

Gemeinde Aschau i. Chiemgau  
LANDKREIS ROSENHEIM

## Einbeziehungssatzung "**Kirchstraße Eggerdorfweg**"

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 15.09.2025*

**Satzung vom .....**

in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

Aschau i. Chiemgau

Kampenwandstraße 36 83229 Aschau  
t. 08052 951090 f. 08052 9510971  
e. gemeinde@gemeinde-aschau.de

---

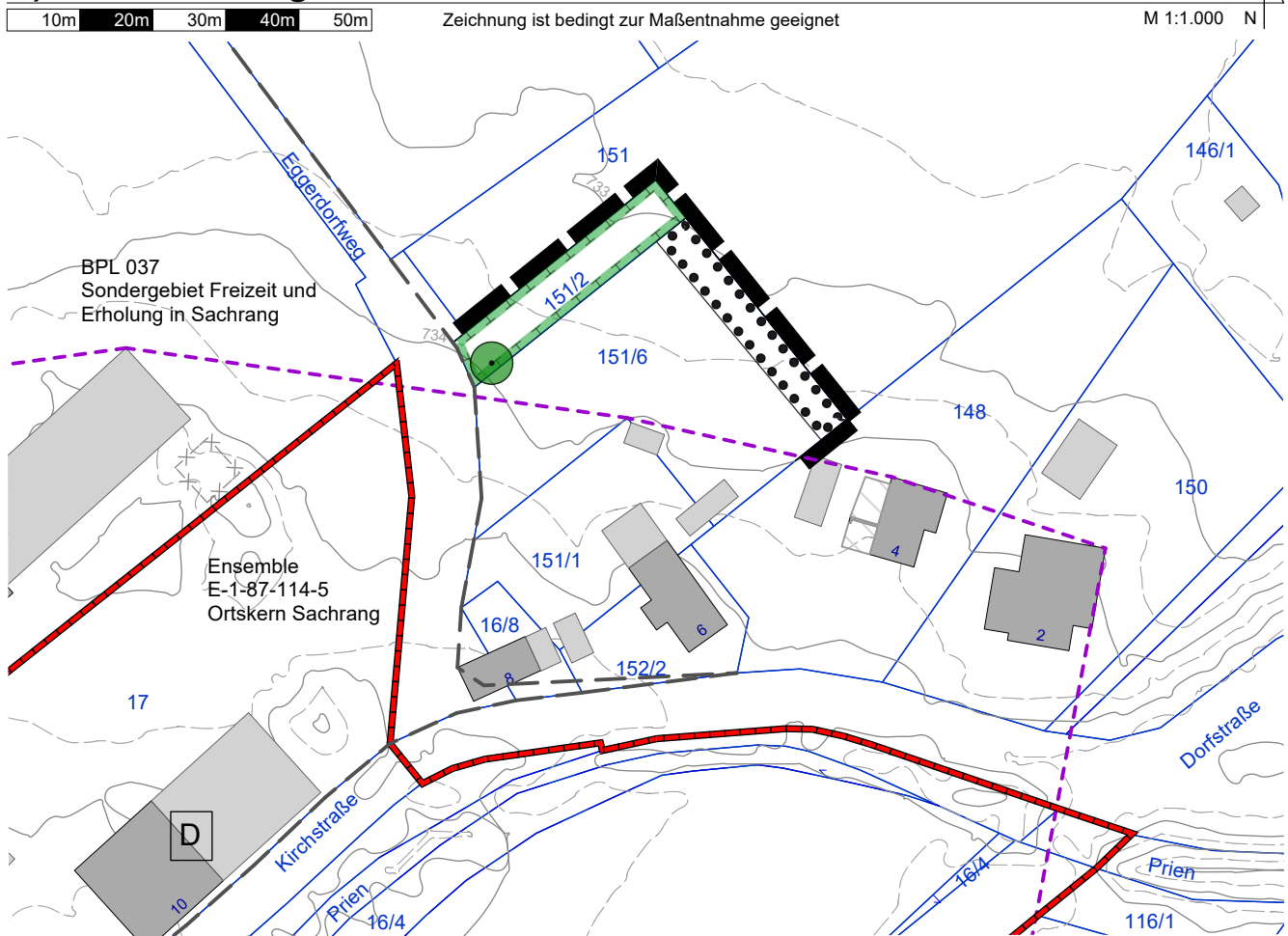
Projektnummer: 1481

Unverbindliche Darstellung der Einbeziehungssatzung als Druckversion in A4.  
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung,  
die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

# Präambel


Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die "Einbeziehungssatzung Kirchstraße Eggerdorfweg".

## A) Planzeichnung



## B) Festsetzung durch Planzeichen und Text

### § 1 Geltungsbereich

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- (2) Innerhalb der nach § 1 (1) festgelegten Grenzen wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass einzelne Außenbereichsflächen, welche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 1 (1) richtet sich nach § 34 BauGB.

### § 3 Dächer

Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

Dachflächen größer 20 m<sup>2</sup> sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 22° bis 28° zulässig.

## § 4 Fassadengestaltung

- (1) Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass die beiden Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken. Insbesondere sind bezogen auf die jeweiligen Geschosse bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassaden-Materialien zu verwenden (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).
- (2) Außenwände sind bis zu einer Höhe von 3,5 m über dem geplanten Gelände nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Außenwände ab einer Höhe von 3,5 m über dem geplanten Gelände sind nur mit Holzverschalungen zulässig. Putzflächen sind nur in Weiß-, hellen Braun- oder Grautönen zulässig. Holzflächen und Holzteile sind naturbelassen oder transparent, in Braun- oder Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden bzw. Fensterelemente.










## § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichnung

---

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper
- (3)  Faktische Innenbereichsgrenze
- (4)  Höhengichtlinien in 0,5 Metern
- (5)  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (z.B. Ensembles)
- (6)  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- (7)  Mögliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- (8)  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- (9)  Bäume zu erhalten
- (10) Geltungsbereich Bebauungsplan Sondergebiet Freizeit und Erholung in Sachrang

### C.2 Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben, weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

#### Vogelschlag:

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden. Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird auf den Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (LAG VSW 2021) sowie auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al.; 2022 Schweizerische Vogelwarte Sempach) hingewiesen. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

#### Beleuchtung:

Es ist auf eine umweltfreundliche Beleuchtung im Außenbereich zu achten. Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

#### Einfriedungen:

Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.

### **C.3 Hinweise zum Denkmalschutz**

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **C.4 Hinweis zu wild abfließendem Wasser**

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens ca. 25 cm über der geplanten Oberkante des am Gebäude anliegenden Geländes liegen. Das Gebäude sollte bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen, darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und die Überschwemmungssituation die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **C.5 Hinweis zum Schutz des Bodens**

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

### **C.6 Hinweis zu Niederschlagswasser**

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138-1 und M 153 einzuhalten.

### **C.7 Hinweise zum Immissionen aus der Landwirtschaft**

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche zu rechnen.

## D) Begründung

---

### D.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Dorf Sachrang gehört zur Gemeinde Aschau und liegt ca. 9 km südwestlich von Aschau nahe der Grenze zu Österreich.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als "Wohngebiet" gemäß § 3, 4 BauNVO dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs soll entsprechend der Nutzung des südlich angrenzenden Dorfgebiets durch ehemalige Hofstellen (jetzt teilw. Wohnhäuser), landwirtschaftliche Betriebe und Wohnnutzung in den Innenbereich einbezogen werden. Die Einbeziehung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Aschau, die abgerundete und harmonische Siedlungsstruktur des Ortsteils zu erhalten sowie gleichzeitig die geordnete städtebauliche Entwicklung verbindlich zu regeln.

Durch die Einbeziehung des Planungsgebietes und somit möglicher Bebauung durch weitere Gebäude ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu rechnen. Aufgrund der Prägung der Umgebung und den Gegebenheiten des Grundstücks wird durch diese Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht in Natura 2000 Gebieten oder in direktem räumlichem Zusammenhang mit diesen.

Die Bebauungsdichte ist entsprechend § 34 BauGB der Umgebung anzupassen.

Im Abstand von ca. 10 m südwestlich des Gebiets befindet sich gemäß Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein Ensemble (Aktenummer: E-1-87-114-5). Innerhalb der Fläche des geschützten Ensembles befinden sich weitere Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen.

Durch eine geringfügige Erweiterung durch ein Gebäude mit Nebengebäude auf privaten Gartenflächen und deren ortsbildangepassten Gestaltung kann von keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete Denkmälern ausgegangen werden.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich aktuell eine private Gartenfläche. Durch die Einbeziehung wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäude ermöglicht. Zu rechnen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erschließung erfolgt über den südwestlich angrenzenden Eggerdorfweg. Rettungswege und Feuerwehrezufahrten sind privatrechtlich sicherzustellen.

## E) Umweltbelange

### E.1 Bestand

Der Bereich, welcher in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, wird als Gartenfläche (Rasen) genutzt. Randlich im Südwesten und im Nordosten befindet sich ein Baumbestand. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Innerhalb des Umgriffs und im näheren Umfeld befinden sich keine besonders geschützten Biotop. Es liegt gemäß Bodenschätzung eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Acker,Gründland) vor.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohngebiet mit Gehölzgruppen und Solitärgehölzen dargestellt.

### E.2 Eingriffsregelung

Ab einer Versiegelung von über 200 m<sup>2</sup> sind ökologische Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Der Eingriff sowie die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung zu ermitteln.

Der überwiegende Teil des Planungsberichts ist in Anwendung der Biotopwertliste als Grundlage zur Anwendung des Biotopwertverfahrens nach der Bayerischen Kompensationsverordnung dem Biotop- und Nutzungstyp P 4 - Tritt- und Parkrasen zuzuordnen (3 Wertpunkte - geringe Wertigkeit). Im westlichen Randbereich befindet sich ein Einzelbaum, welcher sich an die südwestlich entlang des Wegs verlaufende Baumreihe (außerhalb der Einbeziehungssatzung) anschließt. von Nord nach Nordosten verläuft randlich eine Baumreihe.

Der zu erwartende maximale Eingriff erstreckt sich auf den Bereich der Rasenfläche ca. 700 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich ist eine Grundflächenzahl von max. 0,5 zu erwarten. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 anzusetzen. In diesem Fall ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

#### Eingriffsermittlung:

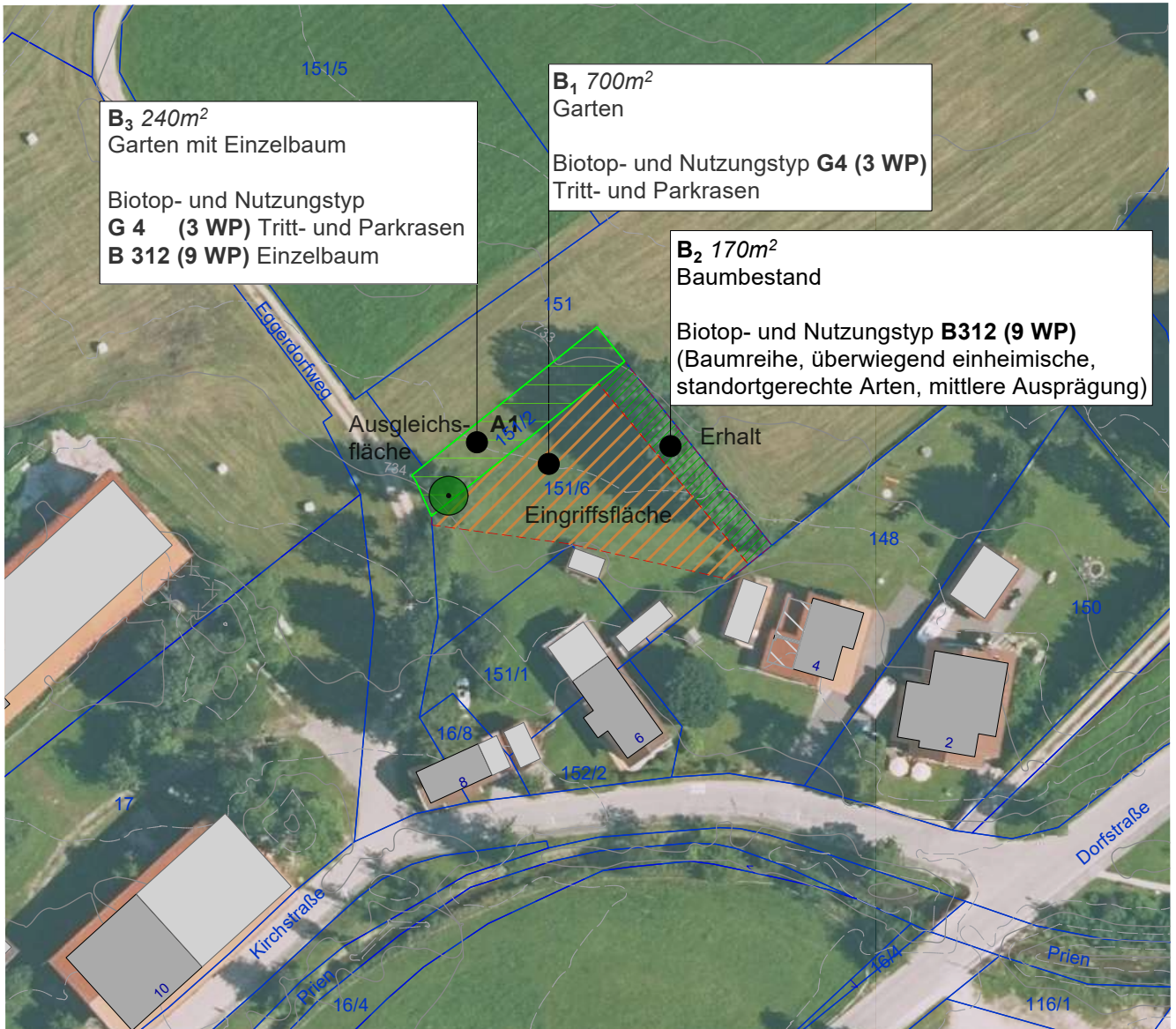
ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Wertpunkte (WP)	Fläche	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
B.1	P 4 Tritt- und Parkrasen	3 WP	700 m <sup>2</sup>	0,5	1.050 WP
B 2	B 312 Baumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9 WP	170 m <sup>2</sup>	kein Eingriff Erhalt	
B 3	P 4 Tritt- und Parkrasen (mit Einzelbaum B 312)	3 WP	240 m <sup>2</sup>	kein Eingriff Aufwertung	
<b>Summe</b>					<b>1.050 WP</b>

#### Ausgleichsermittlung

ID	Biotop- und Nutzungstyp Ausgangszustand	Biotop- und Nutzungstyp Entwicklungsziel	Aufwertungsfaktor	Fläche	Kompensations- umfang
A1	P 4 Tritt- und Parkrasen (3 WP)	G 212Maßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (8 WP)	5 WP/m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>1.200 WP</b>

Insgesamt ergibt sich somit bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,5 auf einer maximalen Eingriffsfläche von 700 m<sup>2</sup> ein Kompensationsbedarf von ca. 1.050 Wertpunkten. Durch beispielweise eine Aufwertung der im nord-westlichen Randbereich dargestellten Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup> in Form einer Entwicklung von extensiv gepflegtem, artenreichen Grünland kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Alternativ kann der Ausgleichsbedarf durch eine Sicherung von Wertpunkten nachgewiesen werden.

# Bestandssituation mit Luftbild und Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen



## F) Verfahrensvermerke

---

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... beschlossen, die Flurstück Nr. 151/6 und 151/2 der Gemarkung Sachrang im Sinne einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Der Satzungsentwurf, in der Fassung vom ....., wurde am ..... gebilligt. Die Planunterlagen, in der Fassung vom ....., wurden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... bis .....

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die Fassung vom ..... der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Aschau i.Chiemgau, den .....

(Siegel)

.....  
Simon Frank, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt damit in Kraft.

Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Aschau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschau i.Chiemgau, den .....

(Siegel)

.....  
Simon Frank, 1. Bürgermeister