

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO-(BayRS 2132-1-I) und des 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 entlang der Strasse „Windmühlenweg“.

Fassung vom 05.10.2004

§ 1

Die in Stotzard, entlang der Strasse „Windmühlenweg“ gelegene Grundstücksteilfläche aus der Flur Nummer 255 wird zu dem als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erklärt. Die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung ist auf der beiliegenden Flurkarte, Maßstab 1 : 1000 umrandet. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen:

1. Nutzung: Die zulässige bauliche Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,30 festgesetzt.
2. Höhen: Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) des geplanten Wohngebäudes darf max. 50 cm über dem höchsten Geländepunkt am Gebäude errichtet werden.
3. Entwässerung: Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen 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, Sickerrohre oder –schächte versickert werden.
Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist möglich.

Die zulässige Bebauung innerhalb des auf der Flurkarte dargestellten Geltungsbereiches (§ 1) richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB. Die erforderlichen Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 BayBO zu bemessen.

§ 3

Im westlichen Geltungsbereich der Satzung wird eine Ausgleichsfläche von ca. 300 qm festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine Feldhecke mit Büschen, Sträuchern und einigen Bäumen oder Obstbäume zu bepflanzen.

Auf der Ausgleichsfläche mit festgesetztem Pflanzgebot muß je 6 qm ein Strauchgehölz gepflanzt werden. Die Bepflanzung 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“.

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

§ 4

Hinweis:

Von den umliegenden Hofstellen und landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies ist auch vor 08.00 Uhr und nach 22.00 Uhr möglich.

§ 5

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Aindling, den 15.03. 2005

Markt Aindling

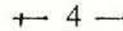
Zlonecker, 1. Bürgermeister





Ortsrandsatzung
 Stotzard
 Entlang des „Windmühlweg“
 Fassung v. 05.10.2004

Zeichenerklärung:

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  4 Maßangabe in Meter
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 3 der Satzung

Aindling, den 15.07. 2005


 Zinnecker
 1. Bürgermeister



	Verwaltungsgemeinschaft Aindling Markt Aindling Gemeinde Petersdorf Gemeinde Todtenweis	
	Bearbeitet:	Datum: 14. Jun 2004
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Begründung zum Eingriff und Ausgleich

für die Fläche der Ortsrandsatzung im Ortsteil Stotzard entlang des Windmühlenweges.

1. Anlass und Vorgehen

Die Marktgemeinde Aindling erlässt die Ortsrandsatzung im Ortsteil Stotzard in der Gemarkung Stotzard. 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. § 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 des allgem. Wohngebiet 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).

2. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

2.1 Planungsgebiet

Das geplante allgem. Wohngebiet liegt im Ortsteil Stotzard, entlang des „Windmühlenweges“. Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Fl.Nr., 255. Die Größe ist ca. 0,18 ha.

Der überplante Bereich liegt in einer geringen Mulde. Außer im Westen und teilweise im Süden grenzt das ausgewiesene Gelände an die bestehende Bebauung an.

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv als landwirtschaftl. Grünland genutzt.

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 1 Obstbaum	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	Hoher Flurabstand zum Grundwasser	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	Agrarlandschaft mit einzelnen Obstbäumen	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	1.800 qm
private Grünfläche	- 0 qm
Ausgleichsfläche	- 0 qm
Eingriffsfläche	1.800 qm

Die Grundflächenzahl beträgt $<0,30$; d.h. es handelt sich gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) um einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- und Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche qm
Dorfgebiet	$<0,30$	B Flächen mit niederem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	1.800

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 Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Schutzgut:	Beeinträchtigung:
Arten und Lebensräume	Versiegelung von Grünlandflächen
Boden	Versiegelung von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
Wasser	geringe Behinderung von Grundwasserneubildung
Klima und Luft	geringe Veränderung des Kleinklimas (stärkere Erwärmung, geringere Verdunstung)
Landschaftsbild	Bebauung einer von Bebauung umgebenen Fläche

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 Sträuchern und Bäumen auf der festgesetzten privaten Grünfläche
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 Landschaftsbild	Pflanzgebot im westlichen Geltungsbereich .

3.3 Ermitteln des erforderlichen Ausgleichsumfanges

Eingriffsschwere	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Kategorie I geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Geltungsbereich 1800 qm	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 Verwendeter Faktor 0,2

Der Kompensationsfaktor von 0,2 kann angesetzt werden, da die unter Punkt 3.2 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
1800	0,2	360 qm

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 360 qm.

4 Ausgleich

4.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

Nutzung derzeit als intensiven Wiese

Planung

Anlage einer privaten Grünfläche im westlichen Geltungsbereich von ca. 450 qm mit Bepflanzung von Obstbäumen oder Sträuchern.

Maßnahme	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Anlage einer privaten Grünfläche im westlichen Bereich der Ortsrandsatzung Fläche derzeit Wiese 450 qm	1	450 qm
Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches		450 qm

Planung

Pflanzung von einzelnen Obstbäumen außerhalb der Baugrenze.

4.2 Berechnung der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

keine Ausgleichsfläche erforderlich

Maßnahme	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Bepflanzung mit einer Streuobstwiese der bisherigen Grünfläche	0 qm	1,0
		0 qm

Summe der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches		0 qm
---	--	-------------

Pflanzung

Artenzusammensetzung der geplanten Pflanzungen	
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Coryllus avellana	Hasel
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

4.3 Zusammenfassung aller geplanten Ausgleichsflächen

Anrechenbare Ausgleichsflächen	
Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches	450 qm
Summe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches	0 qm
Ausgleichsfläche gesamt	450 qm

Ausgleichsbedarf für das Gebiet der Ortsrandsatzung	360 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches	450 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches	0 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	90 qm

Somit sind die Anforderungen für den Ausgleich erfüllt.

5. Kosten

1. Maßnahmen

Anpflanzung von Hecken			
1 Strauch auf 6 qm	450 qm	3,00 €	1.350 €
Pflanzung von Einzelbäumen und Obstgehölzen inkl. Verbißschutz	5 Stck.	50,00 €	250 €

2. Bauüberwachung 2 h 50,00 € 100 €

Nettosumme 1.700 €
Zzgl. MWST 16% 272 €

Bruttosumme 1.972 €

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 des Dorfgebiet der Fall, da durch die geplante Maßnahme die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig beeinträchtigt werden.

Beschlussvorlage zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom

Begründung:

Die vorliegende Abwägung umfasst die 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 360 qm.

Dieser Bedarf wird durch die

Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, westlich der Bebauungsgrenze auf ca. 450 qm oder der Anlage einer Feldhecke mit 450 qm ausgeglichen.

Dadurch wird dem Ausgleichsflächenbedarf von 360 qm genügend Rechnung getragen.

Beschluß:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass mit den Eigentümern des jeweiligen Grundstückes, 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 ca. 300 qm landw. genutztes Grünland mit einer Hecke als Feldhecke oder Obstbäume umzuwandeln.

B E G R Ü N D U N G

Zur Ortsrandsatzung Stotzard
Am Windmühlenweg

Auf der Grundstücksteilfläche aus Fl.Nr. 255, soll eine Wohnhausbebauung ermöglicht werden.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Diese Ortsrandsatzung ist durch die Aussenbereichslage erforderlich.
2. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche teilweise als Dorfgebiet und der Rest als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

1. Das Gebiet liegt am Windmühlenweg in Stotzard.
2. Durch diese Satzung soll eine Fläche von ca. 1.700 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 mehr als 2 Meter tief.
Durch die Lage des Grundstückes ist eine Überflutungsgefahr durch Fließgewässer nicht zu erwarten.

C. Geplante bauliche Nutzung:

Bau von zwei Wohnhäusern.

D. Bodenordnende Maßnahmen:

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

E. Erschließung:

1. Die Zufahrt wird durch eine private Zufahrt zum Windmühlenweg gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist vorhanden. Die Leitung ist zu verlängern.
3. Die Abwasserbeseitigung ist vorhanden. Die Leitung ist zu verlängern.
4. Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Augsburg.
5. Die Abfallentsorgung ist durch die zentr. Müllabfuhr sichergestellt. Zur Abholung sind die Abfallbehälter am Windmühlenweg bzw. an der Straße „Im Tal“ bereitzustellen.

Aindling, den 05.10.2004

i.A.



.....
Lachmayr

Aindling, den 15.03. 2005

Markt Aindling


.....
Zinnecker
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Ortsrandsatzung wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB vom 01.07. 2004 bis 02.08.2004 öffentlich ausgelegt.
2. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 21.12. 2004 die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Genehmigung der Ortsrandsatzung wurde am 22.03.2005 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 23.03.2005

.....
Zinnecker, 1. Bürgermeister

