
MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

2. ERWEITERUNG DER EINBEZIE- HUNGSSATZUNG BINNENBACH

**„Am südwestlichen Ortsrand entlang der
Bachstraße“**

Flurnummern 995/2, 995/3, 995/4, 995/5 und Teilflurnum-
mer 1003, Gemarkung Binnenbach

A) PLANZEICHNUNG

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, TEXTLICHE HIN-
WEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

C) BEGRÜNDUNG

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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: 25077
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Einbeziehungssatzung	5
§ 3 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Bepflanzung	8
2. Erschließung	8
3. Immissionsschutz	11
4. Wärmepumpen-Systeme	12
5. Denkmalschutz	13
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
VERFAHRENSVERMERKE	15
C) BEGRÜNDUNG	16
1. Anlass der Planung	16
2. Verfahren	16
3. Räumlicher Geltungsbereich	16
4. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	16
5. Planungskonzept	17
6. Erschließung und Kosten	17
7. Übergeordnete Planungen	18
8. Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht)	18
9. Artenschutz	20
10. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20

PRÄAMBEL

Die Markt Aindling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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, folgenden

2. Erweiterung der Einbeziehungssatzung Binnenbach „Am südwestlichen Ortsrand entlang der Bachstraße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.03.2026 mit:

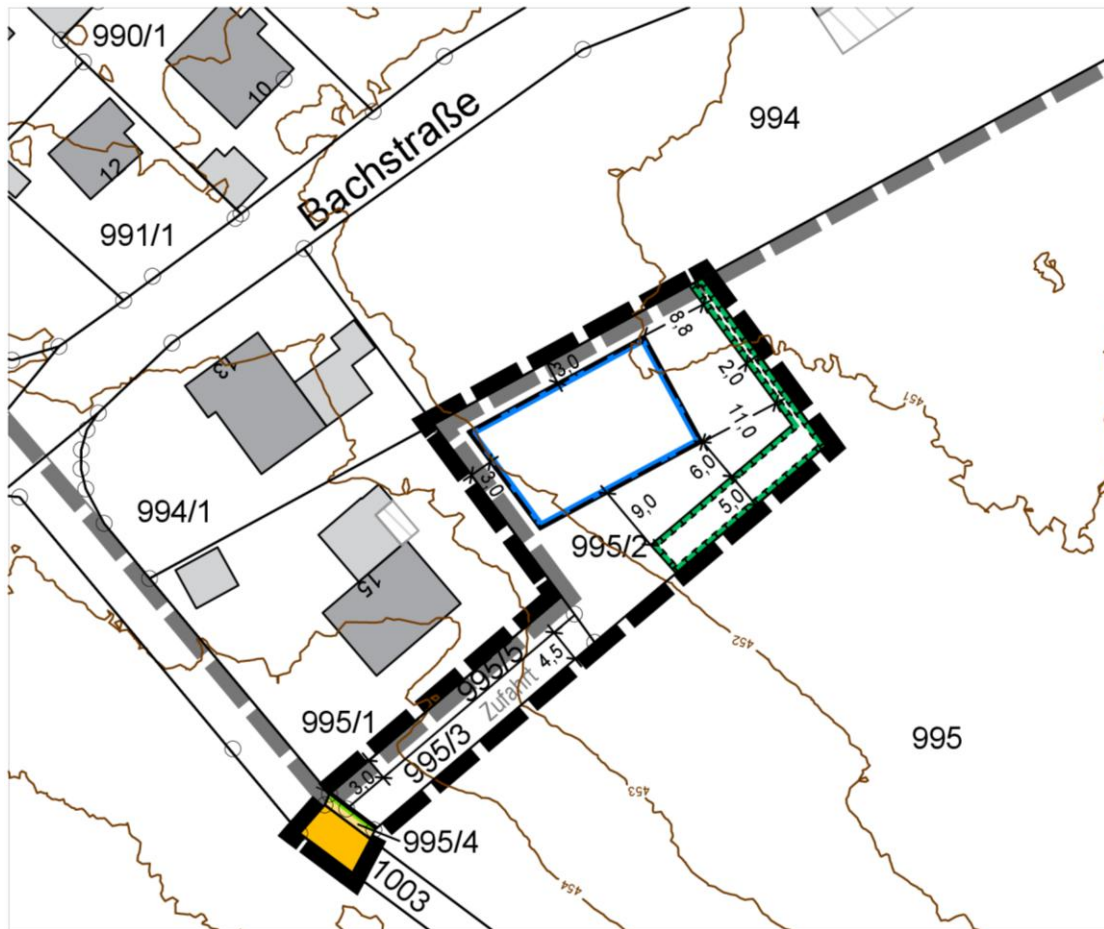
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.03.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung
- Fließweganalyse für das Bauvorhaben in Binnenbach, Ingenieurbüro Kokai GmbH, vom 12.12.2025
- Stellungnahme zur Geruchssituation auf dem Grundstück des geplanten Neubaus eines Wohnhauses am Saumweg in Aindling-Binnenbach, Landkreis Aichach-Friedberg, vom 13.09.2022

A) PLANZEICHNUNG**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung der Ortsrandsatzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsrandsatzung
	Bemaßung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Höhenlinien in m ü. NN.
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Grundstückszufahrt

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird um den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereich für die Flurnummern 995/2, 995/3, 995/4, 995/5 und Teilfläche der Flurnummer 1003 erweitert und festgesetzt.

§ 2 EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze gekennzeichnet. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.
- (3) Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Für den Hauptbaukörper ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig.
- (4) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt 452,95 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Sockelhöhe muss 0,25 m betragen.
- (5) Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1. Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung wird eine Ausgleichsfläche von ca. 176 m² auf der Fl.-Nr. 995/2 bereitgestellt. Auf den gemäß der Planzeichnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind im Osten eine einreihige und im Süden eine zweireihige, versetzte Pflanzung mit Gehölzen gem. Artenliste wie folgt anzulegen:
 - Die Pflanzung ist als Strauchpflanzung auszuführen.
 - Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m bis 2 m betragen.
 - Mindestpflanzqualität:
Str. v, 3-5 Tr, 60-100, mB
Hei. 2xv, 100-150, mB
H 3xv, StU 12-14, mDb

Artenliste: (Pflanzennamen bot. / dt.)

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

2. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
4. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:
 - Anfangsbewässerung
 - Intervallbewässerung bis zur vollständigen Einwurzelung bzw. bis zur Abnahme
 - ggf. Startdüngung
 - Entfernung von störendem Fremdbewuchs (z.B. Gehölzsämlinge und verdrängende Wildkräuter)
 - Entfernung von Fremdbewuchs
 - Nachpflanzung ausgefallener Pflanzen
 - ggfs. Rückschnitt von Stauden und Gehölzen
 - ggfs. Schädlingsbekämpfung
5. Um ein angemessenes Verhältnis zwischen der Firsthöhe und der Eingrünung zu erreichen, müssen mindestens 10 % der Ausgleichsfläche von Bäumen besetzt sein.
6. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
7. Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen darf der Fließweg (siehe Fließkarte) durch die Bepflanzungen nicht negativ beeinflusst werden.

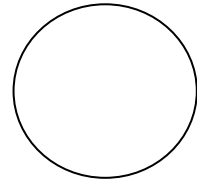
§ 3 INKRAFTTRETEN

Die 2. Erweiterung der Einbeziehungssatzung Binnenbach „Am südwestlichen Ortsrand entlang der Bachstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Das Plangebiet liegt im Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 17 "Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland u. in der Aindlinger Terrassentreppe", Lkr. AIC u. Donau-Ries.

2. ERSCHLIEßUNG

2.1 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über ein Trennsystem beseitigt. Gemäß städtebaulichem Vertrag erfolgt die Abwasserbeseitigung über die Flurnummer 995 mit einem Leitungsführungsrecht. Die Dienstbarkeit ist vor dem Inkrafttreten der Satzungserweiterung vorzulegen.

2.2 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.3 Wasserversorgung

Gemäß städtebaulichem Vertrag erfolgt der Wasseranschluss über die Flurnummer 995 mittels eines Leitungsführungsrechts. Es ist eine Druckerhöhungsaufgabe nötig. Die Dienstbarkeit ist vor dem Inkrafttreten der Satzungserweiterung vorzulegen.

2.4 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.5 Schutz vor Überflutungen und wild abfließendem Hangwasser infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird festgesetzt. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auswirkungen auf das Plangebiet bei einem Starkregenereignis wurden vom Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 12.12.2025 untersucht (Fließweganalyse). Auf den Erläuterungsbericht wird verwiesen.

Das Ergebnis lautet wie folgt:

Durch die geplante Bebauung wird das Gelände begradigt und insbesondere im nördlichen Bereich erhöht. Der Fließweg ändert sich dadurch marginal. Die Wassermenge des Fließwegs wird sich durch die geplante Bebauung nicht verändern.

Eine Verschlechterung für Dritte wird nicht erwartet. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Abfangung zum Nachbargrundstück durch eine kleine Stützwand geplant. Diese kann lokal einen leichten Aufstau bewirken und das Wasser entlang dieser Stützwand nach Norden ableiten. Bei der geplanten Stützmauer (L-Steine) im Nordwesten sollen Drainagerohre angebracht werden, um die Abflusssituation nicht negativ zu verändern.

Aufgrund der geringen Wassermenge sind hier keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten. Um eine Vernässung in diesem Bereich vollständig auszuschließen, könnte entlang dieser kleinen Stützwand deren Baugrube mit sickertfähigem Material verfüllt werden.

An der nordwestlichen Flurgrenze muss gewährleistet werden, dass sich das Wasser nicht aufstaut, sondern der Fließweg weiterhin gegeben ist.

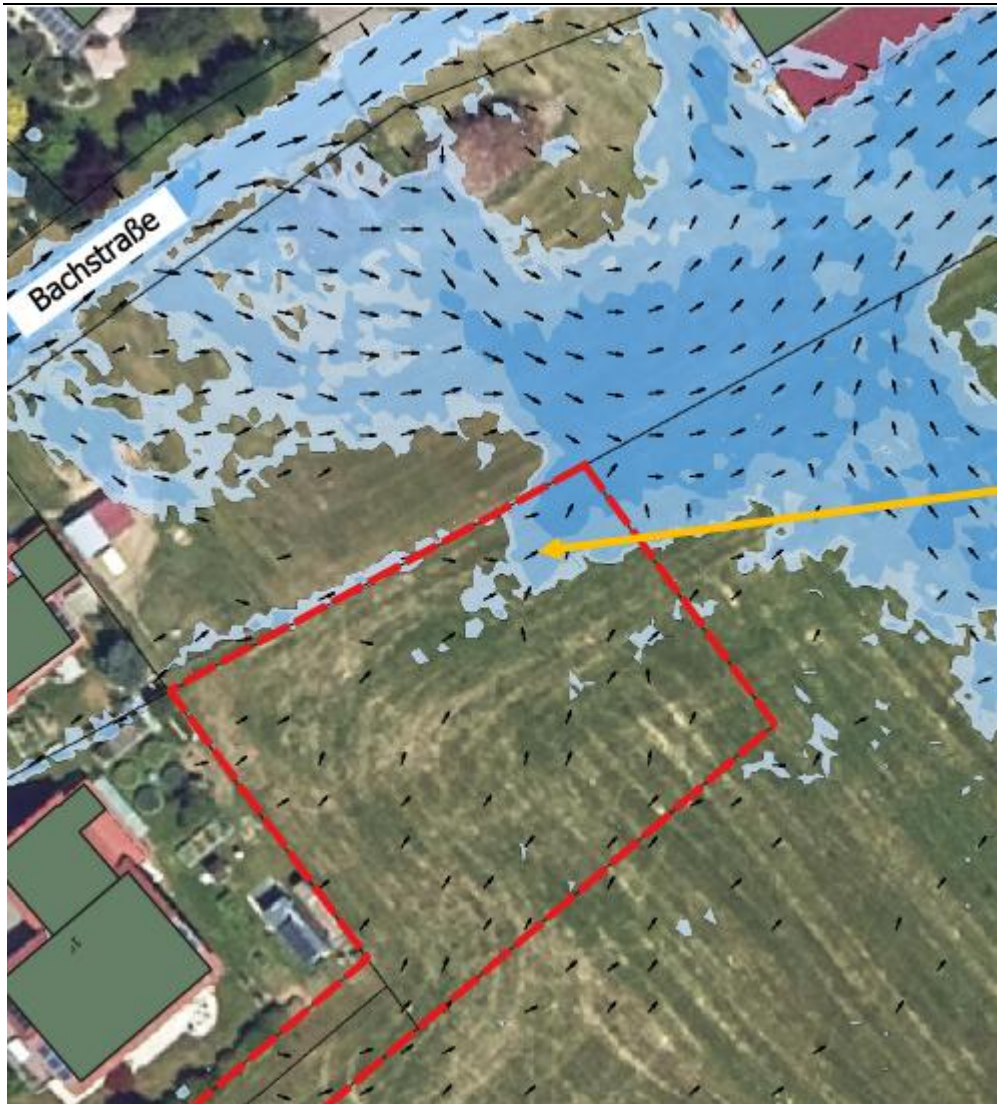


Abb. 1: Fließwegkarte mit Geltungsbereich (rot)

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Sägewerk der Fa. Schmidberger sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit bestehender bzw. genehmigter Tierhaltung, die zu relevanten Geruchsbeiträgen auf dem Plangrundstück führen können.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet an der Ortsstraße wurde bereits ein Geruchsimmissionsgutachten, Bericht ACB-0822-216153/03 vom 18.08.2022, erstellt, das in Teilen auf das Bauvorhaben auf dem Flurstück 995 übertragen werden kann.

Für das Gutachten ACB-0822-216153/03 wurde eine Bestandsaufnahme der Geruchsquellen aus den bestehenden Tierhaltungsbetrieben und deren Erweiterungspläne im Beurteilungsgebiet durchgeführt. Die Geruchsemissionen aus der Tierhaltung wurden anhand der VDI-

Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet, eine Geruchsimmissionsprognose mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung mit AUSTAL 3 gemäß den Vorgaben der neuen TA Luft 2021 durchgeführt.

Es zeigt sich, dass auf dem gesamten Plangrundstück für das Wohnhaus der Immissionswert für ein Dorfgebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird. Im größten Teil der Fläche, außer ein kleiner Bereich im Norden des Grundstücks, wird sogar der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten.

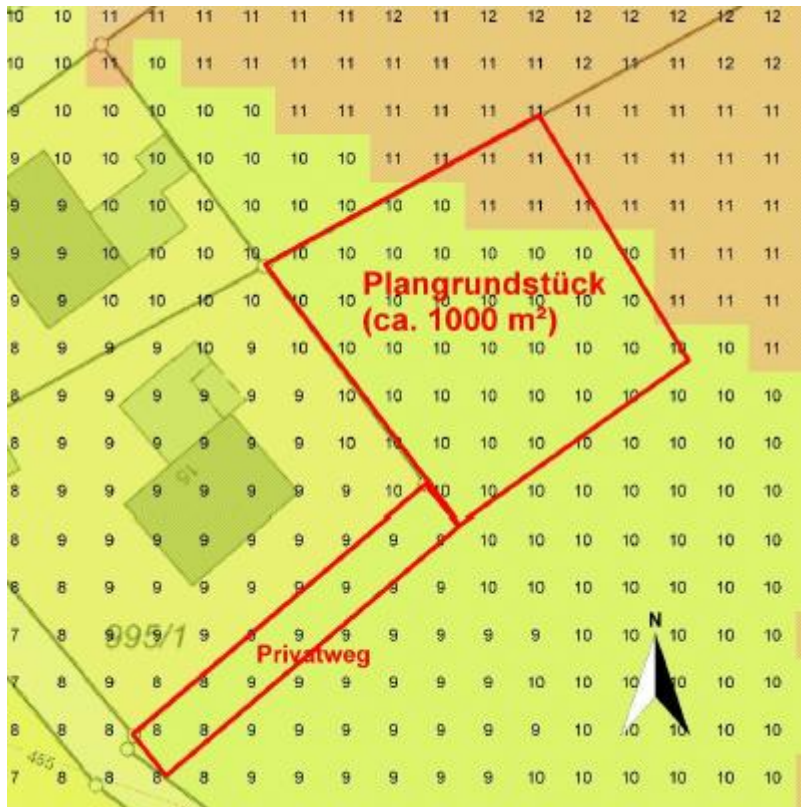


Abb. 2: Prognostizierte Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in 0 m bis 3 m, ACCON GmbH vom 13.09.2022

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Der durch das geplante Wohnhaus entstehende zusätzliche Fahrverkehr wird voraussichtlich nur geringfügig ausfallen und führt somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der

Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2026 bis 09.02.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 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 die Einbeziehungssatzung 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 zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die einzubeziehenden Flächen der Flurnummern 995/2, 995/3, 995/4, 995/5 und der Teilfläche 1003 im Ortsteil Binnenbach Gemarkung Binnenbach sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft im Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und Verkehrsflächen dargestellt. Der gegenwärtige Außenbereich liegt im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Westen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung eines derzeitigen Außenbereichs (Flurnummern 995/2, 995/3 und 995/5) in den Innenbereich. Neben Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über die Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB soll die Grundlage für Baurecht gemäß § 34 BauGB geschaffen werden.

2. VERFAHREN

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Planung wird im 1-stufigen vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. der Bekanntmachung 23.08.2007, zuletzt geändert am 22.08.2018, ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit ca. 1.627 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet folgende Flurnummern: 995/2, 995/3, 995/4, 995/5 und Teilfläche 1003.

4. LAGE UND BESTEHENDE STRUKTUREN IM UMFELD

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Binnenbach. Im Norden wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche und vorhandener Bebauung in Form eines landwirtschaftlichen Betriebs, im Westen durch Wohnbebauung, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.



Derzeit ist die geplante Baufläche landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Einbeziehung der Flächen ermöglicht die Schaffung von Wohnraum am westlichen Rand von Binnenbach. Dadurch kann das Ortsbild im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt werden.

6. ERSCHLIEßUNG UND KOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wurden vom Grundstückseigentümer Kostenschätzungen veranschlagt.

OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg | Fassung vom 10.03.2026

7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Plangebiet liegt im Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 17 "Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland u. in der Aindlinger Terrassentreppe", Lkr. AIC u. Donau-Ries.

Der Markt Aindling misst der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der Stärkung des Orts- teils ein höheres Gewicht bei. Dies entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungspro- gramms zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (UMWELTBERICHT)

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustan- des abgegeben. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stu- fen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotop nach amtlicher Biotopkar- tierung vorhanden. Da die geplante Fläche derzeit als landwirtschaftlich Wiesenfläche genutzt wird, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biolo- gische Vielfalt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung einer Baugrenze, der geringen überbaubaren Grundstücksfläche durch ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist die Versiegelung des Bodens von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Aindling als Landwirt- schaftsfläche im Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung. Damit sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche von geringer Erheblichkeit. Lediglich geht mir der Planung ein kleiner Teil der landwirtschaftlichen Fläche verloren.

Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringe- rung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächen- abflusses. Laut Fließweganalyse des Ingenieurbüros Kokai ändert sich der Fließweg durch

die geplante Bebauung marginal. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum mit großflächigen landwirtschaftlichen Flächen und der im Westen und Norden anschließenden Bebauung ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben ist im Westen von Bebauung umgeben, im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzter Wiesenfläche. Durch den Einbezug eines Teils dieser Wiesenfläche ist keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich der bereits vorhandene Ortsrand rechtlich egebunden und hat demnach aufgrund der bestehenden Bebauung sowie Nutzung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe und das Sägewerk können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen aber laut dem Geruchsmissionsgutachten, Bericht ACB-0822-216153/03 vom 18.08.2022 dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der zulässigen Wohnnutzung entspricht der eines Dorfgebietes. Eine Verschlechterung für Dritte wird durch das Vorhaben nicht erwartet.

Gegenwärtig ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Nutzung Wohnen und Beherbergungsgewerbe sowie auf das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Es ist davon auszugehen, dass keine Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind.

Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem gemäß Planung auf eine Umwandlung beschränkten Vorhaben ist mit keinen Wechselwirkungen der Schutzgüter bzw. einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen.

9. ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche innerhalb und der bestehenden Nutzungsstrukturen in der direkten Umgebung des Plangebietes ist eine Betroffenheit der Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Eine Aufwertung durch die Ausgleichsflächen sowie die Baumpflanzungen innerhalb des Grundstücks führt zu einer Erhöhung des Artenreichtums.

10. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt. Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m²
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	EBS	A	586,00	A I	0,3-0,6	0,3	175,80
		gesamt		586,00				175,80

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der strukturarmen Feldflur sowie der bestehenden Befahrung des Plangebietes lässt sich die Kategorie I des Eingriffes festhalten. Zum anderen ist aufgrund der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Einstufung gemäß Beeinträchtigungsintensität A I anzuwenden. Daraus ergibt ein Faktorensparren im Rahmen des Eingriffes von 0,3 bis 0,6. Aufgrund der Vorbelastungen, der geringen Eingriffsgröße bzw. der überbaubaren Flächen sowie der Pflanzungen auf dem Grundstück selbst kann ein Faktor von 0,3 herangezogen und begründet werden. Daraus resultiert mit einer Eingriffsfläche von ca. 586 m² ein **erforderlicher Ausgleichsbedarf in der Höhe von ca. 176 m²**.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich zur Kompensation des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Baugrundstücks (Fl.-Nrn. 995/2). Damit kann zusätzlich eine intensive Begrünung des Baugrundstücks in östlicher und südlicher Angrenzungen zur freien Landschaft im Sinne einer Randeingrünung umgesetzt werden.

Als Herstellungsziel ist die Entwicklung einer einreihigen und zweireihigen Heckenstruktur und ein Baumbestand von 10 % der Fläche vorgesehen. Die Festsetzungen für die Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sichern eine gute Entwicklung der Gehölze. Nicht alle Pflanzen ertragen einen Rückschnitt bis auf den Stock, zumal die Robustheit der Sträucher mit der Maßnahme nicht korreliert. Sie kann zur Verjüngung überalterter Exemplare dienen, um durch Jungtriebe die Vitalität zu fördern. Dies ist jedoch nach wenigen Jahren nicht erforderlich. Da die Heckenstruktur ebenfalls die Funktion der Eingrünung übernehmen soll, ist ein

abschnittsweises zurückschneiden möglich. Es wird auf die DIN-Normen 18916 und 18919 zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege hingewiesen.

Nach § 40 BNatSchG ist die Verwendung gebietseigener Gehölze in der freien Landschaft seit 01. März 2020 verpflichtend. Bei allen Pflanzungen sind daher ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion (= Vorkommensgebiet) 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind die Lieferscheine der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern, bzw. Zertifikat des Verbands deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten) vorzulegen.

Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 (5) Nr.2 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche dient ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Um zeitnah eine positive Entwicklung zu erhalten, sind sämtliche festgesetzten Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung durchzuführen.