

# Gemeinde Hohenthann

---

**Begründung**  
gem. § 2a Baugesetzbuch  
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
**„ALTES RATHAUSGELÄNDE“**



**Gemeinde:** : **Hohenthann**  
**Landkreis** : **Landshut**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

---

**Stand der Planung** : **Entwurf**  
Fassung vom 14.07.2021

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>1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BEDARF .....</b>	<b>3</b>
<b>3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes .....	4
3.2 Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
3.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche.....	4
<b>4. BUNDES-, LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 – .....	5
4.2 Regionalplanung .....	6
4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	7
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>7</b>
5.1. Vorentwurf .....	7
5.2. Straßen, Stellplätze .....	8
5.3. Versorgung und Entsorgung .....	8
5.4 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen .....	9
<b>6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>11</b>
<b>9. ALTLASTEN.....</b>	<b>11</b>
<b>10. KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>12. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE .....</b>	<b>12</b>
<b>VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB .....</b>	<b>12</b>
<b>13. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>13</b>

Anhang

- Artenliste für Gehölzpflanzungen

## **1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Gemeinde Hohenthann hat in der Sitzung vom 03.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "ALTES RATHAUSGELÄNDE" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach, wurde mit der Erstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann.

Der Bebauungsplan entspricht einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aus folgenden Gründen:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (3.669 m<sup>2</sup>)
- Der Geltungsbereich ist von drei Seiten baulich umschlossen. Bei der Annahme einer Außenbereichsinsel besteht aufgrund der geringen Planungsfläche und der baulichen Vorprägung durch den inzwischen beseitigten Altbestand nach der Verkehrsauffassung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich.
- Die zulässige Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO geregelt
- Entgegenstehende Gründe sind nicht bekannt

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## **2. BEDARF**

Nachdem für das „alte Rathaus“ der Sanierungsaufwand zu hoch gewesen wäre, hat die Gemeinde Hohenthann ein neues Rathaus gebaut, welches im Jahr 2009 eingeweiht wurde. Das leerstehende alte Rathaus wurde aufgrund der schlechten Bausubstanz nun abgerissen. Die dadurch entstehende freie Fläche soll bebaut werden. Der Gemeinderat entschied sich zum einen für eine Bebauung mit ambulant betreuten Seniorenappartements (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenbetreuung) und zum anderen für eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet).

Die steigenden Ansprüche an eine medizinische und soziale Betreuung pflegebedürftiger Menschen, sowie die wachsende Nachfrage von Betreuungsangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen im Zuge der demografischen Entwicklung, brachte die Gemeinde zu dem Entschluss, hier eine solche Einrichtung zu bauen.

Die Wohnbebauung im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll mit bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude die Wohnungsknappheit im Gemeindebereich ausgleichen. Auch könnten diese Wohnungen von Beschäftigten in der Seniorenbetreuung oder Angehörigen der betreuten Bewohner in Anspruch genommen werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und
- die Erschließung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

### **3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand von Hohenthann im nördlichen Landkreis Landshut. Im Planungsgebiet fällt das Gelände von ca. 490,50 m ü. NN im Nordwesten nach ca. 483,5 m im Südosten ab. Es umfasst damit einen Höhenunterschied von ca. 7 m. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Flächenumgriff von ca. 3.669 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke.

Es ist eine bauliche Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Seniorerbetreuung nach § 11 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

#### **3.2 Nutzungen und Gebäudebestand**

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich wie folgt genutzt:

##### **Flur-Nr. 1184/2, Flur-Nr. 1210/10 und 1210/17**

Hier wurde das alte Rathaus abgebrochen, seitdem liegt die Fläche brach.

#### **3.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche**

Im Norden grenzt die Ergoldsbacher Straße (Kreisstraße LA 9) und nördlich davon die geschlossene Bebauung des Ortes an. Im Nordosten grenzt ebenfalls das Dorfgebiet von Hohenthann an. Westlich liegt ein Wohnhaus und eine größere landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden schließt das bestehende Dorfgebiet an und südöstlich grenzt eine landwirtschaftliche Ackerfläche an.

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

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht.

Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

##### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 –

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

**1.1.1 (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.  
-> *Entwicklung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge*

**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, (...) [und] er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.  
-> *Entwicklung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge*

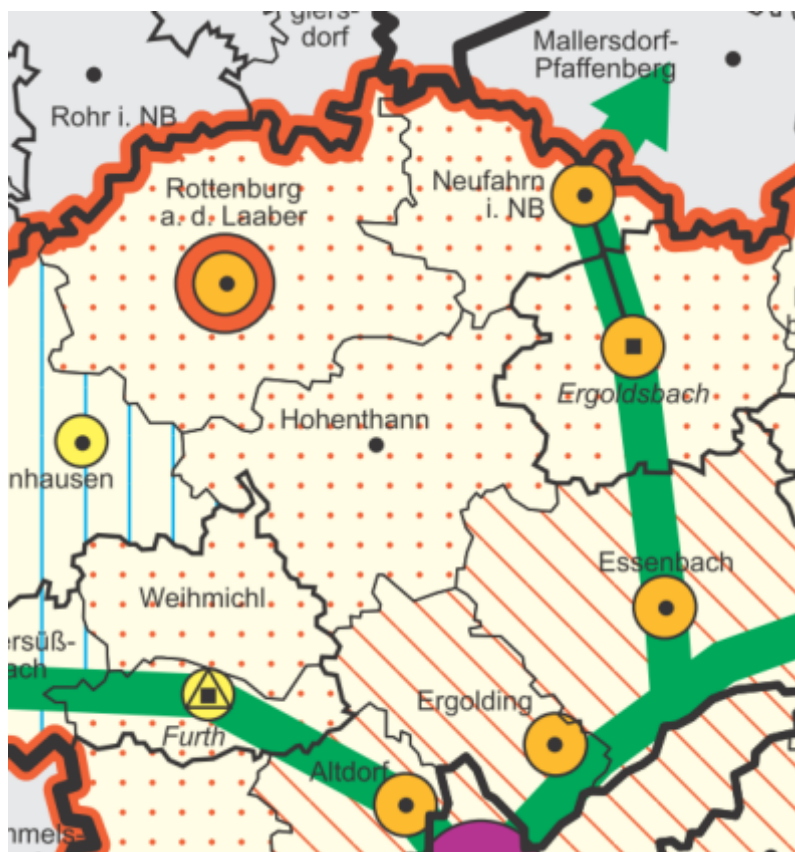
**3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.  
-> *Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlung*

Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020) weist die Gemeinde Hohenthann der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu.

Die Gemeinde Hohenthann liegt nach der Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplanes Landshut südlich des möglichen Mittelzentrums Rottenburg d. d. Laaber und westlich der Entwicklungsachse Essenbach – Ergoldsbach - Neufahrn in Niederbayern. Grundsatz der Landesentwicklungspolitik ist u. a., anzustreben, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, 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. Somit ist die Ausweisung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Seniorenbetreuung und des Allgemeinen Wohngebietes „Altes Rathausgelände“ mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

## 4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.



Auszug aus dem Regionalplan Region 13 Landshut (Karte 1, Raumstruktur)

Die Gemeinde Hohenthann gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan 2020).

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Landshut 13 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- A I 1(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.
- A II 1(G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung

Im Regionalplan sind für das Gemeindegebiet größere Flächen für Landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt (15 Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland (Gemeinden Furth, Hohenthann, Weihmichl, Bruckberg, Bayerbach bei Ergoldsbach, Postau, Märkte Altdorf, Ergolding, Ergoldsbach, Essenbach, Pfeffenhausen, Stadt Rottenburg a. d. Laaber, Landkreis Landshut.) Diese Flächen werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.

### 4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich bisher nicht.

## 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 5.1. Vorentwurf



Das Baugebiet liegt überwiegend an einem von Norden nach Südosten abfallenden Hang. Der Höhenunterschied beträgt ungefähr 7 Meter, die mittlere Geländeneigung ca. 6 %. Die Planung sieht 3 Baugrundstücke vor, die im nördlichen Bereich für einen großformatigen Baukörper für betreutes Wohnen und im Süden für 2 Einzelhäuser konzipiert sind. Im Haustyp E1 ist eine betreute Wohngemeinschaft mit Gemeinschafts- und Verwaltungsräumen vorgesehen. Im Haustyp E2 sind max. 4 Wohneinheiten zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen zulässig.

Durch die Planung soll neu verfügbarer, barrierefreier bzw. betreuter Wohnraum in räumlicher Nähe zum Ortskern von Hohenthann geschaffen werden. Durch die bestehende Infrastruktur und die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche weist der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens auf. Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung durch den Baulückenschluss berücksichtigt und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

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 mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand im Südosten zur freien Feldflur hin wird erhalten.

## **5.2. Straßen, Stellplätze**

Die Haupteinschließung erfolgt über eine private Stichstraße, abgehend von der „Ergoldsbacher Straße (Kr LA 9)“ im Norden.

Für die Stichstraße ist ein Straßenquerschnitt von 4,00 m vorgesehen. Es werden gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) notwendige Stellplätze im Geltungsbereich geschaffen, welche einer Entlastung der angrenzenden Gemeindestraße Rechnung tragen.

Um die Bodenversiegelung und damit den Umfang des abzuleitenden Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die privaten Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton oder Schotterrasen herzustellen.

## **5.3. Versorgung und Entsorgung**

### *Wasser*

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe. Im weiteren Planungsverlauf ist zu untersuchen, welche Leitungen zur Versorgung des Baugebiets erweitert werden können.

### *Brandschutz, Löschwasserversorgung*

Der Brandschutz wird durch die örtliche Feuerwehr FFW Hohenthann sichergestellt. Die Wehr ist von der Gemeinde gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Für die Bereitstellung der Wasserversorgung für den Grundschutz nach W405 können vom Wasserversorgungsunternehmen 96 m<sup>3</sup>/h zugesichert werden. Für einen weitergehenden Objektschutz haben die Eigentümer selbst zu sorgen.



#### *Schmutzwasser, Regenwasser*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im gültigen Wasserrechtsbescheid als Entwässerung im Mischsystem berücksichtigt. Daher kann die Kläranlage das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

#### *Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband*

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen.

### **5.4 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen**

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur ökologischen Lebensraumverbesserung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb des Gebiets sind Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Der vorhandene Gehölzbestand zur freien Landschaft hin im Südosten wird als zu erhaltend festgesetzt.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Übermäßige Geländeänderungen werden mit Beschränkungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern vermieden.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

## **6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenbetreuung nach § 11 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet ist für eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden konzipiert. Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben (z. B. Baugrenze), gelten als zulässige Höchstgrenze bei Haustyp E1 eine max. GRZ 0,5 und bei Haustyp E2 eine max. GRZ 0,35. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist über die festgesetzten Wandhöhen (E1 = max. 9,50 m, E2 = max. 7,50 m) und Firsthöhen (E1 = max. 11,00 m, E2 = max. 10,00 m) geregelt.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 17.02.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, worin nachgewiesen wird, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altes Rathausgelände“ der Gemeinde Hohenthann vorgesehene Anlage für Seniorenbetreuung realisiert werden kann, da der Betrieb in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Geräusche steht. Somit liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vor, die Schallschutzziele im Städtebau sind als erfüllt anzusehen. Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Ansicht der Verfasser demnach nicht erforderlich.

Außerdem wurde das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, beauftragt, die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Altes Rathausgelände" mit dem westlich des Plangebiets auf den Grundstück Fl.Nr. 1189 der Gemarkung Türkenfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu überprüfen. Dabei wurde untersucht, ob an den schutzbedürftigen Nutzungen im geplanten Geltungsbereich aufgrund der räumlichen Nähe zu der Tierhaltung schädliche Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG /1/ in Form von Geruchsmissionen auftreten können und ob Einschränkungen des Betriebs zu befürchten sind.

Im Gutachten vom 27.04.2021 wurde nachgewiesen, dass unter Zugrundelegung der vorliegenden Informationen des landwirtschaftlichen Betriebs mit Rinderhaltung, den daraus abgeleiteten Emissionsansätzen sowie den Eingabe- und Randparametern sich im Geltungsbereich Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 12 % der Gesamtjahresstunden in 0 – 3 m Höhe und max. 9% in 5 – 7 m Höhe errechnen. Somit wird der in der Geruchsmission-Richtlinie (GIRL) genannte Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für ein Dorfgebiet flächendeckend eingehalten. Bis auf einen ca. 4 m breiten Streifen im Westen des Geltungsbereichs können sogar Wohngebietswerte (max. 10 %) eingehalten werden.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass - unter der Voraussetzung der Einhaltung der vom Landwirt selbstverpflichtenden Begrenzung des maximalen Tierbestandes von 40 GV – im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans "Altes Rathausgelände" keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen bzw. Nachteilen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

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

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

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 er 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.

## **9. ALTLASTEN**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

## **10. KLIMASCHUTZ**

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz in dem Bebauungsplan angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt des Baumbestandes
- Möglichkeit der Installation von Solaranlagen, bzw. Erlaubnis von Flachdächern mit Dachbegrünung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Die Regenwasserrückhaltung zur Nutzung als Brauchwasser durch Einbau von Zisternen wird empfohlen.

## **11. GRÜNORDNUNG**

Im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Im Plangebiet wird die Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung auf dem Privatgrund festgesetzt. Die Festsetzung ist hier nicht lagegenau, d. h. innerhalb des Gartens frei wählbar (es sind keine konkreten Baumstandorte eingezeichnet). Die Artenliste im Anhang der Begründung enthält auch Vorschläge zu weiteren Gehölzpflanzungen in den Privatgärten und zu leistungsfähigen Kletterpflanzen. Entlang der westlichen Grenze ist zwischen Grundstücksgrenze und Erschließungsstraße ein Grünstreifen mit Bepflanzung geplant. Mit den Bestandsgehölzen im Südosten, die zum Erhalt festgesetzt werden, wird so eine räumlich wirksame Gesamteingrünung erzielt.

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden. Stützmauern sind im Bereich der Sondergebietes 1,20 m Höhe zulässig.

Die lagemäßig festgesetzten Erschließungsflächen sind weitgehend auf ein Mindestmaß minimiert worden. Auch durch die in den Privatgrundstücken liegenden Garagen ist ein gewisser Anteil an versiegelten Flächen in den Hausgärten durch Gargenzufahrten zu erwarten.

Grundsätzlich sollte das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden (wasserdurchlässige Beläge und Regenrückhalteeinrichtungen).

Die Minimierung der versiegelten Flächen regelt darüber hinaus die Festsetzung 0.8.2: die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zumindest für die Garagenzufahrten sowie private Stellplätze gewahrt. Durch die Neuausweisung der Pflanzflächen und Pflanzgebote werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

## **12. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB**

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beigetragen werden.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich gesamt					3.669,0
abzüglich					
best. Gehweg an der Ergoldsbacher Straße					-50,0
öffentlicher Grünstreifen incl. 3 Stpl. im Westen					-141,0
gepl. Straßenverkehrsfläche, privat					-342,0
Nettobauland					<b>3.136,0</b>

Bayerbach, den 14.07.2021



-----  
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