

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 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) 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, im Bereich des Grundstücks **Flurstück 74 der Gemarkung Pichl, an der Brunnenstraße**

Fassung vom 5.7.2007

## § 1

Die an der Nordseite der Brunnenstraße in Edenhausen gelegene Teilfläche des Flurstücks Nr. 74 der Gemarkung Pichl, die sich innerhalb des im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 markierten Geltungsbereichs befindet, wird zum als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erklärt. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Festsetzungen:

#### 1. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der auf dem beiliegenden Lageplan (§ 1) dargestellten Baugrenze zulässig.

## 2. Zulässige Bebauung:

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

## 3. 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.

## 4. 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 Regenwasserkanal versickert werden. Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist möglich.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen:

Entlang des nördlichen und östlichen Randes des Geltungsbereichs (§ 1) wird eine fünf Meter breite private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

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

Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind Sträucher in einem Regelpflanzverband von 1,75 m x 1,75 m sowie insgesamt mindestens fünf Bäume nachstehend genannter Art anzupflanzen.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten. Es ist nur autochthones (ureingesessenes) Pflanz- und Samenmaterial entsprechend dem Merkblatt Autochthone Gehölze, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und vom Bayerischen Lan-

desamt für Umwelt, zulässig.

Zur Bepflanzung sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Laubbäume und Sträucher zu bevorzugen:

**Bäume:**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Obstbäume, Halb- u. Hochstämme

**Sträucher:**

Hartriegel (*Cornus mas*)  
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

**Hinweise:**

1. 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.
2. 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.

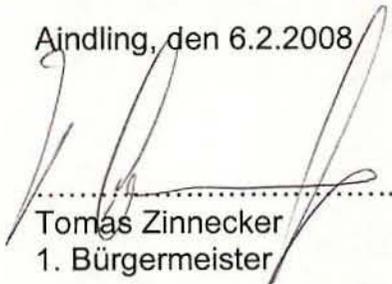
3. Gemäß § 8 Absätze 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige 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.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

#### Markt Aindling

Aindling, den 6.2.2008

  
.....  
Thomas Zinnecker  
1. Bürgermeister



# **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

## **Begründung zum Eingriff und Ausgleich** für die Fläche der Ortsrandsatzung in Edenhausen, im Bereich des Grundstücks Flurstück 74 der Gemarkung Pichl, an der Brunnenstraße

Fassung vom 5.7.2007

### **1. Anlass und Vorgehen**

Die Marktgemeinde Aindling erlässt die Ortsrandsatzung für die im beiliegenden Lageplan markierte Teilfläche im Bereich des Grundstücks Flurstück 74 der Gemarkung Pichl, an der Brunnenstraße. 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 an der Nordseite der Ortsstraße „Brunnenstraße“ in Edenhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nummer 74 der Gemarkung Pichl mit einer Größe von insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup>.

Der überplante Bereich liegt in einem mit leichtem Gefälle nach Norden zum Rieder Moosbach (Gewässer III. Ordnung) hin abfallenden Gelände.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

## 2.2 Bewertung des Ausgangszustandes

Gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) wird das Planungsgebiet (die Eingriffsfläche) 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	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	II
Klima und Luft	Fläche ohne kleinlimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I
Landschaftsbild	überwiegend strukturarme Agrarlandschaft	I

### Ergebnis:

Nachdem der Schwerpunkt der Schutzgüter in der Kategorie I liegt, kann das Gebiet insgesamt der Kategorie I zugeordnet werden.

### 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 und 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	1.610 m <sup>2</sup>
abzüglich bereits als Dorfgebiet ausgewiesener Fläche	
abzüglich privater Grünfläche ohne festgesetztes Pflanzgebot	
abzüglich privater Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot	-447 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>1.163 m<sup>2</sup></b>

##### 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:

- bauliche Nutzung nicht über das Maß der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung
- Bebauung nur 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 0,3** angesetzt.

### 3.2.2 Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	erforderliche Ausgleichsfläche
1.163 m <sup>2</sup>	0,3	349 m <sup>2</sup>

**Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 349 m<sup>2</sup>.**

## 4 Ausgleichsmaßnahmen

Entlang des nördlichen und östlichen Randes des Geltungsbereichs der Ortsrandsatzung wird eine fünf Meter breite private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 350 m<sup>2</sup>. Die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Grünfläche hat eine Größe von ca. 450 m<sup>2</sup>. **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.

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Edenhausen der Marktgemeinde Aindling, im Bereich des Flurstücks Nr. 74 der Gemarkung Pichl, an der Brunnenstraße

Fassung vom 5.7.2007

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 74 der Gemarkung Pichl soll für den Eigentümer, östlich anschließend an die bestehende Bebauung Baurecht für ein Wohnhaus mit Nebengebäude geschaffen werden.

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Diese Ortsrandsatzung ist durch die Außenbereichslage erforderlich.
2. Die Fläche im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung ist im Flächennutzungsplan als mögliches Dorfgebiet dargestellt.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

1. Das Gebiet liegt in Edenhausen an der Brunnenstraße.
2. Durch diese Satzung soll eine Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> zum Innenbereich erfasst werden.
3. Der Boden besteht unterhalb der Humusschicht aus lehmigem Sand. Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
4. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 2 Meter unter der Geländeoberkante. Durch die Lage des Grundstücks ist eine Überflutungsgefahr durch Fließgewässer nicht zu erwarten.

### **C. Geplante bauliche Nutzung:**

Bebauung mit Einfamilienhaus mit Nebengebäude

### **D. Bodenordnende Maßnahmen:**

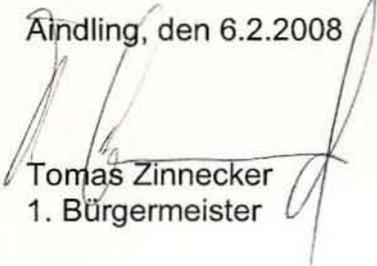
Zur Verwirklichung der Ortsrandsatzung ist eine Umlegung gemäß BauGB nicht erforderlich.

### **E. Erschließung:**

1. Die Zufahrt ist durch die Lage in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.
3. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.
4. Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Augsburg.
5. Die Abfallentsorgung ist durch die zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

### **Markt Aindling**

Aindling, den 6.2.2008

  
Tomas Zinnecker  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

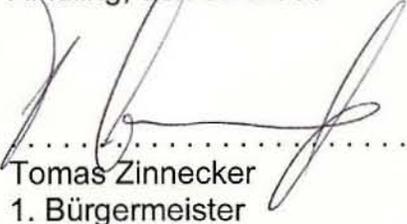
## zur Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Edenhausen der Markt-gemeinde Aindling, im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 74, an der Brunnenstraße

Die Ortsrandsatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom **20.8.2007** bis zum **21.9.2007** öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **23.10.2007** die Ortsrandsatzung als Satzung beschlossen.

**Markt Aindling**

Aindling, den 6.2.2008

  
.....  
Tomas Zinnecker  
1. Bürgermeister



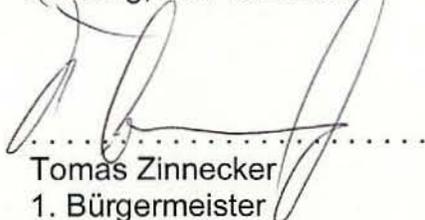
Die Ortsrandsatzung wurde am **14.2.2008** gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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 15.2.2008

  
.....  
Tomas Zinnecker  
1. Bürgermeister

