

Gemeinde Mengkofen



Begründung
zur Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„**ÖSTLICHER TEIL PRAMERSBUCH**“

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

Stand der Planung : **SATZUNG**
Fassung vom 14.12.2021

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	7
4.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFREGELUNG.....	7
5.	ARTENSCHUTZ	9
6.	KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN	9

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 19.10.2021 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Östlicher Teil Pramersbuch" für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort vertraglichen 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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Abb. 1).

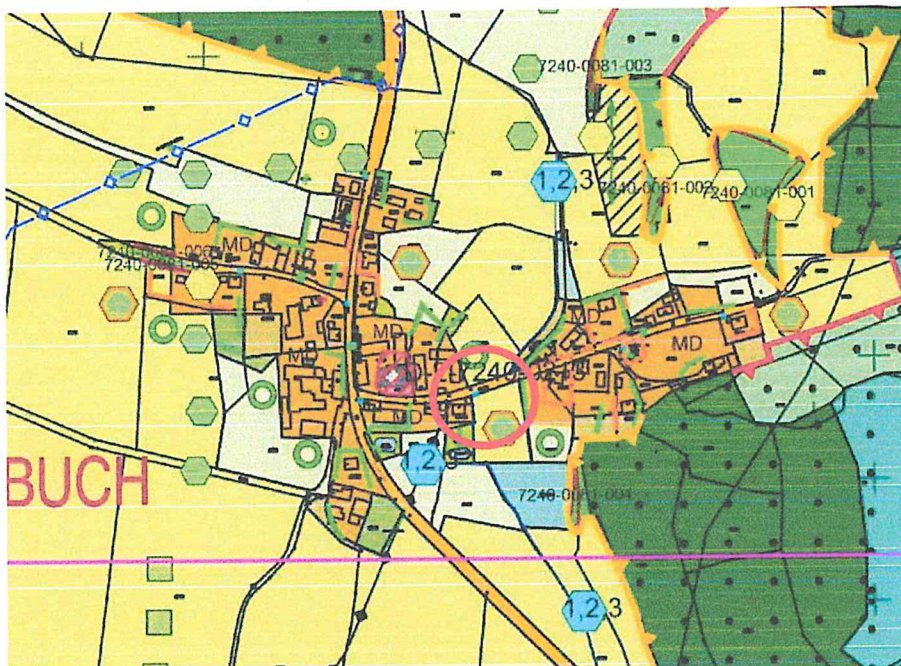


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- u. Landschaftsplan der Gemeinde Mengkofen, Lage des Planungsgebietes durch roten Kreis markiert

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. 953 m² (Fl.-Nrn. 1218 Teilfläche der Gemarkung Mühlhausen). Es handelt sich um einen leicht nach Süden geneigten Hang, der derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

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

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird als Baugrundstück mit einer bebaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen von ca. 468 m² festgesetzt und dient der Realisierung eines Wohngebäudes. Ein Teilbereich von ca. 52,5 m² dient der Zufahrt. An der Ostgrenze der Flur-Nr. 1218 verläuft ein namenloser Bach, an dessen Westufer als Ausgleichsfläche für den dadurch entstehenden Eingriff ein 5 m breiter Pufferstreifen mit teilweise Uferabflachungen festgesetzt wird.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortes Pramersbuch ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Bauernhöfe und einigen Wohngebäuden geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht aus einem Einfamilienwohnhaus E+1 mit einer Dachneigung von ca. 20-25°. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche 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 Gemeindestraße auf Flurstück 1202. 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.

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 (TRENOW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) 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 WHG).

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 immissionschutzrechtlichen 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 ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen	Kategorie I
Boden	Die zur Planung vorgesehenen Flurstücke liegen in einem Bodenkomplex aus Hangleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum (Vorherrschend bis ausschließlich Braunerden aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde) <i>gem. Übersichtbodenkarte 1: 25.000 und Bodenkarte 1:200.000, online verfügbar über geoportal.bayern.de. Nach dem Erosionsgefährdungskataster besteht für den Acker keine Erosionsgefahr durch Wasser.</i>	Kategorie II
Wasser	Fläche mit mäßiger bis geringer Versickerungsleistung, Oberflächengewässer nicht berührt	Kategorie I
Klima und Luft	Baulücke mit bebautem Umfeld, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaftsbild	Lückenschluss in stark überprägtem dörflichen Siedlungsteil	Kategorie I

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Kategorie I: Gebiet geringer 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: 953 m ² x 0,35	334,0 m ²
Ausgleichsflächenbedarf	334,0 m²

Zum Ausgleich für die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 1218, Gemarkung Mühlhausen, bisher Ackerfläche, wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen angelegt sowie eine Renaturierung durch teilweise Uferabflachungen (mind. 20 cm über der Mittelwasserlinie MW, damit das Abflussverhalten bei MQ nicht negativ eingegriffen wird) durchgeführt. Zusätzlich werden an verschiedenen Bereichen Strukturelemente in Form von Wurzelstöcken und dgl. eingebracht. Die Strukturelemente sollen eine natürliche Mäandrierung initiieren. Dies fördert die Ausbildung einer unterschiedlichen Tiefen- und Breitenvarianz sowie einer abwechselnden Fließgeschwindigkeit. Die abgeflachten Uferstreifen sind entsprechend zu bepflanzen (extensiv) damit die Erosion bei höheren Abflüssen vermindert wird. Durch Pflanzung von autochtonen Bäumen, Sträuchern oder Hochstaudenfluren erfolgt eine Strukturanreicherung sowie eine teilweise Verschattung, was einer Gewässererwärmung entgegenwirkt. Dieser Streifen dient als Puffer gegen Stoffeinträge (Pflanzenschutzmittel, Feinmaterial, Düngemittel), wertet das Landschaftsbild auf und stärkt bzw. schafft artenreiche Lebens- und Rückzugsräume (Biodiversität) in und am Gewässer.

Die Fläche des Uferstreifens entlang des Grabens darf nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden und die acker- und gartenbauliche Nutzung ist verboten.

Der Beginn der Maßnahme ist mind. 2 Wochen vorher den Behörden (Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt) anzuzeigen.

Nach Beendigung der Maßnahme ist eine gemeinsame Begehung notwendig.

Die Fläche bleibt nach einem Ausmagerungszeitraum von 10 Jahren der Sukzession überlassen.

Insgesamt stehen durch die geplanten Maßnahmen (mit Aufwertungsfaktor 1,0) 334 m² zur Verfügung. 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 Acker 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.

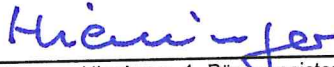
6. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN

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, 04.03.2022


Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

