

MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 5/6

„Zeller Feld in Eisingersdorf“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auftraggeber: Markt Aindling

Fassung vom 09.11.2021

Projektnummer: 21004

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Geltungsbereich	6
§ 2 Einbeziehungssatzung	6
§ 3 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Niederschlagswasser, Grundwasser	8
2. Immissionsschutz	10
3. Wärmepumpen-Systeme.....	12
4. Denkmalschutz	12
5. Abfallentsorgung	12
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
VERFAHRENSVERMERKE	14
C) BEGRÜNDUNG	15
1. Anlass der Planung.....	15
2. Verfahren.....	15
3. Räumlicher Geltungsbereich	15
4. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	16
5. Planungskonzept und Ziele der Planung	17
6. Erschließung und Kosten.....	17
7. Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht).....	17
8. Artenschutz.....	19
9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	19

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

Einbeziehungssatzung Nr. 5/6

„Zeller Feld“ in Eisingersdorf, Gmkg. Pichl

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung des Marktes Aindling gilt die von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.11.2021

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzungen bestehen aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 09.11.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

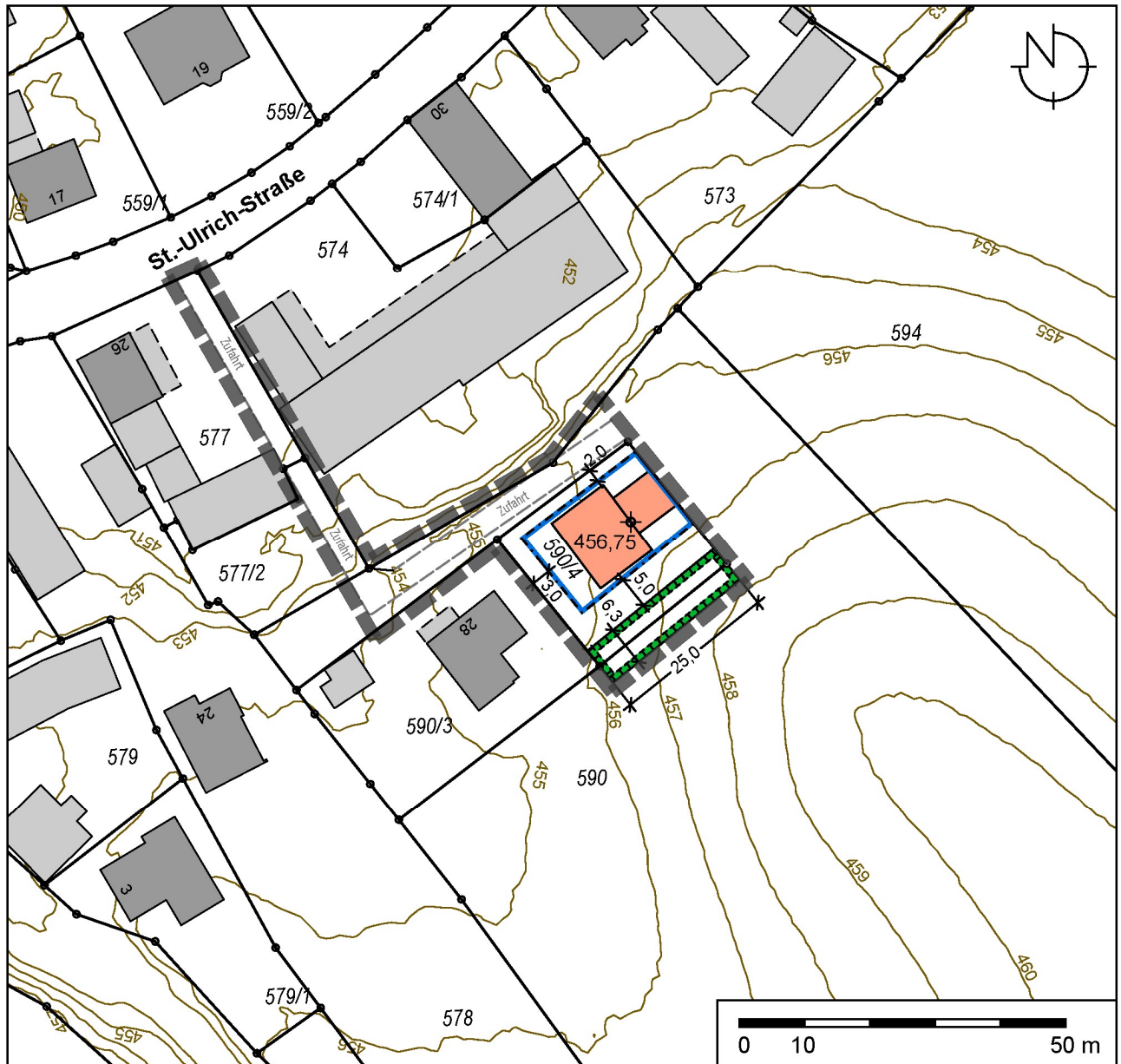
B) Textliche Festsetzungen mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

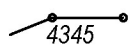
C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze der Einbeziehungssatzung
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen
mit Flurnummer



Höhenlinien in m ü. NN.



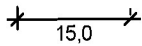
bestehende Haupt- und
Nebengebäude



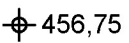
geplantes Gebäude



Grundstückszufahrt



Bemaßung



Höhenangabe im Bestand des
geplanten Gebäudes in m ü. NN.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereich für die Flurnummer 590/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 577, 577/2 und 590 festgelegt.

§ 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) Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - a) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche von ca. 160 m² auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 590 bereitgestellt. Auf den gemäß der Planzeichnung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind dreireihige, versetzte Pflanzungen mit Gehölzen gem. Artenliste wie folgt anzulegen:
 - Die Pflanzung ist als dreireihige 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.

- b) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 - c) 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.
 - d) 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
2. Um ein angemessenes Verhältnis zwischen der Firsthöhe und der Eingrünung zu erreichen, sollten mindestens 10 % der Ausgleichsfläche von Bäumen bestanden sein.
3. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

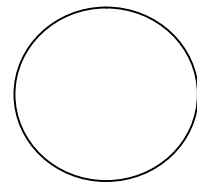
§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Dabei ist der Grundsatz der breitflächigen Versickerung im Nordwesten des Baugrundstücks zwingend zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, 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 Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung muss 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.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich topographisch auf einem erhöhten Niveau. Sowohl westlich als auch östlich und in Richtung Norden fällt das Gelände ab. Damit ist lediglich im Osten und im Westen außerhalb der geplanten Bebauung mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Wild abfließendes Wasser bzw. ein erhöhter Oberflächenabfluss ist im Plangebiet selbst nicht zu erwarten. Es wird auf die in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Höhenlage anhand der Befliegungsdaten des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ermittelt wurden. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind vor Ort zu prüfen. Geländeänderungen können sich ebenfalls nachteilig auf den Abfluss von Niederschlagswasser auswirken.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung muss bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Wasser bzw. erhöhtem Oberflächenabfluss gerechnet werden. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen liegen für das Plangebiet selbst nicht vor.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz der Unterlieger ist der Grundsatz der breitflächigen Versickerung im Norden und Westen zwingend zu beachten. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen.

1.4 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

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 auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planungen, sofern in dem Immissionsschutzgutachten alle landwirtschaftlichen Tierhaltungen der Umgebung berücksichtigt sind und sich dieses Gutachten daher auch auf dem aktuellen Stand befindet. Die Daten wurden während des Verfahrens von der VG Aindling geprüft.

Von dem Büro ACCO liegt aus 2014 ein Gutachten vor, in welchem folgende notwendige Maßnahmen hinsichtlich der Gerüche beschrieben werden:

- a) Fl.Nr. 594, Waldstraße 4:
 - Installation zentrale Belüftung Ställe 1-3
 - Abluftführung über bestehenden Kamin in 13 Meter Höhe
 - Verlegung des Festmistlagers westlich der Ställe 1-3

Fazit: Wurde in Baugenehmigung A2000785 und A1700615 beauftragt

- b) Fl.Nr. 595, Waldstraße 6:
 - Festmistlager muss verlegt werden

Fazit: Wurde in Baugenehmigung A1300365 bereits so dargestellt

- c) Weiter war für ein gesundes Wohnen und Arbeiten für diese Satzung die Aufgabe der Tierhaltung auf der Flur-Nr. 574, St.- Ulrich-Str. 30 nötig.

Fazit: Die schriftliche Aufgabe liegt von Eigentümer mit Schreiben vom 05.06.2020 vor.

Die Fachstelle Immissionsschutz im LRA hat mit E-Mail vom 15.07.2020 schematisch dargestellt, dass für das neue Wohnhaus im Satzungsbereich, auf Grund der o. g. Umsetzungen, Jahresgeruchsstunden von 10-15% prognostiziert werden. Das neue Wohnhaus liegt im Bereich eines „Dorfgebiets“. Diese liegen somit ausreichend unter dem Grenzwert von 15% für ein Dorfgebiet. Dies wurde der Verwaltung mit Telefonat am 17.08.2021 noch einmal von der Fachstelle so bestätigt.

Ansonsten haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, welche das Ergebnis der Untersuchung maßgeblich beeinflussen würden.



Abbildung 1: Auszug bzw. Überlagerung im Plangebiet, Geruchsgutachten, Büro Accon, vom 07.11.2014.

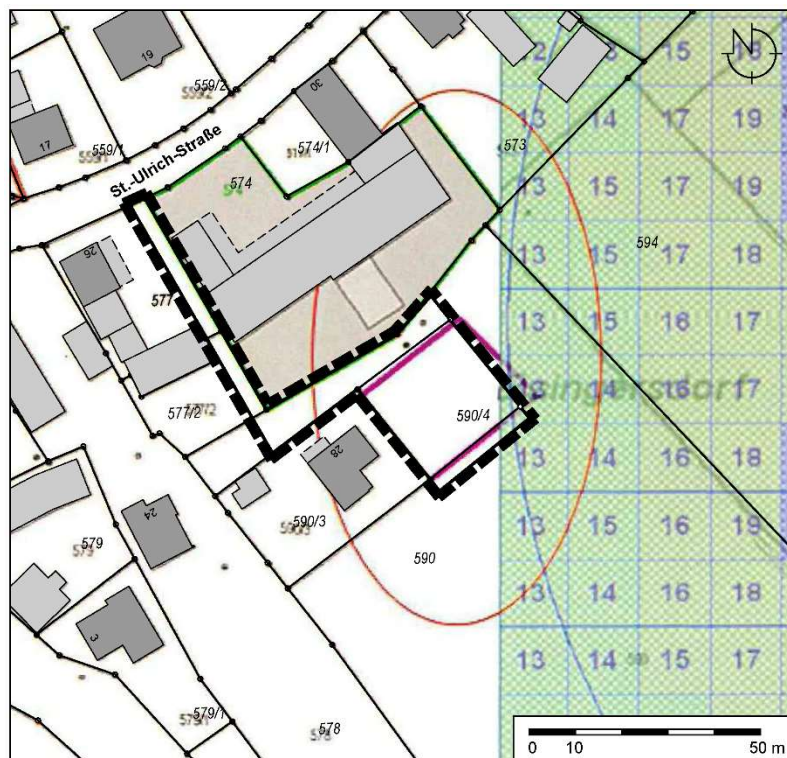


Abbildung 2: Auszug bzw. Überlagerung im Plangebiet, Geruchsgutachten, Büro Accon, vom 07.11.2014.

3. 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.

4. 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.

5. ABFALLENTSORGUNG

Laut Mitteilung der Fachstelle für Kommunale Abfallwirtschaft ist ein Verbringen der Entsorgungsbehälter zur St.-Ulrich-Str. nötig. Die Zufahrtsstraße ist weder öffentlich gewidmet, noch für ein Wenden der Entsorgungsfahrzeuge geeignet.

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.

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.

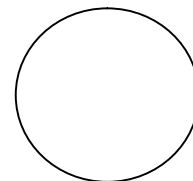
Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

2. Der Marktgemeinderat Aindling hat in der Sitzung vom 11.02.2020 und 03.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis 20.07.2021 und erneut in der Fassung vom 14.09. 2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 29.10.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis 20.07.2021 und erneut in der Fassung vom 14.09.2021 in der Zeit vom 14.10.2021 bis 29.10.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss durch Verfügung vom 09.11.2021 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2021 als Satzung beschlossen.

Aindling, den

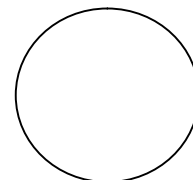
.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



Siegel

6. Ausgefertigt
Aindling, den

.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

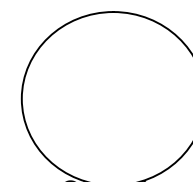


Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung Nr. 5-6 Zeller Feld ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aindling, den.....

.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin



Siegel

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die einzubeziehenden Teilflächen der Flurnummern 577, 577/2 und 590 sowie die Flurnummer 590/4 im Ortsteil Eisingersdorf Gemarkung Pichl sind im Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der gegenwärtige Außenbereich liegt im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Norden und Westen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung eines derzeitigen Außenbereichs (Teilfläche der Flurnummer 590) 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 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 dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit ca. 1.180 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet folgende Flurnummern:

vollständig

590/4 (Baufläche ca. 530 m², Ausgleichsfläche ca. 80m²)

teilweise

577 (Zufahrtsbereich ca. 185 m²),

577/2 (Zufahrtsbereich ca. 70 m²) und

590 (Zufahrtsbereich ca. 235 m², Ausgleichsfläche ca. 80 m²)

4. LAGE UND BESTEHENDE STRUKTUREN IM UMFELD

4.1 Lage

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

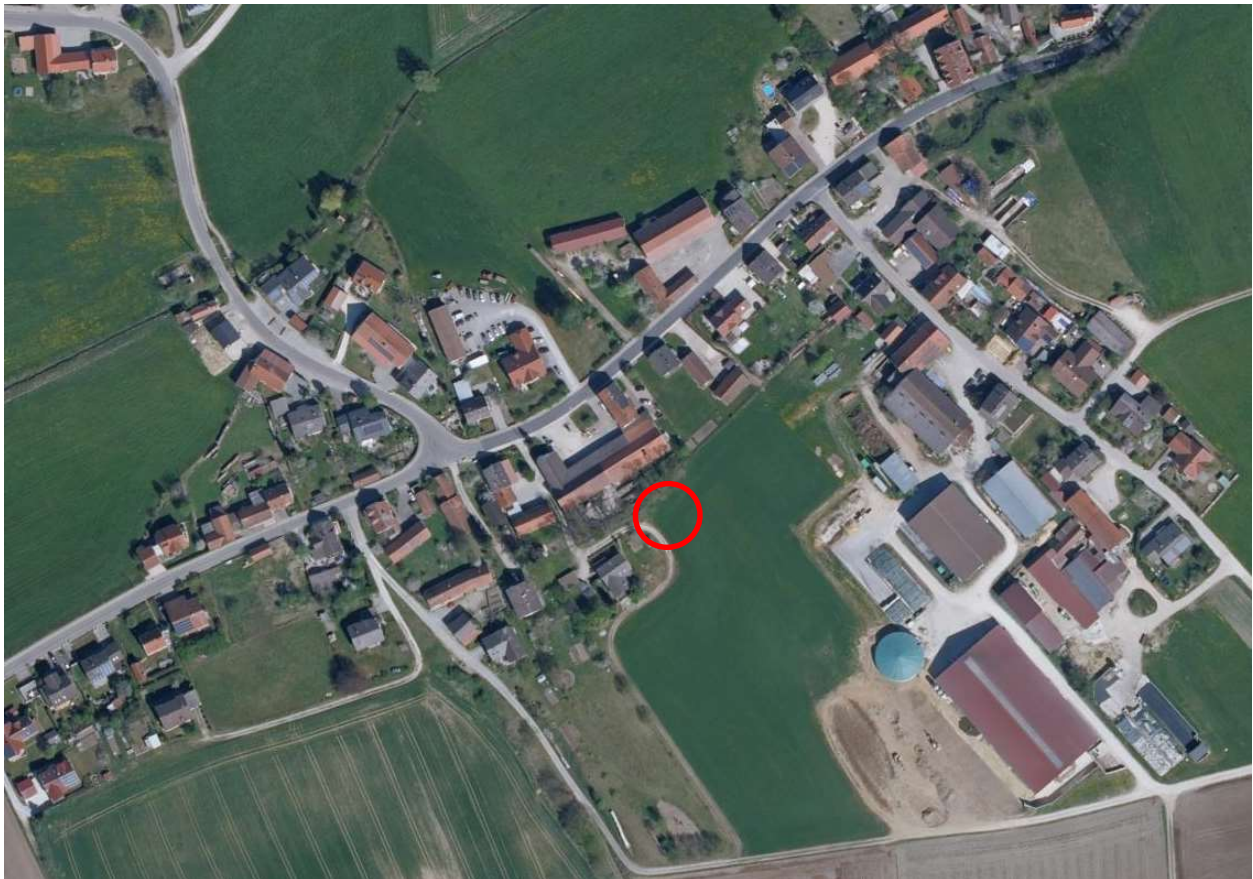


Abbildung 3: Luftbild des Plangebites (@Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

4.2 Bestehende Nutzungen

Derzeit ist die geplante Baufläche landwirtschaftliche Nutzfläche. Südöstlich des Planbereichs befindet sich in circa 100 Metern Entfernung ein aktiver größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage. Nördlich angrenzend, liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der derzeit im Nebenerwerb betrieben wird.

5. PLANUNGSKONZEPT UND ZIELE DER PLANUNG

Die Einbeziehung der Teilflächen der Flurnummern 577, 577/2 und 590 sowie der Flurnummer 590/4, Gemarkung Pichl ermöglicht die Schaffung von Wohnraum am südlichen Rand von Eisingersdorf. Dadurch kann das Ortsbild im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt werden.

Die bestehende Siedlungsstruktur im Süden von Eisingersdorf wird durch die geplante Wohnbebauung erweitert.

6. ERSCHLIEßUNG UND KOSTEN

Das Baugrundstück ist über einen bestehenden Privatweg auf den Flurnummern 577 und 577/2, der an die St.-Ulrich-Straße anbindet, zu erreichen.

Für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wurden vom Grundstückseigentümer Kostenschätzungen veranschlagt.

Gemäß der Planung entstehen überschlägig voraussichtlich folgende Kosten (Brutto):

1. Straßenbau- und Oberflächenherstellung (Eigenleistung)	ca. 500 €
2. Wasserversorgung bzw. Wasseranschluss	ca. 500 €
3. Abwasserbeseitigung bzw. Kanalanschluss	ca. 4.000 €
4. Sonstige Kosten (<i>Bodengutachten, Vermessung, Ausgleichsherstellung, etc.</i>)	ca. 5.000 €

Summe	ca. 10.000 €
-------	--------------

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (UMWELTBERICHT)

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 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 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Da die geplante Fläche derzeit als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche genutzt wird, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

7.2 Schutzgut Boden

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

7.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Aindling als Landwirtschaftsfläche 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.

7.4 Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

7.5 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.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben ist im Norden und 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 eigebunden und hat demnach aufgrund der bestehenden Bebauung sowie Nutzung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

7.7 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 können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen aber

dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der zulässigen Wohnnutzung entspricht der eines Dorfgebietes.

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

7.8 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.

7.9 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.

8. 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.

9. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Eingriffsermittlung Einbeziehungssatzung EBS Nr. 5/6 Zeller Feld

Markt Aindling

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m²
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	EBS	A	530,00	A I	0,3-0,6	0,3	159,00
		gesamt		530,00				159,00

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 Faktorensparnis 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. 530 m² ein erforderlicher Ausgleichsbedarf in der Höhe von ca. 159 m².

Der naturschutzrechtliche Ausgleich zur Kompensation des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Baugrundstücks (Teilfläche der Fl.-Nrn. 590 und 590/4). Damit kann zusätzlich eine intensive Begrünung des Baugrundstücks in südlicher Angrenzung zur freien Landschaft im Sinne einer Randeingrünung umgesetzt werden.

Als Herstellungsziel ist die Entwicklung einer dreireihigen 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 2012 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.