

Gemeinde Moosthenning

Landkreis Dingolfing-Landau

Reg.-Bezirk Niederbayern



## **Einbeziehungssatzung**

Für die Ortschaft Lengthal (nähe Schulstraße)

Fl.Nr. 177; Gemarkung Lengthal

Maßstab 1:1000+1:5000

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Einbeziehungssatzung
2. Begründung
3. Naturschutzrechtliches Ausgleichsverfahren
4. Lageplan mit geplanter Bebauung M=1:1000
5. Luftbild des Satzungsumfang M=1:1000
6. Luftbild Satzungsfläche und Ausgleichsfläche M=1:5000
7. Lageplan Ausgleichsfläche mit Grünordnung M=1:1000
8. Lagepläne M=1:1000 der Satzungs- und Ausgleichsfläche
9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab!)
10. Pflanzliste zur Einbeziehungssatzung

# 1. Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Moosthenning erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung von 21.12.2006 (BGBl.I.S.3316, Nr. 64) folgende (erweiterte) Ortsabrundungssatzung.

## § 1

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Lengthal werden gemäß den im beigefügten Lageplan (1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan der Ortschaft Lengthal ist Bestandteil der Satzung.

Teilflächen aus dem Grundstück Fl.Nr. 177 der Gemarkung Lengthal (im Lageplan umrandet) werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lengthal zugeordnet.

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## § 3

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

————— Wohngebäude mit Garage (Firstrichtung nicht bindend)  
Nebengebäude ( Gartenbau, Gewächshaus)

- - - - - Baurichtgrenze (Baufenster)

==== Geltungsbereich

### Textliche Festsetzungen

Anzahl der Wohneinheiten	auf der einbezogenen Fläche darf ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit errichtet werden
Dachform	Satteldach/Pultdach/Flachdach/ begrüntes Flachdach Walmdach/Zeltdach
Bauweise	max. 2 Vollgeschosse (EG + 1.OG)
Wandhöhe	max. 7,00 m an der Traufe
Dachneigung	8° bis 38°

Dachgaben	eine Dachgaube je Dachfläche
Kniestock	bei EG+D max. 1,50 m
Bodenversiegelung	Garagenzufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag (Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine oder gleichwertigem) herstellen

Auf der Bauparzelle sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Randbereiche im Übergang zur freien Landschaft sind, bei Bedarf, ausschließlich ortstypische Gehölzsorten zu verwenden.

Im überplanten Bereich sind nur Wohnbauvorhaben zulässig, bei denen im Rahmen des Bauantrages durch ein geruchstechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass der im Anhang 7, Tabelle 22 der TA-Luft (Stand 2021) für ein Dorfgebiet genannte Geruchs- Immissionswert von maximal 0,15 eingehalten wird.

#### § 4

Für die Planungsfläche wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Zur Abarbeitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs wird auf die Ausführung des Bauplanungsbüros verwiesen. Die Zusammenstellung liegt dieser Satzung als wesentlicher Bestandteil bei.

Es wird festgestellt, dass über die im Zuge der Satzung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus – insbesondere auch zur Eingrünung – kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Die Ausgleichsfläche als Teilfläche des Flurstückes 177 der Gemarkung Lengthal ist an das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG). Diese Meldung ist in Kopie der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind min. 3 Hochstämme und in Abschnitten Sträucher zu pflanzen. Eine Pflege hat immer nur abschnittsweise zu erfolgen. Die Pflanzung ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlage anzulegen. Die Fertigstellung der Pflanzung ist anzuzeigen.

Es wird empfohlen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Kreisarchäologen des Landkreises Dingolfing-Landau die zu bebauende Fläche zu besichtigen um ggf. erforderliche Ausgrabungen festzulegen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Wenn eine Versicherung nicht möglich ist, ist die Rückhaltung bzw. eine kontrollierte Ableitung von Oberflächenwasser über eine Zisterne (mind. 6 m<sup>3</sup> Volumen mit sich selbst entleerendem Teilvolumen) notwendig.

Die Erstellung eines Bodengutachtens zum Nachweis der Tragfähigkeit des Baugrundes wird empfohlen um dies falls erforderlich bei der Gründung des Bauvorhabens berücksichtigen zu können.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Bauparzelle mittels Hausanschluss wird über den Mischwasserkanal im Nördlichen Teil des Grundstücks erstellt.

Die ordnungsgemäße Abfuhr der Abfallfraktionen Rest- und Biomüll, sowie Papier- und Gelbe Tonne erfolgt über die Schulstraße bei HN 3.

Die Schulstraße ist ganzjährig befahrbar und somit steht dem Funktionieren des sog. „Holsystems“ des Abfallwirtschaftsverbandes nichts entgegen.

Zum Anschluss des betreffenden Grundstücks an die öffentliche Wasserversorgung ist der Abschluss einer Sondervereinbarung (§8 Wasserabgabesatzung, WAS) erforderlich.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W405 (Löschgruppe I, 48m<sup>3</sup>/Std.) durch den Wasserzweckverband gestellt.

Ein weiterer Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Um den Verlauf eventuell schon vorhandener 0,4 –kV-Niederspannungserdkabel im Planungsgebiet zu bestimmen ist es erforderlich, dass vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft über unterirdischen Anlagen bei der Bayernwerk AG, eingeholt wird.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandzone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft einzuholen.

Hingewiesen wird auch auf die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektronischen Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die elektrische Erschließung des neu geplanten Gebäudes wird voraussichtlich über die Erweiterung des bestehenden Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung des Hausanschlusses erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die Bayernwerk AG verweist dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauBG, wonach die Erschließungsanlage bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollte. Werden Gebäude vorzeitig errichtet lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Sollten im Geltungsbereich der Satzung verlaufende Telekommunikationslinien durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden ist es erforderlich Bestandspläne einzuholen!


Alle Beteiligten sind darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Dies soll gewährleisten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## § 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Moosthenning

den, 07.03.2022...

  
.....  
1. Bürgermeister

## **Einbeziehungssatzung**

### **Für die Ortschaft Lengthal**

#### **Begründung**

Die Gemeinde Moosthenning ist bestrebt, nach Erreichen der erschließungstechnischen Voraussetzungen (öffentliche Wasserversorgung, zentrale Abwasserbeseitigung „-Mischsystem-“) auch in den Ortschaften außerhalb der Ortskerne Baumöglichkeiten zu schaffen. Damit soll der Bedarf der Bevölkerung an Bauland für auch ehem. Ortsansässige gedeckt werden.

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsende von Lengthal. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe an das im Zusammenhang bebauten Dorfgebiet von Lengthal.

Auf der einbezogenen Fläche soll mit der Einbeziehungssatzung die Genehmigungsvoraussetzung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Nebengebäude geschaffen werden; zugleich wird ein geordneter planerischer Abschluss des Dorfes Lengthal nach Norden hin für diesen Bereich hergestellt.

Das von der Planung betroffene Grundstück Fl.Nr 177 der Gemarkung Lengthal wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Die Planungsfläche (Teilfläche aus dem Flurstück 177 der Gemarkung Lengthal) hat nur eine Fläche von ca. 1400 m<sup>2</sup>.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hat eine Fläche von ca. 5000 m<sup>2</sup>, wobei der potentielle überbaubare Bereich eine Fläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> hat.

Die geplante Bebauung beansprucht eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,40.

Wegen des geringen Umfangs der geplanten Bebauung reicht als Planungsinstrument die Einbeziehungssatzung aus.

Als neuer Bauansatz soll ein Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude an dem bebauten Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 177 Gemarkung Lengthal entstehen. 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 unmittelbar an das im Zusammenhang bebauten Dorfgebiets von Lengthal an.

Durch die kleinflächige bauliche Nutzung wird dem Prinzip der Vermeidung der Bodenversiegelung Rechnung getragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung soll eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden. Die Satzung beinhaltet deshalb auch einige gestalterische Festsetzungen.

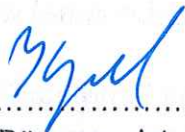
Die verkehrsmäßige Erschließung der zu Bebauung vorgesehen Planungsfläche erfolgt über einen Feldweg, Fl.Nr. 177, zwischen Schulstraße HN. 1 und HN. 3, Lengthal.

Im Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Moosthenning ist der überplante Bereich im Falle eines HQ 100 nicht betroffen.

Die Ortschaft Lengthal ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverband Mallerysdorf – Pfaffenberg angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Moosthenning. Beide Einrichtungen sind in dem Plangebiet bereits verlegt.

Gemeinde Moosthenning

den, 07.03.2022



.....  
1. Bürgermeister

# Einbeziehungssatzung

## Für die Ortschaft Lengthal

### Naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis

Das zu bebauende Grundstück Fl.Nr. 177 Gemarkung Lengthal, wird derzeit als Grünfläche genutzt. Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab und hat umlaufend entlang der Grundstücksgrenze einen Randbewuchs. Der geplante Eingriff durch die bauliche Versiegelung berührt deshalb keine naturschutzfachlich bedeutsamen Bereiche.

Auch hat die Erweiterungsfläche nur eine geringe Ausdehnung von ca. 4500 m<sup>2</sup>. Der eigentlich überbaubare Bereich hat eine Fläche von ca. 1400 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich unter Zugrundlegung der geplanten Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40. ((550 m<sup>2</sup> / 1400 m<sup>2</sup>= 0,40 (550 m<sup>2</sup> geplantem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude.)

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 der Planungsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung rechtfertigen einen verhältnismäßig geringen Ausgleich.

Bei der Fläche handelt es sich um Gebiete geringer Bedeutung im Sinne der Kategorie I des Leitfadens (Grünland).

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im o.g. Leitfaden bewegt sich der anzusetzende Multiplikationsfaktor deshalb zwischen 0,2 und 0,5. Die Liste 1a (Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter) weist Grünland, Bodenstufe I auf.

Es erscheint jedoch aufgrund der vorgegebenen Verhältnisse (Lage, Größe und Ausgestaltung der Erweiterungsfläche) angemessen, den grundsätzlichen anzusetzenden Multiplikator 0,3 entspricht deshalb dem Ausgleichsbedürfnis für die vorgesehene Oberflächenversiegelung.

### Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen:

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

Eingriffsschwere - Wertigkeit	Betroffene Fläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Gering	1400 m <sup>2</sup>	0,3	420 m <sup>2</sup>

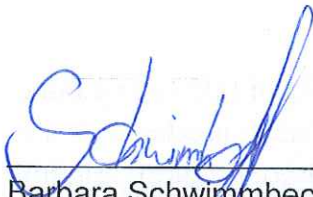
Die Kompensationsfläche von 420 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche des gleichen Grundstückes Fl.Nr 177, Gemarkung Lengthal nachgewiesen.

Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan (M= 1:1000) aufgezeigt.  
Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 420 m<sup>2</sup> wird durch eine planungsbewirkte Ausgleichsfläche kompensiert.

Weiter Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

Gemeinde Moosthenning, den 25. 11. 2021



---

Barbara Schwinmbeck  
Staatl. gepr. Bautechnikerin  
Bauplanung

