

# **BEBAUUNGSPLAN „FORST II ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 21.02.2017

**GEMEINDE MOOSTHENNING:**

**vertreten durch:**

**1. Bgm. Markus Baierl**  
Rathausweg 2, Unterhollerau  
84164 Moosthenning



**PLANVERFASSER:**



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

**STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de



## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist der Planungsbereich dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde Moosthenning liegt im Regionalplan der Region 13 an der überregionalen Entwicklungsachse München – Landshut – Deggendorf und ist dem Nahbereich von Dingolfing zuzurechnen.

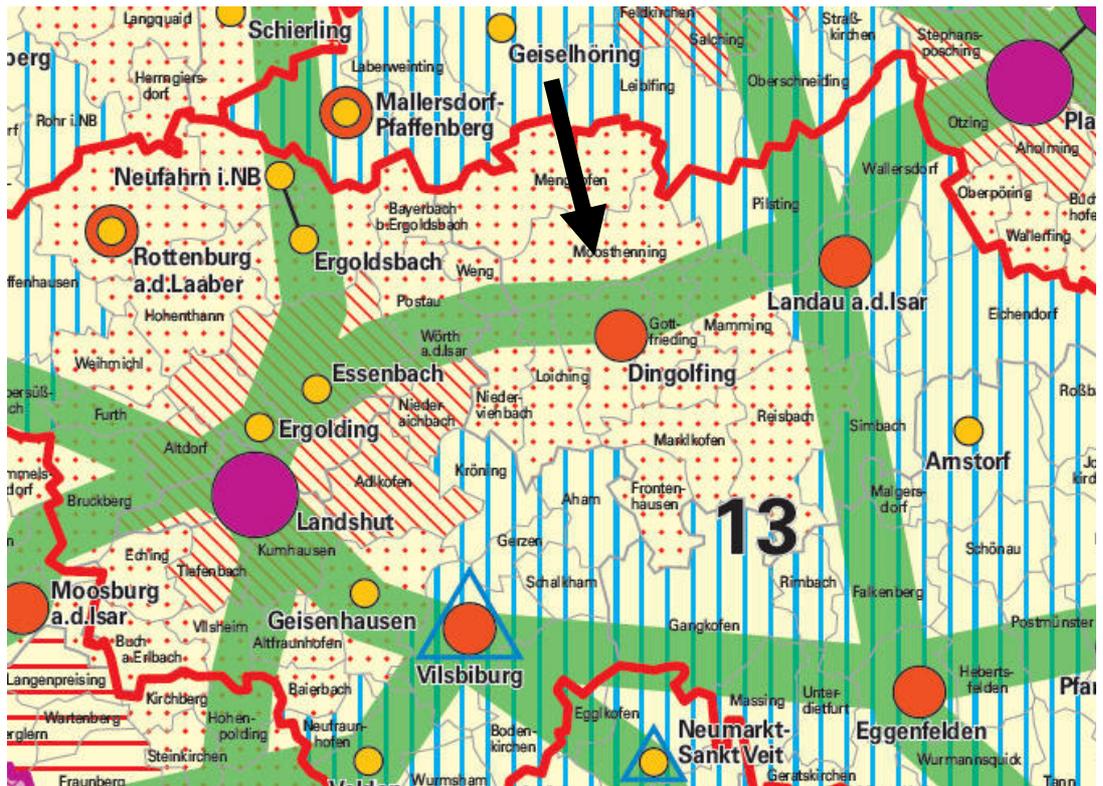


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage

Die Gemeinde Moosthenning liegt am Nordrand des Isartales. Im Süden verläuft die Autobahn A92 (München-Deggendorf) in West-Ost-Richtung sowie parallel hierzu die Kreisstraße DGF 10. Die Nord-Süd-Verbindung stellt die Staatsstraße 2111 dar.

Der Ortsteil Forst liegt westlich des Ortes Moosthenning relativ mittig im Gemeindegebiet. Das Planungsgebiet erstreckt sich im Südwesten des Ortsteils Forst als Ortsabrundung.

### 2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 4.700 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke, Gemarkung Lengthal:

- Fl.Nr. 1133 Teilfläche

### 3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist mäßig geneigt mit einer West-Ost-Exposition und eignet sich gut für die geplante Wohnbebauung.

## C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung im Südwesten des Ortsteils Forst soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Straße „Hangleite“ als Weiterführung der bestehenden Erschließung.

Der westliche Bereich kann der Ortseingrünung dienen, wenn eine Erweiterung des Baugebietes ausgeschlossen wird.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 5.292 m<sup>2</sup>,  
davon

- WA (4 Parzellen ohne private Grünflächen)	ca. 4.412m <sup>2</sup>
Brutto-Baufläche	ca. 4.412 m <sup>2</sup>
Planung und Bestand	
- private Grünflächen Planung	ca. 425 m <sup>2</sup>
- Straße Planung	ca. 455 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5.292 m<sup>2</sup></b>

## E) Sonstiges

### Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und ist über die Straße „Quellenweg“ sowie über die Straße „Hangleite“ und den Quellenweg zur Ortsstraße „Hofmarkstraße“ und weiterführend zur Kreisstraße DGF 10 erschlossen.

### Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, da lärm- bzw. geruchsintensive Nutzung in der näheren Umgebung fehlen.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Maltersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Für das Rückhaltekonzept sind auf den Grundstücken Zisternen mit einem Nutzvolumen von 5 m<sup>3</sup> und einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept geplant und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die geplanten Rückhalteeinrichtungen im Bereich der Grünflächen.

#### Abwasserbeseitigung

Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage in Moosthenning.

### Altlasten

Der Gemeinde Moosthenning sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

#### Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

## **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets:
  - + im Süden und Westen durch Anpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche

## G) UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>G.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	8
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
<b>G.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	
	<b>EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)</b>	<b>8</b>
<b>G.3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>G.4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	
	<b>EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>11</b>
G.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	11
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	11
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	11
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	12
<b>G.5</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>17</b>
<b>G.6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>17</b>
<b>G.7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>17</b>
<b>G.8</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>18</b>

## **G.1 Einleitung**

### **G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans**

Im Bereich Forst II ist aktuell eine wohnbauliche Weiterentwicklung nur durch Ausweisung von neuem Bauland möglich. Dem vorhandenen Bedarf soll durch Ausweisung am südwestlichen Rand des bestehenden Dorfes Fost Rechnung getragen werden.

Die randliche Eingrünung auf den privaten Grünflächen bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dar.

### **G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Moosthenning berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

## **G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland (062-A) in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

### *SCHUTZGUT BODEN*

Nach der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss).

Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert oder nach Möglichkeit für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit Garagen werden innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen ca. 1.000 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen. Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einem wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

#### Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Klimatisch liegt das Planungsgebiet im Klimabezirk des Unterbayerischen Hügellands. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 750-800 mm pro Jahr. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken um 7,5 °C.

Auf Grund der starken Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotop fehlen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### *SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Moosthenning.

*SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)*

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

*SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen zusätzlich dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

*SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

### **G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

## **G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### *SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN*

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Die privaten Grünflächen im Süden und Westen dienen der Eingrünung und der Lebensraumverbesserung für Tiere und Pflanzen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

#### *SCHUTZGUT BODEN UND WASSER*

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

#### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Die Eingrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

### **G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

### **G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens**

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

#### G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

##### **Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)**

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe ca. 5.292 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

##### **Auswirkungen des Eingriffs:**

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 5.292 m<sup>2</sup> setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (ca.)</b>
Acker	5.292 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche, ca.</b>	<b>5.292 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.  
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **5.292 m<sup>2</sup> als Gebietstyp B**.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/ -fläche</i>	
WA I Grundstücksfläche mit Freiflächen	1.241	m <sup>2</sup>	0,3	372	m <sup>2</sup>
WA II Grundstücksfläche mit Freiflächen und privaten Grünflächen	3.595	m <sup>2</sup>	0,4	1.438	m <sup>2</sup>
Straße Planung	455	m <sup>2</sup>	0,3	137	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>5.291</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>1.947</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>5.292</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	--------------	----------------------

#### **Ausgleichsfläche**

Ausgleichsfläche extern	1.947	m <sup>2</sup>	1,0	1.947	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Ausgleich</b>	<b>1.947</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>1.947</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### **Ausgleichsflächenbilanz**

+            **0**            **m<sup>2</sup>**

#### **Festlegung der Kompensationsfaktoren**

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 bzw. 0,4 bei WA 2 gerechtfertigt.

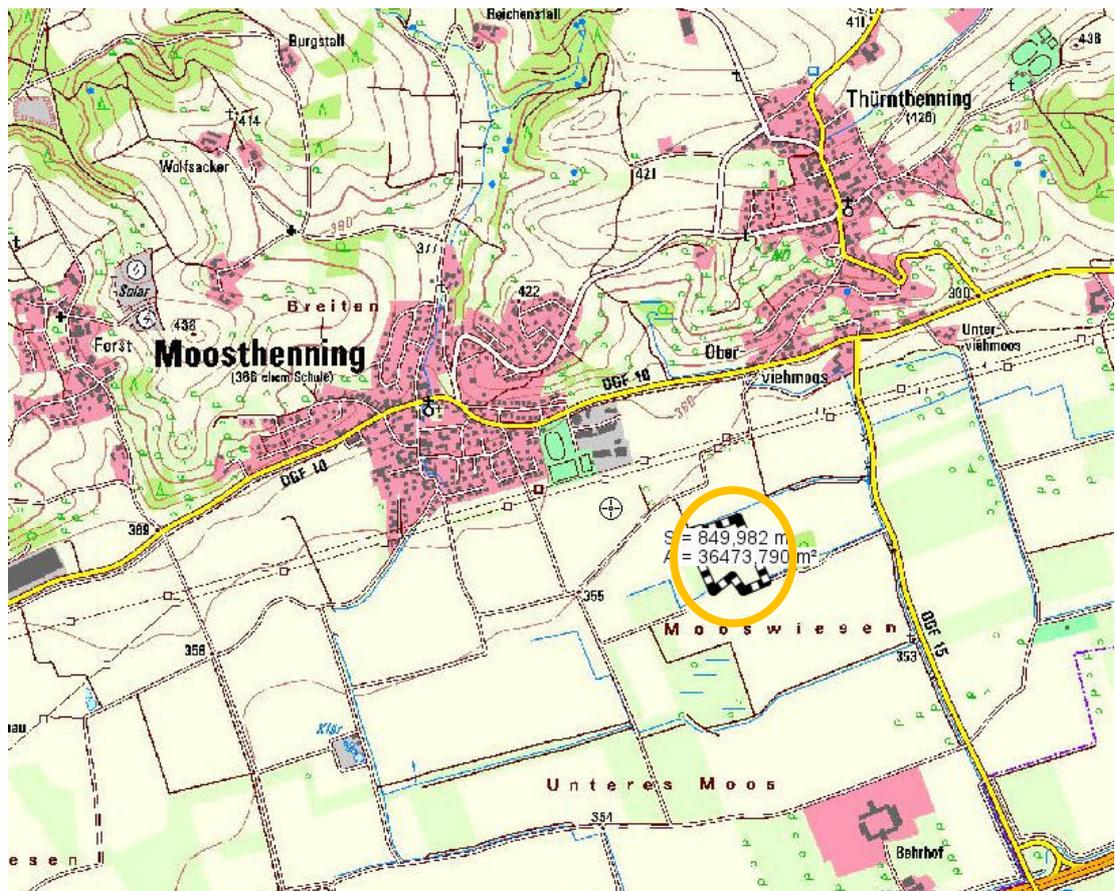
#### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 1.947 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

### Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren wird extern erbracht.

Der erforderliche Ausgleich wird über Flächen des Ökokontos kompensiert. Auf dem Flurstück Fl.Nr. 323, Gemarkung Thürnthenning, Gemeinde Moosthenning wurde im Zuge eines Radwegebaus ein Intensivgrünland zu einer Ökokontofläche aufgewertet. Die Renaturierung erfolgte bereits 2015. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 35.189 m<sup>2</sup> mit einem Aufwertungsfaktor von 1,0 bzw. 8,14 WP7m<sup>2</sup>. Davon wurden bereits 20.248 m<sup>2</sup> abgebucht.



**Abb.2:** externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 323 (Gemeinde Moosthenning) - Lageplan

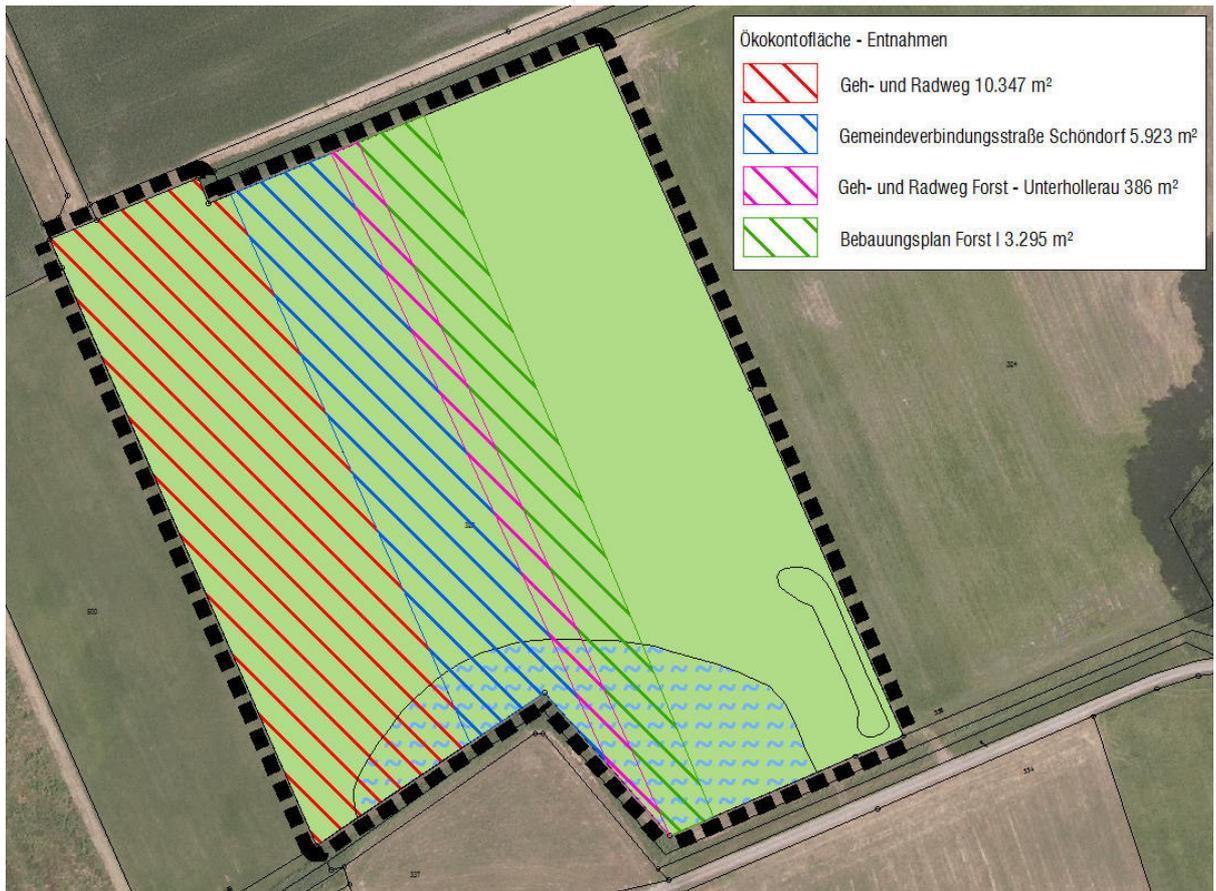


Abb.3: externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 323 (Gemeinde Moosthenning)

Maßnahme	Flächen- bedarf	Wertpunkte- bedarf	Verbleibende Fläche im Ökokonto	Wertpunkte im Ökokonto
Bestehende Ökokontofläche			35.189 m <sup>2</sup>	-
Geh- und Radweg Moosthenning	10.347 m <sup>2</sup>	-	24.842 m <sup>2</sup>	202.208 WP
Gemeindeverbindungsstraße Schöndorf	5.923 m <sup>2</sup>	48.213 WP	18.919 m <sup>2</sup>	153.995 WP
Geh- und Radweg von Forst bis Unterhollerau	1.766 m <sup>2</sup>	14.373 WP	17.153 m <sup>2</sup>	139.622 WP
BP Forst I	3.978 m <sup>2</sup>	32.381 WP	13.175 m <sup>2</sup>	107.241 WP
<b>BP Forst II</b>	<b>1.947 m<sup>2</sup></b>	<b>15.849 WP</b>	<b>11.228 m<sup>2</sup></b>	<b>91.392 WP</b>



**Abb. 4:** Entnahmen aus der externen Ausgleichsfläche

### Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme auf der externen Ausgleichsfläche erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 1.947 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 1.947m<sup>2</sup> kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten geprüft. Bei Vorgesprächen mit möglichen Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv geprüft.

Der jetzt vorliegende Entwurf mit seiner Erschließung von Osten durch Verlängerung der Straße „Hangleite“, hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

## **G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Reisbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am südwestlichen Ortsrand von Forst gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Verbleibende Eingriffe aus dem Bereich der Erschließung und der einzelnen Baumaßnahmen sollen über externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung  
 vom 21.02.2017

.....  
 (Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Forst II“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Lengthal

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-

neu gefasst am 23.09.2004

zuletzt geändert am 24.10.2015

Baunutzungsverordnung -BauNVO-

neu gefasst am 23.01.1990

zuletzt geändert am 11.06.2013

Bayerische Bauordnung -BayBO-

neu gefasst am 14.08.2007

zuletzt geändert am 14.07.2015

Planzeichenverordnung -PlanzVO-

in der Fassung vom 18.12.1990

zuletzt geändert am 22.07.2011

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-

in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.

Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA 1	max. 0,35	max. 0,80
WA 2	max. 0,5	max. 1,0

### 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1: Zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

WA 2: Zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (6 WE)

### 5. GEBÄUDE

#### Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

**Dachformen und -ausrichtung:**

Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD

**Dachdeckmaterial:**

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegelnd

**Höhe baulicher Anlagen:**

Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Firsthöhe: max. 9,50 m

**Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

**Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**6. GELÄNDEGESTALTUNG**

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.

Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

**7. EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

**8. GRÜNORDNUNG**

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

**Grünflächen**

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.

Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden. Auf die Verwendung von Gehölzen gebietseigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume

Gehölzgröße:

Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

### Artenliste (Gehölze)

#### Bäume:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Pyrus pyraeaster

Quercus robur

Robina pseudoaccia

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Gemeine Esche

Vogel-Kirsche

Wild-Birne

Stiel-Eiche

Gewöhnliche Robinie

Echte Mehlsbeere

Gemeine Eberesche

Winter-Linde

#### Sträucher

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Rhamnus frangula

Rosa pimpinellifolia

Rosa rubiginosa

Salix caprea

Sambucus racemosa

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Gemeine Hasel

Rote Heckenkirsche

Faulbaum

Bibernell-Rose

Wein-Rose

Sal-Weide

Trauben-Holunder

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

### **Oberflächenwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Für das Rückhaltekonzept sind auf den Grundstücken Zisternen mit einem Nutzvolumen von 5 m<sup>3</sup> und einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept geplant und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die geplanten Rückhalteeinrichtungen im Bereich der Grünflächen.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

## 11. HINWEISE

### **Bodenversiegelung**

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden.

Es sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

### **Hangwasser**

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

### **Abstandsflächen**

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

### **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.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

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.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Das zu überplante Gelände ist wegen der Nähe zu Bodendenkmälern eine archäologische Verdachtsfläche. Der Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 4 Wochen vor Erschließungsbeginn die Flächen der Erschließungsstraße und evtl. in den benachbarten Flächen in Suchstreifen mit ca. 7 m Abstand per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden auf Kosten des Antragstellers abgetragen wird. Die Kosten für die evtl. notwendig werdende digitale Vermessung und die archäologische Untersuchung werden von der Gemeinde nicht übernommen. Bei Feststellung von archäologischen Befunden muss die Untersuchungsfläche erweitert und die Befunde tachimetrisch durch eine Fachfirma vermessen und anschließend untersucht werden. Die Maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Der Humusabtrag hat mindestens 6 Wochen vor dem Baubeginn zu erfolgen und muss rechtzeitig bei der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau angezeigt werden. Der Oberbodenabtrag kann von der Kreisarchäologie beobachtet werden. Vor den Erdarbeiten ist von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis anzufordern.

**Verwendung von Pestiziden**

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

**Immissionen aus der Landwirtschaft**

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen

**Brandschutz**

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist bei Wohngebieten (WA) so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird (s. Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405).

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

**Energieversorgung**

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetztes der nahegelegenen Trafostation Forst I sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweist die Bayernwerk AG auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 kV-Mittelspannungs- sowie 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG einzuholen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Planauskunft einzuholen.

### **Telekommunikation**

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Es ist daher folgendes sicherzustellen:

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

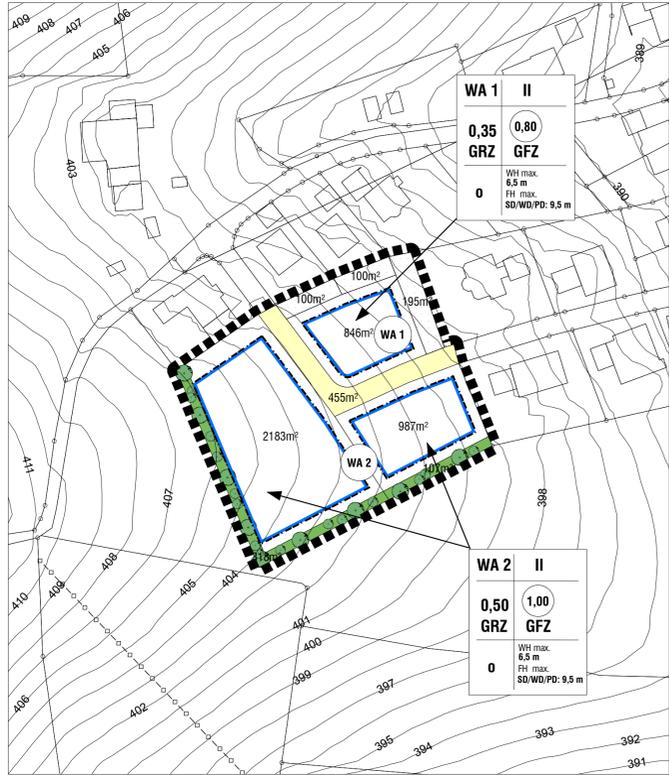
Dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann, aus wirtschaftlicher Erwägung heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

21.02.2017

# BEBAUUNGSPLAN "FORST II ERWEITERUNG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1.000

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

1	2	Nutzungsschablone	2	Zahl der Vollgeschosse
3	4	GRZ Grundflächenzahl	4	GFZ Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	6	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
				Firsthöhe (FH): max. 9,50 m bei SD/WD/PD

## 4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

## 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Erschließungsstraße

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Planung
- Einzelbaum zu pflanzen

## PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien
- Flächen für Anlieger

## 9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- Flurstücksnummer
- Grenzstein
- Flurstücksgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Forst II“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Lengthal

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 24.10.2015  
Baunutzungsverordnung -BauNVO- neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013  
Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 zuletzt geändert am 14.07.2015  
Pflanzzeichenverordnung -PflanzVO- in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.  
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015  
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA 1	max. 0,35	max. 0,80
WA 2	max. 0,5	max. 1,0

### 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1: Zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)  
WA 2: Zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (6 WE)

### 5. GEBÄUDE

**Fassadengestaltung:**  
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

### Dachformen und -ausrichtung:

- Satteldach SD
- Walmdach WD
- Pultdach PD

### Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegelnd

### Höhe baulicher Anlagen:

**Wandhöhe:** max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.  
**Firsthöhe:** max. 9,50 m

### Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talwärts.  
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

### Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.  
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.  
Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.  
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.  
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

### 7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zaune bis max. 1,5 m Höhe über Straßeneoberkante bzw. Geländeoberkante.  
Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

### 8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

### Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.  
Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden. Auf die Verwendung von Gehölzen gebietseigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

Einzelbäume  
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume  
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

## Artenliste (Gehölze)

**Bäume:**  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Pyrus pyrastrer  
Quercus robur  
Robinia pseudoacacia  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hänge-Birke  
Hainbuche  
Gemeine Esche  
Vogel-Kirsche  
Wild-Birne  
Stiel-Eiche  
Gewöhnliche Robinie  
Echte Mehlbeere  
Gemeine Eberesche  
Winter-Linde

## Sträucher

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus frangula  
Rosa pimpinellifolia  
Rosa rubiginosa  
Salix caprea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gemeine Hasel  
Rote Heckenkirsche  
Faulbaum  
Bibernell-Rose  
Wein-Rose  
Sal-Weide  
Trauben-Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

## Oberflächenwasser

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser flächig zu versickern. Es wird eine dezentrale Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken angestrebt.  
Die Grundstücke im Baugebiet werden mit Drosselzisternen ausgestattet, die Abflüsse bis zu einem 5-jährigen Regen vollständig zurückhalten und gedrosselt an den weiterführenden Kanal abgeben. Bei größeren Starkregenereignissen erfolgt eine Dämpfung der Abflussspitze.  
Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die geplanten Rückhalteeinrichtungen im Bereich der Grünflächen.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsfächen detailliert aufzuzeigen.

## 11. HINWEISE

### Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Es sind wasserdruchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

### Hangwasser

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Die Grundstücke im Baugebiet werden mit Drosselzisternen ausgestattet, die Abflüsse bis zu einem 5-jährigen Regen vollständig zurückhalten und gedrosselt an den weiterführenden Kanal abgeben. Bei größeren Starkregenereignissen erfolgt eine Dämpfung der Abflussspitze. Am Westrand des Baugebietes wird ein Grünstreifen zum Schutz vor Starkregenereignissen für die Bebauung geschaffen. Das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen läuft bei Starkregenereignissen in den Grünstreifen, in dem sich ein Einlaufbauwerk befindet, das Niederschlagswasser bis zu einem HQ 100 aufnehmen soll. Die Ableitung erfolgt über einen neu zu erstellenden Kanal im Quellenweg zum Forster Graben.

### Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

### 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.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Das zu überplante Gelände ist wegen der Nähe zu Bodendenkmälern eine archäologische Verdachtsfläche. Der Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn vor der Überbauung die Flächen der Erschließungsstraße und evtl. in den benachbarten Flächen in Suchschnitten per Bagger mit Humusschlepp auf dem Oberboden auf Kosten des Antragstellers abgetragen wird. Die Kosten für die evtl. notwendig werdende digitale Vermessung und die archäologische Untersuchung werden von der Gemeinde nicht übernommen. Der Humusabtrag hat mindestens 6 Wochen vor dem Baubeginn zu erfolgen und muss rechtzeitig bei der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau angezeigt werden. Der Oberbodenabtrag kann von der Kreisarchäologie beobachtet werden. Vor den Erdarbeiten ist von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis anzufordern.

### Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

### Immissionen aus der Landwirtschaft

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen

### Brandschutz

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.  
Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.  
Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist bei Wohngebieten (WA) so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird (s. Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405).  
Die Hydrantleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Oberflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

## Energieversorgung

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Forst I sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.  
Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der entgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bausträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 KV-Mittelspannungs- sowie 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planaukunft vom Zeichenbüro der Bayerwerk AG einzuholen (Planaukunft-Altendorf@bayerwerk.de).

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

### Telekommunikation

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Es ist daher folgendes sicherzustellen:

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausbreitung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann, aus wirtschaftlicher Erwägung heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis 08.4.2016 durchgeführt.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis 08.04.2016 durchgeführt.

### 4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2016 wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis 05.01.2017 öffentlich ausgelegt.

### 5. Satzung:

Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

### 6. Genehmigung:

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

### 7. Ausgefertigt:

Gemeinde Moosthenning,.....

.....

1. Bürgermeister

### 8. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Moosthenning,.....

.....

Der Gemeinderat Moosthenning erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

## ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 48. ÄNDERUNG



M 1:5.000

# BEBAUUNGSPLAN „FORST II ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE: MOOSTHENNING  
KREIS: DINGOLFING-LANDAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



## PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

## STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Grünanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSCHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

DATUM: 21.02.2017

P861

