

Gemeinde Marklkofen  
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung  
**„Warth - Sonnenstraße“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 04.09.2023

FASSUNG: 07.05.2024

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Marklkofen  
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung  
**„Warth - Sonnenstraße“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 04.09.2023

FASSUNG: 07.05.2024

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

---

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches 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 Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Marklkofen folgende

### **Einbeziehungssatzung**

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Warth - Sonnenstraße“ der Gemeinde Marklkofen umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 626/17 der Gemarkung Steinberg.

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 07.05.2024 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

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

#### **Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:**

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firshöhe: max. 8,50 m

#### **Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:**

Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 3,00 m

Firshöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 3,50 m

**Definition Wandhöhe:**

Unterer Bezugspunkt:

Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK).

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK) darf max. 1,00 m über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

Dachformen:

Zulässig sind:

- Satteldächer 18-30°
- Walmdächer 18-30°

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,80 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen

**a) Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen**

Als straßenseitige Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe ab Höhenbezugspunkt zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Es ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an der Nordseite als Böschungssicherung bis zu einer Höhe von 1,00 m und an den übrigen Außenseiten des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Abgrabungen/Auffüllungen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, jedoch max. 1,50m ab OK Urgelände.

**b) Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

**c) Regenwasserwirtschaft**

Von Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser ist vollständig in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Für alle neuen Bauvorhaben ist durch alle Fachplaner ein Nachweis über die ordnungsgemäße Entwässerung mit dem Bauantrag einzureichen. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation bedarf einer privatrechtlichen Sondervereinbarung mit dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils gemäß der rechtsgültigen Entwässerungssatzung. Diese Verpflichtung gilt auch für geplante zusätzliche Einleitungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Jegliche Versickerung von Oberflächenwasser neu geplanter Gebäude und befestigter Flächen ist unzulässig.

**d) Schmutzwasser**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbands Mittlere Vils einzuleiten. Deren jeweils aktuell gültige Bestimmungen sind zu beachten.

**e) Bodenschutz**

Es wird verbindlich festgelegt, dass aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im betreffenden Bereich bei Baumaßnahmen vorrangig auf den Einsatz von ausgebautem Bodenmaterial aus diesem Areal zurückgegriffen werden soll. Sollte Bodenmaterial die Baustelle verlassen, ist gemäß bodenschutzrechtlichen Vorgaben eine Arsenuntersuchung zwingend erforderlich. Diese Prüfung richtet sich nach den Richtlinien des LFU-Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" sowie dem Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden". Bei Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit entfällt die Notwendigkeit zusätzlicher Arsenuntersuchungen. Die ordnungsgemäße Verbringung des nicht wiederverwendbaren Bodenaushubs ist durch Dokumentation zu belegen und auf Anforderung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Darüber hinaus ist eine detaillierte Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials erforderlich, die die unterschiedlichen Bodenschichten (Oberboden, Unterboden, Untergrund) berücksichtigt und die Wege der Verwertung oder Deponierung samt Lagerflächen und Lagerzeiten umfassend darlegt.

**f) Festsetzung zur Grünordnung**

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

Die drei vorhandenen Eichen im südwestlichen Teil des Grundstücks sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen besonders zu schützen.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

**Bäume**

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere, Eberesche

Tilia cordata

Winter-Linde

*Obstbäume heimischer Arten & Sorten*

**Sträucher**

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweigrifflicher Weißdorn

Euonymus europeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus cathartica

Purgier-Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Trauben-Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

## **g) Festsetzungen zu Ersatzmaßnahmen**

### **Ersatzflächen**

Für den Eingriff in bestehende Waldflächen ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszuführen. Diese beträgt insgesamt 200 m<sup>2</sup> und ist im Plan M 1: 1000 in der Fassung vom 07.05.2024 dargestellt.

Die Aufforstung ist in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft & Forsten durchzuführen.

Die erforderliche Ersatzfläche (insgesamt 630 m<sup>2</sup>) wird auf der Fläche Fl.Nr. 549 in der Marktgemeinde Simbach, Gemarkung Simbach mit dem Entwicklungsziel Obstbaumwiese zur Verfügung gestellt und ist als extensiv genutztes Grünland jährlich 2-schürig zu Mähen (mit Messerbalken und Mähgutabfuhr).

Pflanzraster für Obstbäume: siehe Planzeichnung

Pflanzung mit Dreiböcken und sachgerechter Anbindung der Bäume.

Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

Im Plan M 1:1000 in der Fassung vom 07.05.2024 ist die Ausgleichsfläche und das Entwicklungsziel dargestellt.

Alle o.g. Ersatzflächen sind mittels massiven Eichenpflocken in der Flur zu markieren, zu unterhalten und Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

### **Schaffung von Ersatzhabitaten**

Es wird die Installation von Fledermauskästen auf dem betreffenden Grundstück als integraler Bestandteil der Entwicklung festgelegt. Die Schaffung dieser Ersatzhabitats in Form von Fledermauskästen erfolgt verpflichtend, um potenzielle Auswirkungen auf die lokale Fledermauspopulation durch Bauaktivitäten zu kompensieren. Die Anzahl von mindestens drei Fledermauskästen ist bindend. Die exakte Anbringung und Ausgestaltung der Fledermauskästen erfolgt entsprechend den Anforderungen an einen artgerechten Lebensraum für Fledermäuse und der Publikation „Fledermausquartiere an Gebäuden – Erkennen, erhalten, gestalten“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt. Insbesondere festgesetzt ist:

- Verwendung von zwei Flachkästen „Spaltenquartier“ in Anlehnung an Typ „Stratmann“
- Verwendung von einem Kasten mit größerem Innenraum
- Anbringung der Kästen mit einem Abstand von maximal 2 Meter zueinander
- Anbringung der Kästen auf einer Höhe von 2 m – 5 m
- Einflugs-Öffnung Richtung Nordost, Ost, Südost, Süd, Südwest oder West

Außerdem wird zwingend festgelegt, dass auf dem betreffenden Grundstück Vogelnistkästen als Bestandteil der Entwicklungsmaßnahmen anzubringen sind. Diese Maßnahme ist verbindlich, um mögliche Beeinträchtigungen der örtlichen Vogelpopulation infolge von Bauaktivitäten auszugleichen. Es ist zwingend erforderlich, mindestens drei Vogelnistkästen zu installieren. Die genaue Anbringung und Ausgestaltung dieser



---

Nistkästen erfolgt gemäß den Vorgaben für einen lebensgerechten Habitat für Vögel. Insbesondere festgesetzt ist:

- Verwendung von Kästen Typ „Meisenkasten“ mit Lochgrößen von 32 mm – 34 mm
- Anbringung der Kästen mit einem Abstand von mindestens 10 Meter zueinander
- Anbringung der Kästen auf einer Höhe von 2 m – 3,5 m
- Ausrichtung Richtung Osten bis Südosten

#### **h) Weitere textliche Festsetzungen**

##### Standsicherheitsnachweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen ungünstige geologische Verhältnisse. Schon scheinbar geringe Eingriffe in dem anzutreffenden hängigen Gelände können ausgedehnte Hangrutschungen auslösen. Diese sind in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetreten. Im Hinblick auf den Ausschluss von Bauschäden an geplanten Objekten und von Haftungsrisiken durch mögliche Schäden auf Nachbargrundstücken ist bei allen Planungsvorhaben mit dem Bauantrag ein durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellter Standsicherheitsnachweis einzureichen.

##### Gründungssohle:

Nach DIN EN 1997 ist spätestens nach dem Aushub der Baugrube von einem Sachverständigen für Geotechnik bzw. dem Berichtverfasser zu prüfen, ob die vorliegend getroffenen Annahmen über die Beschaffenheit und der Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen.

##### Beweissicherung:

Aufgrund der erhöhten Schadensrisiken für Nachbargrundstücke ist zudem eine Bauten- und Grundstückszustands – Dokumentation als Beweissicherung durch einen anerkannten Gutachter vorzunehmen.

##### Hangrutsch:

Der Waldbestand am nördlichen Rand des Geltungsbereichs stabilisiert den dort vorhandenen Hang. Wald, der Bodenrutschungen vorbeugt, ist Schutzwald i.S. Art. 10 Abs. 1 Nr. 3 BayWaldG. Eine Rodungserlaubnis ist grundsätzlich zu versagen, wenn es sich um Schutzwald handelt. Insofern muss jegliche Rodung entlang des Hangfußes aus waldrechtlicher Sicht unterbleiben.

Der Wald in Hanglage (Bereich der engen Höhenschichtlinien) ist erhaltenswerter Bestand.

### § 7 Inkrafttreten

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

Marklkofen, den .....

Erster Bürgermeister

Gemeinde Marklkofen  
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung  
**„Warth - Sonnenstraße“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 04.09.2023

FASSUNG: 07.05.2024

Planverfasser

---



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## 1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 626/17 der Gemarkung Steinberg befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Warth der Gemeinde Marklkofen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsgebiet als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO dargestellt. (siehe Abbildung 1)

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das südliche „Allgemeine Wohngebiet“ an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert (siehe Abbildung 2).

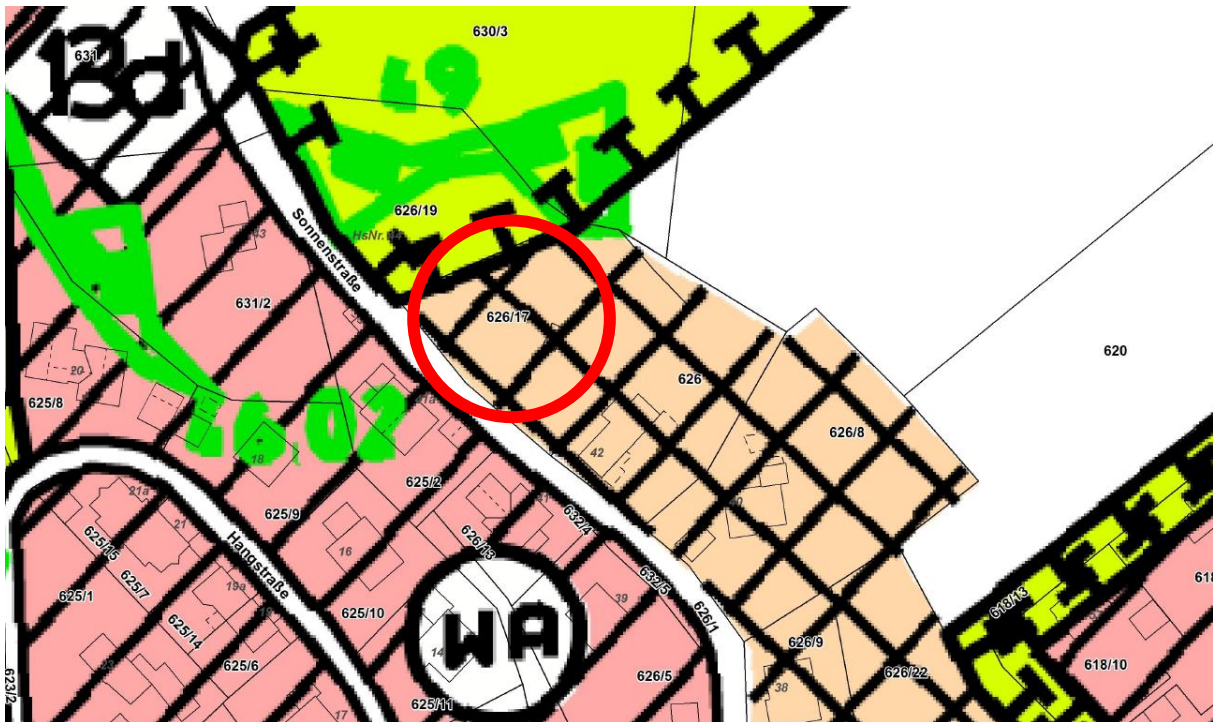


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist das Schaffen von Wohnraum, der an bestehende Bebauung anschließt und bereits im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen ist.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

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).

### 1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Warth. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.260 m<sup>2</sup>.

### 1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Sonnenstraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist bis auf eine etwa zentral gelegene alte Fertiggarage noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Warth - Sonnenstraße“

## **1.5. Immissionsschutz**

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

## **1.6. Erschließung**

### Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine Zufahrt auf die „Sonnenstraße“ erschlossen werden.

### Trink-/Abwasser:

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Eine ordentliche Entwässerung für neue Gebäude und befestigte Flächen kann ausschließlich über die vorhandenen Mischwasserkanäle erfolgen. Für diesen Zweck hat die Gemeinde Marklkofen diese Aufgaben dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils übertragen. Nachdem aber teilweise einzelne Grundstücke in der Vergangenheit aus dem Verbandsgebiet des Abwasserzweckverbandes ausgeschlossen wurden, bedarf die Einleitung in die Mischwasserkanalisation einer privatrechtlichen Sondervereinbarung mit dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils gemäß der rechtsgültigen Entwässerungssatzung.

Aufgrund der ungünstigen geologischen Verhältnisse mit dem hohen Risiko von Hangrutschungen infolge von konzentrierteren Wassereinleitungen muss jegliche Versickerung von Oberflächenwasser neu geplanter Gebäude und befestigter Flächen ausgeschlossen werden.

### Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden. Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Dingolfing – Landau zu informieren.

Der Satzung ist ein Geotechnischer Bericht vom 15.05.2023 beigelegt, welcher Aufschluss über den vorhandenen Baugrund gibt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung liegt in einem Gebiet, in dem ungünstige geologische Bedingungen existieren. Selbst scheinbar minimale bauliche Eingriffe in das vorhandene Hanggelände können erhebliche Hangrutschungen verursachen, die in der Vergangenheit bereits wiederholt aufgetreten sind. Um potenzielle Bauschäden an geplanten Strukturen zu vermeiden und Haftungsrisiken auf benachbarten Grundstücken

auszuschließen, ist bei allen Planungsprojekten mit dem Einreichen des Bauantrags ein Standsicherungsnachweis erforderlich, der von einem qualifizierten Ingenieurbüro erstellt wurde.

Nach DIN EN 1997 ist spätestens nach dem Aushub der Baugrube von einem Sachverständigen für Geotechnik bzw. dem Berichtverfasser zu prüfen, ob die vorliegend getroffenen Annahmen über die Beschaffenheit und der Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen.

Die im vorliegenden Bericht angegebenen Tragfähigkeits- und Verdichtungsanforderungen sind durch Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen nachzuweisen.

Bei den beauftragten Felduntersuchungen handelt es sich naturgemäß nur um punktuelle Aufschlüsse. Sollten sich während der Ausführung Abweichungen zum vorliegenden Geotechnischen Bericht als auch planungsbedingte Änderungen ergeben, so ist der Berichtverfasser des Geotechnischen Berichtes in Kenntnis zu setzen.

#### Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Die erheblichen Schadensrisiken einer Neubebauung machen zudem eine vorsorgliche Bauten- und Grundstückszustands- Dokumentation als belastbare Beweisgrundlage für mögliche spätere Gerichtsverfahren notwendig.

### **1.7. Denkmalschutzrecht**

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

In einiger Entfernung befindet sich das Baudenkmal „Schloss Warth“. Sichtbeziehungen vom oder zum Geltungsbereich dieser Satzung sind nicht gegeben.

### **1.8. Vorgaben der Rekultivierungsverpflichtung**

Über 50m bis ca. 150m nördlich des Geltungsbereichs der geplanten Satzung wurde ungefähr bis zum Jahr 1996 Kies abgebaut (Kiesgrube Warth).

Nachdem die Kiesausbeutung der Grube abgeschlossen war, wurden vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 20.04.2000 Maßnahmen und Auflagen zur Verfüllung und Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube angeordnet.

Die Kiesgrube wurde nach den Vorgaben aus dem o.g. Bescheid mit Aushubmaterial verfüllt in Verbindung mit einer Oberflächenabdichtung. Dadurch sollte das Gelände seiner ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden. Aktuell handelt es sich bei den Flächen um Wiesen mit Sträuchern, Bäumen sowie eines Teichs (teilweise als Biotop ausgewiesen). Außerdem befindet sich mittlerweile eine Freiflächenphotovoltaikanlage im ehemaligen Kiesgrubengebiet.

Nachbargrundstücke durften laut Bescheid in ihrem Geländeniveau durch die Maßnahme nicht verändert werden.

Das im Geltungsbereich der geplanten Satzung befindlichen Grundstück mit der Flur-Nummer 626/17 sowie das kürzlich neu vermessene Flurstück 626/24 der Gem. Steinberg gehörten nicht zur ehemaligen Kiesgrube und sind von den Verpflichtungen der Rekultivierung nicht betroffen. Der bestehende Hangwald des Grundstücks mit der Flur-Nr. 626/24 wurde in den Plänen des damaligen Gutachtens vom 23.05.1997 des Dipl.Geol. Ulrich Harsch und in den Auflagen des aus dem Gutachten resultierenden o.g. Bescheids bereits als Bestand ausgewiesen. Somit war die Fläche der jetzigen Flurnummer 626/24 nur aufgrund der Tangierung als Nachbargrundstück in den Rekultivierungsplänen vorzufinden.

## **1.9. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung des Gebäudes soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

## **1.10. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung**

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

## 1.11. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Der Einbeziehungssatzung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 28.07.2023 beigelegt, in der festgehalten ist, dass einige Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums von vornherein nicht betroffen sind, während andere durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Trotzdem löst das Bauvorhaben bei keiner Art einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG aus, sofern die unverzichtbare Vermeidungsmaßnahme, dass Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden, eingehalten wird.

Der Bewuchs des Grundstücks stellt im Bereich der Hangleite und von Westen her entlang der Sonnenstraße Wald i.S.d. Waldgesetzes dar. Die Nutzungsänderung von Waldflächen (Rodung) bedarf der Erlaubnis des AELF. In unserer waldarmen Region sind Waldflächenverluste grundsätzlich durch flächengleiche Ersatzaufforstungen auszugleichen. Die zu rodende, mit Waldbäumen bestockte Fläche im Westen des Grundstücks (entlang der Sonnenstraße) ist unproblematisch und beträgt etwa 200 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche muss eine Ersatzaufforstung bereitgestellt werden.

Ebenfalls zu erhalten sind drei im Geltungsbereich befindliche Eichen, welche im Plan M 1: 1000 in der Fassung vom 07.05.2024 dargestellt sind.

Die neu vermessene Nordostflanke des Grundstücks liegt im Bereich des Hangwaldes. Der Hang weist in dem Bereich eine Neigung von ca. 25° auf und ist überwiegend mit Robinien bestockt. Von den vergleichsweisen jungen Bäumen geht für eine angrenzende Bebauung aktuell keine größere Gefahr aus. Allerdings ist festzustellen, dass die Bäume teils sehr schräg aus dem Hang wachsen und mit höherem Alter und entsprechender Schwerpunktverlagerung die Gefahr steigt. Der vermutlich nicht gewachsene Hang ist nicht als gänzlich stabil einzuschätzen. Der Waldbestand stabilisiert diesen Hang. Wald, der Bodenrutschungen vorbeugt, ist Schutzwald i.S. Art. 10 Abs. 1 Nr. 3 BayWaldG. Eine Rodungserlaubnis ist grundsätzlich zu versagen, wenn es sich um Schutzwald handelt. Insofern muss jegliche Rodung entlang des Hangfußes aus waldrechtlicher Sicht unterbleiben.

Der Wald in Hanglage (Bereich der engen Höhengichtlinien) ist erhaltenswerter Bestand.



## **1.12. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung**

### 1.12.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen.

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,35). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird über einen Kanal abgeleitet, da nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Verkehrsanlagen besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Durch die umliegende Bebauung fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein.

#### SCHUTZGUT KLIMA

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bereichen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen.

Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet hat weist nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Durch die umliegende Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Die geplante städtebauliche Entwicklung schließt an den Ortskern an, sodass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

**SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTER**

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter durch die Umsetzung der vorliegenden Satzung sind durch die Lage des Plangebiets auszuschließen.

**1.12.2. Bestandsbewertung**

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten  
**Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert)

**1.12.3. Festlegung der Eingriffsschwere**

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

**Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden**

**1.12.4. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:**

Folgende Flächen werden als Eingriff durch die Einbeziehungssatzung gewertet:

- die geplante Fläche mit einer GRZ von max. 0,35
- abzüglich der Eingrünung des Ortsrandes

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B II:

Betroffene Gesamtfläche der Satzung	1.260 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B II</b>	<b>1.260 m<sup>2</sup></b>

**1.12.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt

wird. Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
<b>max. Flächen mit Eingriffs-schwere Typ B II</b>	1.260	0,5 – 0,8	0,5	630

#### 1.12.6. Ausgleichsflächen

Die unter 1.12.5 ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche muss bereitgestellt werden.  
Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **630 m<sup>2</sup>**

Entwicklung einer Obstbaumwiese auf der Flurnummer 549, Gemarkung Simbach bei Landau.

Die konkreten Maßnahmen zur Erstellung und Pflege sind dem Lageplan zu entnehmen.

Für den Eingriff in bestehende Waldflächen ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszuführen. Diese beträgt insgesamt 200 m<sup>2</sup> und ist im Plan M 1: 1000 in der Fassung vom 07.05.2024 dargestellt.

Die Aufforstung ist in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft & Forsten durchzuführen.

Landau, den .....

Marklkofen, den .....

.....  
Moritz Obergrußberger  
B. Eng.

.....  
Erster Bürgermeister

---

## 2. Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Warth - Sonnenstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Warth, Gemeinde Marklkofen, auf Flurnummer 626/17 der Gemarkung Steinberg beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde zusätzlich zu § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 26.01.2024 am Verfahren beteiligt.

### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zusätzlich zu § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 26.01.2024 am Verfahren beteiligt.

### 4. 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 08.03.2024 bis 08.04.2024 am Verfahren beteiligt.

### 5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 am Verfahren beteiligt.

### 6. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.05.2024 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.05.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Marklkofen, den .....  
Erster Bürgermeister

### 7. AUSFERTIGUNG

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

Marklkofen, den .....  
Erster Bürgermeister

### 8. BEKANNTMACHUNG

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

Marklkofen, den .....  
Erster Bürgermeister