

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG



vom Januar 2022

## Einbeziehungssatzung „Dornwang südliche Pfarrstraße“

Fassung vom 26.04.2022

Vorhabensträger:

Gemeinde Moosthenning

Rathausweg 2

84164 Moosthenning

Telefon: 08731/3900-0

Landkreis:

Dingolfing-Landau

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Christl

Pfarrhofstraße 26

94267 Prackenbach

Telefon: 09944/307744

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl

Prackenbach, 26.04.2022

Manuel Christl

Vorhabensträger:

Gemeinde Moosthenning

Moosthenning, ..... 12. MAI 2022 .....

Anton Kargel, 1. Bürgermeister



# EINBEZIEHUNGSSATZUNG



vom Januar 2022

Einbeziehungssatzung „Dornwang südliche Pfarrstraße“

## INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Satzung	1				1
Begründung	2				2
Verfahrensvermerke	3				3
Anlagen	4.1	Übersichtslageplan	1:10000	1	4
	4.2	Lageplan mit Bestand	1:1000	2	
	4.3	Lageplan m. Festsetzungen	1:1000	3	
	4.4	Luftbild	1:1000	4	
	4.5	Auszug FNP	1:2000	5	

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG



vom Januar 2022

## Satzung

Fassung vom 26.04.2022

Vorhabensträger: Gemeinde Moosthenning  
Rathausweg 2  
84164 Moosthenning  
Telefon: 08731/3900-0

Landkreis: Dingolfing-Landau

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackebach  
Telefon: 09944/307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackebach, 26.04.2022  
Manuel Christl

Vorhabensträger:  
Gemeinde Moosthenning  
Moosthenning, ..... 12. MAI 2022 .....  
Anton Kargel, 1. Bürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Satzung</b>	<b>2</b>
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben	2
§ 3 Textliche Festsetzungen	2
§ 4 Inkrafttreten	7

**1. Satzung**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erlässt die Gemeinde Moosthenning folgende Einbeziehungssatzung:

**Einbeziehungssatzung  
Dornwang südliche Pfarrstraße**

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über folgende Grundstücke der Gemarkung Dornwang mit der Flurnummer:

99/8, 99/9

Der Bereich der Satzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dornwang einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan mit den planlichen Festsetzungen (4.3). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
2. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3 Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen.

**1.2 Zahl der Vollgeschosse:** II als Höchstmaß

**1.3 Höhe baulicher Anlagen:**

Die maximal zulässige Wandhöhe als Höchstmaß gemessen vom geplanten Gelände bis zum oberen Abschluss der Wand an der Dachhaut darf traufseitig die Höhe von 7,50 m nicht übersteigen.

#### **1.4 Dachdeckung:**

Zulässig sind Ziegeldeckungen, bzw. Blechdeckungen innerhalb der Farbpalette rot, braun, grau. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

#### **1.5 Dachform und Dachneigung**

Im Geltungsbereich sind Flach-, Sattel-, Pult-, und Walmdächer erlaubt. Die Dachneigungen sind außer bei den Flachdächern zwischen 8° - 38° auszubilden.

#### **1.6 Dachgauben**

Es sind pro Dachfläche zwei Gauben zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei Gauben muss 1,50 Meter betragen.

#### **1.7 Bauweise**

Im Geltungsbereich sind Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Pro Flurstück sind maximal vier Wohneinheiten (zwei je Doppelhaushälfte) zulässig.

### **2. Immissionsschutz**

Durch die Lage im Randbereich eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO kann auf das Schallschutzgutachten verzichtet werden. Die resultierenden Lärmemissionen im Ortsteil müssen geduldet werden.

Die in der weiteren Umgebung befindliche Kreisstraße DGF 10 ist gegenüber der vorhandenen Nutzung im Ort in Bezug auf Lärm als nachrangig zu betrachten. Gleiches gilt für die Lärmemissionen der bereits im Ortsteil und näheren Umgebung befindlichen Agrar- und Gewerbebetriebe. Diese Immissionen zum Satzungsbereich müssen als ortsüblich geduldet werden. Gleiches gilt für Geruchsmissionen welche aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen resultieren.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Gestaltung und Bepflanzung**

Die nicht überbaute Fläche des Geltungsbereichs wird als Grünfläche angelegt und dauerhaft gepflegt, sofern diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt wird.

Die Parzellenabgrenzung zum Außenbereich im Osten, Norden und Westen wird mit einer 2-reihigen Strauchbepflanzung grünlaubiger, freiwachsender Sträucher ausgebildet.

Hierzu stehen zwei alternative Ausbildungsformen zur Verfügung. Zum einen wäre dies eine Reihe von standortgemäßen Laubbäumen – auch hoch- oder halbstämmige Obstbäume – im Wechsel von Bäumen der Kategorie I. und II. Ordnung. Des Weiteren können Gehölzstrukturen aus standortgemäßen Laubgehölzen angelegt bzw. wenn vorhanden, erhalten und ergänzt werden.

Bei der Planung werden folgende Regelwerke beachtet:

- Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen
- DVGW-Merkblatt GW 125

Auf die „DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.

Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 50 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Gelände Abstützungen bei der Gestaltung von Garagenzufahrten.

### 3.2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung sind ortsübliche und heimische Arten zu verwenden. Fremdländische Koniferen, wie Scheinzypressen oder Thujen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind am Ortsrand nicht zulässig. Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölze verwendet:

#### Bäume I. Ordnung:

- |                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Acer pseudoplatanus / platanoides | (Berg-Ahorn / Spitzahorn)   |
| - Quercus robur / petraea           | (Stieleiche / Traubeneiche) |
| - Tilia cordata                     | (Winter-Linde)              |
| - Fraxinus excelsior                | (Gemeinde Esche)            |
| - Tilia cordata / platyphyllos      | (Winterlinde / Sommerlinde) |

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch. 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16 - 18 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Bäume II. Ordnung:

- Prunus avium	(Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)
- Apfel	(Obstgehölz)
- Pflaume	(Obstgehölz)
- Kirsche	(Obstgehölz)

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch. 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14 - 16 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Heimische Sträucher:

- Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
- Corylus avellana	(Gemeine Hasel)
- Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
- Frangula alnus	(Faulbaum)
- Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
- Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa	(Schlehdorn)
- Rosa spec.	(Hunds-Rose)
- Rosa pendulina	(Alpen-Heckenrose)
- Salix spec.	(Sal-Weide)
- Salix cinerea	(Grauweide)
- Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa	(Roter Holunder)
- Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

- mindestens 15% Solitärpflanzen oder Heister, Mindestqualität: 3x verpflanzt, Höhe: 100 – 150 cm
- höchstens 85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, 3 -4 Triebe, höhe ab 60 cm

### 3.3 Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Nicht verschmutztes Dachflächen- und Hofflächenwasser ist gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 2.4 zu behandeln. KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Rasenfugenpflaster.

### **3.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder Gitterstabzaun bis 1,50 Metern Höhe ohne befestigten Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig.

### **3.5 Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen**

Das zusätzlich geschaffene Bauland auf den Flurnummern 99/8 und 99/9 wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarf einer Teilfläche an der Nordseite des Flurstücks 99 zugeordnet. Auf dieser Teilfläche des Flurstücks wird die bestehende Ackerfläche extensiviert und eine artenreiche Magerwiese mit einem thermophilen Saum angelegt.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung gemäß Ziffern 2.5.3 der Begründung und die Ausgleichsmaßnahmen unter Ziffer 3.6 sind verbindlich einzuhalten, bzw. durchzuführen.

### **3.6 Entwicklungsziel und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche**

#### Entwicklungsziel:

Artenreiche Magerwiese; thermophiler Saum

#### Maßnahmen:

- 2-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr (nach 15. Juni und September)
- In Abhängigkeit von Bestandsentwicklung später nurmehr 1-malige Herbstmahd
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung; Verzicht auf Pestizideinsatz
- Verwendung von autochthonem Saatgut bei der Ansaat der Ausgleichsfläche

### **3.7 Zeitliche Vorgaben**

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiter zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Moosthenning, den .....



Anton Kargel, 1. Bürgermeister



# EINBEZIEHUNGSSATZUNG



vom Januar 2022

## Begründung

Fassung vom 26.04.2022

Vorhabensträger: Gemeinde Moosthenning  
Rathausweg 2  
84164 Moosthenning  
Telefon: 08731/3900-0

Landkreis: Dingolfing-Landau

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944/307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 26.04.2022  
Manuel Christl

Vorhabensträger:  
Gemeinde Moosthenning  
Moosthenning, ..... 12. MAI 2022 .....  
Anton Kargel, 1. Bürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

	Seite
<b>2. Begründung</b>	<b>2</b>
2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung	2
2.2 Lage im Raum	2
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.3.1 Flächennutzungsplan	2
2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz	2
2.3.3 Denkmalschutzrecht	3
2.3.4 Überschwemmungsgefährdung	3
2.3.5 Altlasten	3
2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung	3
2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
2.5.1 Verfahren	5
2.5.2 Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	5
2.5.3 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild	6
2.5.4 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden	7
2.5.5 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	7
2.5.6 Sicherung der Ausgleichsflächen	8
2.6 Hinweise	8

## 2. Begründung

### 2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Moosthenning hat am 14.12.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Dornwang südliche Pfarrstraße“ beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung mit zwei Bauparzellen zu schaffen.

Die geplante Wohngebietserweiterung liegt im Norden der bestehenden Siedlung Dornwang an der östlichen Seite der Pfarrstraße. Es besteht zudem ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits im Ortsteil vorhandenen Bebauung. Die bereits erfolgte, sowie die geplante Bebauung fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aus diesem Grund kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden.

Das Ortsbild wird mit der Durchführung der geplanten Maßnahme nicht negativ beeinflusst. Der Erlass der Satzung soll Bauland für die einheimischen Bürger im Ortsteil Dornwang schaffen und einem herauswachsen der Bebauung in die Peripherie entgegenwirken. Mit dieser Satzung soll kein Vorrat an Bauland geschaffen werden, sondern lediglich der tatsächliche Bedarf an Bauland gestillt werden.

### 2.2 Lage im Raum

Der Satzungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Dornwang der Gemeinde Moosthenning und ist leicht nach Süden exponiert. Die durchschnittliche Höhe im Geltungsbereich beträgt ca. 375,00 m. ü. NN.

### 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

#### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans durch ein Deckblatt ist somit nicht notwendig. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die beschlossene Einbeziehungssatzung erschöpfend abgedeckt.

#### 2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

### 2.3.3 Denkmalschutzrecht

#### Bodendenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung bestehende Bodendenkmäler. Das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7340-0143 weist auf eventuell vorhandene Siedlungsstrukturen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung hin. Es wird daher empfohlen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und mit dem Kreisarchäologen des Landkreises Dingolfing-Landau einen Ortstermin zu vereinbaren um evtl. notwendige Grabungen festzulegen. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

#### Baudenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler. In der weiteren Umgebung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Dorfstraße und der Teisbacher Straße geschützte Baudenkmäler. Eine nachteilige Wirkung für diese Bauwerke ist auf Grund des Erlasses dieser Satzung nicht zu erwarten.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### 2.3.4 Überschwemmungsgefährdung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt nicht in wassersensiblen Bereichen.

### 2.3.5 Altlasten

Über Altlasten liegen dem Vorhabensträger keinerlei Informationen vor.

### 2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen die sich als „Pfarrstraße“ im Eigentum der Gemeinde Moosthenning befindet.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Wasserversorgungsnetz des WZV Mallersdorf in der Pfarrstraße gesichert. Die Hauptleitung ist bereits in der Pfarrstraße verlegt und an die zu bebauenden Grundstücke herangeführt. Zum Anschluss der betreffenden Grundstücke mit Hausanschlussleitungen muss eine Sondervereinbarung zwischen den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern und dem Wasserzweckverband geschlossen werden.

Der Grundschatz für die Löschwasserversorgung (Löschwasserbedarf: klein; 48 m<sup>3</sup>/h) ist durch die nahegelegenen Hydranten des Wasserzweckverbandes sichergestellt.

Die geplante Bebauung wird an das bestehende Kanalnetz des Ortsteils Dornwang angeschlossen.

Unverschmutztes Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser soll, in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Zisternen (Gesamtvolumen mind. 6 m<sup>3</sup>, Teilvolumen als Speicherung für die Brauchwassernutzung möglich), rückgehalten werden und über diese kontrolliert abgeleitet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den entstehenden Baugrundstücken ortsnahe versickert und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, muss von den jeweiligen Bauherren eine Einleitungsgenehmigung bei der Gemeinde Dornwang für die entsprechenden Kanalleitungen beantragt werden.

Oberflächen-, Trauf und sonstige Abwässer dürfen der kommunalen Straßenentwässerung und deren Oberflächen nicht zugeleitet werden. An den bestehenden Abflussverhältnissen dürfen sich keine Änderungen ergeben. Eventuell notwendige Anpassungen sind von den jeweiligen Bauherren zu tragen.

Die Stromversorgung kann über die Bayernwerk AG gewährleistet werden und wird über den Anschluss des Niederspannungskabels in der Pfarrstraße realisiert. Die entsprechenden Kabelschutzanweisungen des Spartenträgers müssen beachtet werden.

Der Anschluss an das Fernmeldenetz wird durch die vorhandenen Leitungen der Telekomnetz GmbH in der Pfarrstraße gewährleistet. Die entsprechenden Kabelschutzanweisungen des Spartenträgers müssen beachtet werden.

Die Abstimmung über eventuell bereits vorhandene bauliche Anlagen (bereits verlegte Leitungen) obliegt den jeweiligen Bauherren.

Die Abfallbeseitigung wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind zu den ortsüblich bekannten Entleerungstagen an die dafür vorgesehenen Stellen zu überführen.

## 2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 2.5.1 Verfahren

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung). Das vereinfachte Verfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung scheidet wegen der Nutzung als Dorfgebiet grundsätzlich aus.

Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der bebauten Fläche senken den Ausgleichsfaktor ab. Der Ausgleich für die zukünftig überbaubaren Fläche (festgesetzte Bauflächen) erfolgt hierbei auf einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsfläche.

### 2.5.2 Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Die für den Geltungsbereich der Satzung vorgesehenen Grundstück befinden sich im Norden bzw. Nordwesten der bestehenden Ortschaft Dornwang (Flumummern 99/8, 99/9) und sind nach Süden exponiert.

Der Satzungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2008 m<sup>2</sup>. Der gesamte Geltungsbereich der Satzung wird aktuell intensiv Landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 1: Darstellung der Gesamtfläche des Geltungsbereichs (rot) und der möglichen Baufläche auf den jeweiligen Parzellen (blau); der Ausgleichsbedarf richtet sich nach der Gesamtfläche des Eingriffs von 2008 m<sup>2</sup>

### 2.5.3 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Auf der Satzungsfläche ist durch die Festsetzung der Baufenster und der daraus resultierenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Aus diesem Grund muss der Eingriff als **Typ A** (GRZ größer 0,35) gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ charakterisiert werden.

Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung des überplanten Gebiets als Ackerlandschaft kann die **Kategorie I** für die Fläche des Geltungsbereichs der Satzung herangezogen werden.

Eingriffe in die Landschaft oder Natur sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen. Die Planung im Rahmen der Ergänzungssatzung sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung vor:

#### **Schutzgut Arten- und Lebensraum**

- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile (Befestigte Zaunsockel ohne Schlupfmöglichkeiten für Tiere)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

#### **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

#### **Schutzgut Boden**

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens während der Bautätigkeiten

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)

### Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkung

Die oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (Schritt 3).

#### 2.5.4 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden

Aufgrund des vorherrschenden tatsächlichen Bestands bzw. der aktuellen Nutzung auf den zukünftig überbauten Flächen und der Charakteristik der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ A ergibt sich durch Überlagerung eine Beeinträchtigungsinintensität der Nutzfläche von **A I**. Auf der Grundlage dieser Einstufung wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Auf Grund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Auflistung aus 2.5.3) wird für die intensiv gepflegte Landwirtschaftliche Fläche aus der Faktorspanne des Feldes A I (0,3 – 0,6) der **mittlere Faktor** von **0,4** gewählt:

Dem zu Folge ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von  $2008 \text{ m}^2 \times 0,4 = 803 \text{ m}^2$ . Diese Fläche wird außerhalb der Grundstücke im Geltungsbereich als gesonderte Ausgleichsfläche angelegt und gepflegt werden.

#### 2.5.5 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Für die geplante Bebauung wird an der nördlichen Grenze des Flurstücks 99 der Gemarkung Dornwang der Gemeinde Moosthenning eine Teilfläche des Flurstücks als Ausgleichsfläche ortsnahe zum Eingriff angelegt.

Ausgehend von der **Wertkategorie I** für das vorwiegend intensiv genutzte Ackerland, kann die vorgesehene Fläche durch die unter Punkt 3.6 der Satzung beschriebenen Pflegemaßnahmen in die **Wertkategorie II** überführt werden, womit der Ausgleich als nachgewiesen gilt.

Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Gemeinde Moosthenning die erforderlichen Angaben über die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster (vgl. Art. 39 Abs. 5 BayNatSchG).

2.5.6 Sicherung der Ausgleichsflächen

Da die Gemeinde Moosthenning nicht Eigentümerin der bebaubaren Flächen und auch nicht der Flächen für die Ausgleichsflächen ist, wird bis zum Beschluss der Ergänzungssatzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen. Dieser Vertrag regelt die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf den Bauparzellen und soll den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen.

2.6 Hinweise

Den jeweiligen Bauinteressenten wird angeraten, die jeweiligen Öffnungen an der geplanten Bebauung (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) ausreichend hochzusetzen, um einen ausreichenden Objektschutz gegen immer häufiger auftretende Starkregenereignisse zu generieren.

Weiterhin wird den Bauherren empfohlen, vor Beginn der Bautätigkeiten die Baugrundverhältnisse und die Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung erkunden zu lassen.



---

Anton Kargel, 1. Bürgermeister



# EINBEZIEHUNGSSATZUNG



vom Januar 2022

## Verfahrensvermerke

Fassung vom 26.04.2022

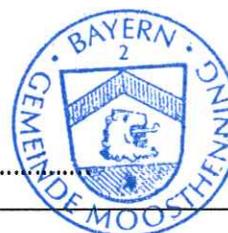
Vorhabensträger: Gemeinde Moosthenning  
Rathausweg 2  
84164 Moosthenning  
Telefon: 08731/3900-0

Landkreis: Dingolfing-Landau

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944/307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 26.04.2022  
Manuel Christl

Vorhabensträger:  
Gemeinde Moosthenning  
Moosthenning, ..... 12. MAI 2022 .....  
Anton Kargel, 1. Bürgermeister



### **3 Verfahrensvermerke**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 14.12.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Dornwang im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht.

#### **3.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus Unterhollerau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 in der Fassung vom 31.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch den Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

#### **3.3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 26.04.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat als Einbeziehungssatzung „Dornwang südliche Pfarrstraße“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG



vom Januar 2022

## Anlagen

Fassung vom 26.04.2022

Vorhabensträger: Gemeinde Moosthenning  
Rathausweg 2  
84164 Moosthenning  
Telefon: 08731/3900-0

Landkreis: Dingolfing-Landau

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944/307744

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Christl  
Prackenbach, 26.04.2022  
Manuel Christl

Vorhabensträger:  
Gemeinde Moosthenning  
Moosthenning, ..... 12. MAI 2022  
Anton Kargel, 1. Bürgermeister



**4    Anlagen**

4.1    Übersichtslageplan M 1: 10000

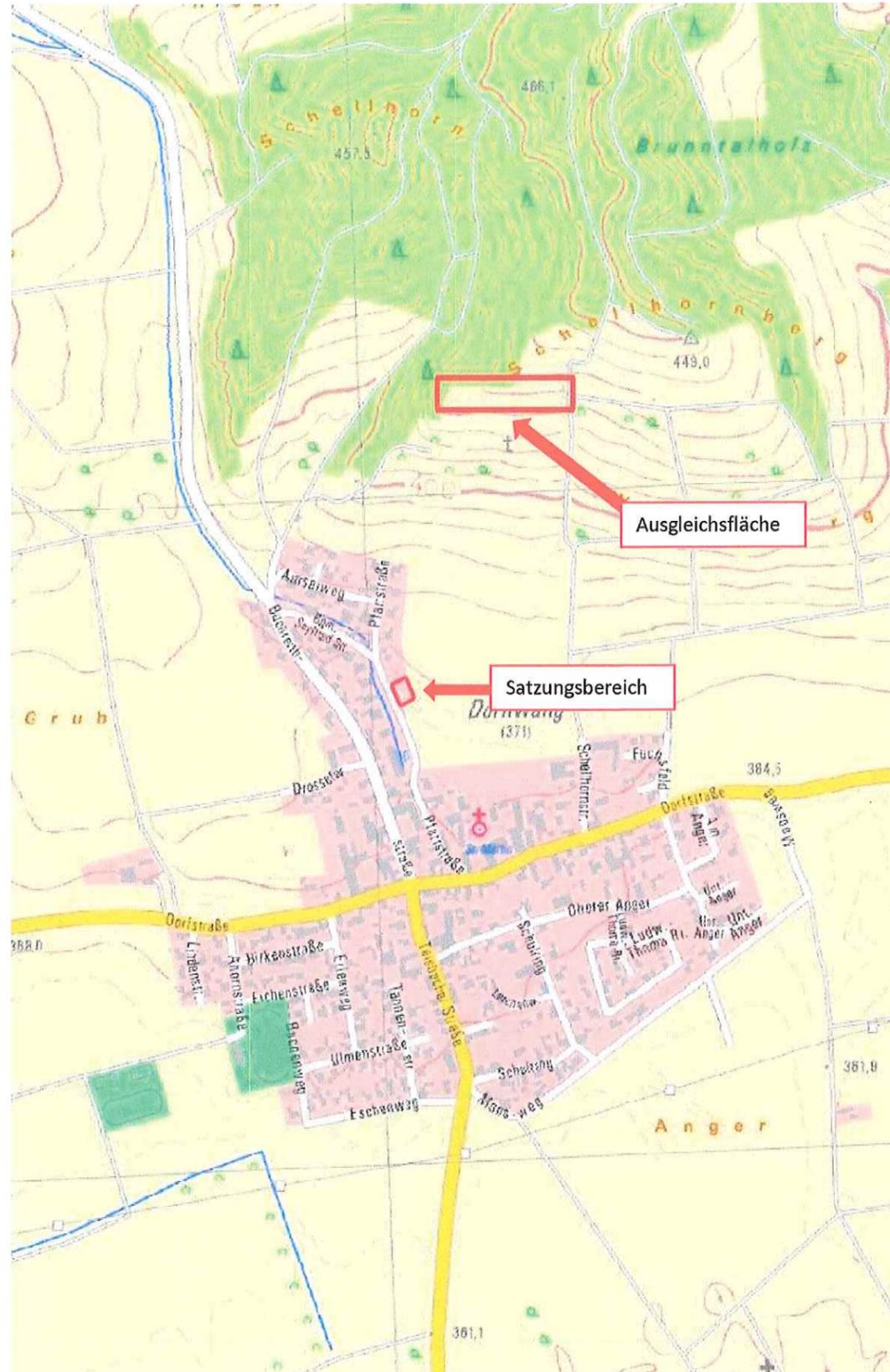
4.2    Lageplan M 1: 1000 Bestandsplan

4.3    Lageplan M 1:500 mit planlichen Festsetzungen

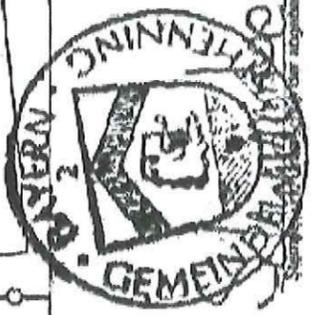
4.4    Luftbild M 1:1000

4.5    Auszug Flächennutzungsplan M 1:2000

4.1 Übersichtslageplan M 1: 10000



4.2 Lageplan M 1:1000 Bestandsplan

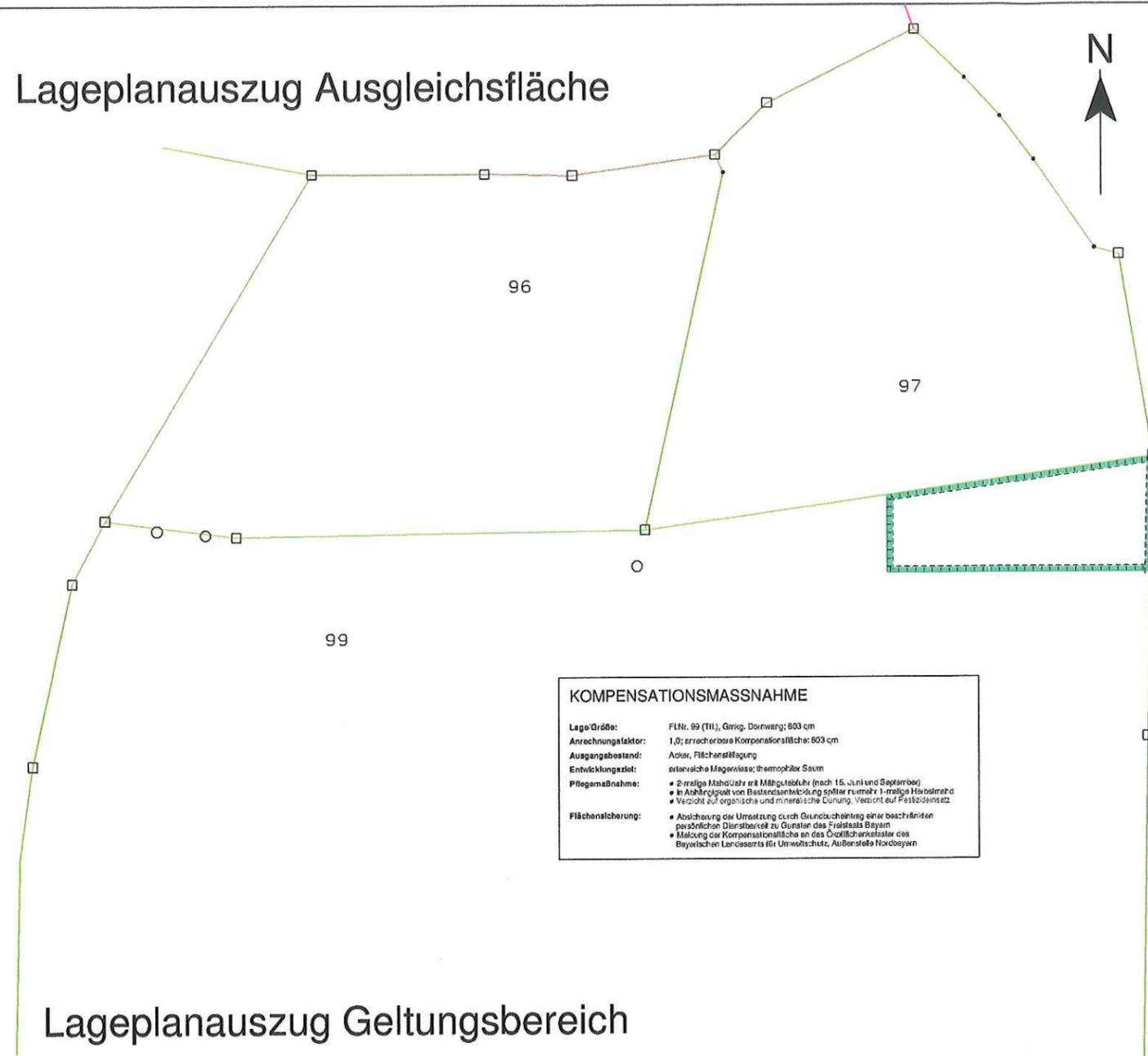


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verleißigung nur in analoges Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftslektion: it-6024 / Fuc2021

# Lageplanauszug Ausgleichsfläche



# Lageplanauszug Geltungsbereich



# BESCHLUSSFASSUNG

vom April 2022

## Planliche Festlegungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 GFZ 0,8

BAUWEISE

△ Einzelhäuser und Doppelhäuser

GELTUNGSBEREICH, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN

■■■■■ Geltungsbereichsgrenze

— Baugrenze Hauptgebäude (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)

■ öffentliche Verkehrsflächen, Belagsausbildung: Asphalt-Decke

■ best. Hauptgebäude

■ best. Nebengebäude

■ Gebäude im Geltungsbereich

— Flurstücksgrenze

99/11 Flurnummer

GRÜNORDNUNG

■ private Grünflächen nicht bebaubar

■ Grundstück bebaubar

■ freiwachsende Hecke bzw. Gehölzgruppe als Randeingrünung

■ zu pflanzende Einzelbäume (Standortvorschlag)

■ Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Index	Änderung	Datum	Name

## PLANINHALT: Einbeziehungssatzung

BAUHERR: Gemeinde Moosthenning  
 Rathausweg 2  
 84164 Moosthenning



PROJEKT: Einbeziehungssatzung "Dornwang südliche Pfarrstraße"

ANLAGE	4.3	MASSSTAB	1:1000	PLANGROESSE	0,12 m²
PLANNUMMER	3	PROJEKTNUMMER	I-22-08	BEARBEITET	Ch
DATUM	26. April 2022	DATEI	I-22-08_220124_LPH2_LP.icd	GEZEICHNET	Ra
				GEPRUEFT	Ch

UNTERSCHRIFT

Entwurfsverfasser

Bauherr

Ingenieurbüro Christl  
 Pfarrhofstraße 26  
 94267 Prackenhof  
 www.christl-ingenieure.de



"Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf gemäß §§ 1.2 und 11ff UrhG und 823 BGB ohne unsere schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt und unbefugt verwendet, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden."

4.4 Luftbild M 1: 1000



4.5 Auszug Flächennutzungsplan M 1: 2000

