
Gemeinde Moosthenning



1.21090 BP.0

Einbeziehungssatzung „Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal“

Entwurf

Stand: 02.06.2022

Moosthenning, den.....	
.....	
Anton Kargel, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Neidenburger Str. 6a
D-84030 Landshut
Telefon 0871 97393-0
Telefax 0871 97393-10
landshut@bbi-ingenieure
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		02.06.2022
Einbeziehungssatzung bestehend aus		
1 Verfahrenshinweise		02.06.2022
2 Lageplan Einbeziehungssatzung	1 : 1.000	02.06.2022
3 Festsetzungen durch Planzeichen		02.06.2022
4 Planliche Hinweise		02.06.2022
5 Textliche Festsetzungen		02.06.2022
6 Übersichtskarte	1 : 10.000	02.06.2022



Einbeziehungssatzung „Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal“

Entwurf

Stand: 02.06.2022

Begründung

Moosthenning, den.....	
.....	
Anton Kargel, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Neidenburger Str. 6a
D-84030 Landshut
Telefon 0871 97393-0
Telefax 0871 97393-10
landshut@bbi-ingenieure
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Bestandssituation
4. Planungen und Auswirkungen
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
/ artenschutzrechtliche Belange

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg
Telefon: 0941 / 40208-0
Telefax: 0941 / 40208-30
Email: regensburg@bbi-ingenieure.de

Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 567/1, Gemarkung Lengthal

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Moosthenning erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.06.2021 (BGBl.I:S.3316, Nr. 64) folgende Einbeziehungssatzung. Damit soll der Bedarf der Bevölkerung an Bauland für ehem. Ortsansässige gedeckt werden und derzeit unbebaute und dem Außenbereich zugeordnete Grundstücksfläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogen werden.

Auf der einbezogenen Fläche sollen mit der Einbeziehungssatzung die Genehmigungsvoraussetzungen zur Errichtung von weiteren zwei Wohnhäusern geschaffen werden; zugleich wird ein geordneter planerischer Abschluss nach Westen hin für diesen Bereich hergestellt. Die zugehörige innere Erschließung ist hierzu durch den Vorhabenträger umzusetzen und zu unterhalten.

Dieses erscheint aus Sicht der Dorfentwicklung im Hinblick auf die Lage und Strukturen der vorhandenen Gebäude in der Umgebung als gut vertretbar. Die Planungsfläche grenzt östlich unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Dorfgebiet von Unterhollerau an.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sollen eine geordnete bauliche Entwicklung sowie Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Die Satzung beinhaltet deshalb auch einige gestalterische Festsetzungen.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderlich Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB – Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung ist die gültige Erstfassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Moosthenning i. d. F. vom 25.11.1986. Diese wurde bereits durch 54 Deckblätter ergänzt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet enthalten.

Das im Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung eingetragene Wasserschutzgebiet wurde bereits aufgehoben und ist für die Planung nicht mehr relevant.

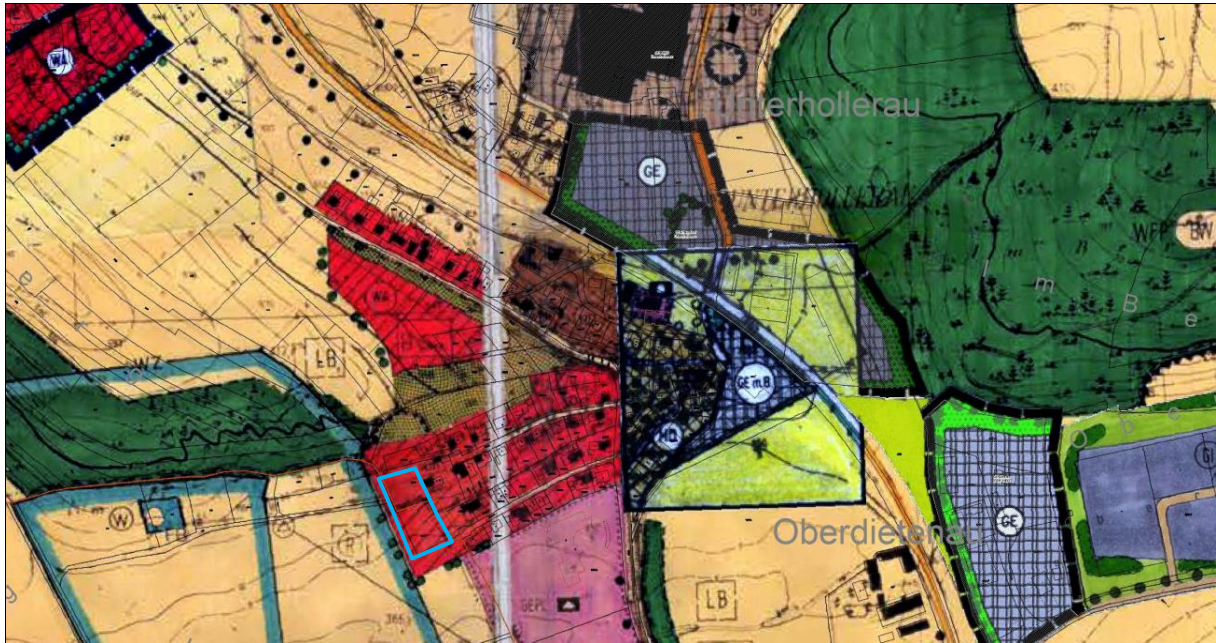


Abbildung: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan im Bereich der Einbeziehungssatzung

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) beurteilt und eine ergänzende Bebauung (ohne landwirtschaftliche Ausrichtung) wäre ohne die hier vorliegende Einbeziehungssatzung nicht zulässig.

3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Grundstück Fl.Nrn. 567/1, Gemarkung Lengthal“ umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücknummer: 567/1 (Teilfläche) **aktuelle Nutzung:** bebaut mit Wohn- und Nebengebäude, Gartennutzung,

Das gesamte Flurstück 567/1 hat eine Fläche von 4.042 qm (ca. 0,4 ha). Die durch den Geltungsbereich überplante Fläche beläuft sich insgesamt auf ca. 2.208 qm (ca. 0,2 ha). Bei einer GRZ von 0,4 können von diesen 0,2 ha max. 0,08 ha überbaut werden.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ende der Straße Siedlung. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Flurstück 565/21, welches aktuell als Garten/Wiese genutzt wird. Im Anschluss daran liegt nördlich ein Wald bzw. eine dicht bewachsene Heckenstruktur an der stark geneigten Böschung.

Fotodokumentation:



Einfahrtsbereich zum Grundstück



Wiese und Haus von Süden



4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Verkehrsanbindung

Erschließung des Baugebiets von außen

Die verkehrstechnische Erschließung ist gegeben über die vorhandene Ortsstraße Siedlung. Über diese können auch zukünftig die Gebäude in zweiter Reihe erreicht werden.

Erschließung des Baugebiets innerhalb

Die Erschließung der Gebäude in der zweiten Reihe, soll über eine Stichstraße von der Straße Siedlung erfolgen. Diese Stichstraße ist vom Vorhabenträger umzusetzen und zu unterhalten.

4.2 Versorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung

In der Straße Siedlung liegen bestehende Wasserleitungen, an diese kann angeschlossen werden. Der Hydrant liegt im Einfahrtsbereich des Flurstücks 567/1.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über den Ausbau der bestehenden Leitungen in der Straße Siedlung möglich. Die bestehenden Kabel sind im Lageplan dargestellt und werden berücksichtigt.

Telekommunikation

Auch dieser Anschluss kann von der Straße Siedlung her erfolgen.

4.3 Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Gemeinde wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge fahren Unterhollerau über die Straße Siedlung an. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe sind am Tag der Abholung die Müll- und Wertstofftonnen an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen. Die Müllabfuhr wird nicht in die Hofeinfahrt hineinfahren.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der geplanten Wohngebäude kann direkt in den bestehenden Mischwasserkanal der Straße Siedlung eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit zu Versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und A 138 zu bemessen. Gegebenenfalls sind weiterhin die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A166 zu berücksichtigen. Für das erlaubnisfreie Versickern sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser, NWFrei) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Unterliegende Grundstücke dürfen hierdurch nicht geschädigt werden.

Sollte nicht das gesamte Regenwasser versickert werden können, so liegt die zulässige Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal bei max. 24 l/s.

Diese berechnet sich aus einem mittleren Befestigungsgrad von Grundstücken im ländlichen Raum von 35 %, einer Flurstücksgröße von ca. 0,40 ha und einer Bemessungsregenspende für den öffentlichen Kanal von 168,9 l/(s*ha).

Das bedeutet, wenn das Grundstück maximal zu 35 % versiegelt wird, kann das Niederschlagswasser ungedrosselt in den Kanal eingeleitet werden, jegliche höhere Versiegelung erfordert den Einbau einer Zisterne und einer Drossel mit o. g. Abfluss.

4.4 Wasserwirtschaft

Schutzgebiete

Durch die Neuplanung werden keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete berührt. Das Vorhaben liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Wasserversorgung.

Gewässer / Vorflut

Durch die Neuplanung werden keine Gewässer oder festgesetzten Überschwemmungsgebiete berührt.

4.5 Land- und Forstwirtschaft

Es sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Land- oder Forstwirtschaftlichen Flächen betroffen.

4.6 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt direkt im östlichen Anschluss an landwirtschaftliche Flächen, durch deren Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen kommen, die auch nachts und an Wochenenden zu dulden sind.

4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler.

4.8 Altlasten

Derzeit liegen keine Angaben über Altlasten vor. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Verunreinigungen sind dann in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ggf. zu sanieren.

4.9 Brandschutz

Zuständig für den abwehrenden Brandschutz ist die Feuerwehr der Ortschaft Unterhollerau. Diese ist für Einsätze in Wohngebiete ausgerüstet und geschult.

4.10 Klimaschutz

In der Bauausführung kann im privaten auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderem:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung wie z.B. „Nullenergiehäuser“ oder sogar „Plusenergiehäuser“
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas

5. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll als Teilfläche mit einbezogen werden.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan enthalten, die im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Es sind zwei Wohnhäuser entsprechend Garagen / Nebengebäude geplant, der Bauherr ist auch gleichzeitig der Grundstückseigentümer.

Die Gebäude können mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei sowohl das Dachgeschoss, als auch das Kellergeschoss keine Vollgeschosse sein dürfen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / artenschutzrechtliche Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiet vorhanden/ ausgewiesen wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile: Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

Als Ausgleich für die Eingriffe werden in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die neuen ergänzend möglichen Baubereiche die notwendigen Flächen wie folgt ermittelt:

Nach den Grundzügen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist bei einer GRZ von 0,4 bei einer Einbeziehungssatzung ein Ausgleich zu erbringen.

Ermittlung des Eingriffs:

Die Eingriffsfläche (Geltungsbereich) ist **2.208 qm** groß. Die Fläche wird nach der Liste 1 a (Seite 37) als strukturarmer Privatgarten eingestuft und daher in Kategorie I mit geringer Bedeutung und 3 Wertpunkten einstufen.

$$2.208 \text{ qm} \times 3 \text{ Wertpunkte (WP)} \times 0,4 \text{ (GRZ)} = 2.650 \text{ WP}$$

Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen bei dem Ökokonto Huber Objekt-Nr. (ÖFK) 186906 (M=1:1000) aufgezeigt werden. Der Ausgangszustand der Fläche wird mit A11 (Acker intensiv genutzt) angegeben, dieser entspricht 2 WP/qm.

Als Entwicklungsziel wird B432 bei der Fläche von Huber angegeben (die Aufwertungsmaßnahme ist die Pflanzung von Streuobstbestände in Komplexen mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung), diese Fläche entspricht 10 WP/qm (für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand kann ein Abschlag um 1-3 Wertpunkte erfolgen)

Diese Punkte können aus der Biotopwertliste entnommen werden.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/doc/biotopwertliste.pdf>



Differenz sind also 8 WP/qm. Es werden durch den Eingriff 2.650 WP benötigt, daraus folgt die Ausgleichsfläche müsste

$$2.650 \text{ WP} : 8 \text{ WP} = 331 \text{ qm}$$

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich!