



Gemeinde Roßbach  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"WA – Sonnenstraße, Thanndorf"**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

ENTWURF VOM 10. April 2018

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt Eichendorfer Straße 10 94424 Arnstorf  
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98  
e-mail: [architekt.stadler@t-online.de](mailto:architekt.stadler@t-online.de)  
mobil: 0171 / 741 24 96

## Vorbemerkung

Der Gemeinderat von Roßbach hat am ..... 2018 die Aufstellung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA – Sonnenstraße, Thanndorf“ beschlossen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein **Allgemeines Wohngebiet – WA** nach §4 BauNVO.

Nachdem durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen, die Grundzüge bestehender Planungen nicht im Wesentlichen berührt werden, soll bei der Aufstellung des Deckblattes das Vereinfachte Verfahren gem. §13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

## Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Roßbach liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern. Das Planungsgebiet befindet sich in Thanndorf, am westlichen Ortsrand.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der Flurstücke Flurnummer 1686 und 1694, das Flurstück 1683, 1684, 1687, 1688 und 1698, Gemarkung Thanndorf.

An der Nord-, West- und Südseite des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ortsrand). Im Osten hingegen grenzt ein Wohngebiet unmittelbar an. Die Florianistraße im Norden und die Sonnenstraße im Süden erschließt das allgemeine Wohngebiet.



## Fläche:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. **15.373,19 m<sup>2</sup>**

Fl.Nr. 1683, Gmkg. Thanndorf	848,96 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1684, Gmkg. Thanndorf	933,54 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1687, Gmkg. Thanndorf	1.211,10 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1688, Gmkg. Thanndorf	1.185,93 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1698, Gmkg. Thanndorf	10.696,31 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1686, Gmkg. Thanndorf – Teilfläche	291,71 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1694, Gmkg. Thanndorf – Teilfläche	205,64 m <sup>2</sup>

Gleichzeitig zur Bebauungsplanänderung im Gemeindegebiet von Roßbach, wird in diesem Bereich eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Der Bereich soll, analog zum Flächennutzungsplan, im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

## Übergeordnete Planung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist der Planungsbereich dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde Roßbach liegt im Regionalplan in der Region Landshut (13). In diesem Gebiet, soll dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden.

## Landschaftsökologische Rahmenbedingungen

### *Naturräumliche Situation*

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	Leichter Hang, südexponiert
Geologischer Untergrund	Löß, Lößlehm, Decklehm; z.T. Fließerde vorwiegend Schluff bzw. Lehm
Böden	12a Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Grundwasserflurabstand unbekannt

*Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation*

*Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

Geplantes Siedlungsgeb.      Landwirtschaft (Acker) und bestehende Siedlungsstrukturen

*Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Florianistraße und Landwirtschaft (Acker)
Osten	Bestehende Siedlungsstruktur (Wohnbebauung)
Süden	Sonnenstraße und Landwirtschaft (Acker)
Westen	Landwirtschaft (Acker)

*Schutzgebiete und geschützte Objekte*

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Boden-/Baudenkmäler	„Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ nördlich des Geltungsbereichs (Denkmal-Nr. D-2-7443-0072). Diese Anlage tangiert das Grundstück mit Flurnummer 1684 im nordwestlichen Eck.
Andere Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.

*Weitere Vorgaben*

Biotopkartierung	Keine Erfassungen im Geltungsbereich und näheren Umfeld.
Landschafts- entwicklungskonzept	Keine spezifischen Aussagen.
Arten- und Biotopschutzprogramm	Keine spezifischen Aussagen.
Ökoflächenkataster	Keine spezifischen Aussagen.

---

## **Planungserfordernis**

Die Erfordernis für ein „Allgemeines Wohngebiet“ ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken;

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Am Geltungsbereich grenzt direkt westlich ein Allgemeines Wohngebiet an.

## **Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a(2) BauGB**

Die Ortschaft Thanndorf weist im alten Ortsbereich eine sehr dichte Bauweise auf. Eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ist kaum möglich.

Dazu kommt die Lage der Ortschaft am Radlsbach. Das ausgewiesene Hochwassergebiet schränkt die Ausdehnung der Ortschaft im Südosten ein.

Problematisch ist auch die Lage an der Kreisstraße PAN 40. Diese weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf, das verstärkt durch den durch den LKW-Verkehr, durch Lärm und Abgas, die Wohnqualität entlang der Straße beeinträchtigt. Die Innenentwicklung wird aber auch durch das Gasthaus mit seinen Nebengebäuden und durch eine Schreinerei beeinträchtigt.

Sowohl bei der Nachverdichtung im Bestand, als auch bei Alternativstandorten am Ortsrand stellt sich die Frage nach der Verfügbarkeit von Grund. Schon seit Jahren ist zu beobachten, dass es immer schwieriger wird, geeignete Grundstücke zu vermarktbareren Preisen zu erwerben. Dies trifft insbesondere auch auf die Flächen zu, die bereits in einem Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Aus diesem Grund verfügt die Gemeinde derzeit über keine eigenen Bauflächen, die für den Familienwohnungsbau zur Verfügung stünden.

## Grundzüge der Planung

Die Städtebauliche Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 15.373 m<sup>2</sup> vor.

Das Wohngebiet wird als ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach §4 BauNVO ausgewiesen. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, ausschließlich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die Festlegung der Baugrenzen getroffen. Zudem wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um den Schutzgütern Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erzielen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sehen eine Eingrünung an den Ortsrändern, sowie eine Durchgrünung des Siedlungsraumes vor.

Zusammenfassend ist das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll.

## Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung: Die Parzellen 12 und 13 werden über die Florianistraße, die restlichen Parzellen über die Sonnenstraße erschlossen.

Innere Erschließung: Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde Roßbach gesichert.

Abwasserbeseitigung: Erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Roßbach zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Regenwasser: Wasserundurchlässige Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden und versickerungsfähigen Grünstreifen zu versehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu

- versickern (DWA Merkblätter M 153 und A 138 sind zu beachten).
- Elektrizität:** Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz des Bayernwerkes und ist als gesichert zu betrachten.
- Abfallbeseitigung:** Erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.
- Altlasten:** Altlasten sind auf dem Gelände nicht zu vermuten. Der Gemeinde Roßbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.
- Bodendenkmal:** Im Gemeindebereich Roßbach werden Bodendenkmäler vermutet. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG zu melden sind. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung: „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Denkmal-Nr. D-2-7443-0072).

## **Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der einzelnen bebaubaren Grundstückflächen. Zudem soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Daher konzentrieren sich die grünordnerischen Zielsetzungen auf die

- Landschaftliche Einbindung durch Entwicklung eines wirksamen Grüngürtels zur Ortsrandeingrünung;
- Durchgrünung der Straßenräume und Privatgrundstücke;
- Ergänzung und Verbindung von naturnahen Gehölzbeständen an der Nordwestecke der geplanten Siedlung;

Nach diesen Prämissen, sieht die Grünordnungsplanung, die Herstellung von Grünflächen an den nördlichen Grundstücksgrenzen vor.

Das Aufstellungsverfahren findet nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – statt. Ein Umweltbericht ist somit nicht notwendig und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar.

## **Planung**

Architekturbüro Konrad Stadler, Dipl.Ing.(FH) Architekt  
Eichendorfer Straße 10  
94424 Arnstorf

Arnstorf, 10. April 2018

Konrad Stadler, Architekt

---

## **Auftraggeber**

Gemeinde Roßbach  
Münchsdorfer Straße 27  
94439 Roßbach

Roßbach, 10. April 2018

Ludwig Eder, 1. Bürgermeister

---