



## MARKT AISLINGEN

### ENTWURF



# Markt Aislingen

## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Dorfweiher"

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Dorfweiher"

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

# Inhalt

<b>A. Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>C. Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 9
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 11
<b>D. Begründung</b>	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 12
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 12
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 13
4. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren	Seite 13
5. Denkmalschutz   Natur- und Landschaftsschutz   Hochwasserschutz	Seite 14
6. Baugrund   Altlasten	Seite 15
7. Immissionsschutz	Seite 15
8. Erschließung	Seite 15
9. Inhalt der Planung	Seite 15
10. Festsetzungen	Seite 16
11. Grünordnung   Artenschutz	Seite 16
12. Flächenbilanz	Seite 17
13. Bodenordnung und Kosten	Seite 17

## Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung



## MARKT AISLINGEN

**ENTWURF**

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Dorfweiher"

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Aislingen hat in der Sitzung vom 26.10.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Dorfweiher“ beschlossen.

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.10.2021, geändert am 04.04.2023, hat in der Zeit vom 03.05.2023 bis 16.06.2023 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.10.2021 ist in der Zeit vom 03.05.2023 bis 16.06.2023 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

## Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Aislingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.10.2021, geändert am 04.04.2023, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aislingen,  
den .....

.....  
Kopriva, 1. Bürgermeister



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am  
\_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



**MARKT  
AISLINGEN**

**Ausfertigung**

Die Einbeziehungssatzung „Am Dorfweiher“ wurde ausgefertigt  
am .....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung  
mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und  
Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des  
Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die  
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften  
wurden beachtet.

Aislingen,  
den .....

.....  
Kopriva, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit  
Bekanntmachung vom ..... am .....  
ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung  
„Am Dorfweiher“ ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB,  
§ 34 (6) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit  
gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft  
gegeben.

Aislingen,  
den .....

.....  
Kopriva, 1. Bürgermeister

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am  
...../

Satzungsbeschluss  
am .....

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen -

---

**Plangrundlage** Bayerische Vermessungsverwaltung



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Am Dorfweiher"**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

---

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

---

Seite 5|17

## Satzung

Die Marktgemeinde Aislingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 34 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Dorfweiher“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Dorfweiher“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 26.10.2021, geändert am 04.04.2023, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 101 (Teilfläche), 139 (Teilfläche), 140 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Aislingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 26.10.2021, geändert am 04.04.2023, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_.



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am  
\_\_\_\_\_.

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT AISLINGEN

### 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

##### 3.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**GRZ 0,35** (als Obergrenze)

#### 3.2 Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

#### 3.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind mindestens fünf Obstbäume gemäß nachfolgender Artenempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### 3.3.1 Pflanzgebot: Anpflanzung von Obstgehölzen

Hochstamm mit Wurzelballen,  
Mindeststammumfang von 10-14 cm,  
vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus  
gebietsheimischer Herkunft.

##### Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel ‚Bittenfelder‘  
Apfel ‚Brettacher‘  
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘  
Apfel ‚Hauxapfel‘  
Apfel ‚Jakob Fischer‘  
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘  
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘  
Apfel ‚Riesenboiken‘  
Apfel ‚Rosentaler Apfel‘  
Apfel ‚Rote Sternrenette‘  
Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘  
Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘  
Birne ‚Ulmer Butterbirne‘  
Birne ‚Gelbmöstler‘  
Birne ‚Weißenhorner Birne‘  
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

---

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

### 3.3.2 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

## 4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 4.1 **Nicht überbaute Grundstücksflächen** Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrassen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

### 4.2 **Einfriedungen** Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und keine durchgängigen Sockel zulässig.

Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 10 cm).



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Am Dorfweiher"**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de





## MARKT AISLINGEN

### ENTWURF

#### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Dorfweiher"

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Bodendenkmäler

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Betriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden - landwirtschaftliche Immissionen auch während der Nachtzeit und sowie an Sonn- und Feiertagen.

### 5.3 Bepflanzungen | Eingrünungen

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB: „Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

#### 5.4 **Regenerative Energien**

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

#### 5.5 **Grund- und Oberflächenwasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

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). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

#### 5.6 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Am Dorfweiher"**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

Seite 10|17



## MARKT AISLINGEN

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB 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. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

### 6 In-Kraft-Treten der Satzung

Die Satzung tritt gemäß § 10 i.V.m. § 34 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,  
26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Dorfweiher"

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

---

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_,

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

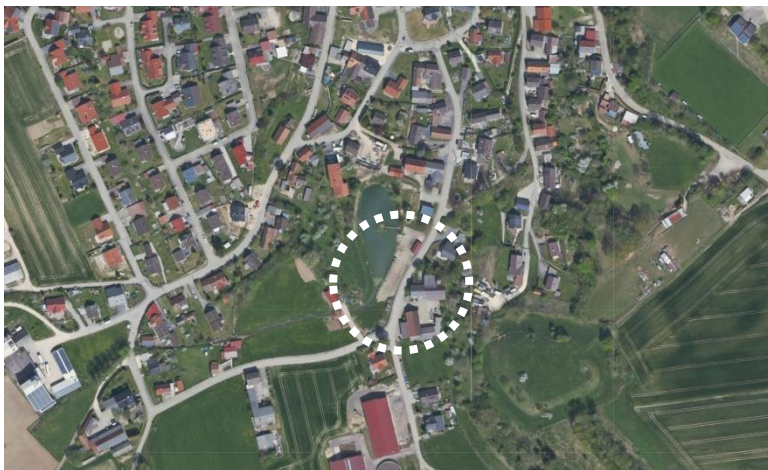
# Begründung

## 1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die Grundstücke Fl.Nrn. 101 (Teilfläche), 139 (Teilfläche), 140 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Aislingen, im Süden von Aislingen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau eines (Wohn)hauses geschaffen.

## 2. Geltungsbereich und Plangebiet



**Luftbild** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 101 (Teilfläche), 139 (Teilfläche), 140 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Aislingen.

### Hinweis:

*Derzeit läuft in Aislingen eine „Vereinfachte Umlegung“ zu Grenzregelungen durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Im Zuge dieses Verfahrens werden teils auch neue Flurnummern zugeordnet.*

*Diese Satzung basiert auf den Grundstückszuschnitten und Flurnummern vor der Neuvermessung.*

Das Gebiet liegt im Süden von Aislingen und wird derzeit als Garten genutzt. Das Gelände fällt im Bereich der Bauparzelle im Norden um ca. 1,5 m ab. Im Osten steigt das Gelände jenseits der Straße „Schloßhalde“.

Das Baugrundstück ist bereits mit einem Schuppen und einer kleinen Kapelle bebaut.



**MARKT  
AISLINGEN**

## ENTWURF

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_/

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

Einen Teil der Grundstücksfläche nimmt der Aislinger Weiher ein, in den der Ailsinger Bach mündet.

Im Norden, Osten sowie weiter im Westen und Süden befindet sich zahlreiche Bebauung, v.a. Wohnen sowie aktive wie ehemalige landwirtschaftliche Anwesen.

Nach Südwesten öffnet sich das Plangebiet zur – teilweise von Bebauung begleiteten – landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft.

### 3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses. Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Flächen zu schaffen. Die umgebende Bebauung prägt das Plangebiet zwar, ist für einen Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB (Baulücke) jedoch nicht geschlossen genug. Das Gebiet erscheint auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

### 4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Durch die Einbeziehungssatzung wird die entlang der „Schloßhalde“ bereits vorhandene Bebauung fortgeführt. Der Planbereich verläuft unmittelbar an dieser Straße und ist darüber ausreichend erschlossen.

Der Erlass der Einbeziehungssatzung ist so mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Einbeziehungssatzung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_,

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## 5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmale oder Schutzbereiche. Im weiteren Umfeld liegen folgende Kartierungen vor:

### Bodendenkmale

Aktennummer D-7-7428-0376  
Frühmittelalterliches Reihengräberfeld  
[ca. 80 m nördlich des Plangebietes]

Aktennummer D-7-7428-0544  
Töpferei des späten Mittelalters  
[auf Anhöhe ca. 50 m östlich des Plangebietes]

Aktennummer D-7-7428-0211  
Mittelalterlicher Burgstall, frühneuzeitliches Schloss  
[auf Anhöhe ca. 80 m östlich des Plangebietes]

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



### Boden- und Baudenkmale | Biotope und Schutzgebiete | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

### Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Ort Aislingen liegt im Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“.

Im Südwesten des Planbereichs befindet sich ein kartiertes Biotop:

Weiden- Eschensäume an kleinen Bächen in Aislingen  
(Hauptbiototyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %),  
Biotophaupt Nr. 7428-0020, Biotopteilflächen Nr. 7428-0020-001)



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

Das Biotop ist von der geplanten Bebauung jedoch nicht betroffen. In unmittelbarer Nähe sollen lediglich Baumpflanzungen erfolgen.

Gut 50 m südlich bzw. östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ (ID LSG-00417.01), das jedoch durch die bereits vorhandene Bebauung ausreichend abgegrenzt wird.

### **Hochwasserschutz**

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im Umfeld nicht vorhanden.

## **6. Baugrund und Altlasten**

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.8

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch bisherige Nutzungen, Ablagerungen, Verfüllungen) sind nicht bekannt.

## **7. Immissionsschutz**

Im weiteren Umfeld finden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen (v.a. Gerüche, Staub, Lärm) ausgehen. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Mischgebiet/Dorfgebiet, bei dem mit höheren Immissionen zu rechnen ist.

Außerdem schließen unmittelbar südwestlich des Teiches landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet an, bei denen ebenfalls mit typischen Immissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen ist.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2

## **8. Erschließung**

Der Planbereich grenzt im Osten an die Straße „Schloßhalde“ an, über den die Zufahrt und leitungsgebundene Erschließung erfolgen kann (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung).

Die ausreichende baurechtliche Erschließung ist somit gegeben.

## **9. Inhalt der Planung**

Durch die Planung wird das Gebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB einbezogen. Die Zulässig-



**MARKT  
AISLINGEN**

## **ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Am Dorfweiher“**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

keit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB regelt sich damit - neben den Festsetzungen dieser Satzung - nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Satzung trifft für die Grundstücke nur wenige Festsetzungen zur Einbindung in die vorhandene Bebauung (v.a. Grundfläche, Einfriedungen). Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Art und das Maß der innerhalb der Einbeziehungssatzung zulässigen Vorhaben werden durch die umgebende Bebauung vorgegeben (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 10. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere einer angemessenen Einbindung in die vorhandene Bebauung sowie einer Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,35) greift die lockere Bebauung in Aislingen auf, vermeidet somit eine zu dichte Bebauung in Ortsrandlage und begrenzt die Versiegelung auf ein verträgliches Maß.

Die Festsetzung zulässiger Höhe für Einfriedungen entlang der Straßen dient insbesondere der Vermeidung schluchtartiger öffentlicher Räume. Außerdem wird die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Grundstück verbessert.

Weitere Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung, werden nicht getroffen. Falls notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB).

## 11. Grünordnung | Artenschutz

Die Bebauung des bislang unbebauten Plangebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Dafür werden



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Am Dorfweiher"**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den auf privaten Grundstücken dient neben der Durchgrünung und Lebensraumverbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Anforderungen an die Ausbildung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen samt befestigter Flächen dienen insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung und gewährleisten einen gewissen Luft- und Wasseraustausch.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden, soweit dies die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Dies dient nicht nur einer Entlastung der öffentlichen Abwassereinrichtungen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Grundwasserneubildung.

## 12. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich 3.118 m<sup>2</sup>

## 13. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind grundsätzlich für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Derzeit läuft in Aislingen allerdings eine „Vereinfachte Umlegung“ zu Grenzregelungen durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Im Zuge dieses Verfahrens werden teils auch neue Flurnummern zugeordnet. Diese Satzung basiert auf den Grundstückszuschnitten und Flurnummern vor der Neuvermessung.

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

Zur Deckung der umlagefähigen Kosten für den Ausbau der straßenmäßigen Erschließung wie auch für Wasser- und Kanalanschlüsse werden im Übrigen Beiträge nach den entsprechenden Satzungen des Marktes Aislingen erhoben.



**MARKT  
AISLINGEN**

**ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Am Dorfweiher"**

Markt Aislingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Jürgen Kopriva -  
Am Marktplatz 4  
86344 Aislingen

Planstand: 26.10.2021,  
geändert am 04.04.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de