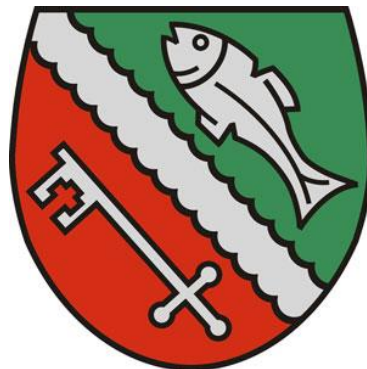


Gemeinde Loiching  
Landkreis Dingolfing – Landau  
Einbeziehungssatzung  
**„Weigendorf 1“**  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Fassung vom 08.02.2019

Planung:

 **ZAPF & OBW**  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25  
E-Mail: info@obwig.de; Internet: www.obwig.de

---

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayrische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayrisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

## 2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayrischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Loiching folgende

### **Einbeziehungssatzung**

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Weigendorf 1“ der Gemeinde Loiching umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 35 der Gemarkung Weigendorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 08.02.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

#### § 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Mischgebiet Dorf festgelegt.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

#### § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- b) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- c) Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.
- d) Festsetzung zur Grünordnung:
  - Pflanzung von mind. 3 standortheimischen Laubbäumen je Baugrundstück (Mindestqualitäten: Bäume als Heister, 2xv, 150 – 200 cm, Obstbäume als Hochstamm)Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten & Sorten	
Wildobst	

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Loiching, den .....

.....  
Günter Schuster  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

### 3. Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB für den Gemeindeteil Weigendorf, Gemeinde Loiching, auf einer Teilfläche der Flurnummer 35, Gemarkung Weigendorf in der Fassung vom 08.02.2019.

#### 3.1. Geltungsbereich

Die betroffene Teilfläche mit den Flurnummer 35 der Gemarkung Weigendorf befindet sich ca. 3 km südlich von Loiching in Richtung Aham. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die Berg-/Badstraße.

#### 3.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die vorliegende Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage von Herrn Georg Schindlbeck auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 35 der Gemarkung Weigendorf. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

#### 3.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am östlichen Rand der Ortschaft Weigendorf und direkt an der `Bergstraße`. Er umfasst eine Fläche von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Bei dem Areal handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftliche Grünfläche, welche bisher unbebaut ist. Im nördlichen und südlichen Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

#### 3.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Bad- und Bergstraße ist durch Wohnnutzung und land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Die geplante Fläche ist bisher noch nicht bebaut.

### 3.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Mischgebiet Dorf (MD) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch & Lärm) sind sowohl ortsüblich als auch unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Mit Immissionen ist bei der Bebauung des Grundstücks nicht zu rechnen.

### 3.6. Erschließung

Das Planungsgebiet kann sowohl über die Bad- als auch über die Bergstraße erschlossen werden. Die geplante Bebauung kann an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Teilflächen des Geltungsbereichs sind festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Die Errichtung oder Erweiterung unter anderem von Gebäuden ist nach §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 4 WHG: repressives Bauverbot). Dies gilt unabhängig davon, ob das Gebäude im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 Bayrische Bauordnung – BayBO) errichtet oder erweitert werden kann, oder ob hierfür eine Baugenehmigung (Art. 59, 60 BayBO) erforderlich ist. Falls ein Bauwerber eine Errichtung von Gebäuden im Bereich des Überschwemmungsgebietes beabsichtigt, benötigt er in jedem Fall eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG.

### 3.7. Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

### 3.8. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

#### Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft

Die einbezogene Fläche mit einer Größe von 1100 m<sup>2</sup> wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Von einer Vorbelastung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist auszugehen.

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand des Geltungsbereichs wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' Liste 1 in der folgenden Tabelle bewertet.

<u>Schutzgüter</u>	<u>Kategorie / unterer (u), mittlerer (m) bzw oberer (o)</u>
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/u
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
<u>∅</u>	I/o

Somit wird das Planungsgebiet der Kategorie (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten baulichen Nutzung als Mischgebiet Dorf (GRZ max. 0,6) ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Nutzungs-Versiegelungsgrad).

Daher wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 festgelegt.

Daraus errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

<u>Ermittlung der Kompensationsfläche</u>	<u>Eingriffsfläche m<sup>2</sup></u>	<u>ermittelter Kompensationsfaktor</u>	<u>Ausgleichsbedarf m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	1100	0,6	660

#### Ausgleichsmaßnahme:

Die Fläche von 660 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebietes auf der Flurnummer 78 (Teilfläche), Gemarkung Weigendorf ausgeglichen. Die dingliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch zwischen Freistaat Bayern und Verursacher.

Es wird folgende Ausgleichsmaßnahme festgelegt:

**Entwicklung einer mäßig artenreichen Flachlandmähwiese mit Feuchtzeigern und Hochstaudenfluren an den Gewässern**

Derzeitige Nutzung:	Intensiv genutzte, artenarme Weide
Flächengröße gesamt:	660 m <sup>2</sup>
Anerkennungsfaktor:	1,0
Rechnerische Flächengröße:	660 m <sup>2</sup>

Maßnahmen:

- Anlage von 0,50 m tiefen Mulden
- Abtransport des anfallenden Oberbodens und Lagerung oder Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Scheiblachs.
- Hochstaudensäume werden auf einer Breite von mindestens 2 m am Scheiblach nicht in die regelmäßige Grünlandnutzung einbezogen, sondern nur abschnittsweise alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut nach Abtrocknung abgefahren.
- Der anschließende Wiesenstreifen wird 1 – 2-mal pro Jahr ab Mitte Juni und ab Anfang September gemäht, kein Mulchen. Abfuhr des Heus.
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz sonstiger Spritzmittel
- Verzicht auf Standweide

Entwurf und Planfertigung:



.....  
Thomas Ebner  
B. Eng.  
Landau, den .....

.....  
Günter Schuster  
Erster Bürgermeister  
Loiching, den .....



## 4. Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weigendorf 1“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Weigendorf, Gemeinde Loiching, auf der Flurnummer 35 der Gemarkung Weigendorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... am Verfahren beteiligt.

### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. §13Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... am Verfahren beteiligt.

### 4. SATZUNG

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Loiching, den .....

.....  
Günter Schuster,  
Erster Bürgermeister

### 5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Loiching, den .....

.....  
Günter Schuster,  
Erster Bürgermeister

### 6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Loiching, den .....

.....  
Günter Schuster,  
Erster Bürgermeister