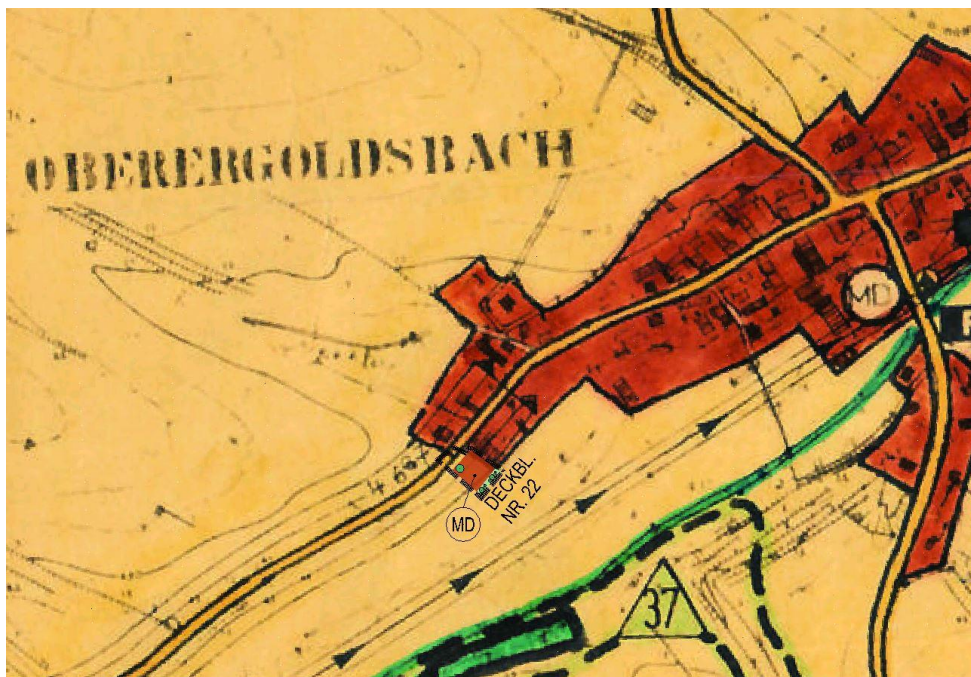




Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann Deckblatt Nr. 22 Bereich „OBERERGOLDSBACH“

Dorfgebiet (MD)
§ 5 BauNVO

ENTWURF



Übersichtsplan

Gemeinde Hohenthann, 29.06.2021

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen	3
	Flächennutzungsplanänderung, Deckblatt Nr. 2 Dorfgebiet „OBERERGOLDSBACH“	4
A.2	Verfahren	4
A.3	Ausgangssituation	5
A.3.1	Lage und Größe	5
A.3.2	Topografische Verhältnisse	5
A.3.3	Nutzungen	5
A.3.4	Verkehrerschließung	6
A.4	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	6
A.4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
A.4.3	Naturschutzrecht	8
A.4.4	Wasserhaushalt	8
A.5	Planinhalt	8
A.5.1	Planungsziele	8
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
A.5.3	Landschaftspflegerische Maßnahmen / qualifiziertes Eingrünungskonzept	8
A.5.4	Erschließung	8
A.6	Versorgung und Entsorgung	9
A.6.1	Energieversorgung	9
A.6.2	Telekommunikationsnetz	9
A.6.3	Wasserversorgung	9
A.6.4	Abwasser	9
A.6.5	Regenwasser	9
A.6.7	Immissionsschutz	9
A.6.8	Altlasten	10
A.6.9	Denkmalschutz	10
B	Rechtsgrundlagen	10

Begründung zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 22 „OBERERGOLDSBACH“

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen

Der Flächennutzungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 719, Teilfläche, der Gemarkung Oberergoldsbach geändert. Der Eigentümer beabsichtigt, auf dieser Fläche ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage zu errichten. Durch diese Änderung soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „OBERERGOLDSBACH“ durch Deckblatt Nr. 1. Somit entwickelt sich dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Fläche auf dem betroffenen Grundstück mit der Fl. Nr. 719 der Gemarkung Oberergoldsbach wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ist daher notwendig.

Am 19.01.2021 wurde der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des neuen Dorfgebietes in der Gemeinderatssitzung zugestimmt.

Folgende Aspekte für die Änderung der Flächennutzungsplanung sind von bedeutendem Gewicht:

- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (keine Landschaftsschutzgebiete, keine Biotope)
- Baulandnachfrage durch Grundeigentümer
- die Belange des Naturschutzes werden aufgrund der vorhandenen Situation nicht wesentlich berührt.

Flächennutzungsplanänderung, Deckblatt Nr. 2 Dorfgebiet „OBERERGOLDSBACH“

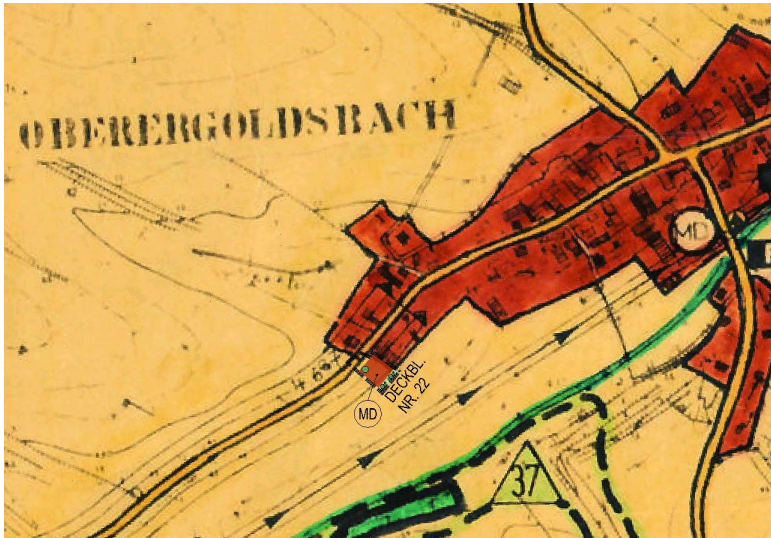


Abb.1 Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 22
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB möchte die Gemeinde Hohenthann dieses Gebiet im Zuge der Bauleitplanung für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung neu ordnen. Im Zuge der Neuordnung werden die bisher am Ortsrand gelegenen Flächen in ein Dorfgebiet umgewandelt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 22 für das Dorfgebiet „OBERERGOLDSBACH“ werden die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB Vorrang gewährt.

A.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.01.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 22 zu ändern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 22 in der Fassung vom ____ hat vom ____ bis ____ stattgefunden.

Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 22 in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

Der Feststellungs- und Satzungsbeschluss erfolgte am ____.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 22 im Bereich „OBERERGOLDSBACH“ der Gemeinde Hohenthann gehört zum Landkreis Landshut. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 weist eine Gesamtfläche von ca. 1.026 m² auf und umfasst die Fl. Nr. 719 Teilfläche und 148 Teilfläche der Gemarkung Oberergoldsbach.

A.3.2 Topografische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nordwest nach Südost fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 446,5 m bis ca. 442,0 m ü. NHN.

A.3.3 Nutzungen

Die Flurnummer 719 wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Die Flurnummer 148 ist die Kreisstraße LA 9.

Darstellung des Ist-Zustandes des Plangebietes in Oberergoldsbach



Abb.2 Luftbild mit der Darstellung des Ist-Zustandes des Plangebietes.

A.3.4 Verkehrserschließung

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt innerorts die Hauptstraße / Kreisstraße LA 9 von Hohenthann nach Ergoldsbach dar. Östlich von Oberergoldsbach liegt die Bundesstraße B 15 neu (Landshut-Regensburg) in ca. 3 km Entfernung.

Interne Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Hauptstraße, ebenso wie bei den anliegenden Nachbargrundstücken.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden. Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird. Der Regionalplan der Region Regensburg (13) ordnet die Gemeinde Hohenthann nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Zu Wohnbauprojekten im innerörtlichen Bereich ist im LEP folgendes festgehalten:

1.1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(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.

Zu 1.1.1 (B) Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern zu schaffen oder zu erhalten. Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge gehören die technische Infrastruktur (z. B. Einrichtungen zur Versorgung mit Energie und Wasser sowie zur Entsorgung, Post und Telekommunikation sowie Verkehrsinfrastruktur) sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur (z. B. Einrichtungen des Sozialwesens, der Gesundheit, der Bildung und der Kultur).

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Zu 1.1.3 (B) Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Zu 1.2.6 (B) Der demographische Wandel wirkt sich auch auf die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie auf deren Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur aus. Bei zurückgehender Bevölkerungszahl und abnehmender Haushaltsgröße sinkt die Siedlungsdichte. In der Folge sinkt die Auslastung vieler Einrichtungen der Daseinsvorsorge; dies zieht steigende Kosten für deren Nutzer nach sich. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Entwicklung einseitiger Altersstrukturen, bei denen die vorhandene Siedlungsstruktur nicht mehr mit den Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmt.

Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen. Die Planung des neuen Wohnbaugebietes erfüllt hier die Ziele der Innenentwicklung.

Regionalplan Region Landshut (13)

Das Leitbild (AI) des Regionalplanes

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.

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenthann verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 19.10.1982, der inzwischen aus städtebaulichen Gründen 21 mal geändert wurde.

A.4.3 Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotopflächen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA - Gebiete).

A.4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb des Überschwemmungsbereiches im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Zielsetzung ist die Umwidmung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Der Flächennutzungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 719 Teilfläche der Gemarkung Oberergoldsbach geändert. Der Eigentümer beabsichtigt, auf dieser Fläche ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage zu errichten.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 719, Teilfläche und 148, Teilfläche, Gemarkung Oberergoldsbach.

A.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen / qualifiziertes Eingrünungskonzept

Dies soll durch nachfolgende Maßnahmen gewährleistet werden:

- Versickern des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort
- Sickerfähige Beläge für PKW-Stellplätze
- Empfohlene Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser

A.5.4 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Hauptstraße, ebenso wie bei den anliegenden Nachbargrundstücken.

A.6 Versorgung und Entsorgung

A.6.1 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Altdorf, und kann als gesichert betrachtet werden.

A.6.2 Telekommunikationsnetz

Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Rottenburger Gruppe und kann als gesichert betrachtet werden.

A.6.4 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennkansystem und wird über den Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt.

A.6.5 Regenwasser

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus sind Maßnahmen, welche das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser begünstigen, auch zur Entlastung der bestehenden Kanalisation notwendig. Untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B. Garagenzufahrten bzw. Stellplätze sind daher versickerungsfähig zu gestalten (z.B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbeton etc.).

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll im Hinblick auf die teilweise Versiegelung des Bodens und die Entlastung der Kanalisation zum Zwecke der Nutzung (z.B. Toilettenspülung, Gartenwasser) gesammelt bzw. - sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen - durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Ausreichende Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Hinsichtlich der Regenrückhaltung auf privatem Grund ist die zutreffende Satzung der Gemeinde zu beachten.

A.6.7 Immissionsschutz

Von der angrenzenden Hauptstraße ist das Plangebiet Lärmimmissionen ausgesetzt, die durch den Abstand wegen der Anbauverbotszone abgemildert werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich genutzten Ort. Mit Emissionen, ausgehend von einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, muss gerechnet werden.

A.6.8 Altlasten

Altlasten sind auf den bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücken nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzung nicht vermutet.

A.6.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem 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. 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 Arbeiten 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 die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGI. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl I S. 1057).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl S. 350) .

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), zuletzt geändert durch § 1 Absatz 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

Landesentwicklungsprogram Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.