

# Markt Inchenhofen



## Außenbereichssatzung Ried



Übersicht maßstabslos

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

Fassung 14.05.2019

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

Inchenhofen, den 21.05.2019

Karl Metzger,  
Erster



Bürgermeister



## TEIL B SATZUNGSTEXT

### Präambel

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches– BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I) in der aktuellen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

### Außenbereichssatzung Ried

Flur-Nrn. 773 TF, 879, 884, 885/2, 896 TF, 896/1 und 897 TF  
Gemarkung Sainbach

## 1 INHALT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Für das Planungsgebiet Flur-Nr. Flur-Nrn. 773 TF, 879, 884, 885/2, 896 TF, 896/1 und 897 TF Gemarkung Sainbach gilt die von

Dipl. Ing. Hans Brugger, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88,  
E-mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 14.05.2019, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Außenbereichssatzung bildet.

## 2 GELTUNGSBEREICH

Die Bebauung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen.

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden gemäß der in der Planzeichnung ersichtlichen Darstellung festgelegt.

## 3 FESTSETZUNGEN

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleineren Handwerksbetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. kleineren Handwerksbetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.



Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Für Wohnzwecke dienende Gebäude dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Anzahl von Wohnungen sind in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung an den vorhandenen Baukörpern zu orientieren.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung von Hochbauten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### **Grünordnung**

Bäume und Gehölzstrukturen, die durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt oder entfernt werden, müssen gleichwertig ersetzt und wiederhergestellt werden.

Die aufgrund von Versiegelungen von Bauflächen notwendige Kompensation ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Immissionsschutz**

Von allen landwirtschaftlichen Betrieben oder umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen der Fall sein. Die landwirtschaftlichen Emissionen, die aus der Flächenbewirtschaftung oder aus den Hofstellen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Inchenhofen. Die Entsorgung von Abwasser geschieht vor Ort mittels Kleinkläranlagen.

### **4.3 Niederschlagswasser**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).



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

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

#### **4.4 Kommunale Abfallwirtschaft**

Müllbehälter sind zur Entleerung an der vom Entsorgungsfahrzeug bedienten Straße bereitzustellen.

#### **4.5 Regenerative Energien**

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

#### **4.6 Stromversorgung**

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

#### **4.7 Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das öffentliche Straßen- und Wegenetz.

#### **4.8 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

#### **4.9 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-203)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dachau.

## 5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Inchenhofen, den 21.05.2019

  
.....  
Karl Metzger  
1. Bürgermeister

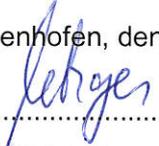




## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Ried wurde vom Marktgemeinderat am 18.09.2018 gefasst und am 19.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.02.2019 wurde mit Begründung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 01.03.2019 bis 01.04.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2019 die Außenbereichssatzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Abs. 1 und des § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Inchenhofen, den 24.05.2019

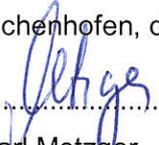
  
.....  
Karl Metzger  
1. Bürgermeister



4. Die Außenbereichssatzung wurde am 23.05.2019 gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Außenbereichssatzung 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 Satzung 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.

Inchenhofen, den 24.05.2019

  
.....  
Karl Metzger  
1. Bürgermeister





## Teil C Begründung

### Inhalt

1	Anlass der Planung.....	2
2	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes.....	2
2.1	Naturräumliche Lage .....	2
2.2	Standortkundliche Bodenkarte.....	2
2.3	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung.....	2
3	Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB .....	3
4	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen .....	4
4.1	Baugrenze .....	4
4.2	Bauweise .....	4
4.3	Grünordnerische Festsetzung.....	4
4.4	Öffentliche Verkehrsfläche .....	4
5	Umweltprüfung.....	5



## **1 Anlass der Planung**

Anlass der Außenbereichssatzung Ried ist es, in dem Weiler im nordwestlichen Gemeindegebiet von Inchenhofen geringfügige Erweiterungen bestehender Wohnbebauung für die dortigen Bewohner zu eröffnen. Eine den Bestand ergänzende Wohnbebauung ist gem. § 35 BauGB nur mittels einer gültigen Außenbereichssatzung möglich. Eine denkbare Lückenfüllung zwischen den bebauten Bereichen wird mit der Außenbereichssatzung dagegen nicht verfolgt.

Für das Flurstück 884 Gmkg. Sainbach liegt ein konkreter Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes vor. Nach derzeitiger Rechtslage kann die Erweiterung des Wohngebäudes nicht genehmigt werden. Von Seiten der Behörden am Landratsamt Aichach-Friedberg ist es denkbar, mit einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB hier eine Lösungsmöglichkeit zu schaffen.

Angesichts der in Ried bereits bestehenden (Wohn)Nutzungen ist es denkbar, eine gewisse Entwicklung im Bestand zuzulassen, sofern keine räumliche Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgt. Die außenbereichstypische Situation mit prägenden landwirtschaftlichen Betrieben einschl. den dazugehörigen Wohnhäusern, ist durch bauliche Maßnahmen und aktuellen Nutzungen bereits soweit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Dies gilt insbesondere für den südwestlichen Bereich des Ortsteiles, auf den sich die Außenbereichssatzung im Wesentlichen bezieht. Unter diesen Voraussetzungen erlaubt das Baurecht einer Gemeinde, mit einer Außenbereichssatzung einzelne Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zuzulassen; der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung darf dadurch aber nicht aufgegeben werden.

Durch Festsetzung ergänzender Bestimmungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen (z.B. Baugrenzen für Wohngebäude) wird die bestandsorientierte Zielsetzung für den Ortsteil Ried abgesichert.

## **2 Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes**

### **2.1 Naturräumliche Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 062 - Donau-Isar-Hügelland im Bereich des Aichacher Hügellandes (naturräumliche Untereinheit 062-A).

### **2.2 Standortkundliche Bodenkarte**

Nach der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern stößt man im Planungsgebiet auf tiefgründige Sandböden bzw. auf Bodenkomplex der carbonatfreien Gleye aus sandigen Talsedimenten. Die Böden weisen eine hohe Durchlässigkeit und ein dementsprechendes mittleres bis geringes Filtervermögen auf.

### **2.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung**

Der Weiler Ried ist gekennzeichnet durch straßennahe lockere Bebauung, begleitet von Siedlungsgrün. Teilweise findet auf baulich genutzten Grundstücken infolge derzeitiger Nutzungsaufgabe Sukzession statt. Die Flächen in und um Ried stehen hauptsächlich unter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.



unmaßstäbliche Darstellung der Bestandsituation mit den vorgesehenen Baugrenzen

### 3 Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB

Im Ortsteil Ried bestehen derzeit noch vier landwirtschaftliche Betriebe (FI- Nr. 874, 867, 878 und 886) mit dazugehörigen fünf Wohnhäusern. Diese konzentrieren sich auf den nördlichen, nordwestlichen und östlichen den Teil des Weilers. Ergänzend befinden sich im Ort weitere 8 Wohngebäude, zwei davon sind unbewohnt.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf den südlichen und westlichen Teil des Ortes. Hier ist die Landwirtschaft nicht prägend und die Wohnnutzung erlangt ein deutliches Übergewicht.

Die Zielsetzungen des § 35 BauGB, den Außenbereich land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vorzubehalten, treffen auf den Ortsteil Ried im Geltungsbereich der Satzung nicht mehr uneingeschränkt zu. Aktive landwirtschaftliche Betriebe liegen hier nicht mehr vor. Die inzwischen durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden eingetretenen Veränderungen in Ried lassen daher den Schluss zu, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – im südlichen Teil von Ried nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann.



Der Markt Inchenhofen sieht infolge der aktuellen Ausprägung im Geltungsbereich der Satzung ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung weist hier nicht mehr die dominante ursprüngliche Prägung auf. Stattdessen liegt eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vor, welche die Landwirtschaft überwiegt. Der Markt Inchenhofen sieht die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teil des Ortes somit als gegeben an und folgt damit auch der Anregung der maßgeblichen Behörde am Landratsamt.

Mit der Satzung ermöglicht der Markt Inchenhofen in Ried eine maßvolle Erweiterung bestehender Wohngebäude oder die Errichtung von Ersatzbauten. Die festgesetzten Baugrenzen beschränken sich auf derzeitige Bestandsgebäude. Eine mit der Außenbereichssatzung mögliche zusätzliche Wohnnutzung, indem vorhandene Lücken zwischen den Gebäuden einer baulichen Entwicklung zugeführt werden, verfolgt der Markt Inchenhofen jedoch nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ergänzend die Möglichkeit eröffnet, bestehende Gebäude auch für kleinere Handwerksbetriebe zu nutzen.

Die definierten Baugrenzen ermöglichen letztlich nur geringfügige Bestandserweiterungen und erhalten den bestehenden Charakter des Ortsteiles. Die Satzung greift räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus. Die am nördlichen bzw. östlichen Teil vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bleiben außen vor. Die Außenbereichssatzung hat für diese Bereiche mit Wohn-, Stall- und Wirtschaftsgebäude keine Gültigkeit. Mit der Satzung bleiben der Außenbereichscharakter und die Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Ried weiterhin bestehen. Die zusätzliche geringfügige Wohnnutzung schränkt die Erhaltung des Außenbereiches als Produktionsraum der Landwirtschaft nicht ein.

## **4 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen**

### **4.1 Baugrenze**

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Wohngebäude fest. Der Umfang der Baugrenze ermöglicht eine gewisse Flexibilität zur Gebäudegestaltung bzw. -erweiterung. Gleichzeitig werden vorhandene Gehölzstrukturen bzw. Baumreihen berücksichtigt.

Die Anwendung der Bay. Bauordnung stellt die notwendigen Abstandsflächen zu Nachbargebäuden und damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sicher.

### **4.2 Bauweise**

Die Gebäudegestaltung richtet sich nach der umliegenden Bebauung und stellt damit eine Einbindung in den Siedlungskörper sicher.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzung**

Zum Erhalt der natürlichen Lebensraumfunktion sind Bäume und Gehölzstrukturen, die durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt, beschädigt oder entfernt werden, gleichwertig zu ersetzen und wiederherzustellen.

Die naturschutzfachliche Kompensation ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ggf. mittels Landschaftspflegerischen Begleitplanes nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **4.4 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die bestehende Ortsstraße in Ried erschließt die dortigen Grundstücke vollständig.



---

## **5 Umweltprüfung**

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).

Die festgesetzten Baugrenzen umschließen die bestehenden Hauptgebäude. Zudem wird die Bebauung lediglich auf vorhandene Siedlungsstrukturen konzentriert. Somit erfüllt die Satzung die Vorgaben gem. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Auf eine Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsberechnung wird daher verzichtet.

