

## **Gemeinde Dasing**

vertreten durch

1. Bürgermeister Andreas Wiesner  
Kirchstraße 7  
86453 Dasing

Vorhaben:

**Einbezugssatzung  
„Hinterheimat Flurnummer 840/7“**

Entwurf vom **15.06.2021**

**Stand vom**

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing  
Landschaftsplanung  
Stettiner Ring 18  
86405 Meitingen  
T: 0176-70566887  
cornelia.sing@gmx.net

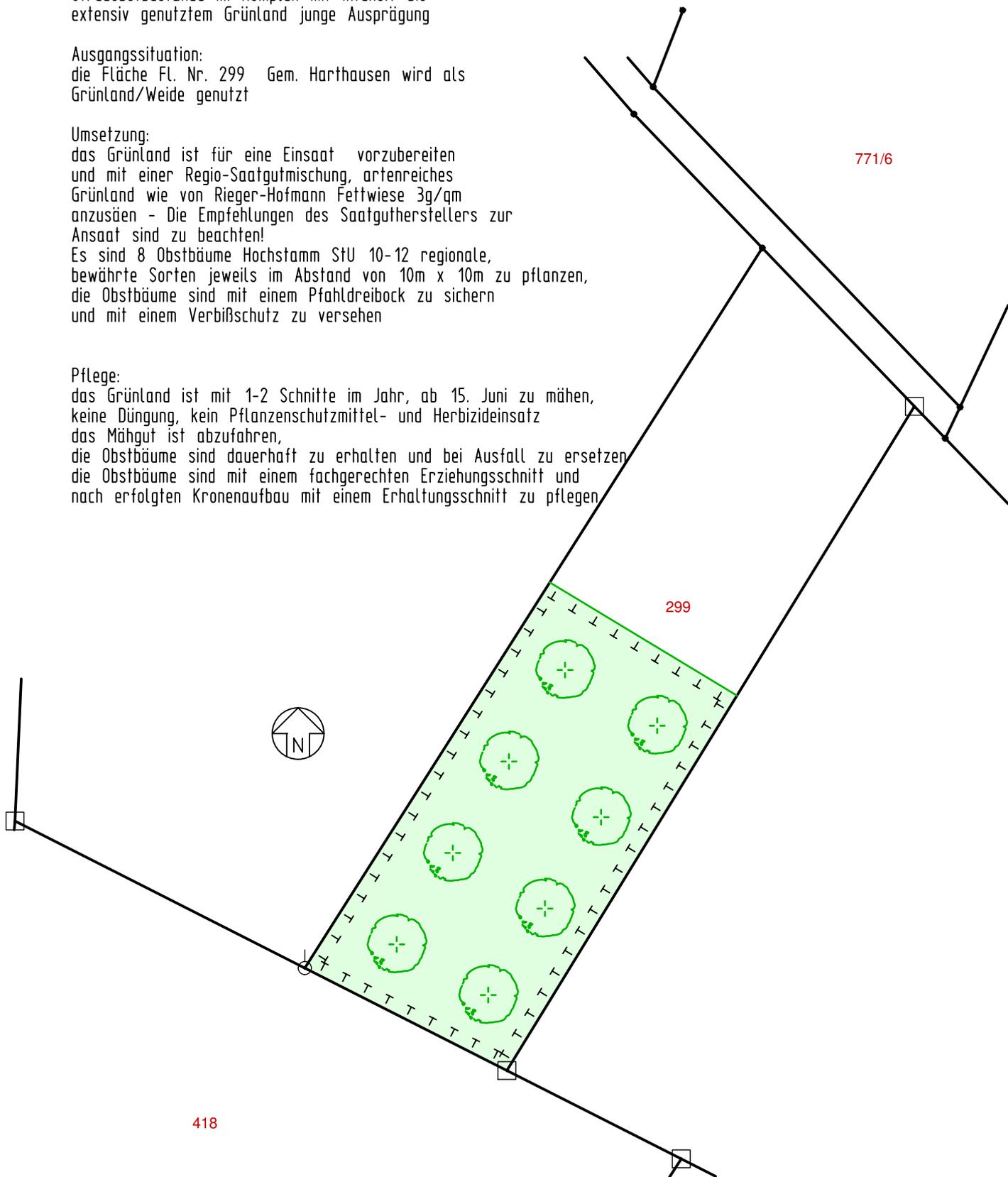


Ziel der Ausgleichsfläche:  
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis  
extensiv genutztem Grünland junge Ausprägung

Ausgangssituation:  
die Fläche Fl. Nr. 299 Gem. Harthausen wird als  
Grünland/Weide genutzt

Umsetzung:  
das Grünland ist für eine Einsaat vorzubereiten  
und mit einer Regio-Saatgutmischung, artenreiches  
Grünland wie von Rieger-Hofmann Fettwiese 3g/qm  
anzusäen - Die Empfehlungen des Saatgutherstellers zur  
Ansaat sind zu beachten!  
Es sind 8 Obstbäume Hochstamm StU 10-12 regionale,  
bewährte Sorten jeweils im Abstand von 10m x 10m zu pflanzen,  
die Obstbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern  
und mit einem Verbißschutz zu versehen

Pflege:  
das Grünland ist mit 1-2 Schnitte im Jahr, ab 15. Juni zu mähen,  
keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittel- und Herbizideinsatz  
das Mähgut ist abzufahren,  
die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen  
die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Erziehungsschnitt und  
nach erfolgten Kronenaufbau mit einem Erhaltungsschnitt zu pflegen



Gemeinde Dasing  
Einbezugssatzung  
"Hinterheimat Flurnummer 840/7"  
A 2 Planzeichnung - Ausgleichsfläche  
Teil von Flurnummer 299 Gem. Harthausen  
M 1:500  
15.06.2021

**Präambel**

Die Gemeinde Dasing erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die **Einbezugssatzung „Hinterheimat Flurnummer 840/7“** in der Gemarkung Wessiszell

**A Festsetzungen durch Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung A 1 mit Festsetzungen durch Planzeichen M 1:500 sowie Planzeichnung A 2 Ausgleichsflächenplan M 1:500

**B Textliche Festsetzungen****§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das in Planzeichnung A 1 gekennzeichnetes Grundstück Flurnummer 840/7, Gemarkung Wessiszell, sowie für das in Planzeichnung A 2 gekennzeichnetes Grundstück Teil von Flurnummer 299 Gemarkung Harthausen.

**§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Bebauung im festgesetzten Geltungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

**§ 3 Baugrenzen**

Die geplanten baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Erforderliche Stellplätze, Containerabstellplätze und erforderliche Stützmauern sind im Bereich der Zufahrt, dargestellt in der Planzeichnung, zulässig.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Dasing über die abweichende Tiefe der Abstandsflächen in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Abstandsflächensatzung).

**§ 4 Bauliche Gestaltung****§ 4.1 Höhenlage**

Die Höhe der Fußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf 511,50 üNN nicht überschreiten.

**§ 4.2 Wandhöhe**

Die Wandhöhe der baulichen Anlage wird mit maximal 518,00 üNN festgesetzt.

**§ 5 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen**

§ 5.1 Zur Ortsrandeingrünung ist die bestehende Heckenstruktur auf der Westseite zu erhalten. Auf der Südseite wird eine Breite der bestehenden Hecke mit 7,0m festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Hecke ist eine Teilrodung/Rückschnitt erforderlich, als auch Rodungen von Einzelbäumen zulässig. Diese Rodungen dürfen ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. - 28.02. durchgeführt werden.

§ 5.2 Die Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 299 Gemarkung Harthausen erstellt. Hier ist entsprechend Planzeichnung A 2 eine Streuobstwiese zu erstellen. Maßnahmen / Umsetzung / Pflege entsprechend Ausgleichsflächenplan A 2.

Bei allen Pflanzungen sind 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 den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (Rundschreiben „Vorkommensgebiete für gebietseigene Gehölze“, Stand 22. Oktober 2013) zu wählen.

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche zu den Ausgleichszwecken ist zu sichern durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückeigentümers in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Dasing und des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB auszugestalten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

Die bestehende Ortsrandeingrünung ist entsprechend der Plandarstellung zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

**§6 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Dasing, den .....



.....  
Andreas Wiesner, 1. Bürgermeister

## **C Hinweise**

### **C 1 Altlasten**

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dasing sind keine Altlasten zu erwarten. 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.

### **C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler**

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### Art. 8 Abs. 1 DschG

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 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86651 Aichach, Tel. 08251-92-233.

### **C 3 Grundwasser**

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Für die geplanten Gebäude sind gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherungen etc.).

### **C 4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Niederschlagswasser ist zu versickern. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Dasing in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Bei der Erstellung Entwässerungsplanung ist Kontakt mit der Kläranlage Dasing 08205-6656 [ka@dasing.de](mailto:ka@dasing.de) aufzunehmen und die Planung abzustimmen.

Gebäude sind so anzulegen, dass wildabfließendes Wasser nicht eindringen kann und schadlos auch für Dritte abgeführt wird.

### **C 5 Immissionen**

Landwirtschaftliche Emissionen wie Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sind von den Bewohnern, Bebauern und Eigentümer der Grundstücke, als auch landwirtschaftlicher Fahrverkehr vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr, entsprechend der TA Lärm seltene Ereignisse, zu dulden.

**D Verfahrensvermerke:**

1. Der Gemeinderat Dasing hat in der Sitzung vom XXXX gemäß § 34 BauGB Abs 4. Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbezugssatzung „Hinterheimat Flurnummer 840/7 “ beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXX bis XXXX beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXX bis XXXX öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom XXXX die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXXX als Satzung beschlossen.

Dasing, den .....



.....  
Andreas Wiesner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Dasing, den .....



.....  
Andreas Wiesner, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbezugssatzung wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbezugssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbezugssatzung 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.

Dasing, den .....



.....  
Andreas Wiesner, 1. Bürgermeister

## E BEGRÜNDUNG

### E 1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Im Ortsteil Hinterheimat besteht seit Jahren ein ortsansässiger Heizung-, Sanitär- und Solarfachbetrieb. Der bestehende Betrieb findet sich am nord-westlichen Ortsrand von Hinterheimat.

Um den Betrieb weiter entwickeln zu können und vor allem auch Lagermöglichkeiten für den bestehenden Betrieb und Stellplätze für die Mitarbeiter zu schaffen, soll in Zuordnung des bestehenden Betriebes eine bauliche Erweiterung des ortsansässigen Handwerkbetriebes ermöglicht werden.

Um den Bereich entsprechend städtebaulich zu ordnen, hat der Gemeinderat Dasing die Aufstellung der Einbezugssatzung „Hinterheimat Flurnummer 840/7 “ in der Sitzung vom XXXX beschlossen.

### E 2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Einbezugssatzung „Hinterheimat Flurnummer 840/7“ ist entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Die geplante Bebauung (entsprechend § 5 BauNVO – Baunutzungsverordnung) kann nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung geändert.

*Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass*

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. 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 und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

Für den Bereich der Einbezugssatzung „Hinterheimat Flurnummer 840/7“ ist entsprechend festzustellen.

1. Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an den Ortsrand an.
2. Eine Pflicht zur Durchführung der Vorprüfung nach UVPG ist bei Lagerhallen/Handwerksbetrieben nicht begründet
3. Der Bereich liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

### **E 3 Lage, Topografie und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Ortsteil Hinterheimat an.

Das Gelände steigt nach Westen und Norden an.

Die Flurnummer 840/7 wurde vor ca. 20 Jahren auf der Süd- und Westseite mit einer mehrreihigen Hecke bepflanzt. In der Fläche eingestreut sind Einzelbäume, vor allem Ahorn, Esche, Eiche und Obstbäume. Das Plangebiet wird im Moment als Rinderweide und Auslauf von Minischweinen genutzt. In Zuordnung zur Straße auf der Nordseite finden sich Stellplätze.

### **E 4 Flächenbilanz**

Räumlicher Geltungsbereich

Einbezugssatzung gesamt:

**6.230 qm Flurnummer 840/7**

**856qm Flurnummer 299 Gemarkung Harthausen**

davon

Bauflächen

580 qm auf Flurnummer 840/7 Gemarkung Wessiszell

Fläche für Zufahrt/

Stellplätze/Container

490qm auf Flurnummer 840/7 Gemarkung Wessiszell

Rinderweide mit

Hecke und Einzelbäumen

5.160 qm auf Flurnummer 840/7 Gemarkung Wessiszell

Ausgleichsfläche/Streuobstwiese

856qm Flurnummer 299 Gemarkung Harthausen

### **E 5 Erschließung**

#### Verkehr

Die Wegeerschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Hinterheimat – Vorderheimat - Flurnummer 811/1 Gemarkung Wessiszell.

#### Wasser/Abwasser

Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und den bestehenden Abwasserkanal.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann in einer Zisterne gesammelt werden bzw. ist breitflächig zu versickern.

#### Abfallentsorgung

Hausmüllgefäße und ggf. Sperrmüll sind selbst zur nächstgelegenen ordnungsgemäß befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche für Abfuhrfahrzeuge zu bringen

### **E 6 Immissionen**

Aufgrund der Nachbarschaft zu genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine Ortsrandlage üblichen Immissionen sind von den Anliegern zu dulden.

## **E 7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

§18 (1) Bundesnaturschutzgesetz regelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

### **E 7.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die überplante Fläche wird im Moment als Rinderweide genutzt. Vor ca. 20 Jahren wurde die Fläche mit Einzelbäumen und auf der West- und Südseite mit einer mehrreihigen Hecke bepflanzt.

Im Bereich der geplanten baulichen Anlage als auch der Wegeflächen werden Einzelbäume gerodet. Bei der Hecke auf der Südseite wird die äußerste Reihe gerodet bzw. wird die Hecke zurückgeschnitten.

Aufgrund der Nutzung als Rinderweide hat die Weidefläche für wildlebende Tiere und Pflanzen untergeordnete Bedeutung.

Die bestehende Hecke auf der Süd- und Westseite ist mit standortgerechten Gehölzen erstellt worden und daher als Vernetzungsstruktur / Leitlinie mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Hecke auf der Südseite wird weitestgehende erhalten.

Die Rodung der Gehölze darf nur in der Zeit zwischen 01.10. – 28.02. erfolgen.

#### Angaben zum Artenschutz

Die bestehende Rinderweide hat aufgrund der Beweidung für wildlebende Tiere oder Bodenbrütende Arten keine Bedeutung.

Die bestehenden Gehölze sind vor allem Lebensraum für wildlebende Vogelarten. Daher ist eine Rodung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 01.10. - 28.02. zulässig ist. Dadurch werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahme und dem gleichwertigen Ersatz sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Eine weitergehende, vertiefende Prüfung ist daher nicht erforderlich.

### **E 7.2 Schutzgut Boden**

Durch die Einbezugssatzung wird eine bestehende Rinderweide mit Heckenstruktur überplant. Die geplante bauliche Maßnahme wird in Zuordnung der bestehenden Ortschaft als auch in Zuordnung der Ortsverbindungsstraße kompakt geplant.

### **E 7.3 Schutzgut Wasser**

Die geplante bauliche Anlage liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, wie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das anfallende Niederschlagswasser kann in einer Zisterne gesammelt werden bzw. wird entsprechend über die belebte Bodenzone versickert.

### E 7.4 Schutzgut Klima und Luft

Die geplante bauliche Anlage gliedert sich im Westen an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch das Gebäude, ist lediglich ein kleinräumiger Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten, der durch den Erhalt der Grünstrukturen kompensiert wird.

### E 7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante bauliche Anlage gliedert sich im Westen an Hinterheimat an. Durch die Höhenfestsetzung und durch den überwiegenden Erhalt der bestehenden Grünstrukturen fügt sich die bauliche Anlage in das Landschaftsbild ein.

### E 7.6 Bewertung/Einstufung Ausgangszustand

zu bilanzierende Flächen

Bauflächen	580 qm
Fläche für Zufahrt/ Stellplätze/Container	490qm

gesamt 1.070m

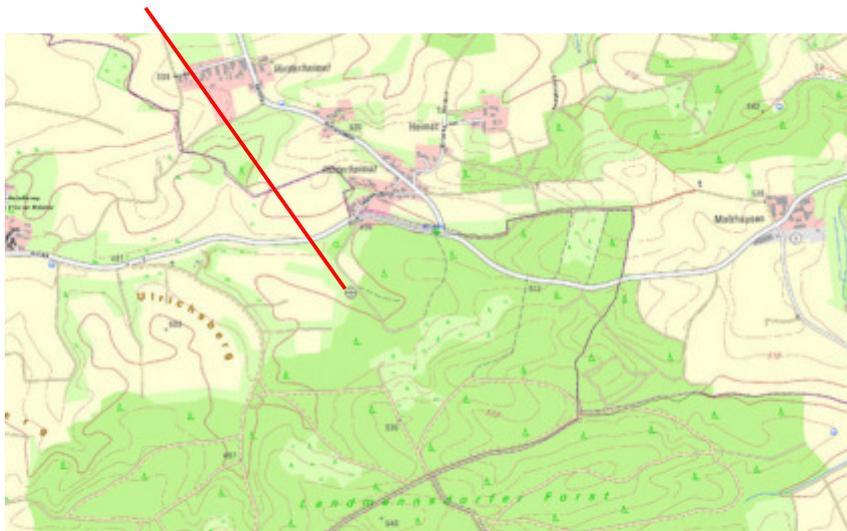
#### Bereich bestehende Rinderweide und Hecke auf der Südseite

Kategorie II-Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Typ A hoher Versiegelungsgrad eingestuft.  
Faktor von 0,8-1,0

Aufgrund der Anbindung an die bestehende Ortschaft, Versickerung Dachflächenwasser, höhenangepasste Bauweise wird ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,8 gewählt.

$$1.070\text{qm} \times 0,8 = 856\text{qm}$$

### Lage Ausgleichsfläche siehe Planzeichnung A 2 Teil von Flurnummer 299 Gemarkung Harthausen



Ausschnitt aus FIN-Web, ohne Maßstab