

## **BEGRÜNDUNG**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung  
„Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Z U R**  
**1. Ä N D E R U N G U N D**  
**E R W E I T E R U N G**  
**D E S B E B A U U N G S P L A N E S**  
**M I T I N T E G R I E R T E R**  
**G R Ü N O R D N U N G**  
**„Reiterberg“**

**gemäß § 13 b BauGB  
im beschleunigten  
Verfahren**

**Gemarkung Hebertsfelden  
Gemeinde Hebertsfelden**



**Entwurf vom 14.12.2021**

**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn  
Niederbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. PLANUNGSANLASS.....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB .....	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	5
2.1 Lage.....	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes.....	6
2.3 Bestand umgebende Bebauung .....	6
2.4 Topographie .....	7
2.5 Kultur- und Sachgüter .....	8
2.6 Altlasten .....	9
2.7 Bestehende Leitungen.....	10
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	11
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	11
3.2 Regionalplan .....	12
3.3 Flächennutzungsplan .....	13
3.4 Überschwemmungsgebiete .....	14
3.5 Wassersensibler Bereich.....	15
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	17
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
4.3 Abstandsflächen.....	21
4.4 Nebenanlagen.....	22
4.5 Bauweise, Baugrenzen .....	22
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	22
4.7 Gestalterische Festsetzungen.....	23
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG).....	23
5.1 Verkehr .....	23
5.2 Wasserversorgung.....	23
5.3 Abwasserentsorgung .....	24
5.3.1 Schmutzwasser.....	24
5.3.2 Oberflächenwasser .....	24
5.4 Hochwasser / Starkregenereignisse .....	24

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

5.5	Hang- und Schichtwasser .....	25
5.6	Stromversorgung .....	25
5.7	Telekommunikation .....	25
5.8	Abfallentsorgung .....	25
5.9	Löschwasser .....	26
5.10	Erneuerbare Energien .....	26
5.11	Behindertengerechter Ausbau .....	26
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	26
6.1	Schallschutz .....	26
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	27
6.3	Lichtemissionen .....	27
6.4	Elektromagnetische Felder.....	27
7.	KLIMASCHUTZ .....	27
8.	GRÜNORDNUNG .....	29
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	29
8.1.1	Bestandteile der Planung .....	29
8.2	Bestandsaufnahme .....	30
8.2.1	Schutzgebiete.....	30
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	30
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	31
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	32
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG.....	33
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	34
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	35
8.3	Planung .....	35
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	35
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	36
8.3.3	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	37
	Literaturverzeichnis.....	38

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Hebertsfelden hat am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern und zu erweitern.

### **1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB**

Die Gemeinde Hebertsfelden hat beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.347 m<sup>2</sup>, davon werden ca. 2.952 m<sup>2</sup> als Bauparzelle für ein allgemeines Wohngebiet geplant. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes beträgt die überbaubare Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Von dem geplanten Standort ergeben sich aufgrund der Art des Vorhabens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Hebertsfelden als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Erweiterung des Baugebiets „Reiterberg“ als allgemeines Wohngebiet notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein Bedarf gegeben. Im nordöstlichen Bereich (Bereich B) soll auch eine verdichtete Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus ermöglicht werden.

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reiterberg“ nach Westen hin dar. Im Norden schließt bereits das Baugebiet „Daxfeld“ an. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reiterberg“ wird lediglich ein Bereich der Erschließungsstraße („Feldzufahrt“) und eine kleinflächige im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte private Grünfläche (Teilfläche Flur-Nr. 314/10) überplant.

Am westlichen Ortsrand von Hebertsfelden befindet sich topografisch eine Bruchkante. Diese bildet einen natürlichen Abschluss der Bebauung. Somit erscheint es sinnvoll, diese Planungsfläche, die sich im Anschluss an bestehende Bebauung befindet, bis zur 5 bis 6 m hohen Hangkante hin städtebaulich nachzuverdichten.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich und die bestehenden Grünstrukturen im Westen genommen werden. Dieser Gehölzbestand wird geschützt und zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende Gartennutzung im nördlichen Geltungsbereich auf Flur-Nr. 333/8 Gemarkung Hebertsfelden bleibt als private Grünfläche erhalten. Eine Ausnutzung der bestehenden Erschließung ist vorgesehen.

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und der Bedarf an Wohnbauflächen bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Die von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren betroffene Fläche liegen im südwestlichen Randbereich des Ortes Hebertsfelden und hat eine Fläche von ca. 5.347 m<sup>2</sup>.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Hebertsfelden in der Region 13 – Landshut und ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und ist knapp 50 km<sup>2</sup> groß.

Weiter befindet sich die Gemeinde im tertiären Hügelland auf 395 bis 470 m ü.NN. am Oberlauf der Rott zwischen den Städten Eggenfelden und Pfarrkirchen und hat eine Einwohnerzahl von knapp über 3.820.

Das Planungsgebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand von Hebertsfelden. Es ist in Hanglage auf einer Höhe von 439 bis 428 m ü.NN. gelegen. Die Baufläche fällt von Ost nach West von ca. 439 m ü.NN. auf 433 m ü.NN. Nach Westen hin schließt daran eine stark abfallende Hangkante mit Gehölzbestand.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**



*Abb. 2: Ansicht von Westen - Bestandsgebäude entlang der Blütenstraße  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)*



*Abb. 3: Ansicht von Nordwesten Zufahrtsbereich Blütenstraße  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)*

## **2.4 Topographie**

Das Planungsgebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand von Hebertsfelden. Es ist in Hanglage auf einer Höhe von 439 bis 428 m ü.NN. gelegen. Die Baufläche fällt von Ost nach West von ca. 439 m ü.NN. auf 433 m ü.NN. Nach Westen hin schließt daran eine stark abfallende Hangkante mit Gehölzbestand an.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**



*Abb. 4: Ansicht von Südosten Zufahrtsbereich mit Hangkante im Westen  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)*

## **2.5 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler.<sup>2</sup> Somit ist eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.<sup>3</sup>

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2021)

<sup>3</sup> (DSchG, 2019)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Selbst die Kath. Pfarrkirche St. Emmeram in der Ortsmitte von Hebertsfelden liegt ca. 520 m nördlich des Planungsgebietes. Durch die topografische Gegebenheit zwischen der Pfarrkirche und dem Planungsgebiet ist eine Blickbeziehung nicht gegeben.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass von keiner Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung auszugehen ist.

## **2.6 Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **2.7 Bestehende Leitungen**

Im Zufahrtsbereich der Blütenstraße befinden sich unter der Straße Bestandsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom). Auf Grund der Anzahl und Lage werden diese nicht in den Planunterlagen dargestellt. Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

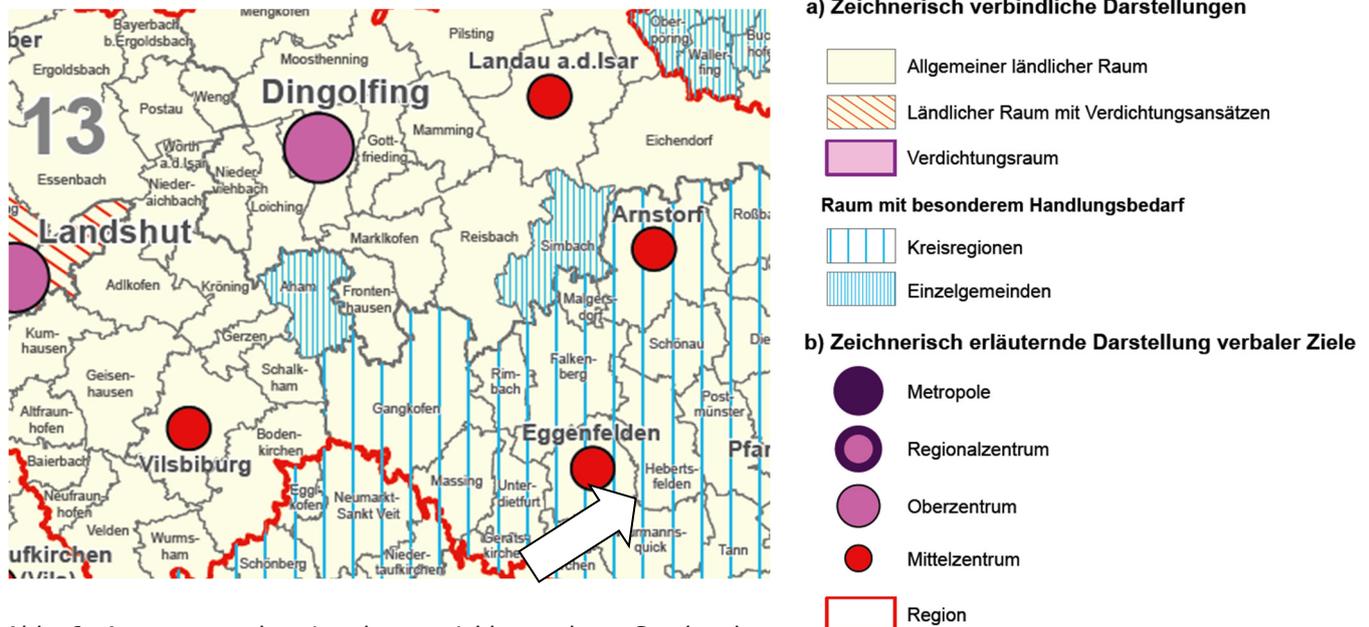


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Gemeinde Hebertsfelden Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).<sup>4</sup>

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 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. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

<sup>4</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### **3 Siedlungsstruktur**

#### **3.1 Flächensparen**

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

#### **3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

- (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.*

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedlung**

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Hebertsfelden - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Hebertsfelden für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, ist diese Bebauungsplanerweiterung im Sinne des Flächensparens.

Hier wird eine Fläche, die zwischen zwei bereits bebauten Wohnbaugebieten liegt, für eine sinnvolle Nachverdichtung genutzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

### **3.2 Regionalplan**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Hebertsfelden in der Region 13-Landshut. Hebertsfelden ist als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem liegt Hebertsfelden auf einer Entwicklungsachse.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

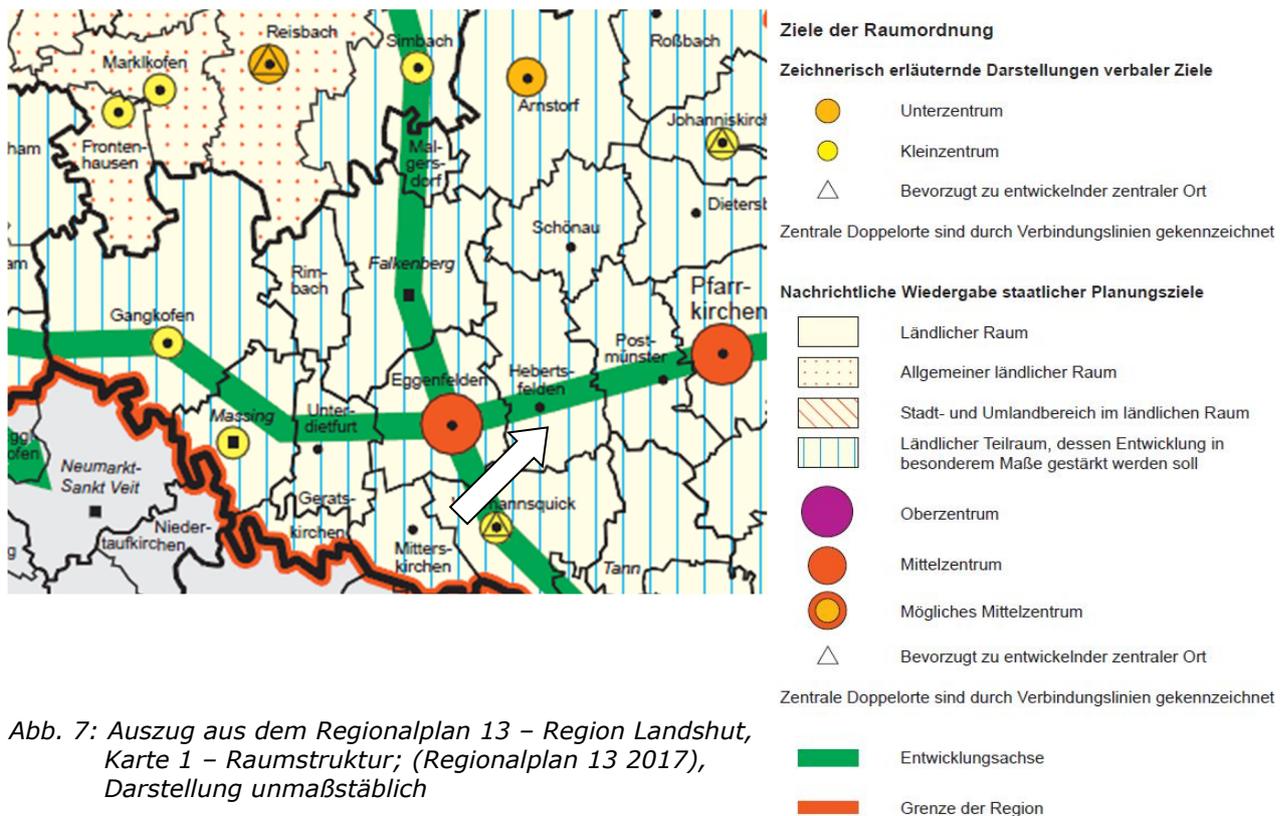


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt und Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume (G)
- ausgewogenen Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Hebertsfelden für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung getroffen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche mit Baumbestand dargestellt.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich angepasst.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

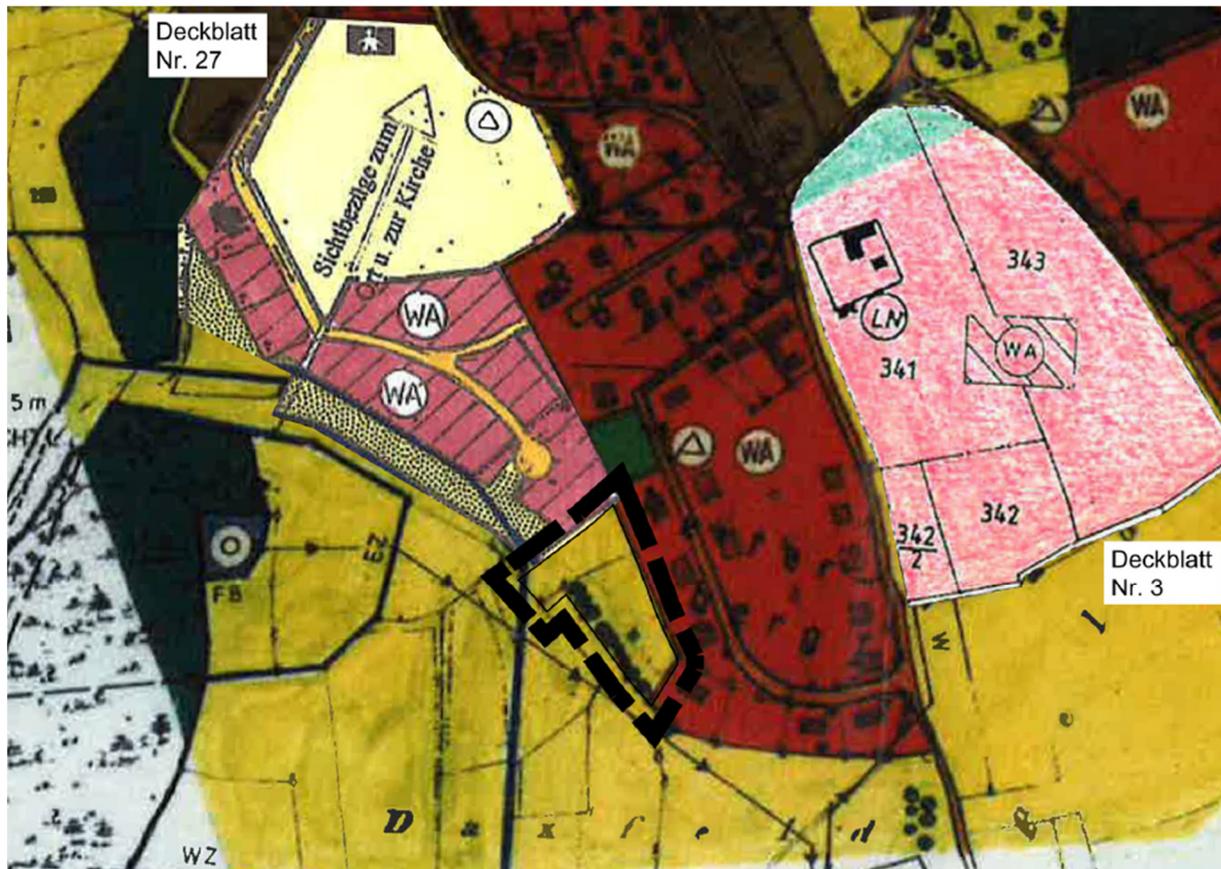


Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden mit Deckblättern Nr. 3 und 27, Darstellung unmaßstäblich

### 3.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet in Hebertsfelden erkennbar.<sup>6</sup>

Das Bauvorhaben tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.

<sup>6</sup> (UmweltAtlas, 2021)

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

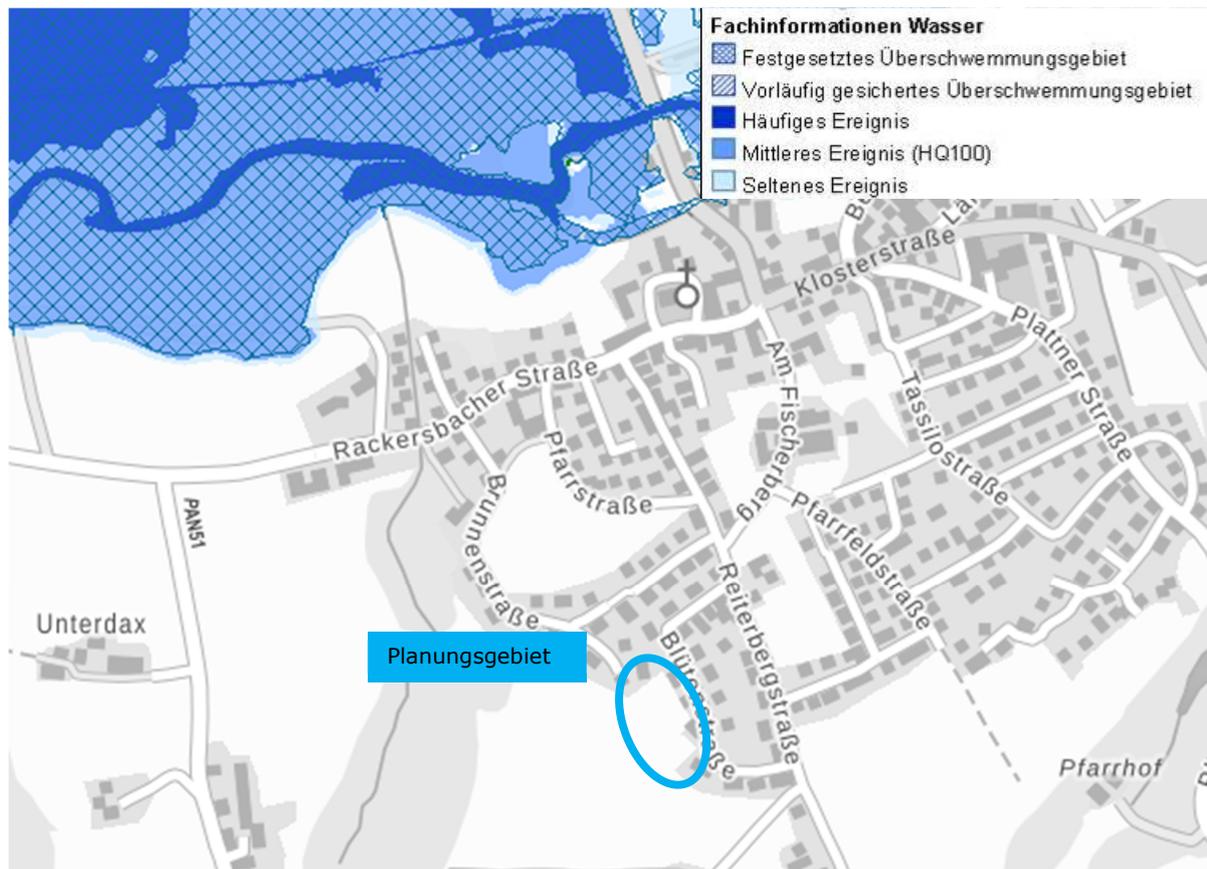


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich

Auf mögliche Hochwasser- oder Starkregenereignisse wird unter Punkt 5.4 hingewiesen.

### 3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang der Rott und in Hebertsfelden erkennbar.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet nahe einem wassersensiblen Bereich befindet.<sup>7</sup>



*Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich*

*Hellgrün: wassersensibler Bereich*

---

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2021)

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

## 4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Ortsabrundung entwickelt werden, die den Charakter der Umgebung aufgreift.

Bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Flächen, v.a. in Hinsicht auf die bereits bestehende Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches geachtet. Es sollen 2 Baufelder geschaffen werden. Bereich A wird für eine Einfamilienhaus-Bebauung zur Verfügung gestellt. Bereich B bietet sich für eine Ein- oder Mehrfamilienhaus-Bebauung als Hanghaus an. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbargebäude zu vermeiden und die geplante Bebauung an die topografischen Gegebenheiten anzupassen, werden die traufseitigen Wandhöhen auf max. 7,0 m begrenzt und in Abhängigkeit zu einem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Im Bereich A wird somit eine bis zu 2-geschossige Bauweise mit Sattel- und Walmdach von 5° - 20° Dachneigung ermöglicht.

Die Firsthöhe wird auf max. 8,5 m beschränkt.

Die zulässigen Dachformen greifen die Dächer der bestehenden Bebauung auf.

Die nachfolgenden Systemschnitte zeigen jeweils 2 Möglichkeiten der Situierung eines Baukörpers innerhalb des Baufensters der nördlichen Bauparzelle (Bereich B). Diese Pläne sind als Anlagen zum Bebauungsplan beigelegt

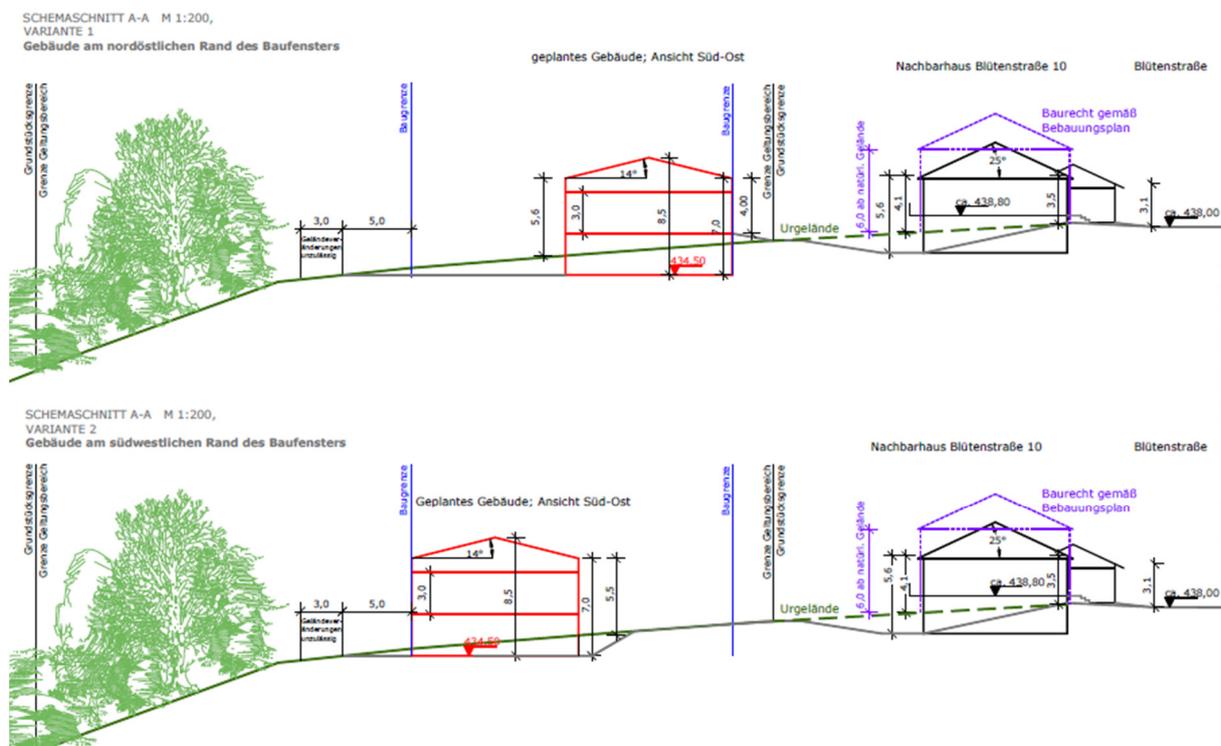


Abb. 11: Schemaschnitte A – A, Geländeentwicklung mit möglichen Baukörpern;  
(Entwurf Jocham + Kellhuber Iggensbach, Dez. 2021), Darstellung unmaßstäblich

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

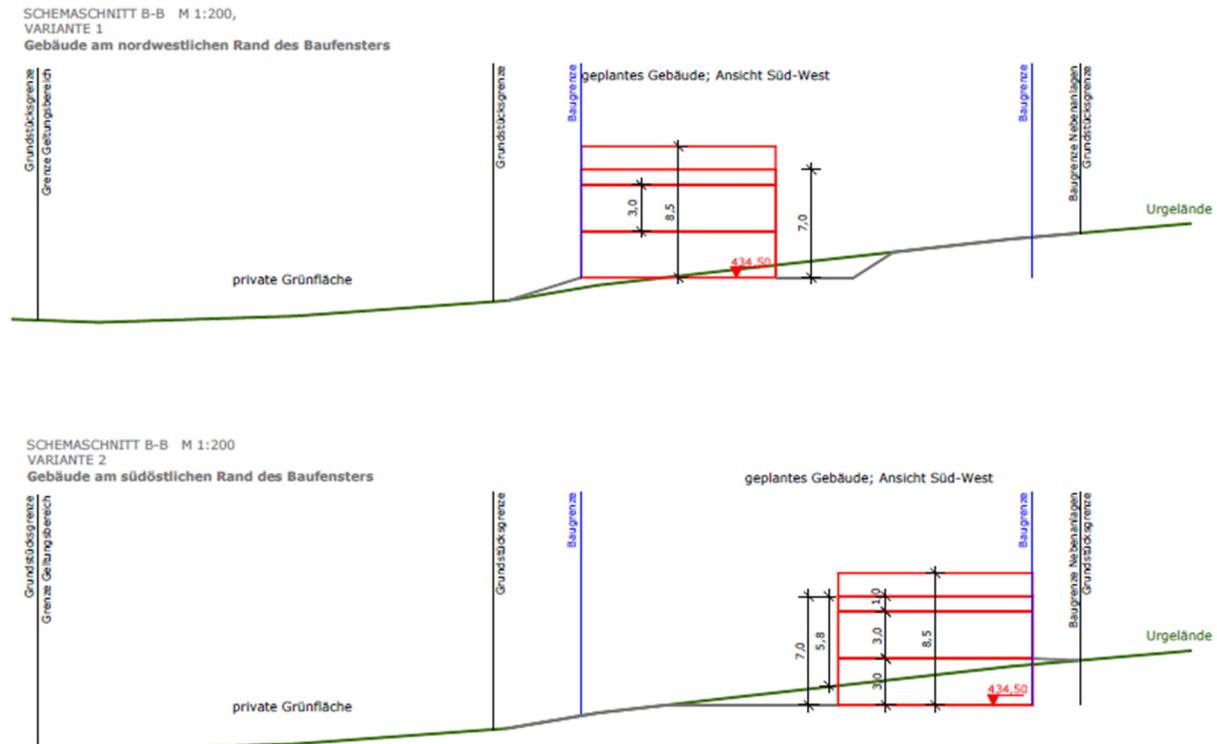


Abb. 12: Schemaschnitte B - B, Geländeentwicklung mit möglichen Baukörpern;  
(Entwurf Jocham + Kellhuber Iggensbach, Dez. 2021), Darstellung unmaßstäblich

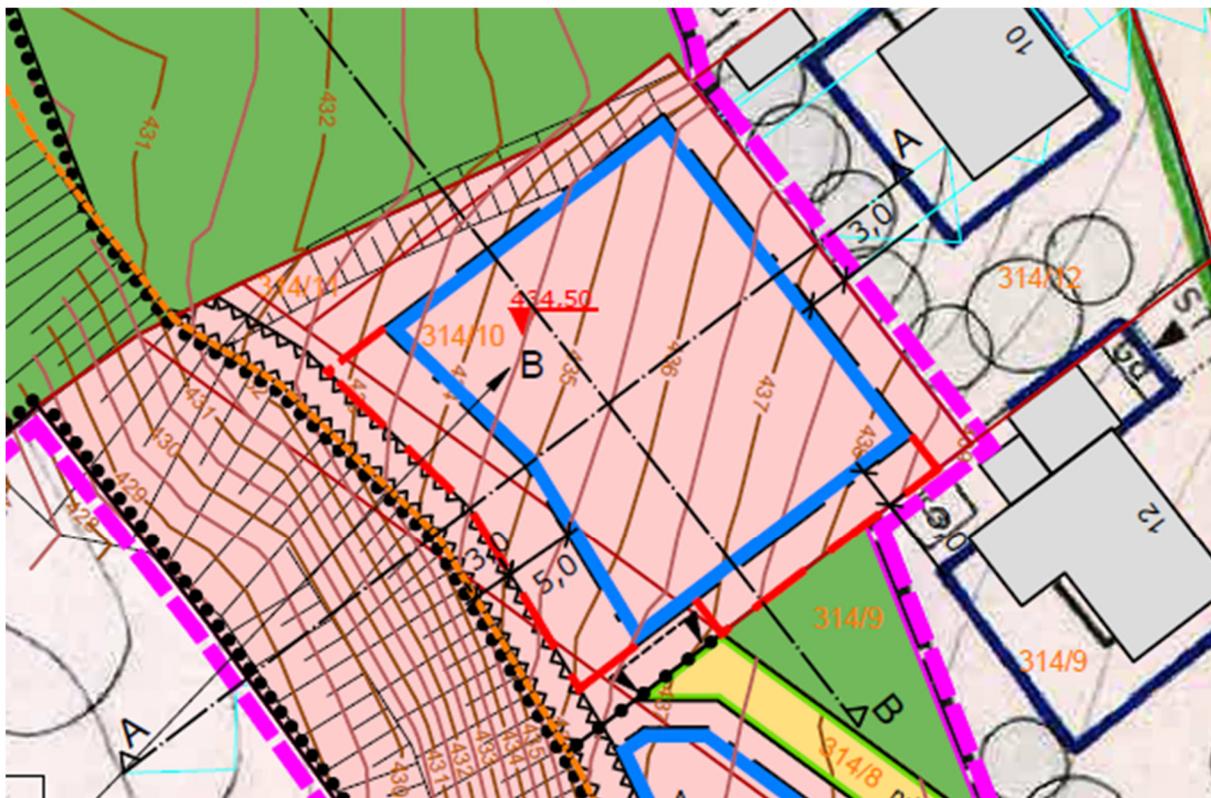


Abb. 13: Übersichtslageplan Schnittebenen Systemschnitte Geländeentwicklung;  
(Entwurf Jocham + Kellhuber Iggensbach, Dez.. 2021), Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Der Höhenbezug auf ein tieferliegendes Geländeniveau im Bereich B (434,50 m ü.NN.) lässt ein zum Tal gewandtes 2-geschossiges Hanghaus zu. Aus den Systemschnitten ist ersichtlich, dass sich das Gebäude mit der zulässigen Wandhöhe von 7,0 m bezogen auf 434,50 m ü.NN. in die bestehende Topographie einfügt, ohne die umgebende Bebauung zu überragen.

Um die Baukörper an die natürliche Hangfläche anzugleichen werden auf dem Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zugelassen. Entlang der westlichen Hangkante wird ein 3,0 m breiter Streifen festgesetzt, in welchem Geländeänderungen unzulässig sind. Somit wird auch die zu erhaltende Bepflanzung am Hang vor Auffüllungen oder Abgrabungen geschützt. Die sonstigen randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Um das Gelände in einer moderaten Weise abzufangen, werden Stützmauern jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m (gemessen ab Urgelände) festgesetzt.

Durch die Systemschnitte soll aufgezeigt werden, dass je weiter der geplante Baukörper nach Norden bzw. Nordosten rückt, das Gebäude ggf. zu einem „Hanghaus“ wird, da die höhenmäßige Begrenzung der Abgrabungen und Aufschüttungen hier nur einen geringen Spielraum zulässt. Wenn der Baukörper weiter nach Westen bzw. Südwesten rückt, ist eine Ausnutzung der festgesetzten Wandhöhe von 7 m als tatsächlich sichtbare Wandhöhe möglich.

Neben zulässigen Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung von 5° - 20°, ist hier auch ein Flachdach mit Begrünung festgesetzt. Damit kann eine optimale Ausnutzung der Gebäudekubatur mit Wohnraum ermöglicht werden. Zusätzlich wird die Firsthöhe bei geneigten Dächern zusätzlich auf max. 8,5 m beschränkt.

Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Da die Planungsfläche im Besitz von nur einem Eigentümer ist, soll die Erschließung der Baufläche über eine private Erschließungsstraße erfolgen. Das bestehende Anwesen Blütenstraße 14 liegt noch teilweise an der öffentlichen Straßenfläche. Ggf. muss für eine weiter nördlich liegende Zufahrt zu diesem Grundstück und für die Spartenversorgung eine private Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

Die Mülltonnen der Parzellen sind an den Abfuhrtagen an der Einmündung zur "Blütenstraße" bereitzustellen.

Die gesamten Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, die Firsthöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Durch das bestehende Gehölz entlang der Hangkante im Westen ist bereits eine Ortsrandeingrünung vorhanden. Dadurch ist die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sichergestellt. Dieser Gehölzbestand wird geschützt und zum

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Erhalt festgesetzt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes noch einmal verstärkt.

Der Privatgarten im Nordwesten des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 333/8 Gemarkung Hebertsfelden bleibt erhalten und wird auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer als privates Grün festgesetzt (Der Eigentümer hat der Gemeinde gegenüber deutlich gemacht, dass auf dieser Fläche keine Baufläche gewünscht ist.).

Die Teilfläche der Flur-Nr. 314/9 liegt außerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reiterberg“, ist jedoch ein Privatgarten, der zum Anwesen Blütenstraße 12 gehört. Dementsprechend wird dieser als privates Grün festgesetzt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO<sup>8</sup>, da der § 13 b BauGB ausschließlich Wohnnutzung zulässt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Anwendung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

---

<sup>8</sup> (BauNVO, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, die Firsthöhe, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):**

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 als ausreichend erachtet.

#### **Hausarten:**

Im Bereich A werden nur Einfamilienhäuser zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Um den Bedarf an verdichtetem Wohnen gerecht zu werden, sind im Bereich B neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Mehrfamilienhaus pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig, bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit.

#### **maximale traufseitige Wandhöhe / Firsthöhe:**

Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Durch diese Festsetzung in Verbindung mit den zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen wird ein harmonisches Ortsbild unterstützt.

Für die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude im Bereich A und B werden max. 7,0 m festgesetzt. Diese beziehen sich jedoch auf die jeweils eingetragenen Höhenbezugspunkte.

Für die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude im Bereich A und B werden max. 8,5 m festgesetzt, um die Bauhöhe insbesondere im größeren Baufenster zu begrenzen. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Bezugspunkt bis zum First.

### **4.3 Abstandsflächen**

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung notwendig. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### **4.4 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird wie folgt geregelt:

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m<sup>3</sup>,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Somit sind Garagen und Carports mit Nebenräumen, Parkdeck und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Garagen mit ihren Nebenräumen wird, sofern sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, eine separate Baugrenze ausgewiesen. Somit ist auch hier eine geregelte Entwicklung sichergestellt.

#### **4.5 Bauweise, Baugrenzen**

##### **Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist mit einem Minimum von 3,0 m einzuhalten.

##### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Zudem werden Baufenster für Garagen und Carports mit Nebenräumen, Parkdecks und Stellplätze festgesetzt.

#### **4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Um die Baukörper an die natürliche Hangfläche anzugleichen werden auf dem Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zugelassen. Entlang der westlichen Hangkante wird ein 3,0 m breiter Streifen festgesetzt, in welchem Geländeänderungen unzulässig sind. Somit wird auch die zu erhaltende Bepflanzung am Hang vor Auffüllungen oder Abgrabungen geschützt. Die sonstigen randlichen Geländemodellierungen

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Um das Gelände in einer moderaten Weise abzufangen, werden Stützmauern jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m (gemessen ab Urgelände) festgesetzt.

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen.

Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Osten her durch eine bestehende Zufahrt abzweigend von der Blütenstraße.

#### **Fußwege**

Die Stichstraße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Ein Gehweg ist nicht erforderlich.

#### **Wirtschaftswege**

Die umliegenden Wirtschaftswege werden durch die Planung nicht berührt. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

#### **Stellplätze**

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht geplant. Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.

#### **ÖPNV**

Die Gemeinde Hebertsfelden ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 m entfernt in der Ortsmitte.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der gemeindlichen Werke Hebertsfelden.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

#### **5.3 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

##### **5.3.1 Schmutzwasser**

Für die Abwasserbeseitigung im Plangebiet werden Sammelkanäle unter der privaten Erschließungsstraße errichtet, die das Schmutzwasser im Freispiegel dem gemeindlichen Kanal in der Blütenstraße zuführen.

##### **5.3.2 Oberflächenwasser**

Es ist davon auszugehen, dass wegen des anstehenden sehr lehmigen bis tonigen Boden eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist. Daher ist das Dachflächenwasser, das leicht verschmutzte Oberflächenwasser der Garagenvorplätze und das der öffentlichen Straßen über einen Oberflächenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen rückzuhalten und gedrosselt dem Vorfluter Badergraben zuzuführen. Dies ist über eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in privaten Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

#### **5.4 Hochwasser / Starkregenereignisse**

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem aufgrund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.5 Hang- und Schichtwasser**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

#### **5.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Blütenstraße gesichert.

#### **5.7 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

#### **5.8 Abfallentsorgung**

Der im Landkreis Rottal-Inn anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AVW) entsorgt.

Die Mülltonnen der Parzellen sind an den Abfuhrtagen an der Einmündung zur "Blütenstraße" bereitzustellen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

#### **5.9 Löschwasser**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom der Gemeinde Hebertsfelden oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Der Löschwasserbedarf über die öffentliche Versorgung hinaus ist durch entsprechende Speicherkapazitäten vom Vorhabensträger auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

#### **5.10 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung ausdrücklich erwünscht.

#### **5.11 Behindertengerechter Ausbau**

Auch im Privatwohnungsbau ist der Art. 48 Abs. 1 BayBO zu beachten. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das geplante Wohngebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

#### **6.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

#### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der näheren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nördlich ca. 1,6 km Luftlinie am Bahnhof von Hebertsfelden entfernt. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>9</sup> Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>10</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

---

<sup>9</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

<sup>10</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vermeidung von Verschattung durch Positionierung der Pflanzvorgaben
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- möglichst wenig Gauben und andere Zergliederungen des Baukörpers
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **8.1.1 Bestandteile der Planung**

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diese integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **8.2 Bestandsaufnahme**

### **8.2.1 Schutzgebiete**

#### **8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>11</sup> Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



*Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich*

---

<sup>11</sup> (FINWeb, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebietes.<sup>12</sup>

Weitere Schutzgebiete z.B. Heilquellenschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden) und Trinkwasserschutzgebiet; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Trinkwasserschutzgebiet Hebertsfelden-Daxfeld (50 m westlich)  
Trinkwasserschutzgebiet Hebertsfelden-Oberdax (300 m südlich)

Das Trinkwasserschutzgebiet Hebertsfelden-Daxfeld liegt ca. 50 m westlich der Planungsfläche. Durch die geplante Baugebietsausweisung wird das Trinkwasserschutzgebiet nicht beeinträchtigt. Für die gedrosselte Einleitung der Niederschlagswassers aus den versiegelten Flächen in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Durch die Höhenlage ist ein Eingriff in den Grundwasserspiegel durch die geplante Bebauung nicht vorgesehen.

---

<sup>12</sup> (FIN Web, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.<sup>13</sup>

Weit westlich des Planungsgebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7542-0158-001 (Quellgebiet und bachbegleitende Vegetation). Im Osten befindet sich das Biotop Nr. 7542-0159-001 (Bruch- und auwaldartige Bestände mit Weihern und Übergängen zum Laubmischwald). Da sich beide Biotope in über 300 m Entfernung befinden, werden diese, sowie weitere umliegenden Biotope nicht von der Planung beeinflusst.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021),  
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

---

<sup>13</sup> (FINWeb, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>14</sup>:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borsgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- und Gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>15</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streubestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>14</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>15</sup> (BayNatSchG, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Das zukünftige Planungsgebiet wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf den Flur-Nrn. 333/8 (TF) und 314/9 (TF) Gemarkung Hebertsfelden befinden sich private Gärten. Diese bleiben durch die Planung unverändert.

Nach Westen hin schließt an die geplante Bebauung eine stark abfallende Hangkante mit Gehölzbestand an. Durch das bestehende Gehölz ist bereits eine Ortsrandeingrünung vorhanden. Dadurch ist die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sichergestellt. Dieser Gehölzbestand wird geschützt und zum Erhalt festgesetzt.



*Abb. 17: Ansicht von Süden - Privatgarten Flur-Nr. 333/8 (TF);  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)*



*Abb. 18: Ansicht von Westen - Gehölz Hangkante mit höherliegender Baufläche;  
(Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)*

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Die ortsrandprägende Gehölzstruktur entlang der Hangkante im Westen wird vollständig zum Erhalt festgesetzt. Die Bereiche mit den Privatgärten bleiben unverändert und werden als privates Grün festgesetzt.

Die geplanten Bauflächen liegen auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Innerhalb dieser Flächen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

#### **8.3 Planung**

##### **8.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

Durch das bestehende Gehölz entlang der Hangkante im Westen ist bereits eine Ortsrandeingrünung vorhanden. Dadurch ist die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sichergestellt. Dieser Gehölzbestand wird geschützt und zum Erhalt festgesetzt.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes noch einmal verstärkt. Dazu wird festgesetzt, dass die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche begrünt werden muss. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünteren Fläche muss mit Sträuchern aus der beigefügten Artenliste bepflanzt werden. Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

Der private Garten im Nordwesten des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 333/8 Gemarkung Hebertsfelden bleibt erhalten und wird als privates Grün festgesetzt. Die Teilfläche der Flur-Nr. 314/9 liegt außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reiterberg“, ist jedoch ein Privatgarten, der zum Anwesen Blütenstraße 12 gehört. Dementsprechend wird dieser als privates Grün festgesetzt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Durch die Festsetzung von Erhalt von Bepflanzungen und Pflanzgeboten werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

#### **8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt der Gehölzpflanzung im Westen als Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung der Baugrundstücke
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Erschließung und kompakter Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Erhalt des Gehölzes im Westen als Ortsrandeingrünung
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.3.3 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB<sup>16</sup> ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Hebertsfelden als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Baugebiets „Reiterberg“ als allgemeines Wohngebiet dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein Bedarf gegeben. Da sich bereits im Süden und Osten das Baugebiet „Reiterberg“ und im Norden das Baugebiet „Daxfeld“ befinden, bietet sich der Lückenschluss am Ortsrand von Hebertsfelden an.

Die Gemeinde Hebertsfelden erachtet den Verlust von ca. 0,5 ha an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

Entwurf  
in der Fassung vom 14.12.2021



Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

---

<sup>16</sup> (BauGB, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **Literaturverzeichnis**

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BauNVO, B. (November 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.
- BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- FINWeb*. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas. (2021). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de:https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Reiterberg“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 2: Ansicht von Westen - Bestandsgebäude entlang der Blütenstraße (Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)	7
Abb. 3: Ansicht von Nordwesten Zufahrtsbereich Blütenstraße (Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)	7
Abb. 4: Ansicht von Südosten Zufahrtsbereich mit Hangkante im Westen (Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)	8
Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	9
Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden mit Deckblättern Nr. 3 und 27, Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 11: Schemaschnitte A – A, Geländeentwicklung mit möglichen Baukörpern; (Entwurf Jocham + Kellhuber Iggenbach, Dez. 2021), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 12: Schemaschnitte B - B, Geländeentwicklung mit möglichen Baukörpern; (Entwurf Jocham + Kellhuber Iggenbach, Dez. 2021), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 13: Übersichtslageplan Schnittebenen Systemschnitte Geländeentwicklung; (Entwurf Jocham + Kellhuber Iggenbach, Dez.. 2021), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich	30
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden) und Trinkwasserschutzgebiet; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich	31
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich	32
Abb. 17: Ansicht von Süden - Privatgarten Flur-Nr. 333/8 (TF); (Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)	34
Abb. 18: Ansicht von Westen - Gehölz Hangkante mit höherliegender Baufläche; (Foto Jocham + Kellhuber, März 2018)	34