Gemeinde Moosthenning

Begründung
gem. § 2a Baugesetzbuch
zum Deckblatt Nr. 53
zum
Flächennutzungsplan
„OBERVIEHMOOS“

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

Stand der Planung	**:**	**Endfertigung** Fassung vom 25.10.2022

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

Teil A Begründung Seite

1. ANLASS ... 3

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES ... 3

3. PLANUNGSERFORDERNIS – STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ... 3

4. BUNDES-, LANDES- UND REGIONALPLANUNG ... 4

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 – ... 4

4.2 Regionalplan ... 5

5. BAUGEBIETSAUSWEISUNG ... 6

5.1. Lage und Größe: ... 6

5.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung: ... 7

5.3. Aktuelle Nutzung: ... 7

5.4. Planungskonzept: ... 7

6. UMWELTBERICHT NACH § 2a UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ NACH § 1a BauGB ... 8

7. HYDROGEOLOGIE UND WASSERWIRTSCHAFT ... 8

7.1. Oberflächenwasser: ... 8

7.2. Schutzgebiete ... 9

8. VER- UND ENTSORGUNG ... 9

9. DENKMALPFLEGE ... 10

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ... 10

11. BEKANNTMACHUNG: ... 11

1. ANLASS

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning vom 07.11.1986 soll nun am südlichen Rand des Ortsteiles Oberviehmoos, südlich der Kreisstraße Kr DGF 10, ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO (MDW) entstehen. Im vorliegenden Fall soll mit Deckblatt Nr. 53 der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „OBERVIEHMOOS“. Somit entwickelt sich dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Planungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Oberviehmoos, südlich der Kreisstraße Kr DGF 10. Der Planungsbereich liegt an einem leicht von Norden nach Süden abfallenden Hang des Donau-Isar-Hügellandes. Das Gelände steigt vom Süden des Planungsgebietes von ca. 358 m ÜNN auf ca. 360 m ÜNN nach Norden an. Das Gebiet umfasst die Fl.Nrn. 299 Teilfläche und 300 Teilfläche, Gemarkung Türkenfeld. Es wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO geplant.
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,951 ha. Die dargestellte Fläche entspricht hierbei der im Parallelverfahren durchgeführten Umsetzung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (FIS-Natur Online). Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

3. PLANUNGSERFORDERNIS – STÄDTEBAULICHE GRÜNDE

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosthenning hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 53 „OBERVIEHMOSS“ beschlossen.
Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Gewerbehalle mit Lager und Büro für einen ortsansässigen Elektroinstallationsbetrieb (Flur-Nr. 300) sowie eines Einfamilienwohnhauses mit landwirtschaftlicher Gerätehalle für den Eigentümer von Flur-Nr. 299.
Die Gemeinde Moosthenning möchte eine moderate Arrondierung des Ortsrandes ermöglichen. Dabei soll der bestehende Dorfgebietscharakter der umgebenden Bebauung gewahrt werden.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die zukunftsfähige organische Erweiterung des Ortsteils Oberviehmoos. Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters ermöglicht werden.

4. BUNDES-, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.
Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht.
Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 –

In Bayern gilt hier die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.01.2020. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (…)

1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (Z): Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

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

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

1.3.1 (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

2. Raumstruktur

2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen […].

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 Landshut (Stand 30.01.2020) weist die Gemeinde Moosthenning in der Karte 1 Raumstruktur als Allgemeinen Ländlichen Raum aus. Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen.
Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – befindet sich der Geltungsbereich am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf die Entwicklung von Dorfgebieten:

1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

1.2 (G): 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.

1.3 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

1.4 (G): Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch
- die Revitalisierung bestehender Strukturen und
- die Einrichtung eines Flächenmanagements
reduziert werden.

1.6 (G): Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

5. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

5.1. Lage und Größe:

Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Der Planungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Oberviehmoos, südlich der Kreisstraße Kr DGF 10. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,951 ha.

5.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bebauung:

(s. auch Anlage 1, Umweltbericht)

im Norden:	Kreisstraße Kr DGF 10 und vorh. Dorfgebiet
im Osten:	vorh. Wohnbebauung und landwirtschaftl. Hofstelle
im Süden:	landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen:	landwirtschaftliche Nutzfläche

5.3. Aktuelle Nutzung:

Flur-Nr. 300 Teilfläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) und Flur-Nr. 299 Teilfläche als landwirtschaftliches Intensiv-Grünland, zum Teil als Lagerfläche für Holz und landwirtschaftliche Güter genutzt.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme einschließlich der Nutzungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.4. Planungskonzept:

Das Baugebiet liegt an einem flachen Nordsüdhang. Der Höhenunterschied beträgt ungefähr 2 Meter, die mittlere Geländeneigung ca. 5,7 %. Die Planung sieht 6 Baugrundstücke vor, die für Einzelhausbebauung 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 Dörflichen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Information über die Planung im Bebauungsplanverfahren sind im Folgenden als Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan kursiv dargestellt:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße, die Kreisstraße Kr DGF 10.

Für die Gebäude wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt (vgl. Planzeichnung).
Gemessen wird die Höhe in der Mitte der Garagenzufahrt ab OK. Erschließungsstraße.

Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch die Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze wird im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen großzügigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulässt.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Süden eine Randeingrünung aus Sträuchern bzw. Strauchgruppen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Der Ausgleichsbedarf für die Teilfläche der Flurnr. 299 wird südlich des Geltungsbereichs, ebenfalls auf einer Teilfläche von Flurnr. 299 geschaffen. Der Ausgleichsbedarf für die Teilfläche der Flurnr. 300 wird auf einer Teilfläche der Flurnr. 403, Gemarkung Thürnthenning, erbracht.

6. UMWELTBERICHT NACH § 2a UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ NACH § 1a BauGB

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „OBERVIEHMOOS“ der Gemeinde Moosthenning hann wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen des Bauleitplanes wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind in dem als Anhang beigefügten Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.
Insgesamt ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO auf insgesamt 0,951 ha geplant. Es sind Traufhöhen bis 6,50 m und Firsthöhen bis 9,50 m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Dörflichen Wohngebietes einheitlich mit 0,35 festgesetzt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 53 für das Vorhaben sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

7. HYDROGEOLOGIE UND WASSERWIRTSCHAFT

7.1. Oberflächenwasser:

Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze etc. sollen versickerungsfähig erstellt werden (z.B. Schotterrasen, Rasenfugensteine etc.).

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) 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 Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. 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 (S 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).“

7.2. Schutzgebiete

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden. Im Süden grenzt das gem. ABSP Schwerpunktgebiet Nr. 279 C „Niedermoore im Unteren Isartal“ an den Geltungsbereich an.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 ist zu beachten.

Trink- und Brauchwasser:
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Mallersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

Löschwasserversorgung:
Für die Bereitstellung der Wasserversorgung für den Grundschutz nach W405, wurde vom Wasserzweckverband Mallersdorf mit Stellungnahme bestätigt, dass aus einem nahegelegenen Oberflurhydranten (bei Flur-Nr. 301/4) eine in der Regel ausreichende Löschwasserentnahmemenge von 800 Liter/Minute zur Verfügung steht.
Für einen weitergehenden Objektschutz haben die Eigentümer selbst zu sorgen.

Stromversorgung:
Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Altdorf, und kann als gesichert betrachtet werden.

Telefon:
Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

Abwasserbeseitigung:
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Angaben der Gemeinde im Mischsystem.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Dieser Bestandskanal führt das Schmutzwasser der Kläranlage Moosthenning zur Reinigung zu.

Müllbeseitigung:
Die Müllbeseitigung wird zentral auf Landkreisebene geregelt und kann als gesichert betrachtet werden.

9. DENKMALPFLEGE

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind

Art. 8 BayDSchG:

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Dankmalschutzbehörde im Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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.
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 erlaubt.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Strom- und Gasleitungen
Strom und Gasleitungen bestehen im gesamten Geltungsbereich nicht.

Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

11. BEKANNTMACHUNG:

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am ..... und durch Veröffentlichung in der ..... Zeitung am ..... Nr. .....

Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Fortschreibung, Deckblatt Nr. 53, wirksam.

Bayerbach, 25.10.2022

Bindhammer L.

Architekturbüro Ludwig Bindhammer
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach