

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung v. 04.08.97 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO – BayRS 2020-1-1-I) – erläßt der Markt Aindling folgende

Satzung

über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stotzard, Markt Aindling am -östlichen Ortsrand im Bereich des Schmiedweges.

Fassung vom 27.04.2001 geändert am 17.04.2001, 27.06.2001 und am 09.11.2001

§ 1

Die östlich von Stotzard, im Bereich des Schmiedweges gelegene Grundstücksfläche der Flur Nummer 6, 45, 46 und 53 wird zu dem als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erklärt. Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung ist auf der beiliegenden Flurkarte, im Maßstab 1 : 1000 umrandet. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen:

1. Nutzung: Die zulässige bauliche Nutzung wird mit einer GRZ < 0,35 festgesetzt.
2. Höhen: Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) der geplanten Gebäude darf max. 50 cm über dem höchsten Geländepunkt am Gebäude errichtet werden.
3. Abstandsfl.: Die erforderlichen Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 BayBO (Bayerische Bauordnung) zu bemessen.
4. Entwässerung: Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Stellflächen, das nicht durch sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, 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 einzuleiten. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen oder Sickerrohre 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. Erschließung: Die Bebauung der Grundstücke darf erst nach der Herstellung der Zufahrten erfolgen. (Siehe Punkt 1, Erschließung in der Begründung)

Die Bebauung innerhalb des auf der Flurkarte dargestellten Geltungsbereiches (§ 1) richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Seite des Geltungsbereiches der Satzung wird nach Süden eine 4 Meter breite private Grünfläche und östlich der Baugrenze eine aufgelockerte Eingrünung mit nachfolgendem Pflanzgebot festgesetzt.

Im östlichen Bereich entlang des Baches wird auf Fl.Nr. 45 eine Ausgleichsfläche als Biotop von ca. 1.170 qm festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Auf der südl. priv. Grünfläche mit festgesetztem Pflanzgebot muß je 4 qm ein Strauchgehölz gepflanzt werden. Die Bepflanzung des Grünstreifens hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen.

Es sind vorwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden.

Obstbäume: Halb- und Hochstämme

Sträucher:

siehe Artenzusammenstellung unter Pflanzung, in der Anlage „Belange von Naturschutz und Landschaftspflege“.

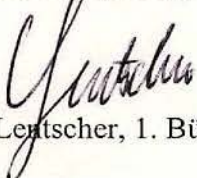
Geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 4

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Aindling, den **25.02. 2002**

Markt Aindling



Leitscher, 1. Bürgermeister



Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Begründung zum Eingriff und Ausgleich

für die Fläche der Ortsrandsatzung am östlichen Ortsrand von Stotzard im Bereich des Schmiedweges.

1. Anlass und Vorgehen

Die Marktgemeinde Aindling erlässt die Ortsrandsatzung am östlichen Ortsrand von Stotzard in der Gemarkung Stotzard.

Im Zuge der Aufstellung der Ortsrandsatzung ist es notwendig, den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu prüfen. § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren 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 werden.

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

Ein Vorgehen nach dem vereinfachten Verfahren des Leitfadens scheidet aus, da das geplante Gebiet mit einer GRZ von 0,35 über der für das einfache Verfahren maximal zulässigen GRZ von 0,3 liegt.

2. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

2.1 Planungsgebiet

Das geplante Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stotzard, im Bereich des Schmiedweges. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr., 6, 45 und 46. Die Größe ist ca. 8.500 qm.

Der überplante Bereich liegt an einem leicht nach Osten abfallendem Gelände.

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv als landwirtschaftl. Grünland genutzt. Im westlichen Bereich des Grundstückes sind einige Obstbäume vorhanden. Es handelt sich dabei um 1 Walnuss, 1 Birne, 2 Apfel und 1 Kirschbaum.

2.2 Bestandsbewertung

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

Kategorie I	Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie II	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie III	hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Kategorien werden jeweils in einen unteren und oberen Wert unterteilt.

Die einzelnen Schutzgüter sind dabei getrennt zu betrachten.

Schutzgut:	Beschreibung und Funktion:	Kategorie:
Arten und Lebensräume	Grünland intensiv Obstwiese (Fl.Nr. 6) Obstgehölze mit geringer Vitalität und Wuchskraft	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden	Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wasser	Flurabstand zum Grundwasser ca. 2 Meter	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Klima und Luft	Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft im südöstl. Bereich	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Da der überwiegende Teil der Schutzgüter mit Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) bewertet werden kann, wird die Gesamtfläche mit Kategorie I bewertet.

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

3.1 Erfassen des Eingriffs

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 Geltungsbereiches	8.500 qm
landwirtsch. Grünland ohne Veränderung	- 2.870 qm
private Grünfläche	- 560 qm
Ausgleichsfläche	- 1.170 qm
Eingriffsfläche	3.900 qm

Die Grundflächenzahl des geplanten Gebietes beträgt <0,35; d.h. es handelt sich gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- und Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche	qm
Dorfgebiet		<0,35 B Flächen mit niederem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad		

Durch die Bebauung und Versiegelung der Fläche gehen die unter Punkt 2 beschriebenen Funktionen der Schutzgüter teilweise oder ganz verloren. Die Maßnahme stellt daher einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Schutzgut:	Beeinträchtigung:
Arten und Lebensräume	Versiegelung von Grünlandflächen
Boden	Versiegelung von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
Wasser	Behinderte Grundwasserneubildung
Klima und Luft	geringe Veränderung des Kleinklimas (stärkere Erwärmung, geringere Verdunstung)
Landschaftsbild	Bebauung der freien Landschaft

3.2 Vermeidung und Minimierung

Die unter 3.1 genannten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die folgenden Maßnahmen minimiert bzw. vermieden.

Schutzgut	Maßnahme
Arten und Lebensräume	Pflanzung von Bäumen und Sträucher auf der festgesetzten privaten Grünfläche und Erhalt der Obstbäume
Boden	Reduzierung der versiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
Wasser	Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück über Sickerschächte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen
Klima und Luft	keine Bebauung im östl. Bereich
Landschaftsbild	Pflanzgebot am südlichen und östlichen Ortsrand und auf der Ausgleichsfläche zur Eingrünung und Bildung eines Biotops entlang des Baches.

3.3 Ermitteln des erforderlichen Ausgleichsumfanges

Eingriffsschwere	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Kategorie I geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Geltungsbereich 3.900 qm	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 Verwendeter Faktor 0,3

Der Kompensationsfaktor von 0,3 kann angesetzt werden, da die unter Punkt 3.2 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
3.900 qm	0,3	1.170 qm

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1.170 qm.

4 Ausgleich

4.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

Nutzung derzeit als intensive Wiese

Planung

Anlage einer privaten Grünfläche am südlichen Ortsrand und östlich der Baugrenze als Ortsrandeingrünung von ca. 560 qm und entlang des Baches Anlegung eines Biotops mit ca. 1.170 qm.

Maßnahme	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Anlage einer privaten Grünfläche am südlichen Ortsrand und im östlichen Bereich entlang der Baugrenze Anlage eines Biotops 1.170 qm	1	1.170 qm
Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches		1.170 qm

Planung

Anlage eines Biotops mit Gehölzgruppen entlang des Baches auf Fl.Nr. 45.

Bepflanzung der priv. Grünfläche im südlichen und östlichen Bereich entlang der Baugrenze und Erhalt der bestehenden Obstbäume.

Pflanzung

Artenzusammensetzung der geplanten Pflanzungen

Alnus glutinosa	Rot-Erle
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Hartriegel
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn

4.2 Berechnung der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereichs ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

4.3 Zusammenfassung aller geplanten Ausgleichsflächen

Anrechenbare Ausgleichsflächen

Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches	1.170 qm
Summe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches	0 qm
Ausgleichsfläche gesamt	1.170 qm

Ausgleichsbedarf für das Gebiet der Ortsrandsatzung	1.170 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs	1.170 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	0.00 qm

Somit sind die Anforderungen für den Ausgleich erfüllt.

5. Kosten

1. Maßnahmen

Anpflanzung von Hecken			
1 Strauch auf 4 qm	560 qm	7,00 DM	3.920 DM
Pflanzung von Einzelbäumen und inkl. Verbissschutz	20 Stck.	100,00 DM	2.000 DM
Ufergestaltung f. Biotop			6.000 DM
2. Planung, wasserrechtl. Erlaubnis und Baubetreuung	40 h	120,00 DM	4.800 DM
		Nettosumme	16.720 DM
		Zzgl. MWST 16%	2.675 DM
		Bruttosumme	19.395 DM

Für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs fallen keine Kosten an.

6. 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 Eingriff in Natur und Landschaft.

§ 8a 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 dieses Gebietes der Fall, da durch die geplante Maßnahme die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig beeinträchtigt werden.

Begründung:

Die vorliegende Abwägung umfasst die in der Stellungnahme geforderte Darlegung der Belange von Natur und Landschaft.

Die Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurde erfasst und als gering eingestuft. Die geplante Bebauung stellt laut § 8a BnatSchG/ 1a BauGB einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Es ergibt sich daher ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.170 qm.

Dieser Bedarf wird durch die

Anlage einer privaten Grünfläche im südl. und östlichen Bereich mit ca. 560 qm und der Anlage eines Biotops entlang des Baches mit ca. 1.170 qm ausgeglichen.

Dadurch wird dem Ausgleichsflächenbedarf von 1.170 qm ausreichend Rechnung getragen.

Beschluß:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass mit den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke, bezüglich des Aufwandes für den Ausgleich durch die Aufstellung der Ortsrandsatzung eine Vereinbarung getroffen wird. Der Aufwand beinhaltet sämtliche Kosten die für den Ausgleich entstehen. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Umgestaltung von ca. 1.170 qm landw. genutzte Wiese in ein Biotop mit Abflachung der Uferböschung entlang des Baches bei Fl.Nr. 46 und die Bepflanzung der im südl. Bereich von ca. 200 qm Ortsrandbegrünung sowie die Bepflanzung östlich der Baugrenze mit einer Fläche von ca. 360 qm.

B E G R Ü N D U N G

Zur Ortsrandsatzung Stotzard
Am östlichen Ortsrand
im Bereich des Schmiedweges

Auf der Grundstücksfläche Fl.Nr. 6, 45, soll für den jeweiligen Eigentümer, anschließend an die bestehende Bebauung für ein Wohnhaus und einem Werkstattgebäude Baurecht geschaffen werden.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Diese Ortsrandsatzung ist durch die Aussenbereichslage erforderlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung um diese Fläche zu ergänzen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

1. Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stotzard.
2. Durch diese Satzung soll eine Fläche von ca.8.500 qm zum Innenbereich erfasst werden.
3. Der Boden ist aus sandigem Lehm. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
4. Der Grundwasserstand ist im Bereich der überbaubaren Fläche ca. 2 Meter tief.
Eine Überflutungsgefahr durch Fließgewässer ist durch den geringen Einzugsbereich nicht zu erwarten.

C. Geplante bauliche Nutzung:

Bau von Wohnhäuser und eines Werkstattgebäudes der jeweiligen Eigentümer.

D. Bodenordnende Maßnahmen:

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

E. Erschließung:

1. Die Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr. 6 u. 45 ist durch den Schmiedweg über das Hofgrundstück und dem Feldweg Fl.Nr 46, der vom Eigentümer auf eigene Kosten zu erweitern und herzustellen ist, gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist vorhanden und muss nur verlängert werden..
3. Die Abwasserbeseitigung ist vorhanden.
4. Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Augsburg.
5. Die Abfallentsorgung ist durch die zentr. Müllabfuhr sichergestellt.
Die Müllgefäße sind am Schmiedweg bereitzustellen.

Aindling, den 27.04.2000
geändert am 17.04. 2001, 27.06.2001 und 09.11.2001
i.A.


.....
Lachmayr

Aindling, den **25.02.2002**

Marky Aindling



.....
Lentscher
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

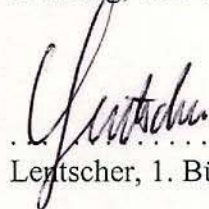
1. Den betroffenen Bürgern und dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt wurde gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB vom **17.08.2001** bis **19.09.2001** bzw. vom **15.11.2002** bis **20.12.2001** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom **22.01.2002** die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Das Landratsamt Aichach – Friedberg hat die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V. m. Abs. 5 Satz 2 BauGB mit Bescheid vom **21.02.2002** **Az. 41-610-16/3** genehmigt.
4. Die Genehmigung der Ortsrandsatzung wurde am **28.02.2002** gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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.

Marktgemeinde Aindling

Aindling, den **01.03.2002**


.....
Leitscher, 1. Bürgermeister

