



Gemeinde Moosthenning

Rimbach Nord

Begründung

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

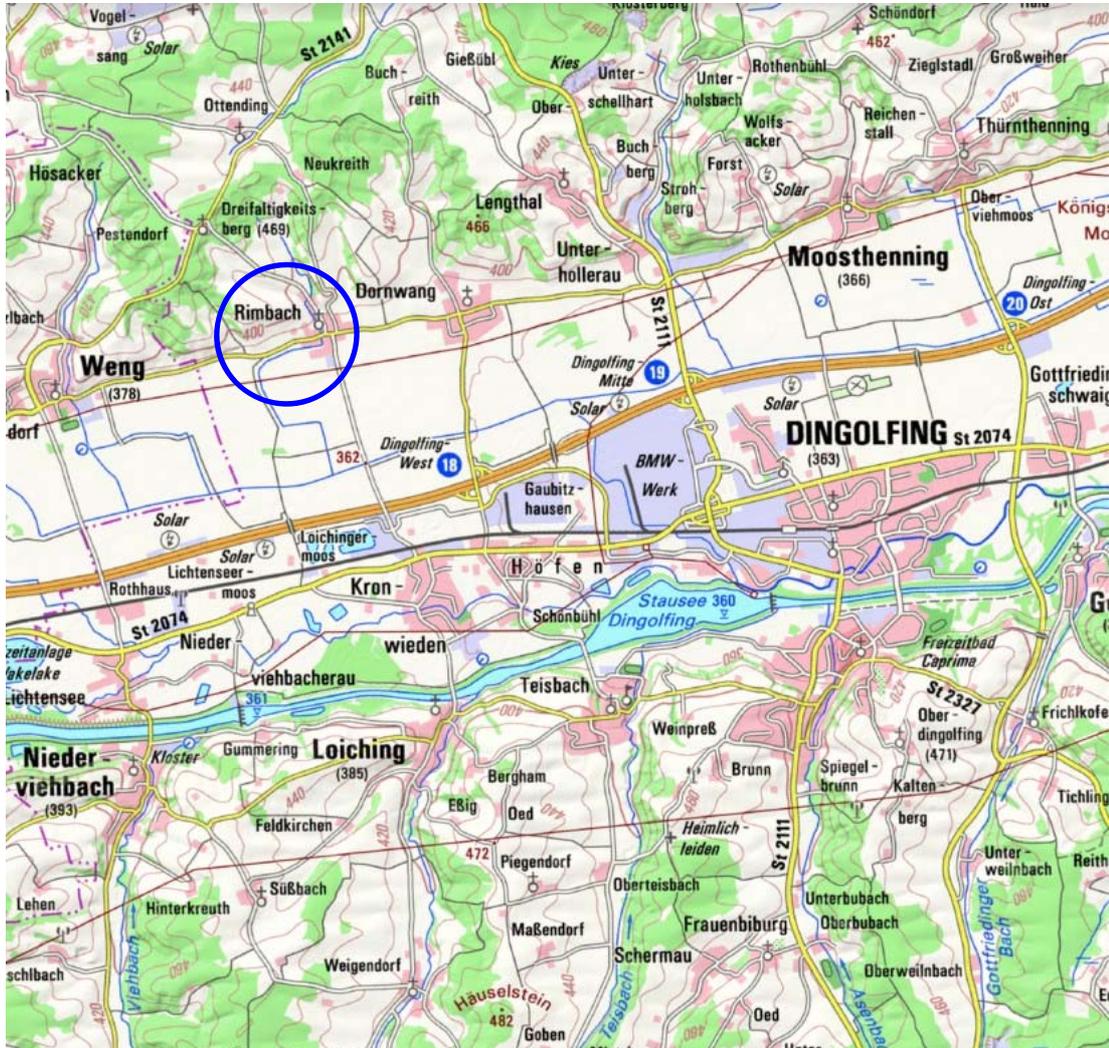
	Seite
1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2. Regionalplan	6
2.3. Flächennutzungsplan	8
3. HINWEISE ZUR PLANUNG	9
3.1. Bestand.....	9
3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
3.3. Städtebau	11
3.4. Gebäudegestaltung.....	11
3.5. Erschließung	12
3.6. Grünordnung.....	13
4. WASSERWIRTSCHAFT.....	14
5. BODENDENKMALPFLEGE	15
6. ENERGIE	16
7. ALTLASTEN.....	16
8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE	16
9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	16

Anhang

- Artenliste

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

Die Gemeinde Moosthenning liegt im Landkreis Dingolfing-Landau nördlich von Dingolfing. Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Rimbach im Westen des Gemeindegebiets.



Ausschnitt aus der topographischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts
Originalmaßstab 1:50000 Planungsgebiet siehe Blauer Kreis

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rimbach. Es wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Westen durch die Bergstraße mit bestehender Bebauung
- Im Süden durch bestehende Dorfbebauung
- Im Osten durch die Neukreithstraße, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg, daran anschließend Dorfbebauung, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung
mit Darstellung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6952 m². Folgende Flurstücke der Gemarkung Rimbach sind durch die Planung betroffen:

9 (Tfl.), 360/2 (Tfl.), 360/3 (Tfl.), 40/24 (Tfl.), 65/1 (Tfl.)

Die Nebengebäude der südlich gelegenen Hofstelle befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und sollen abgebrochen werden. Das unter Denkmalschutz stehende Bauernhaus (Bergstraße 16, außerhalb des Geltungsbereichs) wird erhalten. Topographisch steigt das Gelände nach Norden hin an.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte Anhang 2 (Stand 1.3.2018) weist die Gemeinde Moosthenning der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zu.

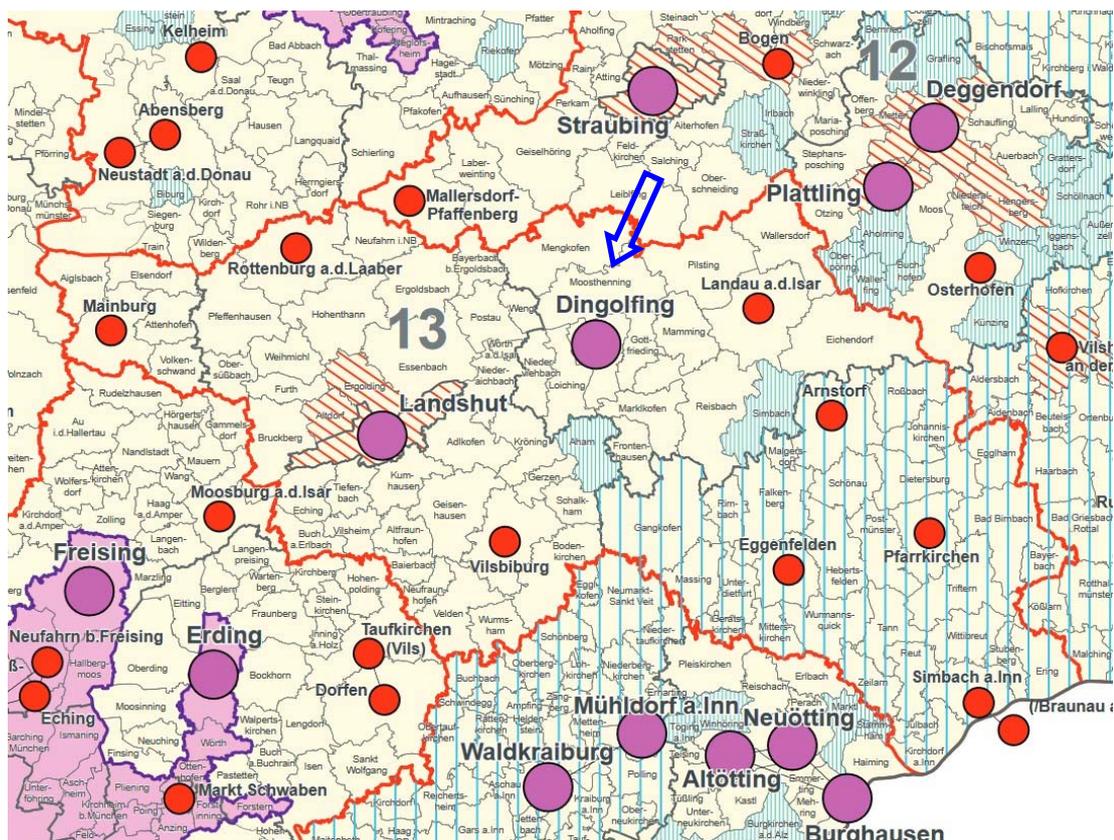
Im Kapitel 2 „Raumstruktur“, 2.2 „Gebietskategorien“, 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ werden folgende Grundsätze ausgeführt:

„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.“

Außerdem werden im Kapitel 3 allgemeine Grundsätze und Zielsetzungen zur Siedlungsstruktur dargelegt. Unter 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ heißt es u. a.:

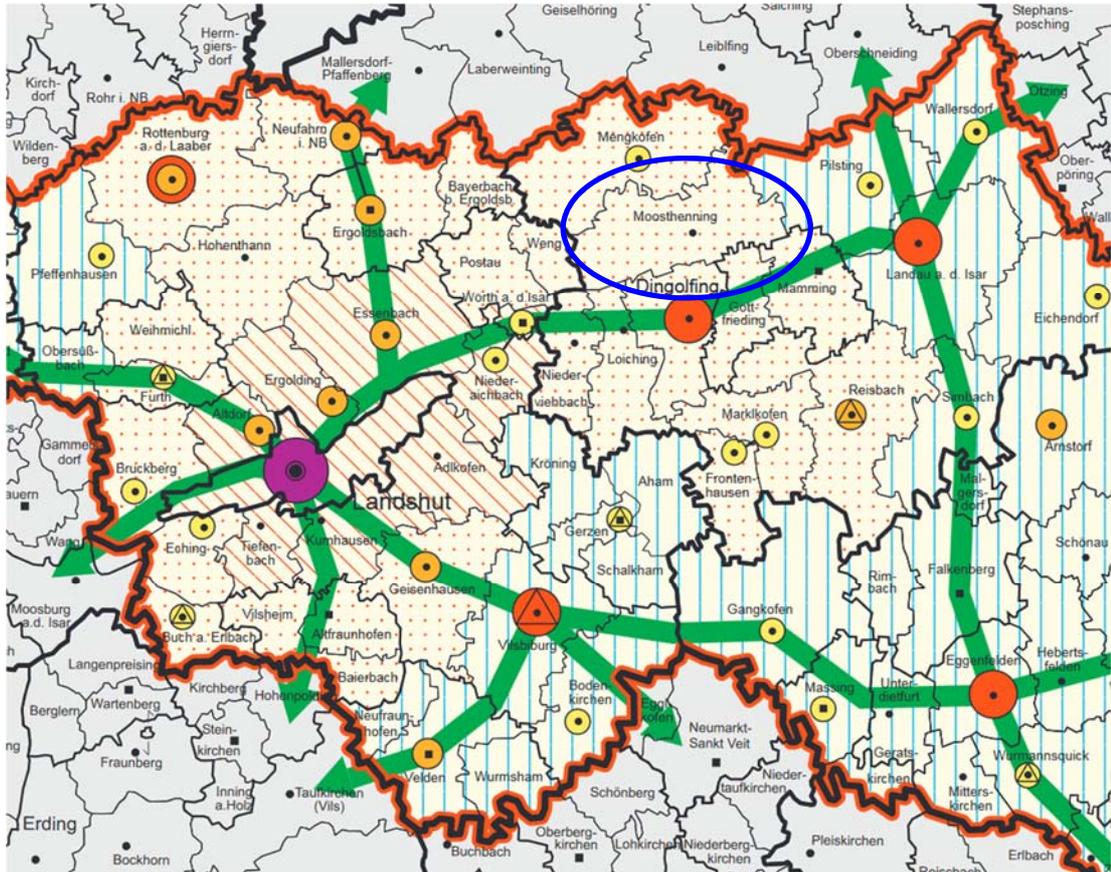
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“



Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Moosthenning sh. blauer Pfeil

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Moosthenning gehört zur Region 13 Landshut Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert. Die Gemeinde Moosthenning ist hier nach der Strukturkarte ebenfalls dem „Allgemeinen ländlichen Raum“, zugeordnet.

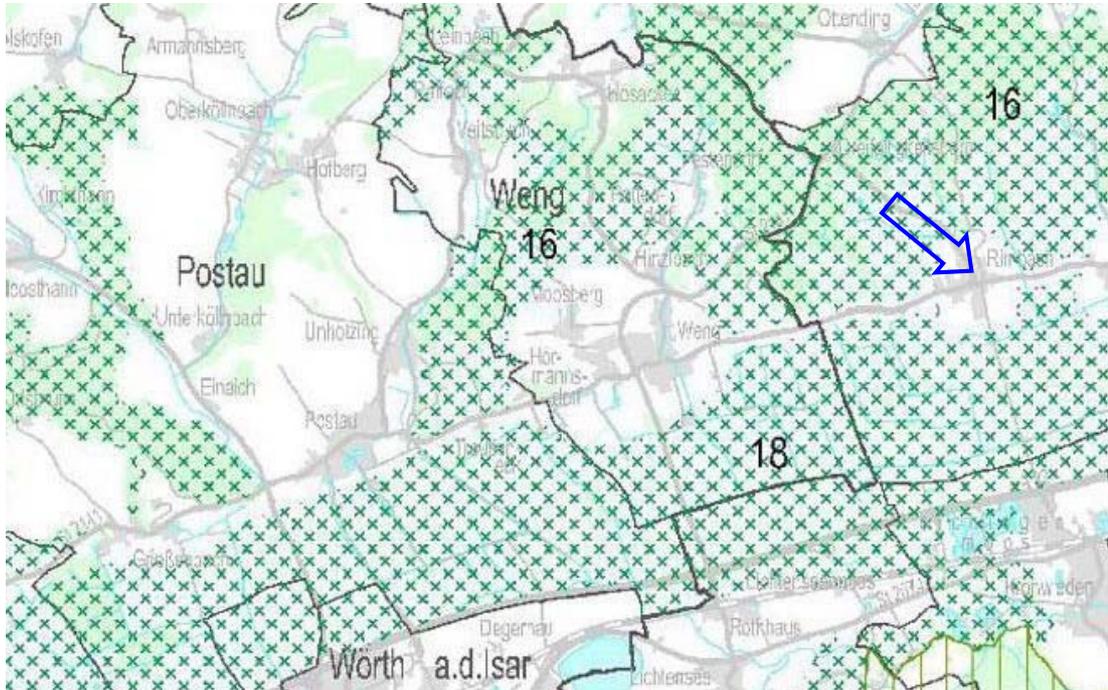


Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ v. 28.09.2007 Regionalplan Region 13 Landshut
Moosthenning sh. blaue Ellipse

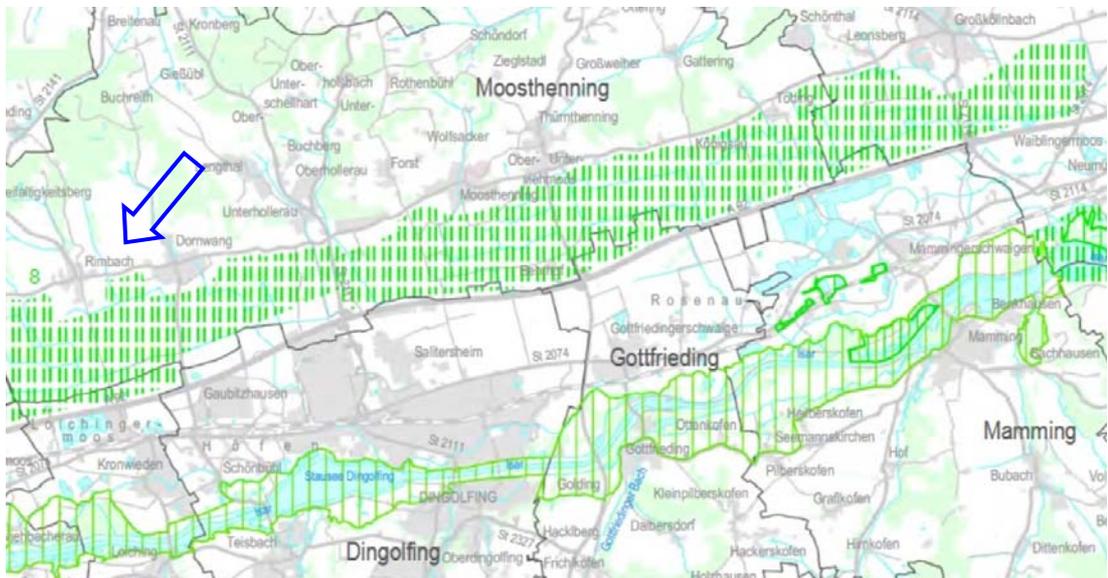
Die Gemeinde Moosthenning gehört zur Region 13 Landshut.
Die Gemeinde ist darin dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Durch diese Einstufung wird eine grundsätzliche Entwicklungsverpflichtung in struktureller Hinsicht auch für die Gemeinde Moosthenning betont und hervorgehoben.

Der Ortsteil Rimbach ist umgeben von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 16 „Südliche Randzone des Donau-Isar-Hügellandes“ sowie Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Ortsteils und daher nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ v. 10.7.2006, Bereich des Planungsgebiets siehe blauer Pfeil



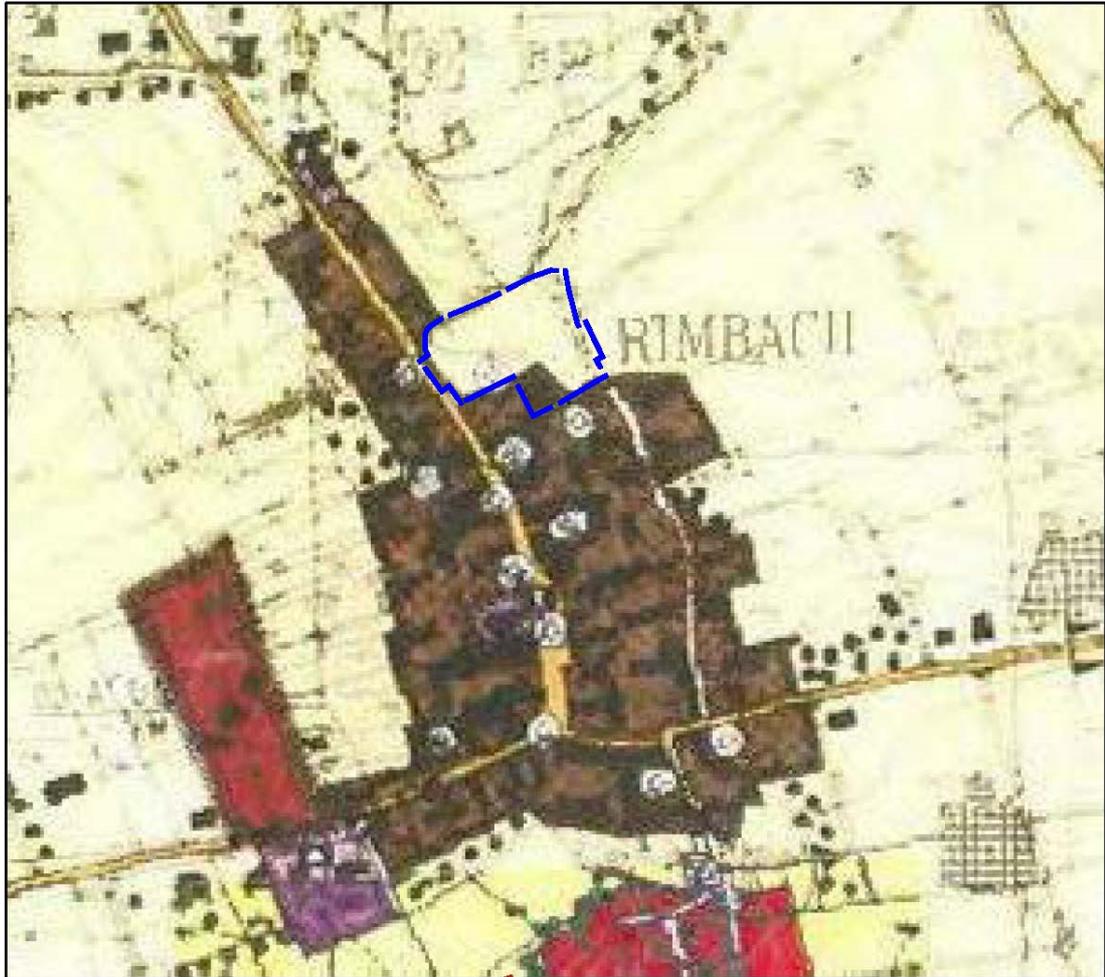
Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ – Regionale Grünzüge v. 4.1.2017, Bereich des Planungsgebiets siehe blauer Pfeil

Zusammenfassung

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans teilweise Dorfgebietsflächen (MD) und teilweise landwirtschaftliche Flächen aus. Da der Bebauungs- und Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Flächennutzungs- und Landschaftsplan Moosthenning, Ausschnitt 1:5000
Geltungsbereich „Rimbach Nord“ blau gestrichelt

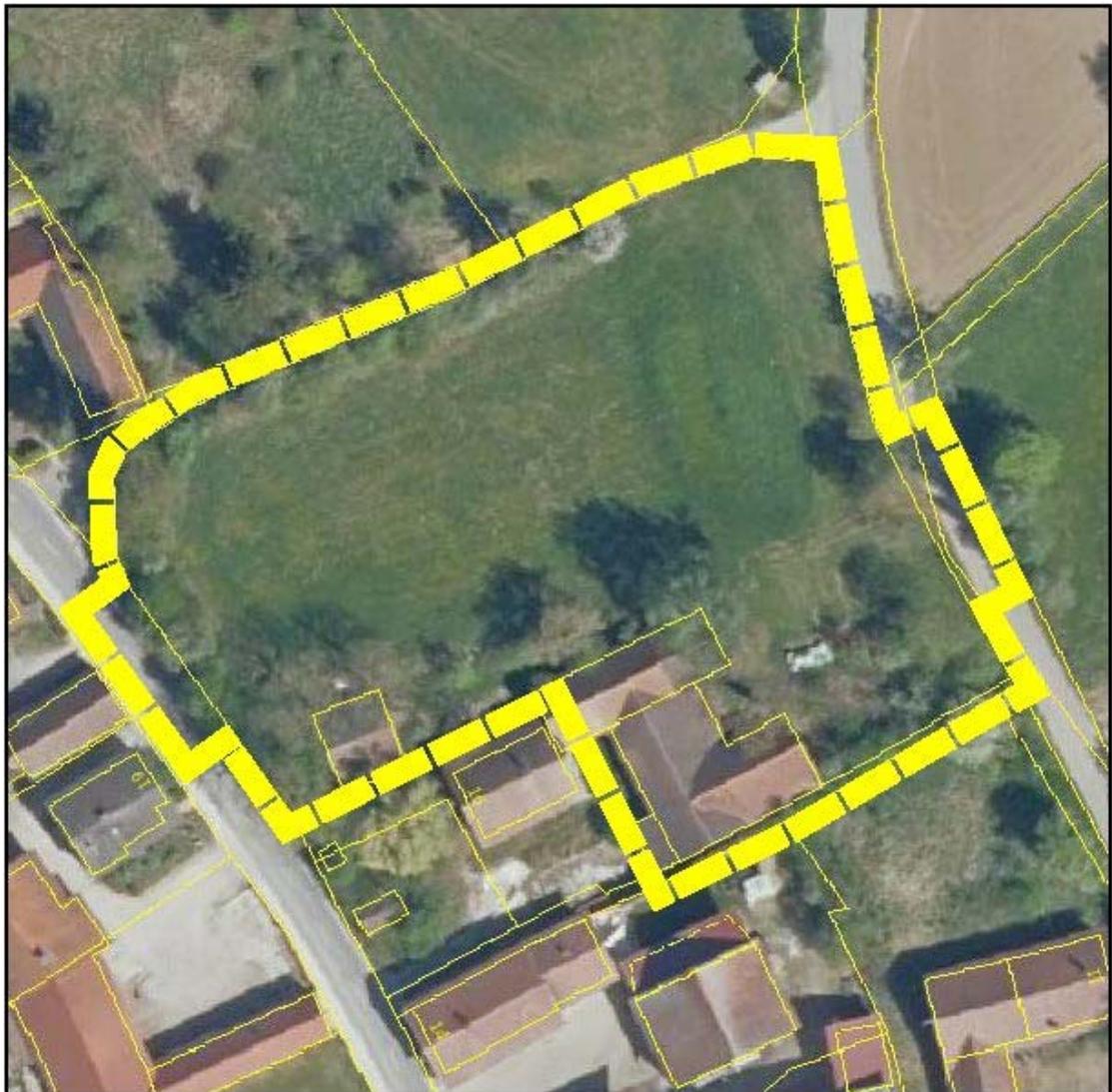
3. HINWEISE ZUR PLANUNG

3.1. Bestand

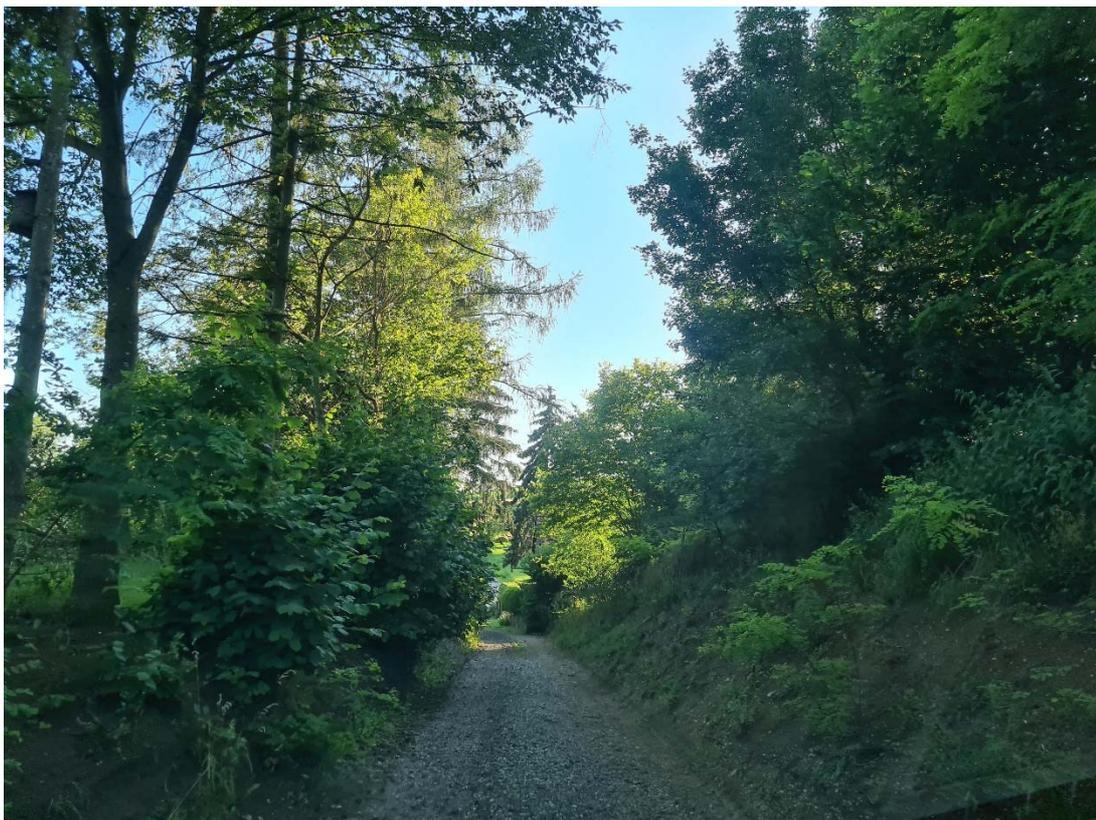
Das Planungsgebiet wird überwiegend als Grünfläche genutzt. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Hofstelle, deren Nebengebäude teilweise im Geltungsbereich liegen und abgebrochen werden sollen. Das Hauptgebäude der Hofstelle steht unter Denkmalschutz und liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Geltungsbereich befindet sich an mehreren Stellen Gehölzbestand:

- An der nördlichen Grenze entlang des bestehenden Wirtschaftswegs
- An der westlichen Grenze entlang der Bergstraße
- Am südlichen Rand des Geltungsbereichs nördlich und östlich der Hofstelle
- Einzelne Bäume am östlichen Rand an der Neukreithstraße



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung
mit Darstellung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)



Gehölzbestand links am nördlichen Rand des Planungsgebiets (Wirtschaftsweg außerhalb)



Gehölzbestand im Westen des Planungsgebiets an der Bergstraße

3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach dem Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.

Die **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen** für das Baugebiet „Rimbach Nord“ wird aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Ortsteils Rimbach geprüft mit dem Ergebnis, dass derzeit für die Gemeinde keine vergleichbaren freien Flächen für eine Wohngebietsnutzung zur Verfügung stehen.

Die im FNP ausgewiesenen Wohngebiete im Ortsteil wurden alle bereits umgesetzt, das letzte Baugebiet „Rimbach Süd Erweiterung“ stammt aus dem Jahr 2014.

Des Weiteren finden sich auch keine Brachflächen, nutzbare leerstehende Gebäude oder nennenswerte Baulücken im Ortsteil, auf die die Gemeinde Zugriffsmöglichkeiten hat.

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme durch flächensparende Bauweisen wurde ein möglichst effizientes Erschließungssystem (Verbindungsstraße zwischen Bergstraße und Neukreithstraße) geplant. Die Größe der Grundstücke wurde den ortsüblichen Größen des Ortsteils angepasst.

Für die hier überplante Fläche spricht insbesondere die innerörtliche Lage und damit Einbindung in die bestehende Bebauung. Zur Schaffung des gewünschten Wohnflächenangebots in Rimbach hat sich der Gemeinderat aufgrund der Verfügbarkeit daher entschieden, diese Flächen zu überplanen.

3.3. Städtebau

Als Nutzungsart wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Wohnbebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung in offener Bauweise geplant. Es werden insgesamt 8 Bauparzellen für Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude geplant. Die Geschöszahl wird auf allen Bauparzellen auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 650 und 800 m².

Durch großzügig gestaltete Bauräume soll den Bauherrn ermöglicht werden, ihr Gebäude relativ frei zu platzieren und auszurichten.

3.4. Gebäudegestaltung

Generell dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei zwei verschiedene Gebäudetypen für die Bebauung angeboten werden:

- E+D mit Satteldach (Dachneigung bis 45°)
- E+1 mit Satteldach, Walmdach, Zelt Dach (Dachneigung bis 24°)

Die Höhenentwicklung wird durch Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Beschränkung auf Satteldächer ist dem Ortsteil Rimbach geschuldet, der insgesamt noch relativ viele Hofstellen aufweist und dadurch über eine ländlich-dörfliche Prägung verfügt, in der das Satteldach deutlich dominiert. Zudem liegt mit der Bergstraße 16 ein Baudenkmal mit einem Satteldach in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Bauräume der an das Baudenkmal grenzenden Parzellen wurden so gestaltet, dass der Mindestabstand der neuen Gebäude zum Baudenkmal 10,0 m beträgt. Durch diesen Freiraum wird sichergestellt, dass die Eigenständigkeit des geschützten Gebäudes gewahrt bleibt.

3.5. Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt im Wesentlichen von der bestehenden Straße „Bergstraße“ im Westen und der Neukreithstraße im Osten, die durch eine neu geplante Erschließungsstraße verbunden werden.



„Neukreithstraße“ im Osten, links Planungsgebiet im Bereich der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße wird durchgehend mit 6,0 m geplant, durch den Verschwenk im Mittelbereich ist eine Verkehrsberuhigung gewährleistet. Da ausschließlich Anliegerverkehr im Baugebiet zu erwarten ist, wird kein separater Fußweg geplant. Der Wirtschaftsweg nördlich des Planungsgebiets bleibt unverändert.

3.6. Grünordnung

Konzept Grünordnung

Zur Sicherung der Durchgrünung des Baugebiets wurden grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen getroffen, die sich im Einzelnen folgendermaßen darstellen:

Gehölzerhalt

Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist weitestmöglich zu erhalten. Der übrige Gehölzbestand darf entfernt werden, sofern es zur Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich ist. (Festsetzung 0.2.3. / Planzeichen 13.2.2.). Diese Festsetzung betrifft

- den Gehölzbestand entlang des Wirtschaftswegs im Norden
- Teile des Gehölzbestandes entlang der Bergstraße im Westen
- Teile des Gehölzbestandes nördlich und östlich der Hofstelle im Süden
- Teile des Gehölzbestandes an der Neukreithstraße im Osten

Straßenbegleitgrün im privaten Bereich

Es sind gemäß Planzeichen Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang. (Festsetzung 0.2.2. / Planzeichen 13.2.1.).

Insgesamt wird durch die grünordnerischen Festsetzungen sichergestellt, dass ein Baugebiet mit sehr guter Durchgrünung und damit auch hoher Wohnqualität entsteht. Der Schwerpunkt der grünordnerischen Festsetzungen liegt dabei auf der Gehölzerhaltung des Bestandes.

Artenauswahl

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei. (Festsetzung 0.2.1.)

Beläge

Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen). (Festsetzung 0.2.4.)

Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. (Festsetzung 0.2.5.)

4. WASSERWIRTSCHAFT

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Isar Gruppe 1 und kann für das Baugebiet als gesichert betrachtet werden.

Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen soll in dezentralen Pufferschächten zurückgehalten werden.

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in einem Stauraumkanal im Straßenbereich gepuffert werden.

Die auf jedem Grundstück angeordneten Zisternen mit Rückhalteraum und der Stauraumkanal gewährleisten, dass dem Vorfluter nicht mehr Wasser zugeführt wird, als bereits aus dem derzeitigen un bebauten Gebiet zufließt.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen.

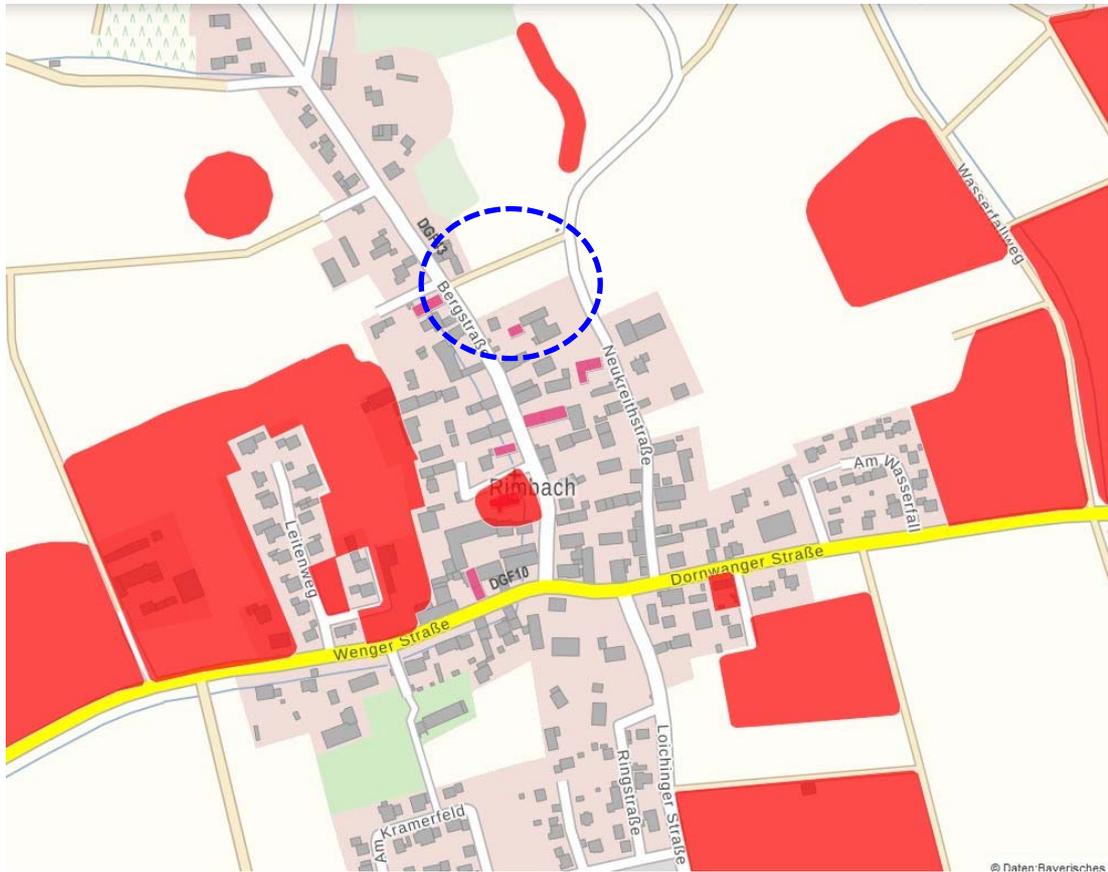
Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Moosthenning und kann als gesichert betrachtet werden.

5. BODENDENKMALPFLEGE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Auf Art. 8 DSchG wird daher hingewiesen.



Ausschnitt aus dem „Bayern-Viewer Denkmal“ des Bayerischen Landesvermessungsamts, Stand 10.12.2020, Bodendenkmäler rot schraffiert, Baugebiet sh. blauer Kreis.

Hinweis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich das **Baudenkmal** mit der Nr. D-2-79-128-71 „Bauernhaus, verputzter Blockbau mit verschaltem Vordach, Satteldach und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.“. Mit den überbaubaren Grundstücksgrenzen im Planungsgebiet wurde zum Baudenkmal ein Abstand von 10,0 m eingehalten, um einen angemessenen Freiraum für das Denkmal zu gewährleisten. Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

6. **ENERGIE**

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Bayernwerk AG und kann als gesichert betrachtet werden.

7. **ALTLASTEN**

Der Gemeinde Moosthenning liegen keine Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

8. **ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	6952 m ²

Bruttobaufläche (gesamt)	6952 m ²
abzügl. öffentliche Straßen (inkl. Straßenbegleitgrün)	1051 m ²

Nettobaufläche	5901 m ²

9. **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren), da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20000 m². (Siehe Flächenaufstellung)

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Wenn der Bebauungsplan von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann er auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vorentwurf 18.12.2020 Entwurf 29.06.2021	
Landshut, den 15.02.2022  Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl Stadtplaner PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss vom Moosthenning, den 1. Bürgermeister Kargel

Anhang

- Artenliste

Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume (Festsetzung 0.2.2.)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn

vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, mind. 3xv., 12 - 14 cm Stammumfang

Obstbäume (Kulturobst):

vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, mind. 3xv., 12 - 14 cm Stammumfang

Für Strauchpflanzungen im Gartenbereich sind ausschließlich standortheimische Gehölze zugelassen.