



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

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

**Stand der Planung** : **Vorentwurf**  
Fassung vom 16.07.2021

**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](mailto:info@bindhammer.de)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

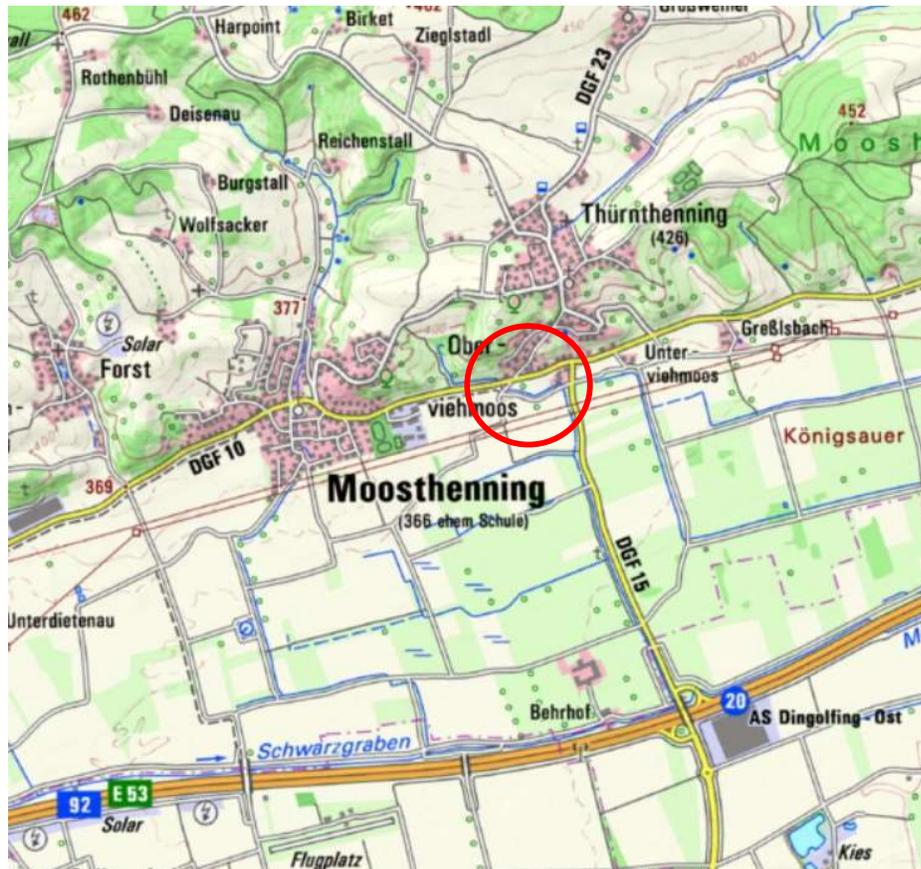
<b>Teil A</b>	<b>Begründung</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BUNDES-, LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 –.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionalplan.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Grünordnerisches Konzept.....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>HYDROGEOLOGIE UND WASSERWIRTSCHAFT.....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Oberflächenwasser:.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Schutzgebiete.....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>DENKMALPFLEGE.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ:.....</b>	<b>12</b>

Anhang

- Artenliste für Gehölzpflanzungen

## 1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde liegt nördlich von Dingolfing im Landkreis Dingolfing-Landau, der Ortsteil Oberviehmoos liegt im Osten des Gemeindegebiets.



Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas,  
Ortsteil Oberviehmoos siehe roter Kreis

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und besteht auf Flur-Nr. 300 Teilfläche aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerfläche) und auf Flur-Nr. 299 Teilfläche aus landwirtschaftlichem Intensiv-Grünland, das zum Teil als Lagerfläche für Holz und landwirtschaftliche Güter genutzt wird.

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 ca. 9.510 m<sup>2</sup> (mit CAD gemessen) und wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße Kr DGF 10 und daran anschließend bestehendes Dorfgebiet
- im Osten durch vorh. Wohnbebauung und einer landwirtschaftl. Hofstelle

- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerfläche und Grünland). Topographisch fällt das Gelände in südliche Richtung leicht ab (ca. 5,7 % im Mittel).



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

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.

## **2. 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.

### **2.1 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.

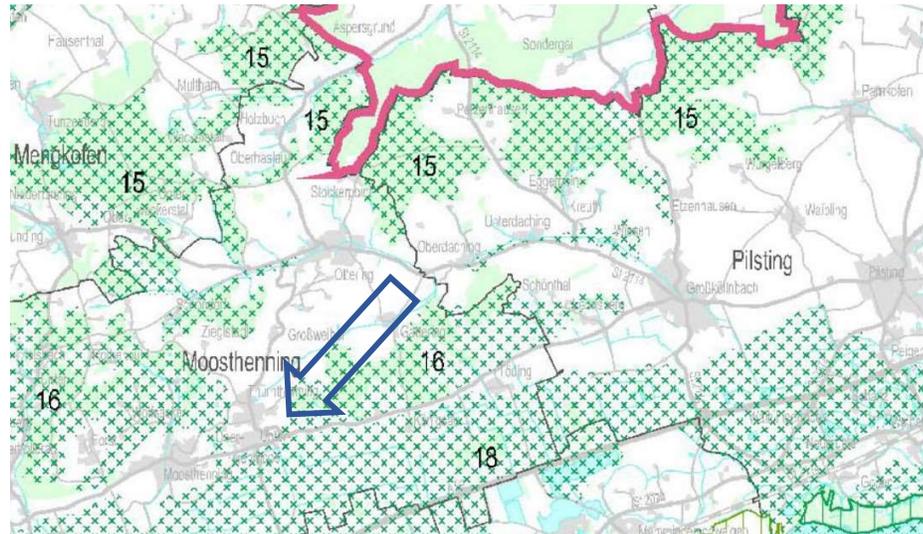
1.3.1 (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung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

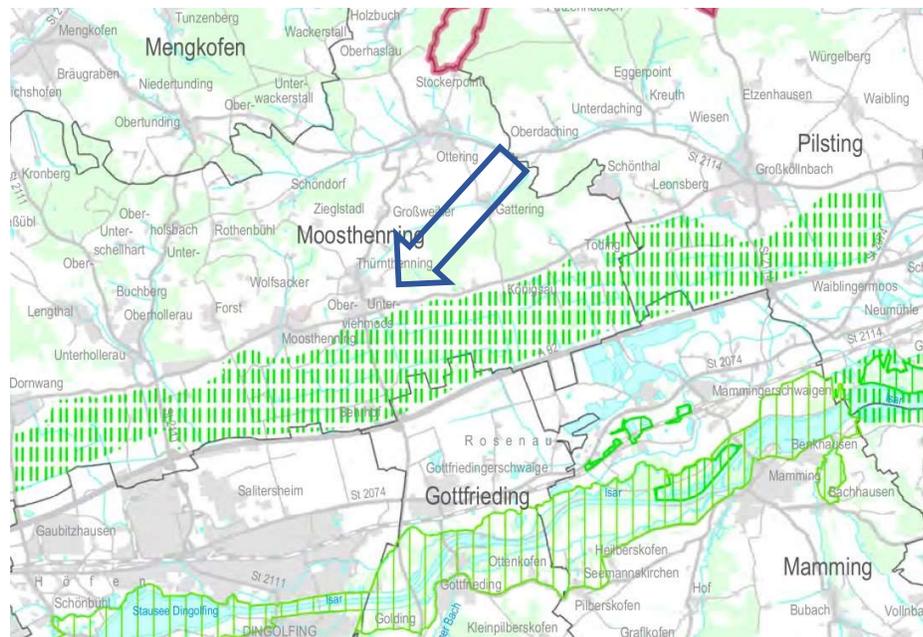


Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – befindet sich der Geltungsbereich am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isarau, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.



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

Die Karte Regionale Grünzüge des Regionalplans weist entlang der Isar einen Regionalen Grünzug aus, an welchen das Planungsgebiet angrenzt. In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern.



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

holung“ – Regionale Grünzüge, Bereich des Planungsgebiets siehe blauer Pfeil

### **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.

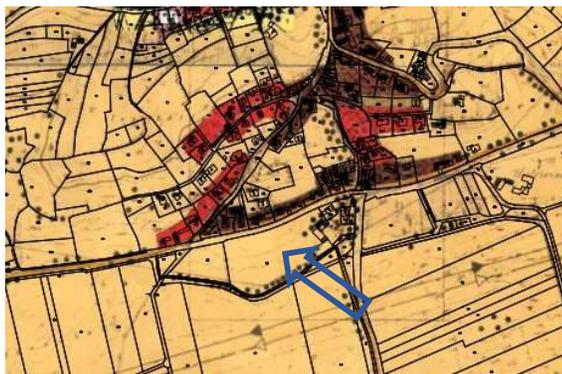
1.6 (G): Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

#### Fazit

Insgesamt ergibt sich aus der landes- und regionalplanerischen Einstufung der Gemeinde Moosthenning die grundsätzliche Zielsetzung der Entwicklungssicherung im wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und infrastrukturellen Bereich mit dem Ziel der „Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen“. Somit ist festzustellen, dass durch die Planung den Zielsetzungen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan entsprochen wird.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 53 angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Moosthenning, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

### **3. HINWEISE ZUR PLANUNG**

#### **3.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

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 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das Baugebiet „Oberviehmoos“ wird aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

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

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme durch flächensparende Bauweisen wurde die Erschließung von der bestehenden Kreisstraße Kr DGF10 geplant. Die Größe der Grundstücke wurde den ortsüblichen Größen des Ortsteils angepasst.

Für die hier überplante Fläche spricht die geplante Nutzung durch die Grundstückseigentümer und die Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung. Zur Abrundung des Ortsrandes in Oberviehmoos hat sich der Gemeinderat daher entschieden, diese Flächen zu überplanen.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Entsprechend des Charakters eines im Wesentlichen durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägten Gebietes, wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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 Wohnraumsprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Dorfgebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße, die Kreisstraße Kr DGF 10, die bisher einseitig bebaut ist. Durch die nun zweiseitig geplante Bebauung entsteht eine geschlossene Ortschaft. Dadurch kann eine, auch im Interesse der Altanlieger, Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit erzielt werden.

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.

### **3.3 Grünordnerisches Konzept**

Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt.

Am südlichen Geltungsbereichsrand von Flur-Nr. 300 TF und Flur-Nr. 299 TF wird ein 5,0 m breiter Grünstreifen mit Strauchpflanzungen festgesetzt. Diese Fläche dient als Trenn- und Abschirmgrün zur freien Landschaft hin.

Diese ist abschnittsweise mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Durch eine gruppierte Pflanzvorgabe werden einerseits Grünstrukturen als harmonischer Übergang vom Baugebiet zur landwirtschaftlichen Feldflur geschaffen, andererseits aber abwechslungsreiche Blickbeziehungen ermöglicht.

Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen.

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 Thürntenhenning, erbracht.

## **4. HYDROGEOLOGIE UND WASSERWIRTSCHAFT**

### **4.1 Oberflächenwasser:**

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

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wird in dezentralen Pufferschächten zurückgehalten. Hierfür werden kombinierte Zisternen zur Regenwassernutzung und -rückhaltung empfohlen.

Nach Angaben der Gemeinde wird das unverschmutzte Niederschlagswasser anschließend gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet und zur gemeindlichen Kläranlage in Moosthenning weitergeleitet.

### **4.2 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.

## 5. **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.

### **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 und des abfließenden Oberflächenwassers 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.

## 6. **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 Denkmalschutzbehörde 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.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

## 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Strom- und Gasleitungen

Strom und Gasleitungen bestehen im gesamten Geltungsbereich nicht.

### Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

## 9. FLÄCHENBILANZ:

Geltungsbereich gesamt	9.510 m <sup>2</sup>
abzüglich	
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	2.054 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung	1.235 m <sup>2</sup>
Nettobauland	6.221 m <sup>2</sup>

Bayerbach, 16.07.2021



-----  
Architekturbüro      Ludwig Bindhammer  
Kapellenberg 18      84092 Bayerbach

■ **Anhang ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN**  
zu textliche Festsetzungen Punkt 0.8.3.1

**Für die Einzelbäume und für Deck- und Schutzpflanzungen stehen folgende Arten zur Verfügung:**

**Bäume 1. Wuchsordnung:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Wuchsordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

**Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Coryllus avellana	Wald-Hasel
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Prunus spinosa	Schlehendorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix camprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Die aufgezählten Sträucher sind in den Einzelgrundstücken mit 20% Ziergehölzen möglich.

**Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Taxus baccata	Eibe

Nicht zulässig :

Thuja (in allen Arten)

Lebensbaum

Chamaezyparis (in allen Arten)

Scheinzypresse

**Für Obstgehölze sind folgende Arten zulässig:**

Hochstamm:

Apfel in Sorten

Birne in Sorten

Pflaumen/Zwetschge in Sorten