



# Gemeinde Mamming

## Einbeziehungssatzung „Bachhausen Süd“

Zur Einbeziehung der Fläche Fl.Nr. 2902 T, Gemarkung Mamming in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

### Inhalt:

- Luftbild des betroffenen Umgriffs (M 1:2.500)
- Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (M 1:5.000)
- Lageplan (digitale Flurkarte im M 1:2.500)
- Satzung
- Begründung
- Verfahrenshinweise

### Anlagen:

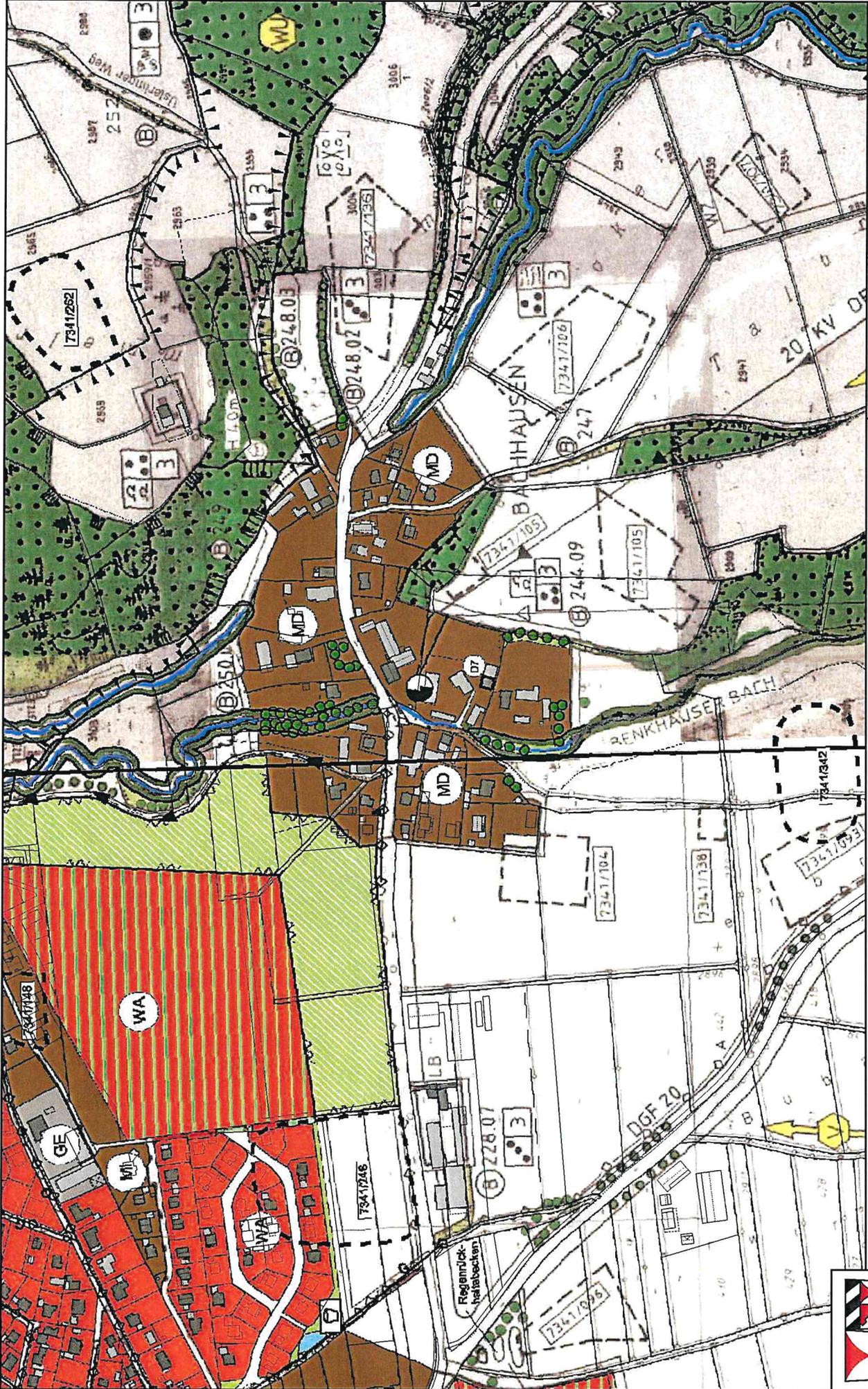
- |          |                                                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan mit Zeichenerklärung (Maßstab 1:1.500)                   |
| Anlage 2 | Plan gem. Vorschlag Untere Naturschutzbehörde                     |
| Anlage 3 | Auswahlliste Bepflanzung                                          |
| Anlage 4 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Erweiterungsflächen |
| Anlage 5 | Plan Überschwemmungsgebiet des Baches                             |



Erstellt für Maßstab 1:2.500  
0 120 m

Datenauszug  
Erstellungsdatum 09.02.2021  
Erstellt von: E. Staldermeier-Ziegler Kerstin (vmg-ganslmeierk)  
Copyright Fachdaten: S<sup>3</sup> Beratende Ingenieure





	<b>Datenauszug</b> Erstellungsdatum 09.02.2021 Copyright Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Copyright Fachdaten: S³-Beratende Ingenieure	Erstellt für Maßstab 1:5.000 0  240 m	
	Erstellermeier-Ziegler Kerstin (vmg-ganslmeierk)		



Erstellt für Maßstab 1:2.500

0 120 m

Datenauszug

Erstellungsdatum 09.02.2021

Erstellt von: Erbsattelmeier-Ziegler Kerstin (vmg-ganslmeierk)

Copyright Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Copyright Fachdaten: S² Beratende Ingenieure



**Die Gemeinde Mamming erlässt als Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bachhausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Einbeziehungssatzung für den Bereich „Bachhausen Süd“**

**Rechtsgrundlagen:**

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art 23 und 24 Gemeindeordnung (BayGO)
- Art 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen der Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bachhausen für den südlichen Bereich werden gemäß den im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.500 ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorgaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB.

**§ 3 Einbeziehungssatzung, Festsetzungen innerhalb des ergänzten Gebietes**

**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der ergänzte Teilbereich ist als Dorfgebiet (MD) anzusehen.

**3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Grundsätzlich richtet sich die Gestaltung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Die Abstandsflächen und Flächen gemäß dem baulichen und abwehrenden Brandschutz sind einzuhalten.

**3.3 Zulässig ist Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten.**

**§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen**

Eine geeignete Begrünung des neu geschaffenen Grundstückes ist vorzunehmen. Als Begrünung sind heimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Auswahlliste (siehe Anlage 3) zu pflanzen. Der im Bereich der ergänzten Außenbereichsfläche verursachte ökologische Eingriff wird über eine Ausgleichsfläche im Süden des Grundstückes (siehe Punkt 6 – Eingriffe in Natur und Landschaft) ausgeglichen. Neu errichtete bauliche Anlagen dürfen die Retentionsverhältnisse nicht nachteilig verändern.

Die Planungen zur Eingriffsregelung sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mamming, den 18.05.2021

Gemeinde Mamming

  
Irmgard Eberl,  
1. Bürgermeisterin



## Begründung der Satzung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming sind die einzelnen Anwesen der Ortschaft Bachhausen als Dorfgebiet festgelegt. Damit hat die Gemeinde Mamming den baulichen Weiterentwicklungen der Ortschaft Bachhausen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits Rechnung getragen.

Auf Basis der vorhandenen räumlichen Siedlungsstrukturen legt die Gemeinde Mamming fest, dass die im beiliegenden Lageplan aufgezeigten Bereiche ungeachtet ihrer detaillierten aktuellen planungsrechtlichen Einstufung künftig als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB eingestuft werden sollen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in den skizzierten Geltungsbereichen richtet sich daher zukünftig zunächst nach den Vorgaben dieser Satzung – soweit in dieser Satzung keine Aussagen getroffen sind, ob sich das jeweilige Vorhaben in die umgebende Bebauung im Sinne von § 34 BauGB einfügt.

### 2. Lage und Geltungsbereich

Die Ortschaft Bachhausen liegt süd-östlich von Mamming. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den südlichen Teil der Ortschaft Bachhausen.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

Die von der Satzung erfassten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Außenbereich festgesetzt.

### 4. Planungskonzeption

Für das Grundstück Fl.Nr. 2902 liegen konkrete Bauwünsche eines Einwohners aus Bachhausen vor. Die Gemeinde Mamming befürwortet diese Planung um die Ortschaft auch für die nächsten Generationen zu erhalten und sie damit weiterhin zum ländlich-dörflichen Ortsbild der Gemeinde beitragen zu lassen. Der dörfliche und landwirtschaftliche Charakter des Ortsteils Bachhausen soll dadurch gestärkt und erhalten werden.

### 5. Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Rahmen einer Einbeziehungssatzung ausdrücklich für „einzelne Flächen“ vor. Ihr Einsatz ist somit nur in einem räumlich begrenzten Umfang möglich. Die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen sind einzuhalten. Die von der Einbeziehungssatzung berührten Umweltbelange sind im Sinne einer integrierten

Umweltprüfung zu ermitteln und zu berücksichtigen. Eine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (im Sinne eines Umweltberichtes) besteht hingegen nicht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist das Gebiet von überwiegend geringer Bedeutung. Im Rahmen der Biotopkartierung ausgewiesene Biotope finden sich im Plangebiet nicht.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Boden wird im Wesentlichen als mittel eingestuft. Es handelt sich um Böden mit geringer bis mittlerer Ertrags- und Filterfunktion. Ackerboden oder Wiese besitzen keine besonderen Standorteigenschaften und kein besonderes Entwicklungspotential. Durch die vorhandene Nutzung besteht bereits eine gewisse Vorbelastung angrenzender Flächen hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung. Trotz der vorbelasteten Fläche stellt die Überbauung noch einen Eingriff dar, der aber in seiner zusätzlichen Wirkung nur noch als gering einzustufen ist.

Insgesamt wird die Bedeutung der Teilbereiche für das Schutzgut Wasser als mittel eingestuft. Durch Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Baubedingt besteht bei Siedlungsnutzung grundsätzlich die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen. Aber auch bereits durch intensivere landwirtschaftliche Vornutzungen ist grundsätzlich ein Kontaminationsrisiko vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist bei Beachtung der fachspezifischen Auflagen aus den jeweils notwendigen Genehmigungsverfahren keine neue erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Bedeutung des Plangebietes als eher gering eingestuft.

Insgesamt lässt die Bebauung auf der Einbeziehungsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **6.1 Erforderlichkeit der Ausgleichsregelung**

Da in den Außenbereich hinein entwickelt wird, ist der durch die Satzung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

### **6.2 Eingriff und Maßnahmen zum Ausgleich**

Für den Geltungsbereich der Einziehungssatzung wurde eine überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Anlage 4) durchgeführt. Die Bilanzierung von Bestand und Planung für den Bereich der Satzung zeigt, dass ein Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff innerhalb der Ausgleichsfläche im Satzungsbereich vollständig möglich ist.

Der Eingriff wird mit einer Kompensationsmaßnahme auf einer 1.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche im Süden des zu beplanenden Grundstücks ausgeglichen. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist aus dem beiliegenden Plan (gem. Vorschlag Untere Naturschutzbehörde) ersichtlich.

Als Pflanzvorschläge werden hier Obstbaum-Hochstämme, die einen Abstand über 10m aufweisen, sodass eine maschinelle Pflege grundsätzlich möglich ist, aufgeführt.

Es besteht ein Verbot von Auffüllungen, Abgrabungen, jeglicher Düngung und Errichtung von baulichen Anlagen.

Es wird folgende Pflege für die Ausgleichsfläche festgesetzt: Mahd am 15.6 und Herbstmahd bis 15.10., Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen.

Bei Einreichung eines Bauplanes ist ein Freiflächengestaltungsplan mit beizulegen. In diesem sollen vor allem die Zufahrten, Regenentwässerung, evtl. Einfriedungen geregelt / dargestellt werden.

Die Planung sowie der Freiflächengestaltungsplan sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau abzustimmen.

## 7. Überschwemmungsgebiet

Um nachteilige Auswirkungen auf Unterlieger zu vermeiden sowie eine ausreichende Gewässerunterhaltung zu ermöglichen, ist die Bebauung mindestens 5 m, besser 10 m, von der Böschungsoberkante abzurücken. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise (d.h. Rohfußoberkante des Erdgeschosses 25 cm über HW 100, wasserdichte und auftriebssichere Kellergestaltung) empfohlen.

Auch die Gebäudetechnik sollte an das HW100 angepasst werden. Pot. Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Dem Bauherren wird empfohlen vor Baubeginn die Grundwasser- und Untergrundverhältnisse zu klären.

Der Satzung liegt ein Plan bei, auf welchem das Überschwemmungsgebiet des Baches ersichtlich ist.

## 8. Abfall- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im betroffenen Bereich eine Arsenproblematik vorliegt. Rechtzeitig vor geplanten Bauarbeiten sollte zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise bezüglich der Arsenproblematik mit dem Bodenschutzingenieur beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Herrn Slesiona, Verbindung aufgenommen werden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

## 9. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wasserversorgung Mamming und kann als gesichert betrachtet werden.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

### Hinweis des Landratsamtes Dingolfing-Landau, Wasserrecht:

Wir weisen darauf hin, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist. Erst wenn nachgewiesen ist (durch Gutachten), dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (sh. NWFreiV). Die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Mamming, den 18.05.2021

Gemeinde Mamming



Irmgard Eberl,  
1. Bürgermeisterin



## Verfahrenshinweise

### 1. Beschluss Billigung Satzungsvorentwurf

Der Gemeinderat Mamming hat in der Sitzung vom 23.02.2021 den Entwurf dieser Einbeziehungssatzung gebilligt.

Mamming, den 01. Juli 2021

  
Irmgard Eberl,  
1. Bürgermeisterin



### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Mamming, den 01. Juli 2021

  
Irmgard Eberl,  
1. Bürgermeisterin



### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.05.2021 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Mamming, den 01. Juli 2021

  
Irmgard Eberl,  
1. Bürgermeisterin



### 4. Inkrafttreten

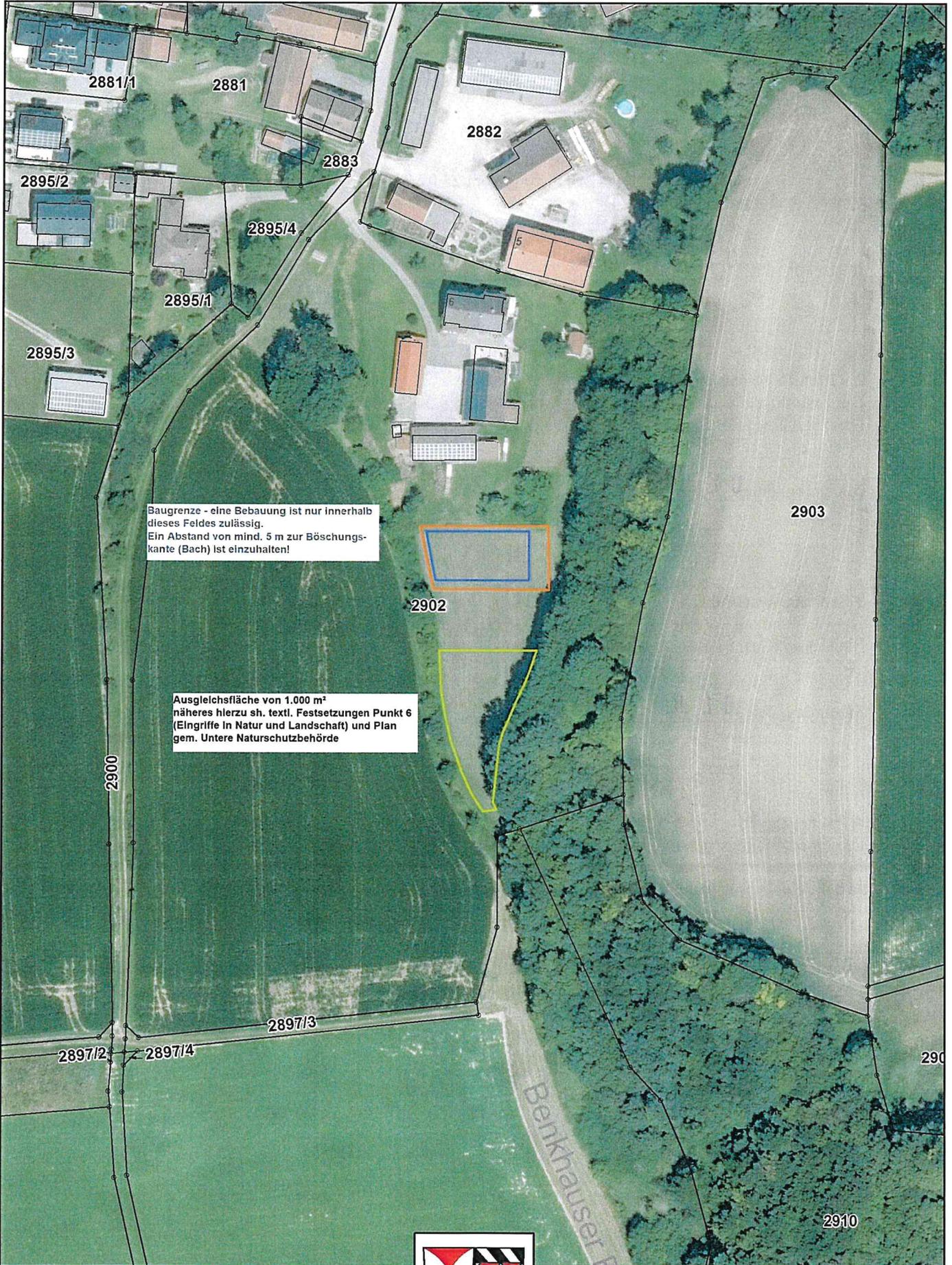
Die Einbeziehungssatzung wurde am 01. Juli 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Mamming, den 01. Juli 2021

  
Irmgard Eberl,  
1. Bürgermeisterin



# Anlage 1



## Datenauszug

Ersteller Ganslmeier-Ziegler Kerstin (vmg-ganslmeierk)  
Erstellungsdatum 30.04.2021



Erstellt für Maßstab 1:1.500



## Legende zu Anlage 1

### Gemeinde Mammig

#### Einbeziehungssatzung „Bachhausen Süd“

##### Festsetzungen durch Zeichen



Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
(Einbeziehungssatzung)



Baugrenze – nur innerhalb dieses Bereich Bebauung zulässig



Benötigte/anzulegende Ausgleichsfläche gem. Bilanzierung in Anlage 3

## Anlage 2

### Plan (gem. Vorschlag Untere Naturschutzbehörde)



Ausgleichsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> Größe  
Pflanzvorschlag: fünf Obstbaum-Hochstämme,  
Abstand von mind. 10 m

## **Anlage 3 zu § 4 der Satzung (Auswahlliste Randeingrünung)**

**Folgende Arten werden empfohlen:**

### **A) Großkronige Bäume**

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Birke
- Esche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Winterlinde

### **B) Klein- und mittelkronige Bäume**

- Feldahorn
- Hainbuche
- Traubenkirsche
- Eberesche
- Mehlbeere

### **C) Sträucher**

- Kornelkirsche
- Hartriegel
- Hasel
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Wild-Johannisbeere
- Wildrosen
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball

### **D) Obstbäume**

- Walnuss
- Apfel
- Süßkirsche
- Zwetschge
- Birne

### **E) Bodendecker**

- Efeu
- Bodendeckende Rosen
- Immergrün

### **F) Kletterpflanzen**

- Efeu
- Wilder Wein

## **Anlage 4**

### **Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffsfläche, d.h. der Bereich der überbaut wird, beträgt 500 m<sup>2</sup> (im Plan als blaue Baugrenze dargestellt).

Diese ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herr Walch mit einem Faktor von 0,5 auszugleichen. Dies bedeutet dass eine doppelt so große Fläche als Ausgleich für den Eingriff zur Verfügung gestellt werden muss, dementsprechend also 1.000 m<sup>2</sup>.

**Diese 1.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden im Süden des Grundstückes angelegt.**

**Nähere Angaben zur Gestaltung und den Vorgaben sind aus Nr. 6 der Satzung (Eingriffe in Natur und Landschaft) sowie den der Satzung beiliegenden Plänen (Plan der Einbeziehungssatzung und Plan gem. Vorschlag Untere Naturschutzbehörde) zu entnehmen.**

Anlage 5

# Überschwemmungsgebiet des Baches

