



**Gemeinde Mengkofen**

## **Innenbereichssatzung „Birket“**

**Innenbereichssatzung  
(Entwicklungs- und  
Einbeziehungssatzung)  
gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3  
sowie § 13 BauGB**

*Planungsträger*

Gemeinde Mengkofen  
Von-Haniel-Allee 12  
84152 Mengkofen

*Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

*Stand*  
22.02.2022

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 20.07.2021 die Aufstellung einer Innenbereichssatzung (Entwicklungssatzung in Verbindung mit einer Einbeziehungssatzung gem. §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Billigungsbeschluss

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 20.07.2021 beschlossen, die Entwurfsfassung der Innenbereichssatzung zu billigen.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 20.07.2021 mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 4. Beteiligung der Behörden


Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 22.02.2022 die Innenbereichssatzung in der Fassung vom 22.02.2022 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Dies wurde am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.


Mengkofen, den 03.03.2022

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Hieninger, Erster Bürgermeister



### 6. Ausgefertigt

Mengkofen, den 03.03.2022

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Hieninger, Erster Bürgermeister



### 7. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Innenbereichssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Mengkofen, den 03.03.2022

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Hieninger, Erster Bürgermeister



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mengkofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese

### Innenbereichssatzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Satzungstext
- Teil B: Lageplan
- Teil C: Begründung

## TEIL A – Satzungstext

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 978/2, 982, 982/1, 982/2, 1010, 1011, 1012, 1014, 1015, 1019/1, 1020, 1022/1, 1022/2, 1022/3, 1035/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 985, 1013, 1017, 1019 und 1021 der Gemarkung Mühlhausen.

Davon werden folgende Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (rot schraffierte Flächen im Lageplan): Grundstücke mit den Flurnummern 978/2, 982/1, 982/2, 1011, 1012, 1014, 1019/1, 1020, 1022/1, 1022/3, 1035/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 985, 1010, 1013, 1017, 1019 und 1021 der Gemarkung Mühlhausen.

Folgende Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten (blau schraffierte Flächen im Lageplan): Grundstücke mit den Flurnummern 1015, 1022/2, sowie Teilflächen der Flurnummern 982, 985, 1010, 1013, 1017 der Gemarkung Mühlhausen.

### § 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

### § 3 Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§6 BauNVO)

Auf den Flurnummern 982, 982/1 und 982/2 der Gemarkung Mühlhausen sind ausschließlich mit der Schreinerei in Verbindung stehende Betriebsleiterwohnungen bzw. Betriebsgebäude zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

gemäß BauNVO

Vollgeschosse: maximal 2

#### 3. Bauweise:

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

#### 4. Zulässige Wohneinheiten:

maximal 2 je Wohngebäude

## 5. Dachformen und Dachgestaltung:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung ist hangparallel auszurichten. Davon abweichend sind für Nebengebäude mit einer Breite von maximal 9 m auch Pultdächer zulässig. Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig, jedoch nur als aufliegende oder in die Dachfläche integrierte Anlagen.

## 6. Maximal zulässige Wandhöhe:

Die zulässige Wandhöhe beträgt

bei Hauptgebäuden (nur Satteldach): talseitig max. 7,00 m

bei Nebengebäuden mit Satteldach: talseitig max. 4,5 m

bei Nebengebäuden mit Pultdach: tal- und bergseitig max. 4,5 m

Die Wandhöhen sind vom Bezugsgelände (vorgefundenes Urgelände, dokumentiert durch die dargestellten Höhenlinien) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite (Satteldach) bzw. Trauf- und Firstseite (Pultdach) zu messen.

## 7. Eingriffsregelung:

Aus Neubauten und Neubefestigungen resultierende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a BauGB und § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Entsprechende Bilanzierungen und Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Der Lageplan enthält hinweisliche Darstellungen zu geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Geltungsbereichs. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind möglichst in den jeweils an die Eingriffsbereiche angrenzenden Potenzialflächen (Siedlungsrand) zu verorten. Als Entwicklungsziele sind für die Siedlungsrandbereiche mehrreihige, mesophile Hecken mit einheimischen, standortgerechten Arten (Biotop und Nutzungstyp B112 gem. BayKompV), Streuobstwiesen mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (BNT 432), im Bereich der Gelände-(Auen)mulde (Fl.Nr. 902) frisches bis feuchtes Extensivgrünland (G2) vorgegeben.

Folgende Vorgaben zur Pflege der Ausgleichsflächen sind zu berücksichtigen:

*Hecken* (BNT B112):

abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

*Streuobstwiesen mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland* (BNT B432):

maximal 2 Schnitte/Jahr mit Mähgutabfuhr; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von organischen und mineralischen Düngern

*Frisches bis feuchtes Extensivgrünland (BNT G2):*

maximal 2 Schnitte/Jahr mit Mähgutabfuhr (1. Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor 15. September); kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von organischen und mineralischen Düngern

Die Ausgleichsflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der den Eingriff verursachenden Baumaßnahme herzustellen.

## **§ 4 Hinweise**

### **8. Oberflächenversiegelung:**

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **9. Versorgungsleitungen:**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **10. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:**

Anschlusszwang an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Wasserversorgung der Gemeinde Mengkofen und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Mengkofen besteht.

### **11. Müllentsorgung:**

Die Müllversorgung wird durch den AWV sichergestellt.

### **12. Altlasten:**

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

### **13. Landwirtschaftliche und gewerbliche Emissionen:**

Da Teile des Planungsgebiets an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen. Im Umfeld des bestehenden Schreinereibetriebs ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

### **14. Wasserversickerung und Wasserrückhaltung:**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen (keine Sickerschächte). Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WWHG).

#### **15. Wild abfließendes Wasser**

Der Geltungsbereich liegt an einem Hang. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser mit Erosionsmaterial von oberhalb (südlich) angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht auszuschließen. Entsprechend werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, z.B. Anhebung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante, wasserdichte und soweit erforderlich auftriebssichere Ausführung von Kellern (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen).

Je nach Größe und Lage neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

#### **16. Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten:**

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen und andere Formgehölze
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Cotoneaster, Berberitze u.ä.

#### **17. Artenschutz:**

Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen (v.a. mögliche Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen an Gebäuden und älterem Baumbestand). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, die zum Erfordernis artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen führen kann. In Abhängigkeit von den festgestellten Risiken können CEF-Maßnahmen erforderlich sein, die bereits vor dem Eingriff funktionsfähige Ersatzlebensräume gewährleisten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dringend empfohlen.

**18. Archäologische Funde:**




Aufgrund der zahlreichen Nachweise archäologischer Funde im näheren Umfeld ist der Geltungsbereich - insbesondere die Teilflächen mit Lößlehmauflage - als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



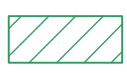




# INNENBEREICHSSATZUNG "BIRKET"

## LAGEPLAN

### Sonstige Planzeichen

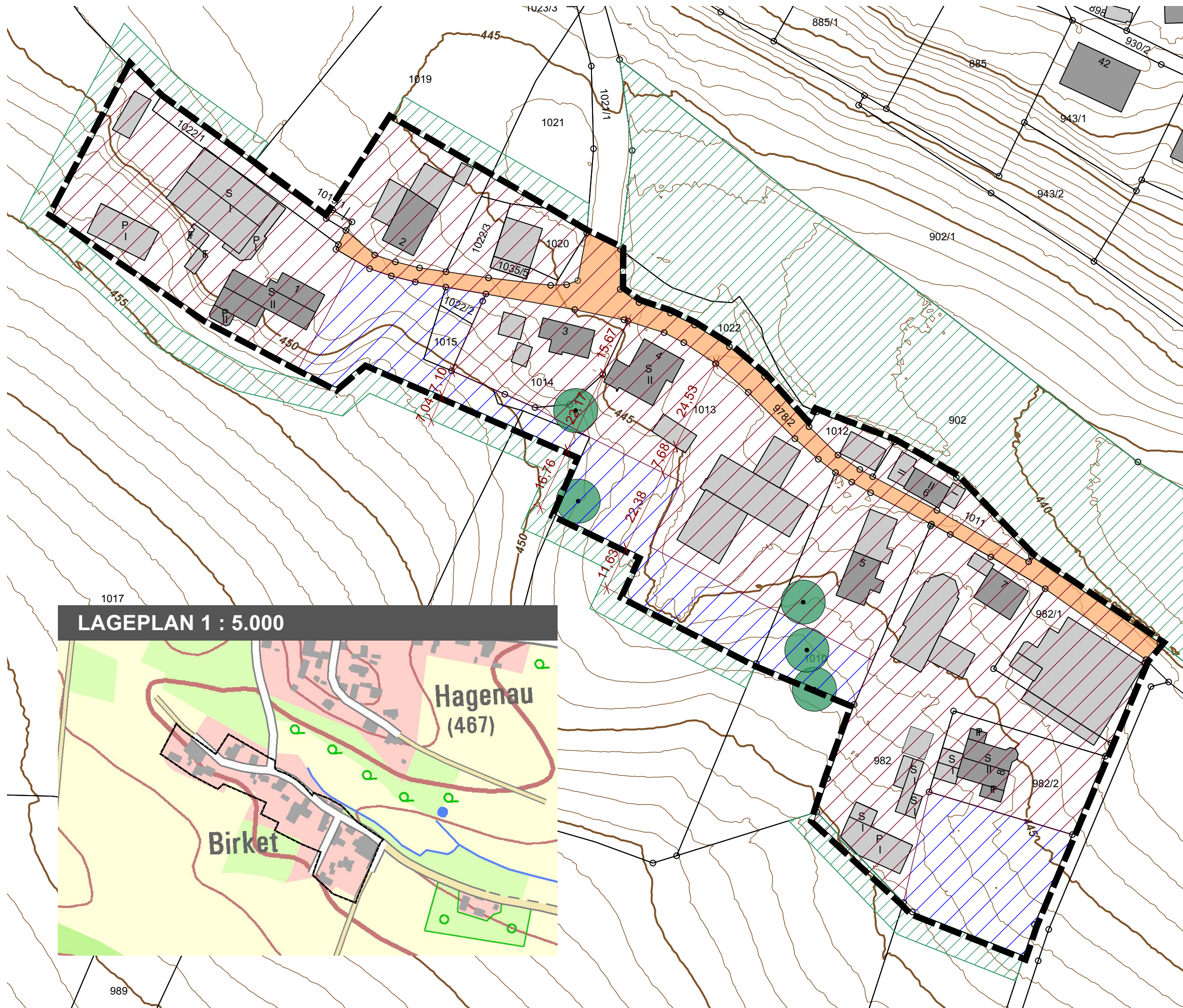
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
-  Geltungsbereich Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2
-  Geltungsbereich Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3

### Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

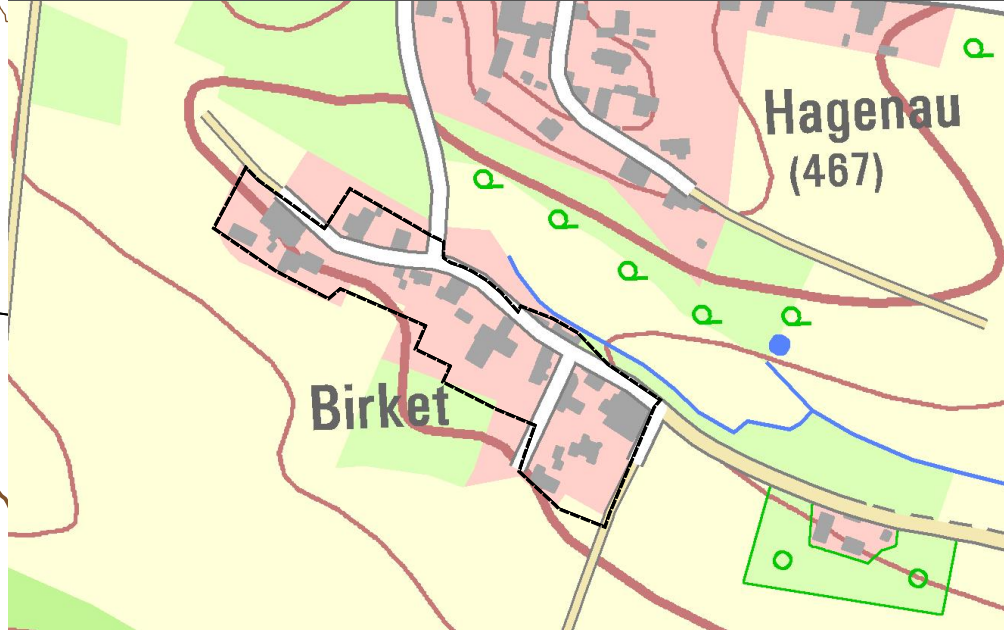
-  Flächen mit hoher Eignung für ökologische Ausgleichsmaßnahmen
-  möglichst zu erhaltender, wertvoller Baumbestand
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Vermaßung in Meter
-  Gebäudebestand (Hauptgebäude)
-  Gebäudebestand (Nebengebäude)
-  Höhenlinien, Abstand 1m
-  öffentliche Verkehrsfläche

Maßstab 1 : 1.000  
Plotformat DIN A3

Gefertigt: 22.02.2022  
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter



LAGEPLAN 1 : 5.000



989



## **Gemeinde Mengkofen**

### **Innenbereichssatzung „Birket“**

## **Begründung**

#### *Planungsträger*

Gemeinde Mengkofen  
Von-Haniel-Allee 12  
84152 Mengkofen

#### *Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

#### *Stand*

22.02.2022

## 1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Mengkofen liegt am nördlichen Rand des Landkreises Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern, Region 13 – Landshut. Der Hauptort Mengkofen ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft.

Der Verfahrensbereich, Teilort Birket, liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets.



Quelle: Bayern-Atlas

Die Zufahrt erfolgt von Norden über Hagenau. Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlicher Flur umgeben.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,19 ha.

## 2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Mit der Festsetzung bebauter Bereiche im Außenbereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil soll der vorhandene Baubestand gesichert und die Weiterentwicklung städtebaulich geregelt werden. Durch Miteinbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen geringen Umfangs sollen ergänzend beschränkte, bedarfsorientierte Spielräume für die Baulandnachfrage durch Ortsansässige geschaffen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Einbeziehungssatzung folgende Entwicklungsziele:

- Baulandausweisung für Ortsansässige zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Ortsabrundung
- Klarstellung und daraus folgernd die Herstellung eines orts- und landschaftsbildverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich

### **3 Begründung der Verfahrensart**

Die Festsetzung von Entwicklungsflächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Einbeziehung ergänzender Flächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die jeweils relevanten Teilbereiche sind im Lageplan gekennzeichnet.

Die entsprechenden Voraussetzungen für die Satzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 sind gegeben:

- Die Entwicklungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.
- Die Satzung ist 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 nicht begründet und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zu beachten.

Bei der Verfahrensdurchführung findet § 13 BauGB Anwendung. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

### **4 Prüfung der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen, Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsgebiete, §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine maximale bauliche Nutzung landwirtschaftlicher Flächen von ausschließlich 250 qm (Fl.Nr, 1017) und 175 qm (Fl.Nr. 921) ermöglicht. Der Verlust landwirtschaftlichen Nutzfläche ist somit marginal. Zudem unterliegt die Beanspruchung der Flächen der betriebswirtschaftlichen Entscheidung des jeweiligen Flächenbesitzers.

## 5 Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 5.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	zum Talraum nach Norden geneigt, nordostexponierte Hanglage, bestehende Siedlung z.T. In Hang eingegraben mit der Folge teilweise steiler Böschungen im Übergang zur freien Landschaft
Geologischer Untergrund	Hangbereiche: Löß oder Lößlehm; Talbereich: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
Böden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SW-Teil: Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)</li> <li>• SO-Teil: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)</li> <li>• zentraler Bereich/Talraum: Bodenkomplex: Hangleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberlauf eines kleinen Grabens am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs</li> <li>• keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen</li> </ul>

### 5.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

#### *Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

Geltungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner Weiler mit landwirtschaftlichen, z.T. noch im Nebenerwerb betriebener Hofstellen und später entwickelter Einfamilienhausbebauung</li> <li>• keine Betriebe mit Viehhaltung mehr vorhanden</li> <li>• am Ostrand bestehender Schreinereibetrieb mit Betriebsleiterwohnung</li> <li>• mehrere dorftypische Grünstrukturen (Obstgärten, Einzelbäume)</li> </ul>
-----------------	---

#### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Talmulde mit Dauergrünlandnutzung und Brachflächen
Osten	Flurweg, Landwirtschaft (Acker)
Süden	Landwirtschaft (Acker)
Westen	Landwirtschaft (Acker)

### 5.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut,13)

- Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen;
- Vorranggebiet für Wasserversorgung (T46) ca. 900 m östlich des Geltungsbereichs
- keine weiteren spezifischen Vorgaben

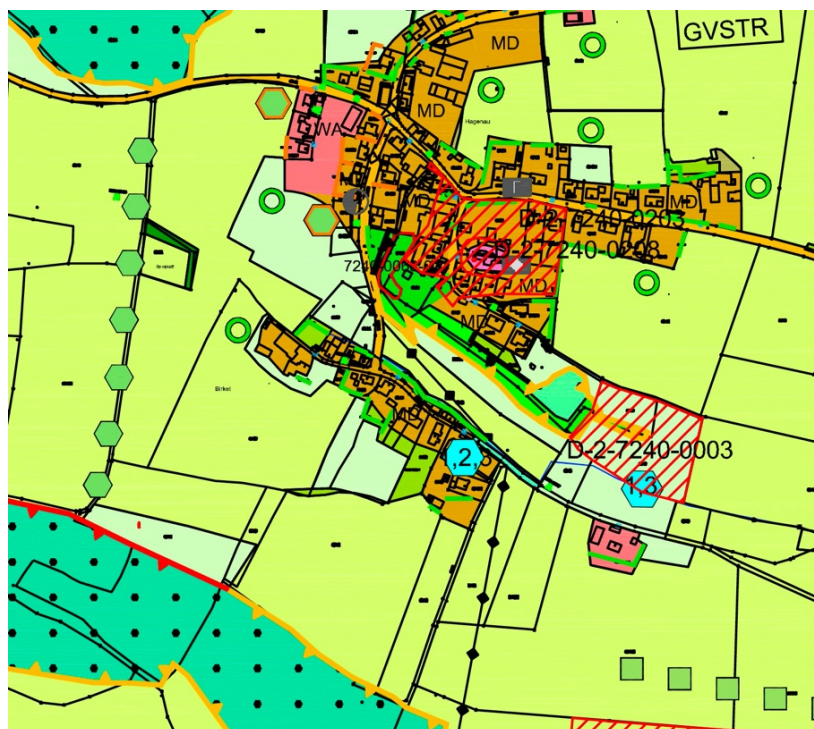
aktueller Flächennutzungsplan

Geltungsbereich:

- Dorfgebiet (MD)
- am Ortsrand: Flächen für die Landwirtschaft,
- Streuobstbestand, Ortsbegrünung mit überwiegend standortheimischem Bestand

Angrenzend:

- Flächen für die Landwirtschaft;
- Maßnahmenempfehlung Westrand: Aufbau von fehlender Ortsbegrünung durch Bepflanzung
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt an Gewässern (Förderung Uferschutzstreifen, Ausbildung Ufergehölzsäume, Herstellung der biologischen Durchgängigkeit)



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### 5.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG/BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	denkmalgeschützte Objekte im näheren Umfeld des Geltungsbereichs: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 130 m nördlich: untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Leonhard mit zugehörigem, ummauertem Friedhof in Hagenau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen (D-2-7240-0208)</li> <li>• ca. 80 m nordöstlich: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7240-0003)</li> <li>• ca. 290 m südöstlich: Verebnetter vorgeschichtlicher Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7240-0074)</li> </ul>
Ökoflächen	im Geltungsbereich nicht vorhanden
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

#### 5.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung	ca. 70 m nördlich des Geltungsbereichs (südlich von Hagenau) befindet sich eine Biotopfläche, Nr. 7240-0068-001(Gehölzstreifen am südlichen Ortsrand von Hagenau)
Landschafts-entwicklungskonzept	keine spezifischen Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen
Immissionsschutz	ortsübliche, jahreszeitliche Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung; Geruchs- und Lärmimmissionen durch Schreinereibetrieb im östlichen Teil

## **6 Begründung einzelner Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als Dorfgebiet (M D) wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der aktuellen, dorftypisch gemischten Nutzungssituation. Die Einschränkung, auf den Flurnummern 982, 982/1 und 982/2 der Gemarkung Mühlhausen ausschließlich mit der Schreinerei in Verbindung stehende Betriebsleiterwohnungen bzw. Betriebsgebäude zuzulassen, ist damit begründet, mögliche Konflikte mit anderen Wohnnutzungen aufgrund von durch den Schreinereibetrieb verursachten Immissionen (aufgrund schreinereiüblicher Emissionen aus Produktion, Spänebunker, Lackieranlage) zu vermeiden.

### **2, 3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgaben der BauNVO bestimmt.

Durch die Begrenzung der Vollgeschosse sowie die Beschränkung auf Einzelhausbebauung sollen die bestehende, dörflich geprägte Bebauungsstruktur bewahrt und Nachbarschaftskonflikte (Verschattung, Blickbezüge) vermieden werden.

### **4 Zulässige Wohneinheiten**

Eine die Maßstäblichkeit und Sozialstruktur der dörflichen Kleinsiedlung gefährdende Mehrfamilienhausbebauung sowie eine Zunahme des Anliegerverkehrs soll vermieden werden.

### **5 Dachformen**

Die bindende Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude und die ergänzende Zulässigkeit von Pultdächern für Nebengebäude dient dem Erhalt des im Bestand den Weiler prägenden Siedlungscharakters.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen eröffnet Spielräume für die Nutzung dezentraler regenerativer Energiequellen als Beitrag zum Klimaschutz.

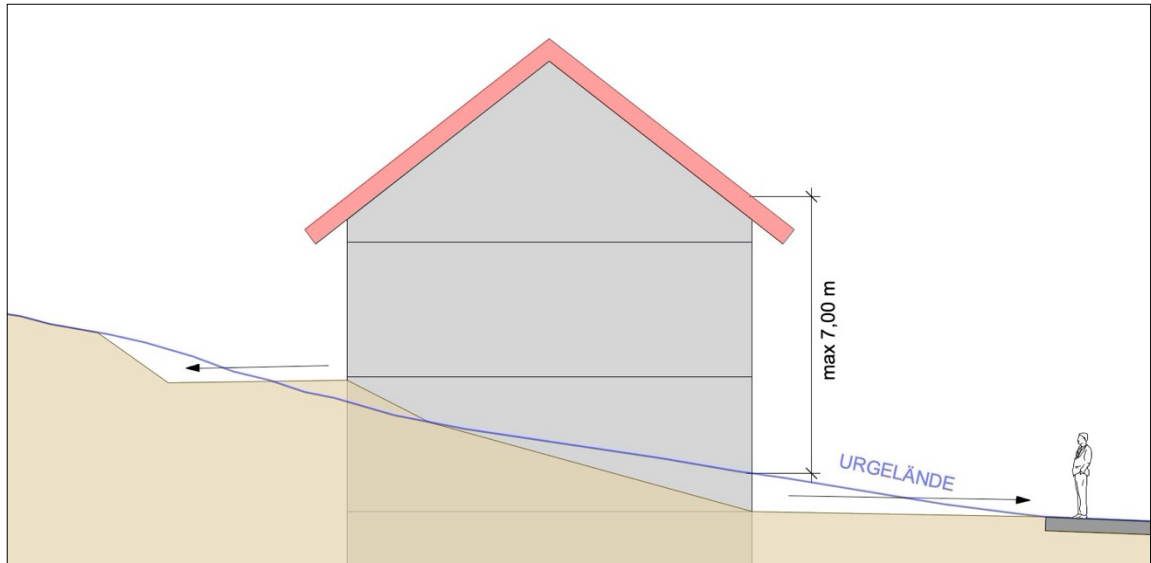
### **6 Maximal zulässige Wandhöhe:**

Mit der Festsetzung maximal zulässiger, nach Haupt- und Nebengebäuden sowie Dachformen differenzierter Wandhöhen, die sich an der Bestandssituation orientieren, soll die Maßstäblichkeit der dörflichen Siedlungsstruktur bewahrt werden. Zudem sollen zu große Wandhöhen im Hinblick auf die gute Einsehbarkeit des Ortsrandes vom auf der gegenüberliegenden Talseite befindlichen Dorf Hagenau vermieden werden.

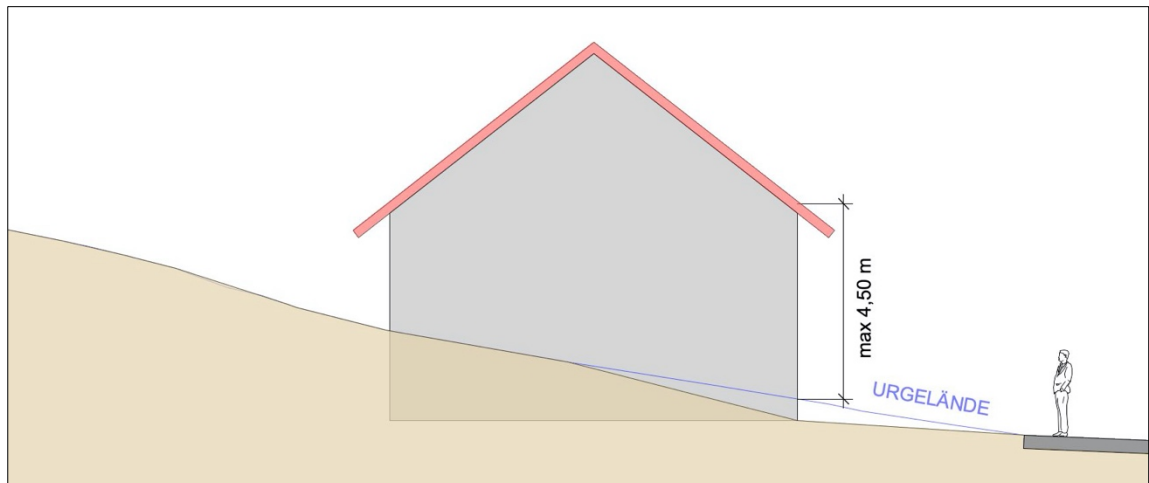


Das vorgefundene Urgelände als Bezugshöhe wird durch die im Lageplan dargestellten Höhenlinien eindeutig definiert.

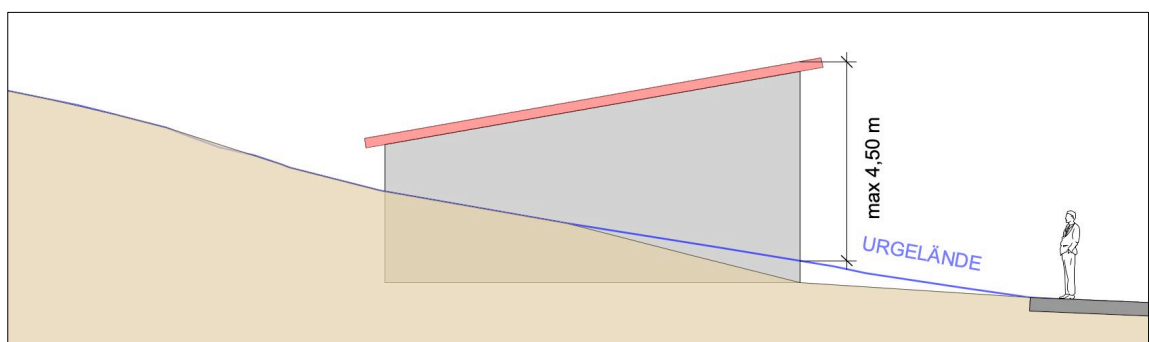
*Regelschnitt 1: Hauptgebäude (nur Satteldach)*



*Regelschnitt 2: Nebengebäude (Satteldach)*



*Regelschnitt 3: Nebengebäude (Pulldach)*



## **7 Eingriffsregelung:**

Eingriffstatbestände ergeben sich ausschließlich aus Neubauten und neuen Flächenbefestigungen in den einbezogenen Teilbereichen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Diese sind gem. § 1a BauGB und § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Festsetzungen definieren den Rahmen hinsichtlich Entwicklungszielen, Pflegemaßnahmen und Verortung der Maßnahmen. Der Lageplan mit Darstellung gut für Kompensationsmaßnahmen geeigneter Flächen - insbesondere im Ortsrandbereich - dient als Orientierungshilfe. Die exakte Bilanzierung und Planung der Kompensationsmaßnahmen kann erst auf Basis der Bewertung konkreter Baumaßnahmen im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen.

## **7 Weitere Erläuterungen**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Mallersdorf gesichert.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Trennkanalisation der gemeindlichen Kläranlage Hüttenkofen zugeführt.

### **7.3 Regenwasserabführung**

Das Regenwasser wird über vorhandene Gräben und Verrohrungen abgeleitet.

### **7.4 Grundwasser, Hochwasser**

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsbereiches besteht keine Hochwassergefährdung.

### **7.5 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG und ist als gesichert zu betrachten.

### **7.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

### **7.7 Altlasten**

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen. Auffüllungen sind nicht bekannt.

### **7.8 Landwirtschaftliche und gewerbliche Emissionen**

Die Emissionen durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung bewegen sich im orts- bzw. MD-üblichen Rahmen.

### **7.9 Wild abfließendes Wasser**

Durch die Zunahme von Starkregenereignissen hat sich die Gefährdung durch wild abfließendes Wasser mit Schlammfrachten aus ackerbaulich genutzten Hanglagen erheblich vergrößert. Die Hinweise formulieren die Gefährdungslage und beschreiben mögliche Vorsorgemaßnahmen.

### **7.10 Denkmalschutz**

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dementsprechend ist die verpflichtende Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG geboten.

## **8 Artenschutz**

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist unabhängig von durch die Satzung geschaffenen Baurechten vor Durchführung von Eingriffen zu gewährleisten. Grundlage ist der § 44 BNatSchG.