



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

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

Stand der Planung : **ENTWURF**
Fassung vom 14.11.2018

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.....	5
3.5	Immissionen, Emissionen	6
4.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFREGELUNG.....	6
5.	ARTENSCHUTZ	7
6.	KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN	7

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 02.02.2018 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Südlicher 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 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 zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft, zum Teil als Grünland extensiv und zum Teil 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. 8.240 m² (Fl.-Nrn. 1056 Teilfläche, 1220/1, 1224, und 1263 Teilfläche der Gemarkung Mühlhausen). Es handelt sich um einen nach Westen geneigten flachen Hang, der derzeit zum Teil als Extensivgrünland und zum Teil als Acker genutzt wird. Im Norden, an der Einfahrt zum Grundstück Flur-Nr. 1224, befindet sich eine große Linde, 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 Fläche von ca. 906 m² festgesetzt und dient der Realisierung eines Wohngebäudes. Ein Teilbereich von ca. 317 m² wird als Ausgleichsfläche für den dadurch entstehenden Eingriff festgesetzt. Diese dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Pramersbuch ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Hofstellen und kleinere Wohngebäude geprägt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches dominiert Wohnnutzung. Da der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den gesamten Ortsbereich ein Dorfgebiet vorsieht, wird diese Art der Nutzung auch hier fortgesetzt. 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 Straße auf Flurstück 1056. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Das Grundstück wird an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Mellersdorf und die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Mengkofen angeschlossen. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den

Landkreis Dingolfing-Landaus. Dach- und Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

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 bzw. extensive Grünlandfläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen	Kategorie I und Kategorie II
Boden	Die zur Planung vorgesehenen Flurstücke liegen in einem Bodenkomples überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) (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 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	906 m ²
Kompensationsfaktor 0,35	x 0,35
Ausgleichsflächenbedarf	317 m²

Zum Ausgleich für die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 1263, Gemarkung Mühlhausen, bisher Acker – intensiv, 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.

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 2018)
- Artenschutzkartierung des BayLfU

Mengkofen, den _____

Karl Maier, 1. Bürgermeister