

## **Begründung** gem. § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan **„HOLZBUCH“**



**Gemeinde:** : **Moosthenning**  
**Landkreis** : **Dingolfing-Landau**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Entwurf** erneute Auslegung  
Fassung vom 06.11.2024

**BINDHAMMER** Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB  
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279  
08774-96996-0 info@bindhammer.de  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>A) EINLEITUNG</b> .....	3
Anlass der Planaufstellung.....	3
Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben.....	3
1.1. Landesplanung.....	3
1.2. Regionalplanung.....	5
1.3. Flächennutzungsplan.....	6
1.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	6
1.5. Arten- und Biotopschutzprogramm.....	6
1.6. Biotopkartierung.....	6
1.7. Artenschutzkartierung.....	6
1.8. Wassersensibler Bereich.....	7
1.9. Sonstige Planungsvorgaben.....	7
<b>B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES</b> .....	7
Beschreibung des Planungsgebietes.....	7
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes.....	7
2.2. Nutzungen und Gebäudebestand.....	7
Städtebauliches Konzept.....	8
2.3. Entwurf.....	8
<b>C) SONSTIGES</b> .....	8
3. Versorgung und Entsorgung.....	8
4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen.....	9
5. Immissionsschutz.....	10
6. Denkmalschutz.....	10
7. Altlasten.....	10
8. Grünordnung.....	11
<b>D) FLÄCHENBILANZ</b> .....	12

### Anhang

Artenliste für Gehölzpflanzungen

## **A) EINLEITUNG**

### **Anlass der Planaufstellung**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets von Moosthenning im Ortsteil Holzbuch.

Für die Grundstücke Fl.-Nr. 923/6, 923/15, 923/16 und 923/17, Gemarkung Ottering, mit einer Fläche von 3.280 m<sup>2</sup> soll ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Das Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt und im Osten und Westen durch die bestehende Bebauung, im Norden durch die Ortsstraße und im Süden durch einen offenen Graben begrenzt.

Das Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt und im Osten und Westen durch die bestehende Bebauung, im Norden durch die Ortsstraße und im Süden durch einen offenen Graben begrenzt.

Der Gemeinderat Moosthenning hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „HOLZBUCH“ nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Nachdem das BVerwG mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden hat, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, wurde in der Sitzung vom 12.09.2023 ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Der neue Aufstellungsbeschluss richtet sich nach dem Regelverfahren und wurde am 10.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Büro BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

Als Zielvorstellung für das Bauleitplanverfahren wurde die Aufteilung des Grundstücks in 4 Parzellen formuliert. Es sind sowohl Hausanschlüsse für Schmutzwasser als auch Regenwasser vorhanden. Die Planung soll eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten vorsehen. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben**

#### 1.1. Landesplanung

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Stand: 15.11.2022, ordnet die Gemeinde Moosthenning nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Gemäß LEP (2023) werden folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers getroffen:

#### Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

##### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum ..... geschaffen oder erhalten werden.

#### Demographischer Wandel:

##### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

##### *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

#### Siedlungsstruktur:

##### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

##### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

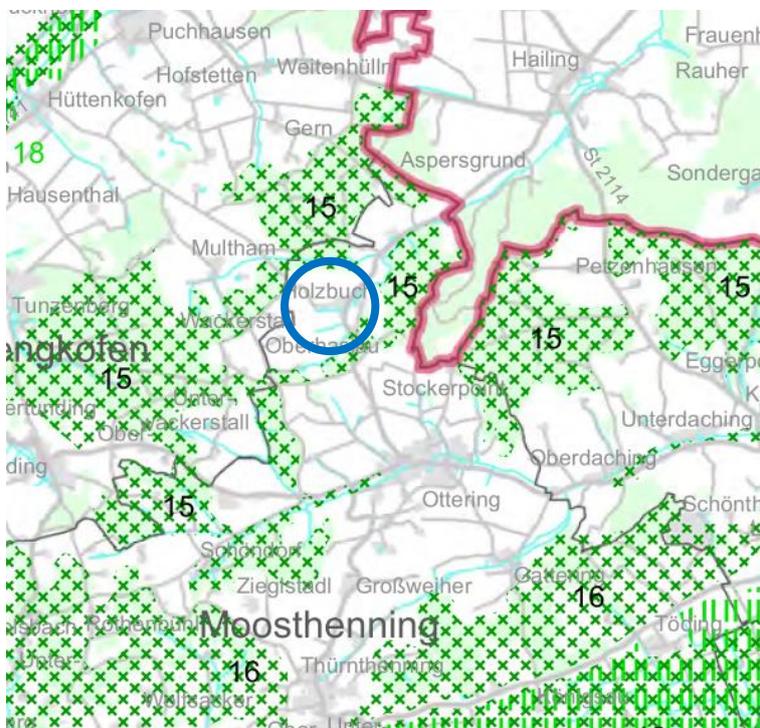
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Insgesamt bietet die Planungsfläche sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf. Das neue Quartier soll an die bestehende Siedlungseinheit angebunden werden. Eine weitere bauliche Entwicklung darüber hinaus wird nicht erfolgen.

## 1.2. Regionalplanung

Folgende Vorgaben sieht der Regionalplan Landshut (RP 13) vor:

Im Regionalplan sind für das Gemeindegebiet größere Flächen für Landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt. Diese Flächen werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalplan Region 13 Landshut

### *Siedlungswesen:*

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen. Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch die Revitalisierung bestehender Strukturen reduziert werden. (RP13: B II 1 – G)

Auf die Anmerkungen zu den Vorgaben der Landesplanung in Punkt 1.1 wird verwiesen.

Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Baugestaltung wird umgebungsorientiert und landschaftsschonend eingebunden und an umliegenden Gebäuden orientiert.



#### 1.8. Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im wassersensiblen Bereich des Hailinger Baches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges, ein mittleres oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken: an kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

#### 1.9. Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

## **B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

### **Beschreibung des Planungsgebietes**

#### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Holzbuch im nördlichen Landkreis Dingolfing-Landau.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von ca. 413 m ü. NN im Nord-Westen an der Ortsstraße nach ca. 408 m ü. NN im Osten ab. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 3.283 m<sup>2</sup>. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke (alle Gemarkung Ottering: Fl.Nr. 923/6, Fl.Nr. 923/15, Fl.Nr. 923/16 und Fl.Nr. 923/17).

#### 2.2. Nutzungen und Gebäudebestand

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich als Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Bereich grenzt der Hailinger Bach an das Baugebiet, südlich davon befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 923 ein Wohnhaus mit Garten an, ebenso im Osten auf Fl.Nr. 923/7. Im Norden grenzt die Ortsstraße an.

Es ist eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

## **Städtebauliches Konzept**

### 2.3. Entwurf



Das Baugebiet liegt an einem leicht West-Ost-exponierten Hang. Die Planung sieht 4 Baugrundstücke vor, die für Einzelhäuser konzipiert sind.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumansprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Das Wohngebiet wird über die vorhandene Ortsstraße von Norden erschlossen.

## **C) SONSTIGES**

### **3. Versorgung und Entsorgung**

#### *Wasser*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wasserzweckverband Maltersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

#### *Schmutzwasser*

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Angaben der Gemeinde im Trennsystem. Für die Parzellen sind bereits Hausanschlüsse sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Moosthenning zugeführt. Die Entsorgung des künftig anfallenden Abwassers ist somit gesichert.

#### *Regenwasser*

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist, soweit wie möglich, zu erhalten (vgl. IM Bek. Vom 27.03.1985, MABl. S 279).

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Erschließungsflächen ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Erst wenn über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung **nicht** möglich ist, ist nach Rückhaltung (z.B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. 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).

#### *Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband*

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Die Abfallbehälter sind am Entleerungstag an der Straße bereitzustellen. Sollte die Straße mangels Wendemöglichkeit von den Abfallsammelfahrzeugen nicht direkt befahren werden können, sind die Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen Straße bereitzustellen.

## **4. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen**

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch den Klimaschutz zu leisten.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt.
- Zur landschaftstypischen Einbindung der Wohnbebauung ist die Ausbildung eines 10 m breiten grünen Ortsrandes im Süden zum Hailinger Bach mit privaten Grünflächen vorgesehen.
- Innerhalb des Gebiets sind in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet ist für eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden konzipiert. Am Südrand ist eine 10 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben (z. B. Baugrenze), gelten als zulässige Höchstgrenze max. GRZ 0,35. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist über die festgesetzten Wandhöhen (max. 6,50 m bei E+1, max. 4,50 m bei E+D) und Firsthöhen (max. 9,50 m) geregelt.

## **5. Immissionsschutz**

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können - auch an Sonn- und Feiertagen - sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

## **6. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntere Bodendenkmäler befinden.

*Art 8 Abs. 1 DSchG:* Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

## **7. Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

## 8. Grünordnung

In den Privatgrundstücken werden nur wenige Festsetzungen getroffen.

Pro Parzelle wird ein Hausbaum, jeweils ein Obstbaum-Hochstamm folgender Liste festgesetzt:

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10 cm

Die Festsetzung ist hier nicht lagegenau, d. h. innerhalb des Gartens frei wählbar (es sind keine konkreten Baumstandorte eingezeichnet).

**Ausgefallene Bäume sind 1:1 zu ersetzen.**

Geländeabgrabungen sind nicht zulässig. Aufschüttungen sind nur für Terrassen zulässig, ansonsten darf das natürliche Gelände im gesamten Verlauf nicht verändert werden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden. Holz- und Metallzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken sind zulässig. Gabionen sind unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind ab OK. Straße bis max. 1,20 m Höhe zulässig, für Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von max. 1,50 m ab der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Für eine wirkungsvolle randliche Eingrünung ist am südlichen Geltungsbereichsrand auf dem 10 m breiten privaten Grünstreifen eine Baumreihe aus Bäumen der Gehölzliste für die Ortsrandeingrünung oder Obstbaum-Hochstämme althergebrachter Sorten zu pflanzen.

Ausgleichsflächen werden auf externen Flächen auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 923, Gemarkung Holzbuch, für die Parzelle 1 und auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 931/1, Gemarkung Holzbuch, für die Parzellen Nr. 2, 3 und 4 hergestellt.

**Eine mehrreihige Pflanzung ausschließlich heimischer Strauch- und Baumarten (gem. Pflanzschema) geplant. Pflanzgrößen: verpflanzter Strauch 60 – 100 cm, verpflanzter Heister 125 - 150 cm. Ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m bringt zeitnah ein gutes Ergebnis. Durch Baumpflanzung im Abstand von 6 – 12 m unregelmäßig eingestreut entsteht ein aufgelockertes und natürliches Erscheinungsbild.**

### *Flächenversiegelung und Versickerungsflächen*

Die lagemäßig festgesetzten Erschließungsflächen sind weitgehend auf ein Mindestmaß minimiert worden. Auch durch die in den Privatgrundstücken liegenden Garagen ist ein gewisser Anteil an versiegelten Flächen in den Hausgärten durch Gargenzufahrten zu erwarten.

Grundsätzlich sollte das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden (wasserdurchlässige Beläge und Regenrückhalteeinrichtungen).

Die Minimierung der versiegelten Flächen regelt darüber hinaus die Festsetzung 0.9.1: die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zumindest für die Garagenzufahrten sowie private und öffentliche Stellplätze gewahrt.

## **9. Umweltbericht nach § 2a BauGB und ergänzende Vorschriften nach § 1a BauGB**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde (Dezember 2021) auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **D) FLÄCHENBILANZ**

Geltungsbereich gesamt					3.283,0
abzüglich					
private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)					-1.209,0
Nettobauland					<b>2.074,0</b>

Bayerbach, 06.11.2024

---

**BINDHAMMER** / ARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE.