgleich erfüllt.**

5. Abwägung

Im Zuge der Aufstellung der Ortsrandsatzung ist es notwendig, alle Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Voraussetzung dafür ist die Erfassung und Bewertung des durch die Bebauung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren 1998).

Dies ist bei der geplanten Ausweisung der Fall, da durch die geplante Maßnahme die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig beeinträchtigt werden.

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Edenhausen, der Marktgemeinde Aindling, am südlichen Ortsrand von Edenhausen, im Bereich der Steinbergstraße

Fassung vom 11.1.2007

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 92 der Gemarkung Pichl soll für den Eigentümer, südlich anschließend an die bestehende Bebauung Baurecht zur Wohnbebauung geschaffen werden.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Diese Ortsrandsatzung ist durch die Außenbereichslage erforderlich.
2. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet, als Grünfläche, und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

1. Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Edenhausen.
2. Durch diese Satzung soll eine Fläche von 2.266 m² zum Innenbereich erfasst werden.
3. Der Boden besteht unterhalb einer ca. 40 cm dicken Humusschicht aus Sand. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
4. Der Grundwasserstand liegt bei mehr als 2 Meter unter der Geländeoberkante. Durch die Lage des Grundstücks ist eine Überflutungsgefahr durch Fließgewässer ausgeschlossen.

C. Geplante bauliche Nutzung:

Bau von zwei Wohnhäusern.

D. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung der Ortsrandsatzung ist eine Umlegung gemäß BauGB nicht erforderlich.

E. Erschließung:

1. Die Zufahrt ist durch die Ortsstraße „Steinbergstraße“ gesichert.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.
3. Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.
4. Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Augsburg.
5. Die Abfallentsorgung ist durch die zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

Aindling, den 21.1.2010

i. A.

Anton Tiefenbacher



Markt Aindling

Aindling, den 21.1.2010

Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Ortsrandsatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB vom 9.10.2006 bis zum 10.11.2006 und gemäß § 4 a Abs. 3 vom 3.8.2009 bis zum 18.8.2009 öffentlich ausgelegt.
2. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.9.2009 die Ortsrandsatzung als Satzung beschlossen.
3. Die Ortsrandsatzung wurde am 21.1.2010 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Ortsrandsatzung eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling

Aindling, den 21.1.2010

.....
Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister

