



**GEMEINDE
MOOSTHENNING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„MOOSTHENNING“, FL.NR. 1071/T,
GMKG. LENGTHAL
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Moosthenning
Landkreis Dingolfing-Landau
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 30.03.2021
Auslegungs- u. Billigungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Moosthenning
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Anton Kargel

Rathausweg 2
84164 Moosthenning

Fon: 08731 / 3900-0
Fax: 08731 / 3900-20
Mail: info@moosthenning.de

.....
Anton Kargel
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Moosthenning hat in der Sitzung vom 30.03.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom2021 bis2021

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Moosthenning,

den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Moosthenning hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Moosthenning,

den

Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Moosthenning,

den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Moosthenning,

den

.....

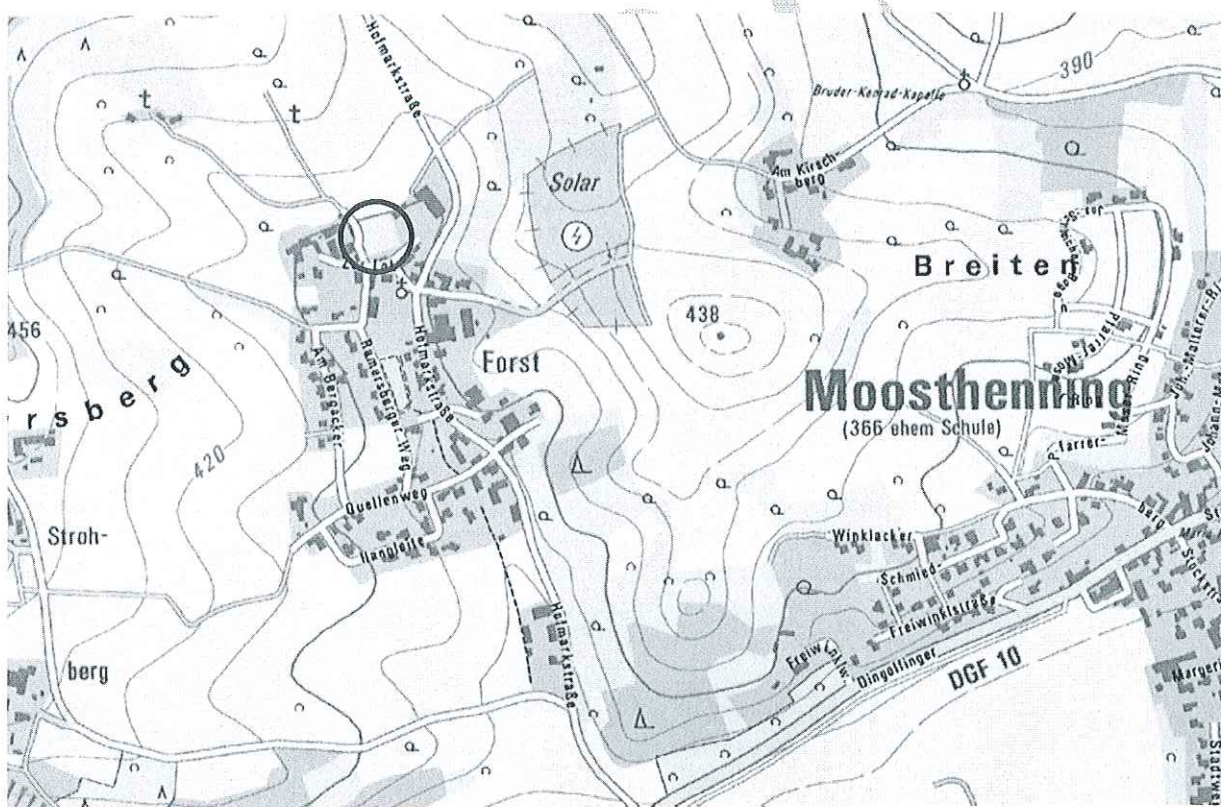
1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Moosthenning beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Forst.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil der Fl.Nr. 1071, Gmkg. Lengthal mit ca. 3.500 m², wovon innerhalb der Baugrenzen max. ca. 670 m² für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs (ein Einfamilienhaus).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nördlichen Orstrand von Forst in der Gemeinde Moosthenning innerhalb eines unbebauten Grundstücks. Die nach Osten, Süden und Westen angrenzenden Flurstücke sind bebaut.

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 erforderliche 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).

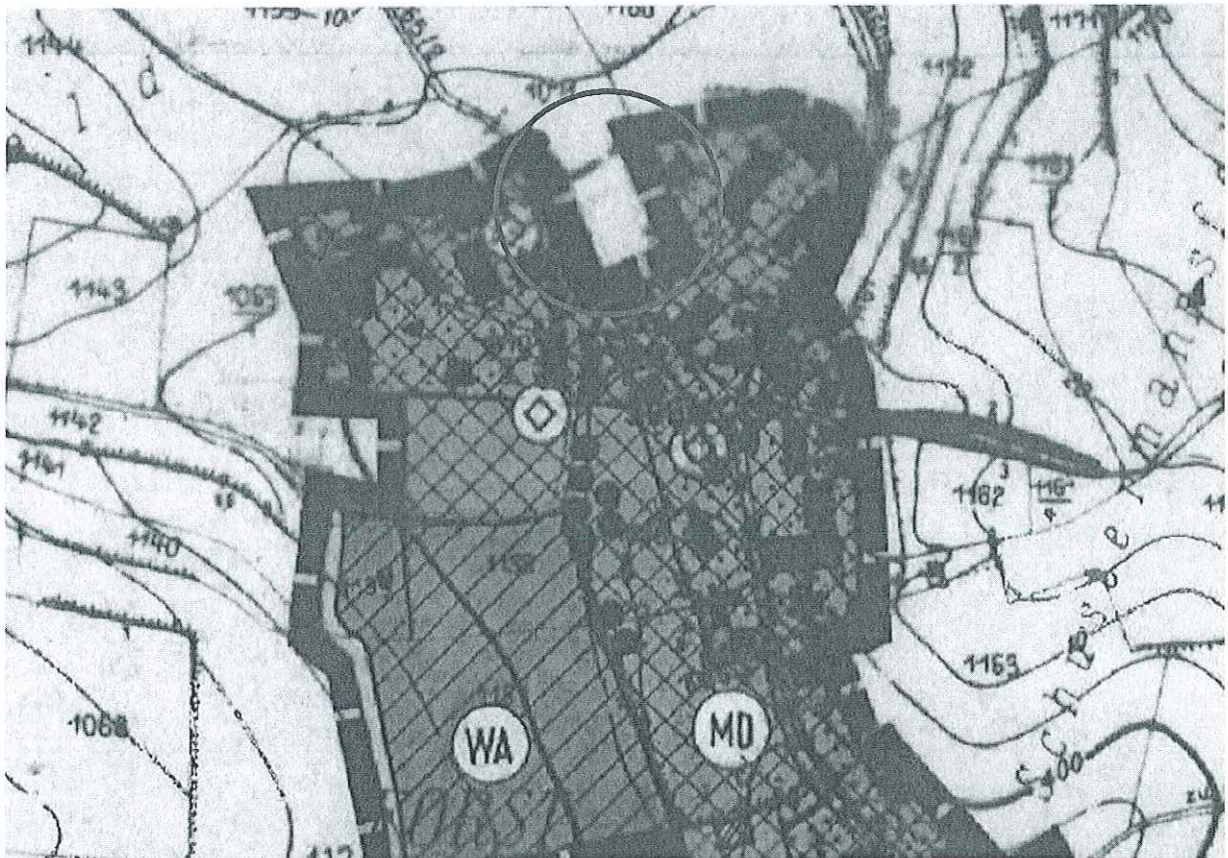


Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 02.05.2021 – Topografische Karte

2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning ist das geplante Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die westlich, südlich und östlich angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan– ohne Maßstab

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Ackerland im Norden und intensiv bewirtschaftetes Grünland im Süden) und der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im April 2021. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Nordwest-Ecke ein älterer Walnussbaum, im südlichen Bereich Obstbäume sowie an der Ostgrenze verschiedene Bäume und Sträucher. Dass diese Bäume als mögliche Quartiersbäume dienen kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar; die Bedeutung wird jedoch als eher gering eingestuft aufgrund der nördlich angrenzenden intensiven Ackernutzung.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes im Süden und Osten
- Vor einer etwaigen Entfernung von einzelnen alten Bäumen ist fachkundig zu untersuchen, ob Baumhöhlen oder –spalten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei (potenziellen) Quartierbäumen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der genutzten Grünfläche im Satzungsbereich bieten die vorhandenen Strukturen keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen v.a. innerhalb bzw. des im Osten angrenzenden Grundstücks können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Eine etwaige Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann – insbesondere aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche sowie der intensiven Wiesenflä-

che - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Südwestlich in ca. 300 m Entfernung befindet sich eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung mit der Denkmalnummer D-2- 7340-0153. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang noch unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher 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.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches drei Baudenkmäler. Das Bauernhaus auf der unmittelbar angrenzenden westlichen Fl. Nr. 1071, Gmkg Lengthal ist unter der Nummer D-2-79-128-27 erfasst, noch weiter im Westen befindet sich eine denkmalgeschützte Scheune sowie ein Mitterstallhaus eines ehem. Dreiseithofes (D-2-279-128-28)

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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).

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

➤ Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche wird derzeit im nördlichen Bereich als intensive landwirtschaftliche Ackerfläche, im südlichen Bereich als intensives artenarmes Grünland mit vereinzelt Obstbäumen genutzt. Das Gelände steigt von Süd (ca. 397 m ü. NN.) nach Nord (ca. 400 m ü. NN.) an. Das nähere Umfeld im Westen, Süden und Osten ist durch Bebauung geprägt, nach Norden schließen Ackerflächen an.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg, südlich verläuft die Ortsstraße „Zur Loh“.



Luftbildausschnitt aus Bayern Atlas vom 12.04.2021 – ohne Maßstab

➤ Rechtliche Grundlagen

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist über die bereits vorhandene Erschließungsstraße im Westen und in Verlängerung über den vorhandenen Feldweg möglich. Die Grundstückszufahrt ist neu zu errichten.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche im Bereich der westlich vorbeilaufenden Straße liegen. Die Wasserversorgung kann über den Wasserzweckverband Maltersdorf sichergestellt werden. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabesatzung kann für die neue Bauparzelle hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

4. Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (062-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird durch die Schotter, Sande, Tone und Mergel der Oberen Süßwassermolasse geprägt. Die bis fast 500 m hohen, sanft grundeten Hügelketten sind durch ein dichtes Netz von im Hügelland selbst entspringenden Bächen aus der tertiären Schotterplatte herausmodelliert. Meist sind Kiese das Ausgangsgestein für die Bodenbildung. Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde geringer bis mittlerer Sättigung. An sanften Abhängen und in Hangmulden treten – insbesondere bei östlicher Exposition – mittl- bis tiefgründige, nährstoffreiche Braunerden aus Lösslehm auf. (ABSP Landkreis Dingolfing-Landau 1999).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Das **Klima** weist kontinentale Züge auf. Die Niederschläge betragen 600-700 mm jährlich, die Temperaturmittelwerte weisen für den Januar -2,5°C, für den Juli 17°-18° C auf. (ABSP Landkreis Dingolfing-Landau 1999)

Die bei weitem dominierende Nutzung ist der Ackerbau, der rund 60 % der Gesamtfläche einnimmt. Grünland ist kaum zu finden, die Milchviehhaltung ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. (ABSP Landkreis Dingolfing-Landau 1999)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Satzungsgebietes der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum angesprochen

(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da nicht alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können.

Z.B. kann Ziff. 2.1 der Checkliste - nicht mit ja beantwortet werden, da sich im Geltungsbereich Flächen mit mittlerer Bedeutung gem. Liste 1 b (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs – z. B. Grünland, Obstwiesen) befinden.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ vorzugehen.

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Gemäß Liste 1b des Leitfadens wird das Satzungsgebiet im Bereich Nord (Acker) als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** –, im Bereich Süd (artenarme Wiese) als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie II** – eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse, hier: drei Geschosse
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und mind. 2-reihige Gehölzgruppen an der gekennzeichneten Grundstücksgrenze)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger
- Ausweisung von einer geeigneten Ausgleichspflanzung auf dem Grundstück Fl. Nr. ???.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorien I und II mit Typ B ergibt sich **Feld B I bzw. B II** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 sowie zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf bei der Kategorie I mit 0,3 und bei der Kategorie II mit 0,7 angesetzt und für die Einbeziehungsfläche folgendermaßen berechnet:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
B I	Überbaubarer Bereich des Grundstücks der Flur 1071/T (Baugrenze im Bereich Acker) ca. 150 m ²	0,3	45 m ²
B II	Überbaubarer Bereich des Grundstücks der Flur 1071/T (Baugrenze im Bereich artenarmes Grünland) ca. 520 m ²	0,7	364 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf			409 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation der erforderlichen 409 m² erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. ????, Gmkg Lengthal). Die Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

6. Satzungstext

Die Gemeinde Moosthenning erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am nördlichen Ortsrand von Forst wird dem Dorfgebiet (MD) Ort einbezogen/zugeordnet. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung zulässig.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,30 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

§ 4

1. Es ist ein Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten je Haushälfte zulässig.
2. Als bauliche Höchstgrenze sind maximal drei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig.
3. Die max. zulässige Wandhöhe, ab FOK des Fahrbahnrandes der westlich vorbeiführenden Erschließungsstraße im Übergang zum Feldweg auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte beträgt 8,50 m.
4. Die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
5. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Walmdächer für Haupt- und Nebengebäude (Garage).
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

7. Dachgauben bis max. 25 m² Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
8. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz angerechnet. Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wassergrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
9. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeöschert werden; Stützmauern sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.
10. Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

§ 5

1. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: mind. 7 Stück).
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten beiden Grundstücksgrenzen ist auf mind. 50 % der jeweiligen Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 4 m. Die Arten sind gleichmäßig zu verteilen und die Heister sind einzeln einzumischen!

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Pyrus pyraister	- Wild-Birne
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Echte Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste des Landratsamtes Dingolfing-Landau):

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner

v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Geißhülle, Schweizer Wasserbirne, bayerische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa arvensis	- Ackerrose
Crataegus levigata	- Zw. Weißdorn	Salix aurita	- Öhrchenweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix cinerea	- Grauweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Purpurweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Hecken- kirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	- Wasser Schneeball

Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und annähernd gleichmäßig zu verteilen.

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

§ 6

Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Kosten für den Anschluss an den nächstgelegenen Regenwasserkanal, auch auf öffentlichen Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

§ 7

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und von Art und Umfang der geplanten Versiegelung und Einfriedung vorzulegen.

§ 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VORABZUG

7. Textliche Hinweise

7.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die auch nachts und an Wochenenden zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird weiterhin empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Dingolfing-Landau bzw. das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7.3 Regenwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

Hinweise des Wasserzweckverbandes Mallersdorf-Pfaffenberg:

7.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau in Verbindung zu setzen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler, aber dafür in der näheren Umgebung.

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).

7.5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

7.6 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Für die Energieversorgung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen. Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich. Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

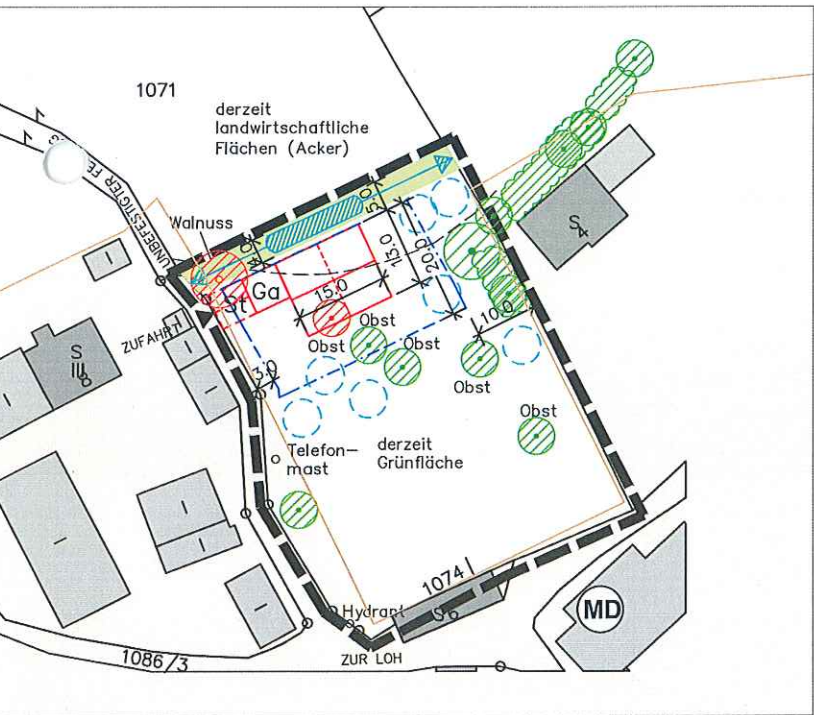
8. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Dingolfing-Landau, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Landshut
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau an der Isar
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ, Postfach 100 203, 80076 München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Landau an der Isar
8. Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
9. Kreisbrandrat Josef Kramhöller
10. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
11. Bayerischer Bauernverband, Dingolfing-Landau
12. Wasserzweckverband Mallersdorf-Pfaffenberg
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Moosthenning
15. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV)

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"MOOSTHENNING"
- MIT LUFTBILD-



EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"MOOSTHENNING"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRZ $\leq 0,30$ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM ABGEGRENZTEN TEILBEREICH

BAUGRENZE § 23 BAUNVO

BEI ERRICHTUNG KÜNFTIGER WOHNGEBÄUDE GILT:

5,00

100 %
50 %



PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG: RANDEINGRÜNUNG BREITE 5 M;
KEINE ANLAGEN – AUCH KEINE BAURECHTLICH GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN
LT. BAY. BAUORDNUNG – ZULÄSSIG

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN (HEISTERN) UND STRÄUCHERN
(PRIVAT): MIT STANDORTFESTLEGUNG AUF JE MIND. 50 % DER IM PLAN
GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN, MIND. 2-REIHIG
PFLANZZONENBREITE MIND. 3 M, GESETZL. GRENZABSTÄNDE GEGENÜBER
LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN (2 M MIT STRÄUCHERN/ 4 M MIT
BÄUMEN) SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN FALLS ANDERER GRUNDSTÜCKSBESITZER

ANPFLANZEN VON LAUB- ODER OBSTBÄUMEN (PRIVAT):
MIND. 7 EINZELBÄUME JE ANGEFANGENE 500 QM
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE – OHNE STANDORTFESTLEGUNG



GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG (CA. 3.260 QM)

MASSANGABEN

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN

1071/T

GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN



ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB
DES GELTUNGSBEREICHES



GEHÖLZRODUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



GEBÄUDEBESTAND



FLÄCHENNUTZUNGEN LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DORFGEBIET

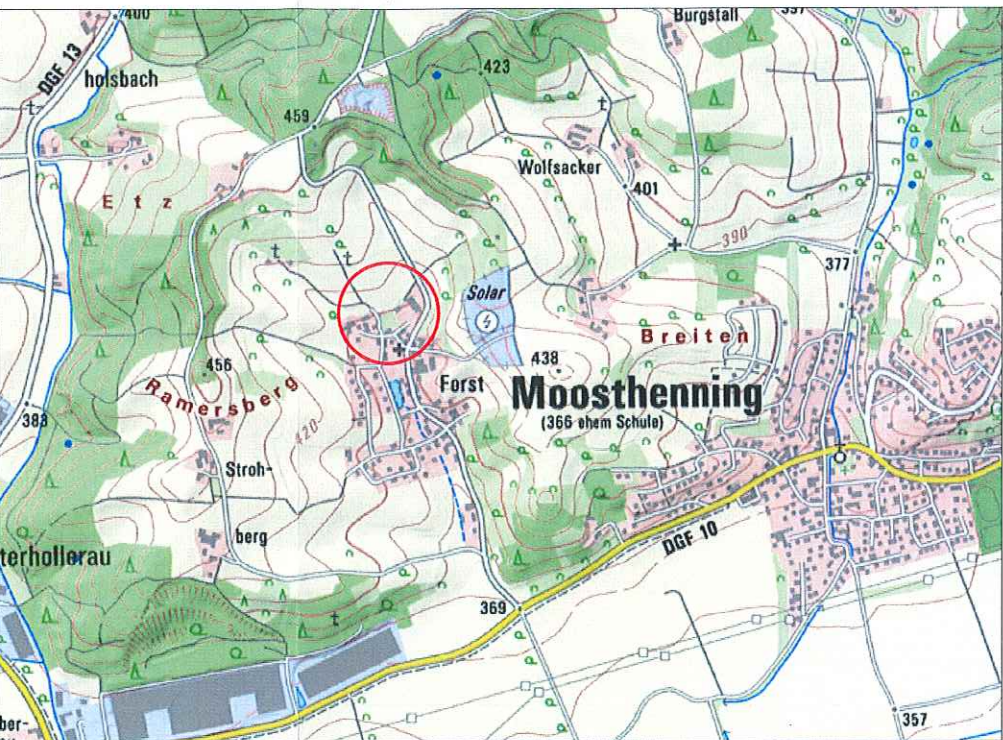


MÖGLICHE DOPPELWOHNHÄUSER



VORGESCHLAGENE GARAGENSTANDORTE MIT 5 M TIEFEM STAUARAUM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (OHNE MABSTAB)



GEÄNDERT	ANLASS	DATUM	NAMENSZ.

VORHABEN: EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MOOSTHENNING" FL. NR. 1071/T, GMKG. LENGTHAL GEMÄSS § 34 ABS. 4 ZIFF. 3 BAUGB	PLAN-NR.: /ANLAGE-NR.: 1.0
	MASS-STAB: 1:1000
ZEICHNUNG: LAGEPLAN M=1:1000	DATUM NAME ENTW.: APRIL 21 HG/HO GEZ.: APRIL 21 HO GEPR.: APRIL 21 HEIGL
	PLAN-GR.: 58,0x29,7 CM PROJ.-NR.: 21-19
AUSGEFERTIGT: MOOSTHENNING, DEN ANTON KARGEL ERSTER BÜRGERMEISTER	PLANUNG:  HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451 Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen info@la-heigl.de www.la-heigl.de