

## E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Kronwinkel I“

---

**MARKT WURMANNSQUICK**  
LANDKREIS ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

DATUM PLANSTAND: 20.10.2020

**BREINL.** 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

---

<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage und Anbindung .....	3
1.2	Infrastruktur .....	3
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen.....	5
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>6</b>
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung .....	6
2.2	Verkehrsanbindung .....	6
2.3	Stromversorgung .....	7
2.4	Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	7
2.5	Fernmeldewesen .....	7
2.6	Löschwasserversorgung.....	7
2.7	Spartengespräche .....	8
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Begründung/Entwurf</b> .....	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche .....	11
5.4	Bauliche Gestalt .....	11
5.5	Verkehrsflächen.....	11
5.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen.....	12
5.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze, .....	12
5.8	Grünordnung .....	12
<b>6.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage und Anbindung

Die Marktgemeinde Wurmansquick plant die Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Hirschhorn. Hierfür wird der Bebauungsplan „Kronwinkel I“ aufgestellt. Parallel hierzu erfolgt die 13.te Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine als „Allgemeines Wohngebiet“ verzeichnete Fläche im östlichen Teil Hirschhorns soll in zurückgenommen werden, dafür soll im an anderer Stelle, im westlichen Teil Hirschhorns, die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgen. Die beiden Flächen liegen im nordwestlichen Teil der Gemeinde Wurmansquick, Ortsteil und Gemarkung Hirschhorn. Wurmansquick gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, direkt angrenzend zum Regierungsbezirk Oberbayern.

Wurmansquick liegt direkt an der Bundesstraße B20 ca. 6km südlich von Eggenfelden und ca. 20km nördlich von Altötting. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Eggenfelden. Der Ortsteil Hirschhorn liegt 1,5 km westlich des Hauptortes und liegt direkt an der Bundesstraße B 588.



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rote Schraffur) aus FIS-Natur Online des LfU

### 1.2 Infrastruktur

Wurmansquick hat einen Kindergarten namens „St. Monika“. Der Kindergarten Rogglfing gehört ebenfalls zum Markt Wurmansquick, dessen Einzugsgebiet

umfasst im Wesentlichen die Gemeindeteile Rogglfing, Martinskirchen und Langeneck.

In Wurmansquick und seinen Ortsteilen sind zahlreiche mittelständische Firmen in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung ansässig. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben.

### **1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

#### **1.3.1 Aussagen des LEP**

*Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eggenfelden, nördlich von Wurmansquick.*

Das Landesentwicklungsprogramm, aktuelle Fassung Januar 2020, kann unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2020> eingesehen werden

#### **1.3.2 Aussagen des Regionalplanes**

*Der Regionalplan, aktuelle Fassung Juli 2020, kann unter <http://www.region.landshut.org/plan/index.htm> eingesehen werden.*

## 1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan

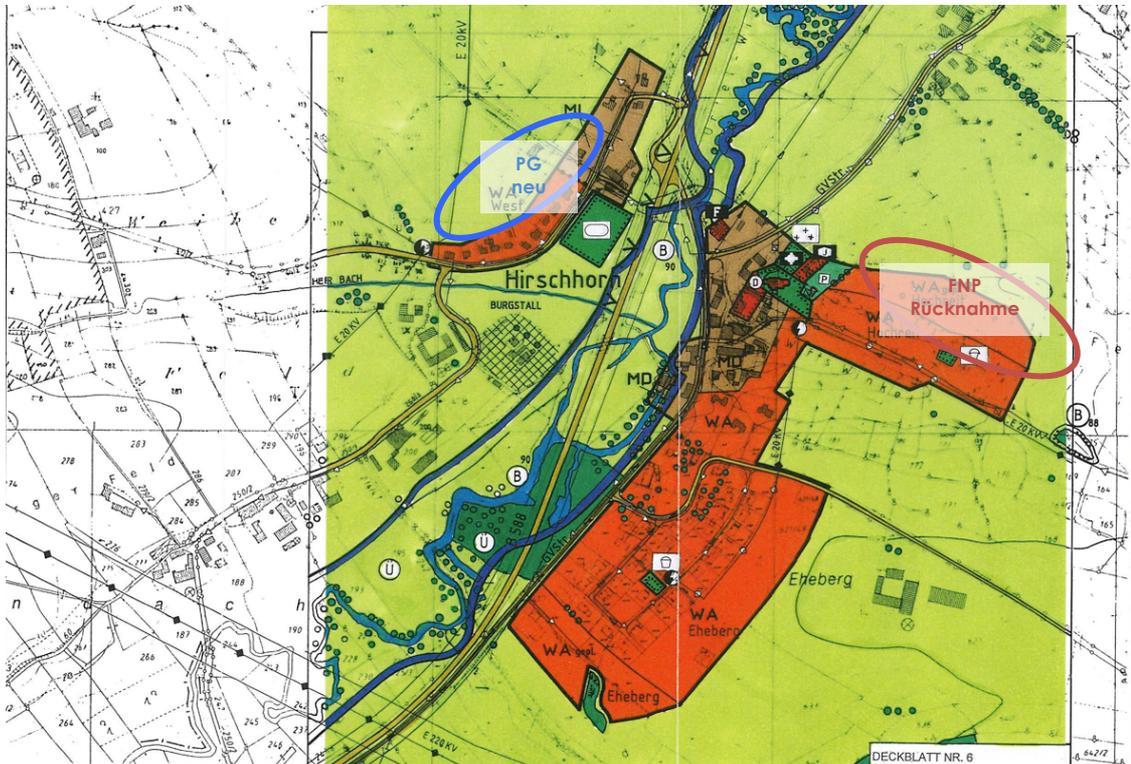


Abbildung: Stand der Flächennutzungsplanung vor der Änderung

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 07.02.1985 bzw. Deckblatt Nr. 6 mit Datum 18.12.2003 ist eine nordöstlich des neuen Planungsgebiets gelegene Teilfläche bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Südlich des geplanten Baugebiets befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, das bereits bebaut ist. Der Großteil der Neuplanung liegt auf derzeit auf einer für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche, die derzeit als Acker- und Grünland genutzt wird. Sowohl das Mischgebiet als auch das bestehende Wohngebiet WA liegen an der Gerastraße. Südöstlich der Gerastraße befindet sich ein Sportplatz, östlich davon der Geratskirchener Bach mit seinem ausgewiesenen Überschwemmungsbereich und die Bundesstraße 588. Südwestlich des neuen Planungsgebietes sowie der Gerastraße befinden sich historische Gebäude (Schloss Hirschhorn mit Burgstall). Im westlichen Bereich befindet sich eine landschaftsbildprägende Baum-Strauchhecke, die auch als Biotop kartiert ist, sowie ein Stromverteiler. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan „Kronwinkel I“ liegen nicht vor, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Neben der Festsetzung der neuen Siedlungsbereiche, die Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung auch die derzeit noch als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellte Teilfläche im Nordosten des Siedlungsbereichs von

Hirschhorn zurückgenommen und die Fläche wieder als Landwirtschaftsfläche festgesetzt, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht.

#### **1.4.2 Landschaftsplan**

Der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde zeitgleich von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt. Einschränkende Aussagen im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

#### **1.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer UVP nicht notwendig da erstens die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden und zweitens dieser Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hat. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt gesondert im Umweltbericht zum Bebauungsplan und ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

## **2. Angaben zum Planungsgebiet**

### **2.1 Räumliche Lage und Begrenzung**

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 85/3, 85/2 Teil, 82/6 Teil, 81/2 Teil, 82/2, 82/1, 82/7, 82/5, 82/4, 82 Teil und 69/3 Teil schließt eine Fläche von 24.945 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch bebaute Flächen mit gemischter Nutzung
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Hecke in ca. 50m Entfernung

### **2.2 Verkehrsanbindung**

Das Planungsgebiet wird über die Gerastraße welche im Rahmen der Erweiterung ausgebaut wird erschlossen. Der südwestliche Teil des Baugebietes wird über einen Stich mit temporärer Wendemöglichkeit (Durchmesser 18,0m + Überhangbereiche) an die bereits Gerastraße angeschlossen. Für die Parzellen 10,14 und 15 ist eine weitere Stichstraße geplant, Müllfahrzeuge müssen hier nicht einfahren, deshalb wurde nur eine Wendefläche für PKW-Verkehr vorgesehen. Der nordöstliche Bereich wird über (Parzellen 1 bis 4) werden über zwei Stiche ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Diese Stiche können langfristig zu einer Ringerschließung ausgebaut werden. Parzelle 5 wird direkt über die Gerastraße erschlossen.

Die Gerastraße führt in Richtung Westen zur Kreisstraße 46 (PAN46), in nordöstliche Richtung zur Bundesstraße 588. Eine fußläufige Verbindung zum „Hauptort“ Hirschhorn ist mittels Unterführung durch die B 588 vorhanden. Weitere Aussagen sind der Entwurfserläuterung zu entnehmen.

### **2.3 Stromversorgung**

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

### **2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung, wildabfließendes Oberflächenwasser**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt.

Das Niederschlagswasser wird über einen neugeplanten Stauraumkanal in der Gerastraße und gedrosselter Einleitung in die Gera als Vorfluter eingeleitet. Die Dimensionierung der Anlagen erfolgt erst im Rahmen der Projektierung. Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeleitet.

Im Baugebiet ist mit Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen und auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen: <http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de).

### **2.5 Fernmeldewesen**

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

### **2.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt.

## 2.7 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für familiengerechte Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude schaffen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnungen in Wurmansquick zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Marktes Wurmansquick nicht entgegen.

## 4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus.

Der städtebauliche Entwurf sieht 20 Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen und drei gemischt genutzte Gebäude vor, wobei das Gebäude auf Parzelle 11 bereits baurechtlich genehmigter Bestand ist. Im gesamten Geltungsbereich werden nur ortstypische Gebäudetypologien entsprechend der vorhandenen Prägung festgesetzt. In diesem Quartier sollen ausschließlich Hauptgebäude mit Satteldächern entstehen, die Nebengebäude können auch als Flachdach errichtet werden.

Die Anordnung der Gebäude ergibt sich überwiegend aus der Topographie. Die Gebäude wurden so situiert und in das Gelände eingebunden (überwiegend parallel zum Höhenverlauf), dass die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben. Auf einem Großteil der Parzellen sind auch Gebäudestellungen senkrecht zu den Höhenlinien zulässig. Diese sind jedoch nur bei Wahrung der festgesetzten Wandhöhen in Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen möglich.

Um eine ortsuntypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den „Ortsrand“ ruhig zu gestalten ist ausschließlich eine offene Bauweise vorgesehen. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für maximal 33 Wohnungen im WA und drei weiteren im Bereich des Mischgebietes.

Die Gebäude sind nur als Satteldächer entsprechend der ortsüblichen Prägung festgesetzt und wurden in Abhängigkeit von der Topographie und aus energetischen Gründen überwiegend süd-/südwestorientiert geplant. Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Nebengebäude/Gebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben. Die geplante öffentliche Grünfläche kann im

Falle einer Erweiterung des Baugebietes als Bauland umgewidmet werden, temporär kann sie als Aufenthaltsfläche für Anwohner dienen.

Eine Eingrünung des Plangebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Westen und Norden, jeweils auf Privatgrundstücken. Dieser ca. 4 m breite Streifen soll die geplante Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern aufnehmen und gleichzeitig als Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser dienen. Die vorgesehenen Fußwege sollen die einzelnen Quartiere sinnvoll miteinander verbinden.

Die Lage und Anordnung der Erschließungsstraßen wurde so gewählt, das Geländeänderung auf ein Minimum reduziert wurden und eine sinnvolle und ökonomische Erschließung künftiger Baugebietserweiterungen, gewahrt wird.

Nach Abwägung einer Vielzahl an Alternativen wurde für den westlichen Bereich eine Stichstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 6,0 m und einer temporären Wendefläche mit Durchmesser von 18,0 m und Überhangsbereichen (geeignet für das Wenden mit einem Müllfahrzeug) vorgesehen. Für die Erschließung der Parzellen 10,14 und 15 wurde eine untergeordnete Stichstraße mit Wendemöglichkeit (ausschließlich für PKW-Verkehr) vorgesehen.

Zur Gliederung des Straßenraumes sind zahlreiche Baumpflanzungen auf Privatgrund vorgesehen. Die Straßenbreite ist für die Gerastraße mit 5,5m, für die Anliegerstraßen ist eine Breite von 4,75m vorgesehen. Entlang der Anliegerstraßen ist zusätzlich ein einseitiger Gehweg in einer Breite von 1,5m und einem Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Seite vorgesehen. Dieser ca. 75cm breite Grünstreifen dient der Schneelagerung im Winter und soll den Straßenraum etwas auflockern.

### 3D Visualisierung des Vorentwurfes (Perspektive und Ansicht Süd)



## 5. Festsetzungen und Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauparzellen 11 bis 13 werden als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein Gewerbebetrieb (Raumausstatter). Unzulässig sind nur § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen und § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsstätten. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung südöstlich des Planungsgebietes, einer gemischten Nutzung, vorbehalten bleibt.

Alle anderen Parzellen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung südlich des Planungsgebietes, dem Wohnen, vorbehalten bleibt. Unzulässig sind nur § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen, da das Gebiet überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in den Bauräumen (GR für Hauptgebäude und GR\_2 für Nebengebäude, Garagen & Carports) und der Angabe der maximalen **Wandhöhe** bezogen auf einen definierten Höhenknotenbezugspunkt festgelegt. In allen Teilbereichen sind die Gebäudetypen a und b mit Grundflächen bis zu 120qm Grundfläche auf den kleineren oder topographisch stärker geneigten Grundstücken zulässig, bei größeren und weniger geneigten Grundstücken Grundflächen bis zu 140qm und Grundflächen bis zu 160 qm für Neubauten im Mischgebiet und 270qm für das bestehende Gebäude im Mischgebiet.

Die Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude wurde für sämtliche Neubauten einheitlich mit 60qm festgesetzt, im Mischgebiet wurde für die bestehende Garage eine Grundfläche von 120qm festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude darf durch Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 (wie z.B. Terrassen, Gartenwege, etc.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden. Wobei je Bauparzelle außerhalb der dafür festgesetzten Bereiche nur noch ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 12qm zulässig ist.

Die festgesetzten Wandhöhen bezogen auf den definierten Höhenbezugspunkt mit 4,70m beim **Haustyp a** und bis max. 6,0 m beim **Haustyp b** entsprechen der bereits vorhandenen Prägung und sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild.

Die Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Eine Abweichung von diesem Bezugspunkt darf in Abhängigkeit von der Situierung der Gebäude innerhalb des Baufensters um maximal +/- 0,2 m erfolgen. Es können aufgrund des anstehenden Geländes und gewählten Bezugspunktes höhere Wandhöhen entstehen. Weitere Überschreitungen der Wandhöhe durch z.B.

Abgrabungen sind unzulässig, daher wurde für Aufschüttungen und Abgrabungen das notwendige Mindestmaß definiert.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Baufenster nur bis max. 0,75 m, außerhalb bis maximal 0,50 m zulässig, der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um das vorhandene Geländere relief zu sichern und eine Terrassierung der Grundstücke unzulässig. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (bis zu 0,5) begründet sich durch die relativ großen Grundstückszuschnitte.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen/Carports bzw. Nebengebäude schafft für dieses Wohn- und Mischgebiet eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung der Gebäude soll die gewünschte städtebauliche Struktur sichern.

Die Situierung der Garagen/Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren und die geforderte Anzahl an Stellplätzen für die geplante Bebauung nachzuweisen bzw. zu prüfen. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar und können auch innerhalb des Stauraums vor Garagen, hier 6,0m, nachgewiesen werden.

### **5.4 Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Satteldächer zugelassen.

Für Haustyp a ist eine Dachneigung von 26 - 32° vorgesehen, Dachaufbauten sind nur in Form von Zwerch-/Standgiebeln oder 2 Giebelgauben ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Kombinationen aus Standgiebel oder Giebelgauben sind unzulässig.

Für Haustyp b ist eine Dachneigung von 18-25° und Wandhöhen von 5,50 m bis 6,00 m, ohne Dachaufbauten, zulässig. Dieser Haustyp kann ohne Dachaufbauten ausreichend belichtet werden.

Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Beide Haustypen sind ortstypisch und sichern einen harmonischen Übergang der Bebauung zum Außenbereich und ortstypische Bauweise.

Die Dächer der Garagen sind entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes als Satteldach oder auch als Flachdach zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Nach Abwägung einer Vielzahl an Alternativen wurde für den westlichen Bereich eine Stichstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 6,0 m und einer temporären

Wendefläche mit Durchmesser von 18,0 m und Überhangsbereichen (geeignet für das Wenden mit einem Müllfahrzeug) vorgesehen. Für die Erschließung der Parzellen 10,14 und 15 wurde eine untergeordnete Stichstraße mit Wendemöglichkeit (ausschließlich für PKW-Verkehr) vorgesehen.

Zur Gliederung des Straßenraumes sind zahlreiche Baumpflanzungen auf Privatgrund vorgesehen. Die Straßenbreite ist für die Gerastraße mit 5,5 m, für die Anliegerstraßen ist eine Breite von 4,75m vorgesehen. Entlang der Anliegerstraßen ist zusätzlich ein einseitiger Gehweg in einer Breite von 1,5m und einem Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Seite vorgesehen. Dieser ca. 75cm breite Grünstreifen dient der Schneelagerung im Winter und soll den Straßenraum etwas auflockern.

## **5.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen ist auch innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Lage der Nebengebäude wurde weitgehend so definiert, dass diese überwiegend hinter den prägenden Hauptgebäuden zurück bleiben und somit der Straßenraum nicht durch untergeordnete Nebengebäude definiert wird.

Die Festlegung der Baugrenzen sichert jedoch im allgemeinen die gewünschte städtebauliche Lage und minimiert eine Fernwirkung durch die baulichen Anlagen.

## **5.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,**

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig, für Wohnungen unter 50 qm (Einliegerwohnungen) nur ein Stellplatz. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die geforderte Aufstellfläche von 5,0 m vor den Garagen ist als Stellplatz zulässig.

## **5.8 Grünordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Hirschhorn und bildet den Übergang von Siedlung zur offenen Landschaft. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des weitgehenden Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Im westlichen Teil der Planung liegt das amtlich kartierte Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“, das durch die Planung berücksichtigt und nicht beeinträchtigt wird.

Es befinden sich weiteren keine Biotope oder geschützte Lebensräume innerhalb des Planungsbereichs oder unmittelbarer Umgebung. Angrenzende Gehölzbestände (mit ausschließlich Ziergehölzen) der bereits angelegten Gärten und Grundstücke bleiben unberührt.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nordwestlichen Ortsrand von Hirschhorn sicherzustellen und eine bessere

Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll überwiegend mit heimischen Sträuchern erfolgen, um hier eine dorfgerechte Eingrünung zu erhalten. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Vorhabensbereiches gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

Die Ergebnisse der UP – Umweltprüfung, beschrieben und bewertet im Umweltbericht, sind nachfolgender Teil der Begründung.

## 7. Denkmalschutz

Siehe Umweltbericht.

## 8. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	<u>24.945 qm</u>
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	<u>4.340 qm</u>
öffentliche Straße	ca.	3.750 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	590 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	<u>19.860 qm</u>

---

davon Hauptgebäude	ca.	3.210 qm
davon Gebäude, Ga / Ca / NG	ca.	1.440 qm
davon Gartenfläche (min.) inkl. Priv. Grünfläche	ca.	9.930 qm
<u>davon Grünflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>535 qm</u>
davon öffentliche Grünfläche	ca.	535 qm
<u>davon sonstige</u>	<u>ca.</u>	<u>210 qm</u>
<u>externe Ausgleichsfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>9.058 qm</u>

.....  
Erster Bürgermeister  
Georg Thurmeier

*F. Breinl*  
.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.