



**Begründung**  
gem. § 2a Baugesetzbuch  
zum Deckblatt Nr. 62  
zum Flächennutzungsplan  
**„HOLZBUCH“**

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

**Stand der Planung** : **Vorentwurf**  
Fassung vom 11.10.2023

**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>	<b>3</b>
<b>Anlass der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>Städtebauliches Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
1.2. Ver- und Entsorgung.....	4
1.3. Immissionsschutz.....	5
1.4. Denkmalschutz.....	5
1.5. Altlasten .....	5
<b>C) UMWELTBERICHT NACH § 2a UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ NACH § 1a BauGB .....</b>	<b>5</b>

## **A) EINLEITUNG**

### **Anlass der Planänderung**

Der Gemeinderat Moosthenning hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 62 „HOLZBUCH“ gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

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 3.283 m<sup>2</sup> wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Diese Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll nun als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgewiesen werden, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Der westliche Teil von Holzbuch ist derzeit als Gebiet mit besonderer Siedlungsstruktur (Bebaubarkeit gem. §34 BauGB) ausgewiesen. Östlich davon hat sich im Laufe der Jahre eine Splittersiedlung entwickelt, die im Flächennutzungsplan derzeit ebenfalls als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderungen werden diese Flächen auf Empfehlung des Landratsamtes Dingolfing-Landau als Dorfgebiet gem. §5 BauNVO überplant.

### **Städtebauliches Ziel der Planung**

Der bestehende Teil von Holzbuch wird lediglich überplant als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Baulich sind hier keine Änderungen vorgesehen.

Für den Planungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In diesem Fall wird südlich der Ortsstraße eine Baulücke geschlossen. Dadurch wird der Nachfrage nach Wohnbauland durch die Grundeigentümer Rechnung getragen.

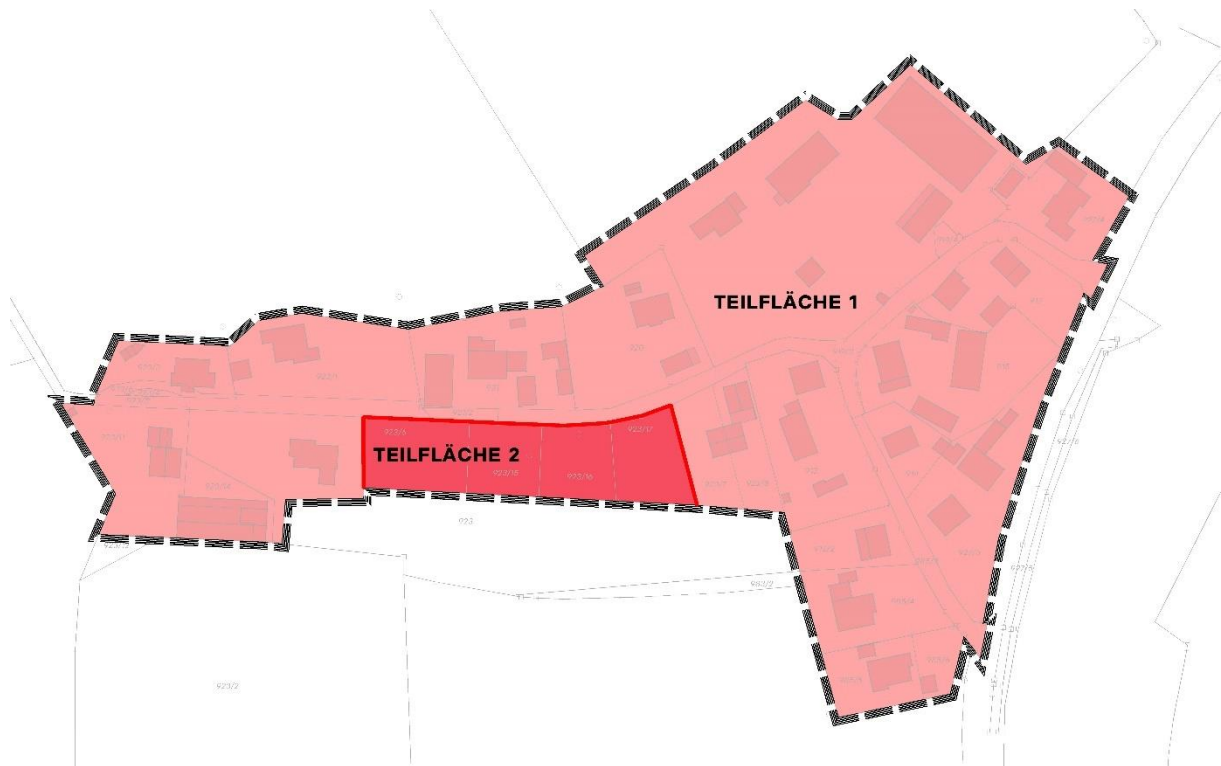
## **B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES**

### **1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Holzbuch der Gemeinde Moosthenning im nördlichen Landkreis Dingolfing-Landau.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Deckblattes ca. 4,02 ha. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke (alle Gemarkung Ottering) und beinhaltet 2 Teilflächen. Teilfläche 1 bezieht sich auf die bestehende, zu überplanende Bebauung mit den Fl.Nrn. 912/2, 913, 914, 915, 917, 918 TF, 919/2

(Straße), 919/4, 920, 921, 923 TF, 923/1, 923/3, 923/4, 923/5, 923/7, 923/8, 923/11, 923/14, 927/3, 927/4, 972/2 TF (Straße), 972/6, 985/3 (Straße), 985/4, 985/5 und 985/6. Teilfläche 2 bezieht sich auf die Geltungsbereichsfläche des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Holzbuch“ mit den Fl.Nrn. 923/6, 923/15, 923/16 und 923/17. Die Lage der Flächen ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ortsstraße abgehend von der östlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße von Ottering nach Hailing.

Die Nutzung der Teilfläche 1 entspricht bereits einem Dorfgebiet, die Teilfläche 2 wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

## 1.2. Ver- und Entsorgung

Das gesammelte Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalanlage mit einer ausreichenden Kapazität eingeleitet.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Grundschutz (Spende mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Mallersdorf sichergestellt.

Der Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Dingolfing-Landau im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.

### 1.3. 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.

### 1.4. Denkmalschutz

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

### 1.5. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

## **C) UMWELTBERICHT NACH § 2a UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ NACH § 1a BauGB**

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung.

Laut „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung.“ (BayStmLU München, Dezember 2021), ist für die Erfassung und Bewertung der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand) maßgebend. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien **gering, mittel** und **hoch** einteilen. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in einen **Biotop- und Nutzungstyp (BNT)** mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste zugeordnet. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet.

Für die Gebäude und Stellplätze in der geplanten Teilfläche 1 (Dorfgebiet, ca. 3,7 ha) ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 4,02 ha **abzüglich** der bestehenden **Dorfgebietsfläche** (3,7 ha) mit bestehenden Gebäuden, Lager und Stellplatzflächen sowie dem Straßenraum der Ortsstraße. Hieraus ergeben sich **0,32 ha Eingriffsfläche**.

Aufgrund der für Allgemeine Wohngebiete charakteristischen GRZ (hier im Bebauungsplan 0,35) ist ein relativ geringer Beeinträchtigungsfaktor gegeben. Als geplante Ausgleichsmaßnahme ist ein Komplex aus Artenreichem Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden), BNT-Code G214 und einer Ortsrandeingrünung (Hecken trocken-warmer Standorte z.B. mit Berberitze, Felsenbirne, Felsenkirsche), BNT-Code B111, angestrebt. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 3448 WP bzw. 0,043 ha auf Flächennutzungsplanebene**. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Allgemeinen Wohngebiet „Holzbuch“.

Bayerbach, 11.10.2023

---

**BINDHAMMER** / ARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE.