

Einbeziehungssatzung

Für die Ortschaft Töding

Begründung

Die Gemeinde Moosthenning ist bestrebt, nach Erreichen der erschließungstechnischen Voraussetzungen (öffentliche Wasserversorgung, zentrale Abwasserbeseitigung) auch in den Ortschaften außerhalb der Ortskerne Baugebiete auszuweisen. Damit soll der Bedarf an Bauland für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden.

Nach umfangreichen Vorüberlegungen und Standortprüfungen erscheint zur Deckung des erkennbaren Baulandbedarfs ein Bereich am südlichen Rand der Ortschaft Töding als zur Ortsabrundung städtebaulich sinnvoll. Die Ortsabrundung beinhaltet deshalb auch einige gestalterische Festsetzungen, die eine Bauweise entsprechend den dörflichen Gegebenheiten gewährleistet. In dem geplanten Wohnhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht den üblichen Nutzungsformen in der näheren Umgebung.

Die vorgesehene Bauparzelle ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Töding.

Die verkehrsmäßige Erschließung des bebaubaren Grundstücks mit der Flurnummer 1496 erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße Fl.Nr. 1387 bzw. 1497.

Die Ortschaft Töding ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf – Pfaffenberg angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Moosthenning. Beide Einrichtungen sind bereits auf das Plangebiet ausgedehnt worden.

Gemeinde Moosthenning
Moosthenning, 30. JAN. 2023



Kargel
1. Bürgermeister



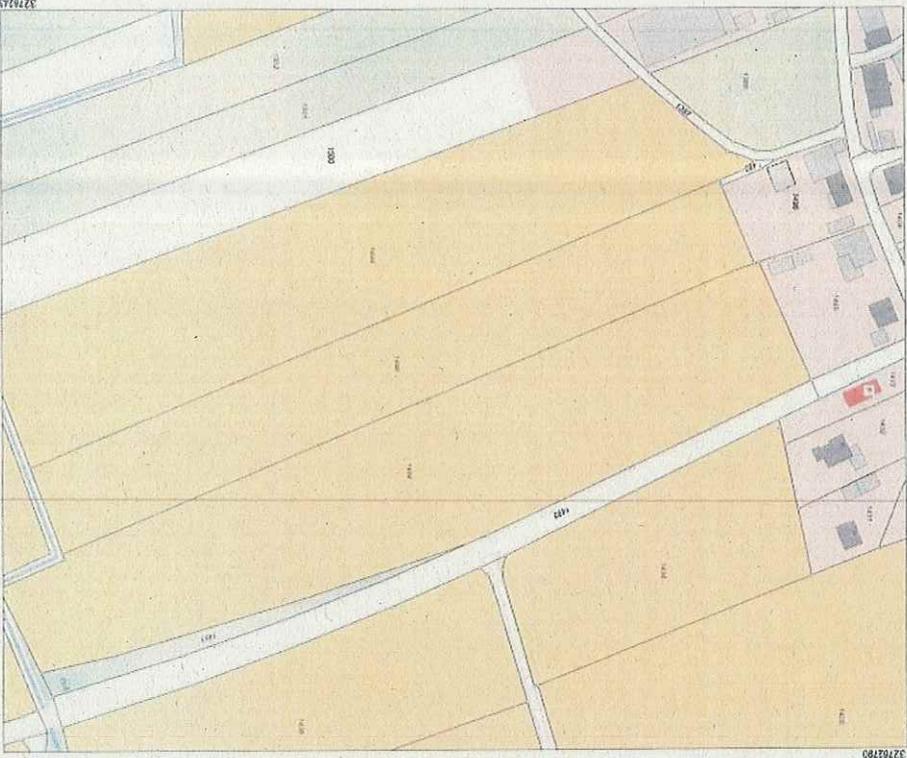
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000
Ersellt am 18.03.2022

Flurstück: 1498
Gemarkung: Otterling

Gemeinde: Moosthenning
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



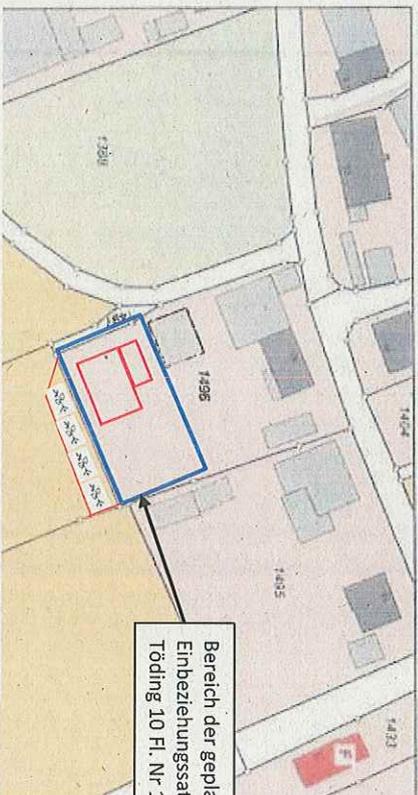
Maßstab 1:2000
0 10 20 30 40 Meter
Verwendung nur in analoger Form, in digitaler Form ist die Nutzung für andere Zwecke untersagt.
Zur Weiterverbreitung ist befristet genehmigt.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Flurstück: 1498
Gemarkung: Otterling

Gemeinde: Moosthenning
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Bereich der geplanten
Einbeziehungssatzung (ca. 900 m²)
Töding 10 Fl. Nr 1496

Baurichtgrenze Baufenster

Geplante Bebauung

Fagus sylvatica, 2reihig, ca. 45m²

Die Strauchhecken in Abschnitten zur Eingrünung in die Landschaft
Die Pflanzliste zur Einbeziehungssatzung ist zu beachten!
Pflanzabstände sind einzuhalten

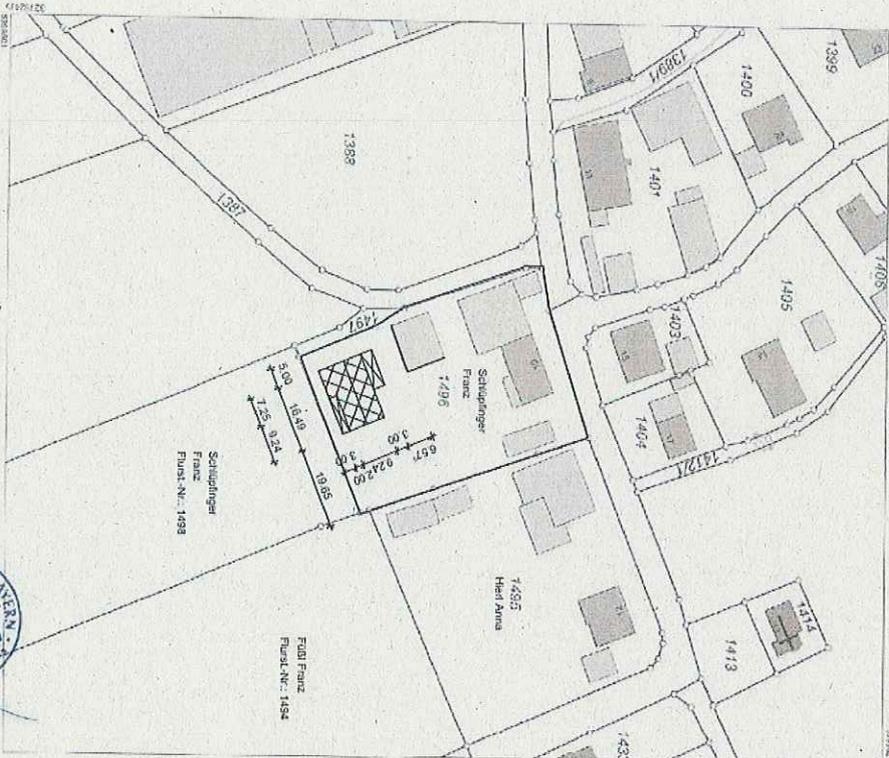


Funkort: 1435
Gemarkung: Oßfurg

Amt für Digitalisierung, Breiband und Vermessung
Landau a.d. Sar
Marschplatz 5a
54403 Landau a.d. Sar

Gemarkung: Oßfurg
Flurstück: 1435
Sachen: 1435/1-1435/10

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVO IV
Erstellt am 14.08.2021



Verordnung über die Ausgabe von Flurkarten
vom 14. August 1990 (S. 100)
Landratsamt Landau a.d. Sar

Gemeinde Moosthenning

Einbeziehungssatzung

Für die Ortschaft Töding

Die Gemeinde Moosthenning erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2850) folgende Einbeziehungssatzung.

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Töding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan der Ortschaft Töding ist Bestandteil der Satzung. Die neu gebildeten Flurstück Nr. 1496 der Gemarkung Ottering (im Lageplan rot umrandet) wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Töding zugeordnet.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten **Innenbereichs** nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Für die Gebäude auf der Planungsfläche gelten folgende planliche und textliche Festsetzungen:

1 Wohngebäude
Ca. 223 m² überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzungen

Anzahl der Wohneinheiten	auf der einbezogenen Fläche darf auf der Parzelle nur ein Wohngebäude errichtet werden mit max. 2 Wohneinheiten
Dachform	Satteldach
Wandhöhe	max. 4,25 m ab natürlichem Gelände

Dachneigung	max. 30°
Dachgauben	zulässig bei Satteldach ab einer Dachneigung von 30°; Fensterfläche je Dachgaube max. 1 m ²
Boden Versiegelung	Garagenzufahrt mit einem versickerungsfähigen Belag (Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine oder gleichwertig)
Eingrünung	auf den Bauparzellen ist je 500 m ² Grundstücksfläche ein Großbaum zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Randbereiche im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich die Gehölzsorten zu verwenden, die ortstypisch sind. Es soll sichergestellt werden, dass auf Dauer eine Ortrandeingrünung aufgebaut wird. Das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Innenbereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 ist zu beachten.
Archäologie	Der Oberboden der Fläche des Wohnhauses und der Garage ist mindestens 2-3 Wochen vor Baubeginn abzutragen und dies dann beim Landratsamt Dingolfing-Landau – Kreisarchäologie schriftlich anzuzeigen.

§ 4

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff auf der Planungsfläche erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1498 (nördlicher Teilbereich).

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Moosthenning
Moosthenning, 30. JAN. 2023


Kargel
1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung

Für die Ortschaft Töding

Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Der zu bebauende Teil des Grundstücks mit der Flurnummer Fl.Nr. 1496 der Gemarkung Ottering, wird derzeit als Verkehrsfläche und Gebäude- und Freifläche/Gartenfläche genutzt. Das Gelände ist flach und als reine Rasenfläche angelegt. Außerhalb des zu bebauenden Bereichs befindet sich ein Haselnussstrauch der erhalten werden soll. Der geplante Eingriff durch die bauliche Versiegelung berührt deshalb keine naturschutzfachlich bedeutsamen Bereiche. Auch hat die Erweiterungsfläche nur eine geringe Ausdehnung von rd. 700 m² (vorher Gartenfläche). Der eigentlich überbaubare Bereich hat eine Fläche von ca. 225 m². Daraus errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32.

Nach den Grundzügen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist von einem untergeordneten Eingriff auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Der geringe Versiegelungsgrad und die Entnahme von Planungsflächen aus Gebäude- und Freiflächen (Fl.Nr. 1496) rechtfertigen einen verhältnismäßig geringen Ausgleich.

Bei allen Flächen handelt es sich um Gebiete mit geringer Bedeutung im Sinne der Kategorie I des Leitfadens (Ackerflächen, Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen). Nach der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors im o.g. Leitfaden bewegt sich der anzusetzende Multiplikator deshalb zwischen 0,2 und 0,5. Die Liste 1a (Einstufung des Zustands des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter) weist Ackerflächen und strukturarme Zier- und Nutzgärten grundsätzlich dem oberen Wert (0,5) zu.

Es erscheint jedoch aufgrund der vorgegebenen Verhältnisse (Lage, Größe und Ausgestaltung des Baugebietes) angemessen, den grundsätzlichen anzusetzenden Multiplikator auf 0,3 zu reduzieren. Die Gemeinde Moosthenning hat durch planerische Vorgaben wie die Anpassung des Siedlungsgrundrisses an die vorhandenen Landschaftsstrukturen sowie den Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes schon die Grundsätze der Eingriffsvermeidung berücksichtigt. Eine weitere Eingriffsreduzierung wird durch die relativ niedrige zulässige Überbauung der Grundfläche in Verbindung mit versicherungsfähigen Stellplatzbelägen erreicht. Ein Multiplikator von 0,3 entspricht deshalb dem Ausgleichsbedürfnis für die vorgesehene Oberflächenversiegelung.

Aufgrund dieser Gegebenheiten errechnet sich folgender konkreter Ausgleichsbedarf für den noch verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft:

Eingriffsschwerwertigkeit	Betroffenen Fläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Gering	225 m ²	0,3	67,5 m ²

Die Kompensationsfläche von 67,5 m² wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1498 Gemarkung Ottering (nördliche Teilfläche) nachgewiesen.

