



Begründung
zur Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„**KROTTENTHAL**“

Gemeinde: : **Mengkofen**
Landkreis : **Dingolfing-Landau**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **SATZUNG**
Fassung vom 20.07.2021

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

Inhalt

1.	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	3
2.2	Fachliche Programme und Pläne.....	4
2.3	Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes	4
2.4	Denkmalschutz	4
3.	PLANUNGSKONZEPT	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	5
3.3	Erschließung, ruhender Verkehr	5
3.4	Ver-und Entsorgung	6
3.5	Immissionen, Emissionen	6
4.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFREGELUNG.....	7
5.	ARTENSCHUTZ	8
6.	KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN	8

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwändiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten

Da diese o.g. Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat Mengkofen in seiner Sitzung am 15.09.2020 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Krottenthal" für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mengkofen ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt (Abb. 1).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- u. Landschaftsplan der Gemeinde Mengkofen, Lage des Planungsgebietes durch roten Kreis markiert

2.2 Fachliche Programme und Pläne

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes. Gemäß FIS-Natur Online befinden sich im Geltungsbereich keine ABSP-Flächen, Schutzgebiete, NATURA2000-Flächen und dergleichen.

2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 2.393 m² (Fl.-Nrn. 1053 Teilfläche und 1447/2 Teilfläche der Gemarkung Hofdorf). Es handelt sich um einen nach Südosten geneigten Hang, der derzeit zum Teil als Intensivgrünland und zum Teil als Hausgarten genutzt wird. Im Süden, westlich der Einfahrt zum Grundstück, befindet sich eine größere Obstgehölzgruppe, die erhalten bleiben soll.

2.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmal des BLfD sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind. Die Bauträger und ausführenden Firmen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind und dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.
2. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

3. PLANUNGSKONZEPT

Ein Teil des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung wird als Baugrundstück mit einer bebaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen von ca. 505 m² festgesetzt und dient der Realisierung eines Wohngebäudes. Ein Teilbereich von ca. 134 m² dient der Zufahrt, ein Teilbereich ist ein vorhandener, zu erhaltender Obstgarten. Nördlich des geplanten Wohnhauses soll das bisher intensiv genutzte Grünland als Garten genutzt werden. Am Ost- und Nordrand wird ein 6,00 m breiter Streifen von ca. 528 m² als Ausgleichsfläche für den dadurch entstehenden Eingriff festgesetzt. Diese Fläche dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Krottenthal ist durch einige Hofstellen und überwiegend Wohngebäuden geprägt. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind generell nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 34 BauGB für die Gebäude bestimmt und eingeschränkt. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Zufahrt erfolgt über die Krottenthaler Straße auf Flurstück 1447/2. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Mallersdorf und die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Mengkofen angeschlossen. Dach- und Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf nach W 405 gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Da sich im unmittelbaren Nähebereich (bestehendes Wohngebäude westlich des Geltungsbereichs) bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel befinden, ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unterirdische Anlagen bei der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Verweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen.

3.5 Immissionen, Emissionen

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung des geplanten Dorfgebietes sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

4. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFREGELUNG

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bestand und Bewertung

Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Ackerfläche bzw. intensive Grünlandfläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen Obstwiese mit Baumbestand \leq 30 Jahre	Kategorie I und Kategorie II
Boden	Die zur Planung vorgesehenen Flurstücke liegen in einem Bodenkomplex aus fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (gem. Übersichtbodenkarte 1: 25.000, online verfügbar über geoportal.bayern.de). Nach dem Erosionsgefährdungskataster besteht für den Acker nur geringe Erosionsgefahr durch Wasser.	Kategorie II
Wasser	Fläche mit mäßiger bis geringer Versickerungsleistung, Oberflächengewässer nicht berührt	Kategorie II
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen (Talbereich), Fläche als Freifläche derzeit Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzend an bebautes Gebiet, umgeben von großen Freiflächen	Kategorie II
Landschaftsbild	Ortseingangssituation, typisch dörfliches Ortsbild	Kategorie II

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Kategorie II: Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Das Gebiet ist lt. Leitfaden dem Typ B, Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad, zugeordnet.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe ist ein Kompensationsfaktor von **0,35** zu begründen.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Eingriffsfläche Baugrundstück	
Kategorie I / Typ B: 842 m ² x 0,35	294,7
Kategorie II / Typ B: 156 m ² x 0,65	101,4
Ausgleichsflächenbedarf	396,1 m²

Zum Ausgleich für die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 1053, Gemarkung Hofdorf, bisher Grünland – intensiv und Obstwiese mit Baumbestand ≤ 30 Jahre, soll eine gemischte Feldhecke entstehen. Gepflanzt werden heimische Bäume und Sträucher. Es ist autochtones Pflanzmaterial im Dreiecksverband 1,5x1,5 m zu pflanzen. Der Anteil an Heister beträgt mind. 20% Heister. Die Sträucher sind bevorzugt am Rand der Fläche zu pflanzen. Die Entwicklungsdauer wird mit 25 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen sollen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels (25 Jahre) fachgerecht gepflegt werden.

Insgesamt stehen durch die geplanten Maßnahmen (mit Aufwertungsfaktor 1,0) 528 m² zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 396,1 m² verbleibt ein rein rechnerisches Restguthaben von 131,9 m². Das Eingriffsvorhaben kann somit als vollumfänglich ausgeglichen angesehen werden.

Es wird mit dem Grundstückseigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern über die Sicherstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgeschlossen.

5. ARTENSCHUTZ

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine intensiv als Wiese genutzte Fläche handelt. Für Brutvögel der Feldfluren wie z. B. die Feldlerche ist die Fläche zu kleinteilig. Konflikte in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben daher nicht gegeben.

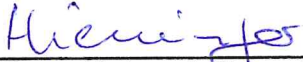
6. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Dingolfing-Landau.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mengkofen
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2021)
- Artenschutzkartierung des BayLfU

Mengkofen, 23.08.2021


Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

