

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Kronwinkel I“

---

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

Datum: 02.02.2023  
Stand: **VORENTWURF**

**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)  
Web: [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	5
1.3.1.4	Verfahrensart.....	6
<b>1.3.2</b>	<b>Örtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	7
<b>1.3.3</b>	<b>Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4.1</b>	<b>Beschreibung</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4.2</b>	<b>Räumliche Lage und Begrenzung</b> .....	<b>10</b>
<b>1.4.3</b>	<b>Verkehrsanbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4.4</b>	<b>Infrastruktur</b> .....	<b>11</b>
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Erschließung/Verkehrsanbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Versorgung/Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
1.5.2.1	Wasserversorgung .....	12
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung .....	12
1.5.2.3	Niederschlagswasser .....	12
1.5.2.4	Löschwasser.....	12
1.5.2.5	Stromversorgung .....	12
1.5.2.6	Abfallbeseitigung .....	13
1.5.2.7	Fernmeldewesen .....	13
1.5.2.8	Spartengespräche .....	13
<b>1.6</b>	<b>Städtebauliche Begründung/Entwurf</b> .....	<b>13</b>
<b>1.6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>1.6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>1.6.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundfläche</b> .....	<b>15</b>
<b>1.6.4</b>	<b>Bauliche Gestalt</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6.6</b>	<b>Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6.7</b>	<b>Flächen und Anzahl der Stellplätze</b> .....	<b>17</b>
<b>1.6.8</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>17</b>
<b>1.7</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>17</b>
<b>1.8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b> .....	<b>20</b>
<b>1.9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>1.10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>1.11</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>1.12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>23</b>

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde Wurmansquick die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eine Mischgebietes nach § 5 BauNVO.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Angrenzend an das bestehende Wohngebiet „WA West“ wird in Richtung Westen ein weiterer Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ein kleiner Teil entlang der Gerastraße als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Mischgebietsflächen sind teilweise bereits bebaut, hier besteht lediglich Nachverdichtungspotential. Im Bereich des Mischgebietes sieht der Markt hier eine Notwendigkeit einen bisher unbepflanzten Innenbereich städtebaulich sinnvoll zu überplanen. Die vorliegende Planung definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild und bindet das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen ein.

Hierzu wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Bereich geändert (13. Flächennutzungsplanänderung). Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wurmansquick nicht entgegen.

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Wurmansquick soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

## 1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- An diesem Standort stehen der Gemeinde Wurmansquick kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen nur bedingt, sogenannte „Baulücken“ aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht ausreichend zur Verfügung.

- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebietes an bestehendes Wohngebiet und Mischgebiet.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bundesstraße B 588 und Verbindung zur Kreisstraße PAN 46 sowie Nähe zur Kreisstadt Eggenfelden.
- Lage der geplanten Bebauungen außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

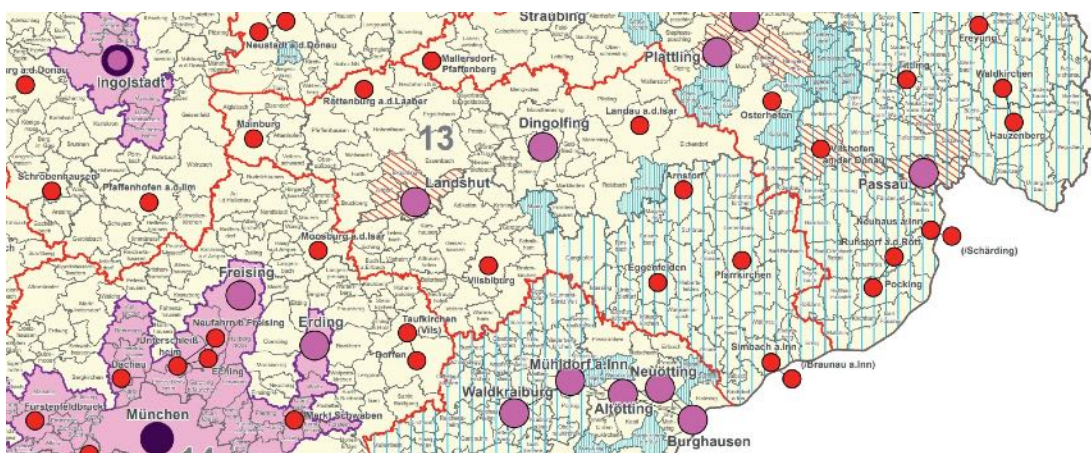
### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ 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. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Altötting sowie Neuötting im Süden, im Norden liegt das Mittelzentrum Eggenfelden.



LEP Bayern: Ausschnitt aus der Strukturkarte

#### Fazit:

Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von Allgemeinem Wohngebiet „WA West“ (WA) und von Mischgebiet (MI) in Wurmansquick, Ortsteil Hirschhorn an. Das Landesentwicklungsprogramm (Texte und Karten, Stand 2020) kann unter [Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/landwirtschaft-und-energie/landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden.

### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.01.2020)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes liegt Wurmansquick im Nahbereich mit Mitterskirchen und ist als Kleinzentrum sowie als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet. Wurmansquick gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Eggenfelden an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Wurmansquick auf einer Entwicklungsachse sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

#### **Fazit:**

Durch die geplante Erweiterung von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Östlich, außerhalb der Planung, befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „26 – Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“. Der Regionalplan (Texte und Karten, Stand 2020) kann unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

#### Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060\_A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.2 Teil B):

1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.
  2. Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenlandvegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen.
  3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden.
- 3.2 Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandssysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen.

#### BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.



### 1.3.1.4 Verfahrensart

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Wurmansquick wird der vorliegende Bebauungsplan „Kronwinkel I“ als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markts Wurmansquick als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich. Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

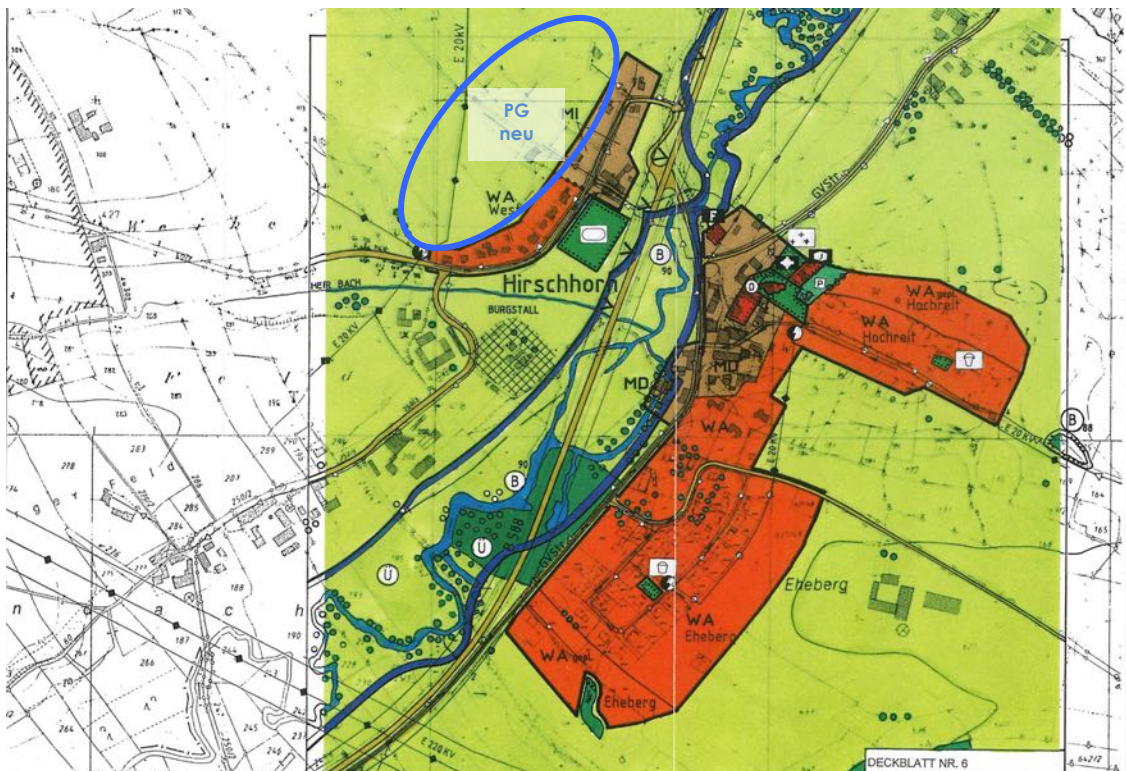


Abbildung: Derzeitiger Stand Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 07.02.1985 bzw. der Änderungen durch Deckblatt 6 mit Datum 18.12.2003 ist eine nordöstlich des neuen Planungsgebiets gelegene Teilfläche bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Südöstlich des neuen geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) befindet sich das Allgemeine Wohngebiet WA West, das bereits bebaut ist, mit Ausnahme der Parzellen im Nordwesten. Der Großteil der Neuplanung liegt auf derzeit als Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Flächen die derzeit als Acker und Grünland genutzt werden. Sowohl das bestehende Mischgebiet als auch das bestehende Wohngebiet „WA West“ liegen an der Gerastraße. Östlich der Gerastraße befindet sich ein Sportplatz, östlich davon der Geratskirchener Bach mit seinem ausgewiesenen

Überschwemmungsbereich und die Bundesstraße B 588. Südlich der neuen Planung 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 parallel durchgeführte 13. Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kronwinkel I“.

### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

## 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Wurmansquick verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Derzeit gibt es im Marktgemeindegebiet zahlreiche Interessensbekundungen an Baugrundstücken. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels, insbesondere der Abwanderung jüngerer und mittlerer Altersgruppen und dem sich erhöhenden Arbeitskräftedefizit zu begegnen, sollen zur Anpassung der Bausubstanz im Gemeindegebiet u.a. attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Für die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichend. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde und sind ohne Bauzwang, eine Aktivierung dieser Grundstücke ist daher nicht möglich. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland, insbesondere für Familien, erforderlich. Seit 1987 ist die Einwohnerzahl von 3.239 Einwohner auf 3.520 im Jahr 2019 (Quelle: Statistik Bayern 09 277 153) gestiegen. Der Anstieg vom Jahr 1987 bis 2019 beträgt damit etwa 8,7 Prozent.

Für Wurmansquick wird gemäß des Demographie\_profil 09277153 des Bayerischen Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von -2,84% prognostiziert (3.520 EW im Jahr 2019 und 3.420 EW im Jahr 2033). Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich daher kein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014

gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist auch bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung (Demographiespiegel) landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Wurmansquick ist eine negative Einwohnerentwicklung von 3.520 Einwohner im Jahr 2019 bis ca. 3.420 Einwohner im Jahr 2033 prognostiziert, das entspricht für diesen Zeitraum einer Reduzierung von ca. 2,84%.

Daraus ergibt sich eine negative Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 15 Jahren von ca. -100 Personen. Die Abnahme von durchschnittlich 6,7 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation in der Region. Der Landkreis Rottal-Inn gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stagnierender Bevölkerungszahl.

Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Belegungsdichte von 2,35 Personen pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 554,1qm pro Wohneinheit ergibt sich folgendes freiwerdendes Potenzial für die prognostizierte Bevölkerungsabnahme in den nächsten 15 Jahren:

Abnahme von 100 Einwohnern / 2,35 Personen pro WE x 554,1 qm = **ca. 2,4 ha freiwerdendes Potenzial.**

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Für den Markt Wurmansquick wird in den nächsten 15 Jahren eine Entwicklung von 2,35 Personen pro Haushalt zu 2,05 Personen pro Haushalt angenommen (Quelle: Eigene Berechnung). Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente errechnet sich ein zukünftiger Bedarf von rund 170 Wohneinheiten (3.420 Einwohner/2,05 Personen pro WE – 3.563 Einwohner/2,35 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen **Nettowohnflächenbedarf von ca. 9,44 ha** (170 WE x 554,1 qm). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von **rund 11,8 ha**.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenpotential aufgrund abnehmender Bevölkerung in ha	-2,4
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	11,8
Wohnbauflächenbedarf in ha	<b>9,45</b>

Das geplante Baugebiet kann **davon 2,5 ha** decken.

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Marktgemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Die



vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Häufig werden freie Baugrundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, zurückgehalten und den Nachkommen zur Verfügung gestellt. Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat die Verwaltung folgendes Innenentwicklung-Potenzial überprüft. Es wurde bei den privaten Eigentümern von möglichen Baugrundstücken (Baulücken) die Abgabebereitschaft (Ankauf durch Gemeinde, oder Verkauf an Bauwillige) abgefragt, mit folgendem Ergebnis:

Es gibt derzeit 52 mögliche „Baulücken“

- (1) Davon werden 10 aktuell durch Bauleitplanung überplant (Sportplatzsiedlung Rogglfing)
- (2) Davon können 11 bebaut werden Ortskern Wurmansquick (Baulinie)
- (3) Davon werden 4 derzeit bebaut bzw. befinden sich in Planung
- (4) Davon können 2 möglicherweise erworben werden
- (5) Davon wird 1 Baugrundstück für gemeindliche Zwecke benötigt
- (6) Davon können 24 nicht erworben werden und sind in Privatbesitz ohne Bauzwang

Es stehen daher potentiell 23 Stück (Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4) zur Verfügung. Dies entspricht einem Baulandpotential von 1,59 ha (= 23 Parzellen \* 554,1qm zzgl. 25% für Erschließung)

Überschlägige Ermittlung des Bedarfs

Wohnbauflächenbedarf	9,443 ha
Deckung durch Baulücken	1,593 ha
Deckung durch das Planungsgebiet	2,5 ha
Weiterer Bedarf	5,353 ha

Der kurzfristige Bedarf (konkrete Anfragen) an Bauland in Wurmansquick wird seitens der Gemeinde mit ca. 45 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Es liegen der Gemeinde aktuelle mehr Anfragen als geplante Grundstücke vor. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 3 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Beschreibung

Der Markt Wurmansquick liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Wurmansquick dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Wurmansquick liegt direkt an der Bundesstraße B 20 ca. 6km südlich von Eggenfelden und ca. 20km nördlich von Altötting. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Eggenfelden. Durch den Ortsteil Hirschhorn verläuft der in weiten Teilen relativ naturnahe Geratskirchener Bach mit zahlreichen wertgebenden Biotopflächen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt westlich der Bundesstraße B 588. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb bzw. in der nahen Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen.

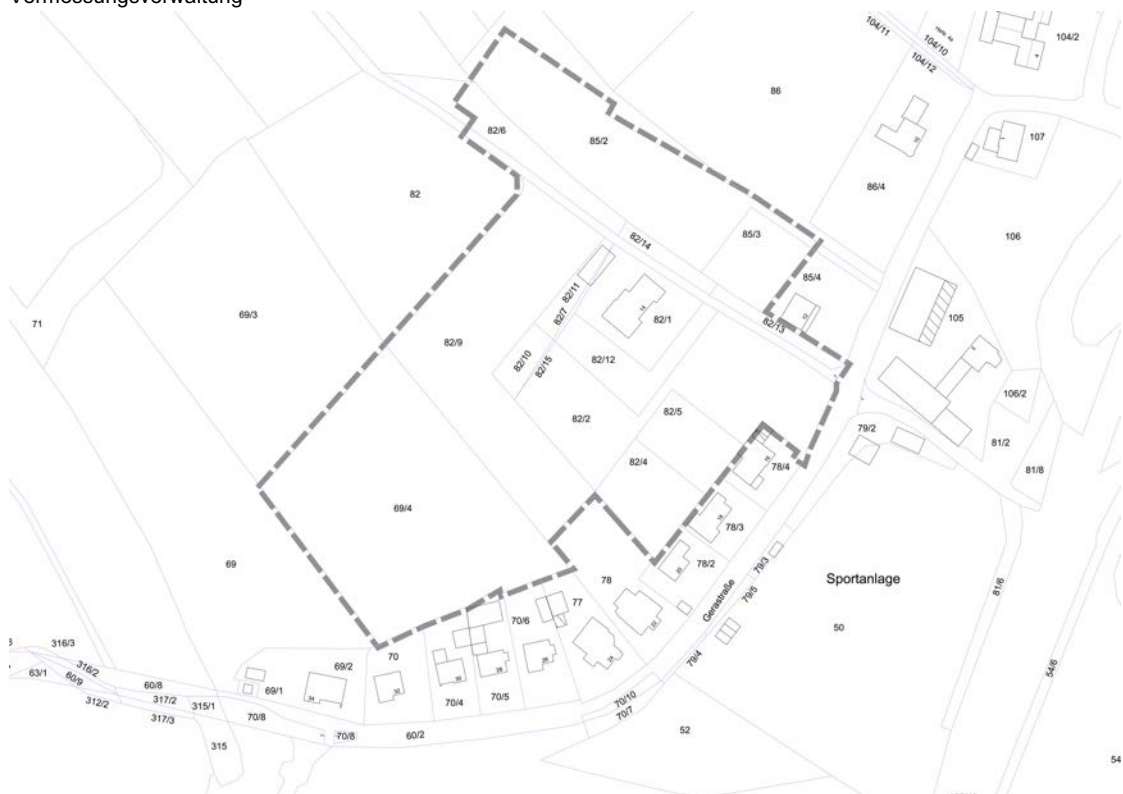
### 1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 85/3, 85/2 Teil, 82/6 Teil, 81/2 Teil, 82/14, 82/13 Teil, 82/2, 82/1, 82/7, 82/5, 82/4, 82/15, 82/10, 82/7 82/11 82/12 82/9, 82/15 und 69/4 schließt eine Fläche von 24.945 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Westen und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Südosten durch bebaute Flächen mit Wohngebiet bzw. gemischter Nutzung
- im Süden durch Wohnbebauungen



Luftbildausschnitt von Hirschhorn aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (grau) unmaßstäblich

### 1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante Wohn- und Mischgebiet liegt an der Gerastraße, welche zur Bundesstraße B 588 in Richtung Osten und zur Kreisstraße PAN 46 in Richtung Westen führt. Die nächstgelegene Bahnstation an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf befindet sich in Eggenfelden.

Das westliche Planungsgebiet (Neuausweisung) wird über neugeplante Straßen an die bereits bestehende Gerastraße angeschlossen. Diese führt in Richtung Westen zur Kreisstraße (PAN 46), in nordöstliche Richtung zur Bundesstraße (B 588).

### 1.4.4 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. Zudem gibt es eine Grund- und Mittelschule. In Wurmansquick befinden sich ein Bauhof und ein Wertstoffhof. Die Wasserversorgung erfolgt seit 1997 im gesamten Gemeindegebiet über die zentrale Wasserversorgung, das Wasserwerk befindet sich in Leiten und bezieht das Wasser aus zwei Tiefbrunnen. Die Reinigung von verschmutztem Wasser erfolgt in vier Kläranlagen, davon befindet sich eine der Kläranlagen östlich der B 588 auf Höhe von Steinbach (Teichkläranlage Hirschhorn, Adresse Steinbach 14).

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.

## 1.5 Städtebauliches Konzept

### 1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erweiterung des Wohn- und Mischgebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die an die bestehende „Gerastraße“ südlich bzw. südöstlich des Vorhabens anschließt. An der neu geplanten öffentlichen Straße verläuft zudem ein öffentlicher Fußweg. Der südöstliche Teil des Planungsgebietes wird mittels Stichstraße mit Wendehammer (geeignet für ein dreiachsiges Müllfahrzeug) erschlossen. Die Stichstraße kann, im Falle einer potentiellen Erweiterung nach Norden, als Ringstraße ausgebaut werden. Der östliche Bereich kann direkt von der Haupteerschließungsstraße aus erschlossen werden, hier wurden jedoch ebenfalls für eine mögliche Erweiterung in Richtung Osten zwei Stiche ohne Wendemöglichkeit vorgesehen, hier ist das Einfahren eines Müllfahrzeugs derzeit nicht erforderlich.

Der nahegelegene Rott-Inn-Radweg verläuft östlich des Planungsgebiets, an der Gerastraße entlang.

## **1.5.2 Versorgung/Entsorgung**

### 1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

### 1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage Wurmansquick zugeleitet.

### 1.5.2.3 Niederschlagswasser

Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisternen) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

### 1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundversorgung) wird über das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt.

### 1.5.2.5 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.

#### 1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Wurmansquick über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt und regelmäßig geleert werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Zudem gibt es einen Wertstoffhof an der Puttinger Straße 1, Wurmansquick. Hier ist die Entsorgung von zahlreichen Abfall- bzw. Wertstoffen (Altkleider, Glas, Papier, Elektrogeräte, Metalle, Kunststoffe, Batterien u.w.).

#### 1.5.2.7 Fernmeldewesen

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

#### 1.5.2.8 Spartengespräche

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

### 1.6 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 im Mischgebiet wurde keine Anzahl an Wohnungen definiert.

Die Hauptgebäude 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 Geländeänderungen 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 7,5m (6,0 m Fahrbahn und 1,5m Gehweg) 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.

### 1.6.1 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, das 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, das 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.

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in den Bauräumen (GR\_1 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, Zufahrten, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen i.S. des § 14 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 Wahl des Bezugssystems mit fixen GR-Werten (für Hauptgebäude und Nebengebäude/Garagen/Carports) und Überschreitungen (für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen) durch eine max. GRZ-Festsetzung basiert auf den unterschiedlich großen Grundstücken. Erschließungsflächen (auch Gartenwege) sind i.d.R. proportional zur Grundstücksgröße, daher ist die Überschreitung mittels GRZ besser geeignet als eine absolute Grundfläche. Bei Gebäuden verhält sich dies anders, hier ist eine absolute Größe zur Sicherung des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbilds zielführender.

Die festgesetzten Wandhöhen bezogen auf den definierten Höhenbezugspunkt mit 4,50m bis 4,70m beim **Haustyp a** und 5,50m bis max. 6,0m beim **Haustyp b** entsprechen der bereits vorhandenen Prägung und sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild.

Bei Garagen beträgt die Wandhöhe maximal 3,0m im Mittel.

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 Maximalmaß 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.

### 1.6.3 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.

#### 1.6.4 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, angelehntes Pultdach oder auch als Flachdach zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

#### 1.6.5 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.

#### 1.6.6 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.

### **1.6.7 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 6,0 m vor den Garagen ist als Stellplatz zulässig.

### **1.6.8 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.

## **1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB**

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen für Wohnen und gemischte Nutzungen im Gemeindegebiet von Wurmansquick geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an (attraktiven) Wohnraum und gemischten Nutzungen Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das Allgemeine Wohngebiet am Ortsrand von Hirschhorn an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit in Wurmansquick, Ortsteil Hirschhorn erhöht. Dies soll u.a. einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung. Etwa 150m entfernt südlich des Vorhabens, bei der sogenannten „Schlüsselwiese“, befindet sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7642-0013 (Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit, („Schloss Hirschhorn“). In einer Entfernung von mehr als 250m östlich des Planungsgebietes liegt der Kirchenberg mit Pfarrkirche, zugehörigen Wirtschaftsgebäude und einem verzeichneten Bodendenkmal mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Befunden beim Friedhof, siehe auch unter Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Umweltbericht des Bebauungsplans „Kronwinkel I“. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung und berücksichtigt bestehende Sichtbeziehungen.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege



Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Erweiterung des Mischgebiets trägt dem Bedarf an gemischten Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, ackerbaulich oder als Grünland, genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohngebiets- und Mischgebietsflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Erweiterung des Mischgebietes werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten in Wurmansquick wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern und Anliegern, z.B. Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch

/Immissionen. In Wurmansquick gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf befindet sich in Eggenfelden. Viele Orte sind von Wurmansquick aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Rott-Inn-Radweg an der Gerastraße liegt östlich der Planung.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt im Markt Wurmansquick nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Wurmansquick, hier Ortsteil Hirschhorn, jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Südlich des Planungsgebietes fließt der Geratskirchener Bach, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Bachtal, ebenfalls außerhalb der Planung. Ein weiterer kleinerer Bach liegt westlich des Planungsgebiets. Durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs, durch die Entfernung zu den Bächen sowie durch den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen und Feuchtwälder in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Geratskirchener Bachs sehr unwahrscheinlich (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine mögliche Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

## **1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung**

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 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 Vorhabensstandortes auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos „Am Grasenseer Bach“ geleistet wird.

## **1.9 Immissionsschutz**

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung sowie gemischter/gewerblicher Nutzung und von Verkehrsflächen umgeben. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden. Die Nutzungen im Bestand sind konfliktfrei möglich.

Aus derzeitiger Sicht wird davon ausgegangen werden, dass ein passiver Schallschutz wie z.B. eine „lärmoptimierte Grundrissgestaltung“ ausreicht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich zu sichern.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

## **1.10 Denkmalschutz**

Im direkten oder benachbarten Umfeld des Planungsgebiets liegen gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Etwa 150m entfernt südlich des Vorhabens, bei der sogenannten „Schlüsselwiese“, befindet sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7642-0013 (Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit, („Schloss Hirschhorn“). In einer Entfernung von mehr als 250m östlich des Planungsgebietes liegt der Kirchberg mit Pfarrkirche, zugehörigen Wirtschaftsgebäude und einem verzeichneten Bodendenkmal mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Befunden beim Friedhof.

Es bestehen Sichtbeziehungen vom Planungsgebiet zum Kirchberg mit seinen Baudenkmalern. Durch das bereits bestehende Wohngebiet (WA West) und umgebende Siedlungsflächen ergibt sich durch die neue Planung keine maßgebliche Veränderung im Erscheinungsbild. Die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern binden die geplanten Bebauungen in die Umgebung ein.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## 1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. Im bereits bebauten Bereich befindet sich ein strukturarmer Garten mit Ziergehölzen. In den Garten erfolgen keine Eingriffe. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets liegt ein Feldgehölz, das von Rodung betroffen ist. Besonders schützenswerte Strukturen liegen weiter entfernt, außerhalb des Planungsgebiets. Westlich des Planungsgebiets, mehr als 40m entfernt, liegt das amtlich kartierte Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“. Nennenswert ist zudem der ebenfalls als Biotop kartierte Bereich entlang des Geratskirchener Bachs (mehr als 100m von der Planung entfernt). Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von mehr als 50 ist eine Ökoflächenkataster-Ankaufsfläche mit ID 198867 verzeichnet. Es handelt sich um eine grabenbegleitende Feuchtwiese.

Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes sind gemäß den Angaben der Artenschutzkartierung nicht bekannt. Im weiteren Umfeld gab es Artennachweise von Großem Mausohr (bei der Katholischen Kirche Hirschhorns), der Kleinen Bartfledermaus (bei einem Privathaus, Am Eheberg), der Fischotter unter der Gerabrücke am nördlichen Ortsrand von Hirschhorn sowie Biber, Eisvogel und Rauchschwalbe bei der Brücke über den Geratskirchener Bach bei Enddach.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend siedlungsnahe Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung betroffen. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Feldern, Gräben und Wiesen sowie der Nähe zum Biotopkomplex des Geratskirchener Bachs ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich.

Das Entfernen von Gehölzen hat außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

## 1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	24.945 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	19.857 qm
<u>Verkehrsflächen öffentliche Straße (inkl. Seitenstreifen)</u>	ca.	3.748 qm
<u>Verkehrsflächen öffentlicher Gehweg</u>	ca.	591 qm
<u>Öffentl. Grünflächen</u>	ca.	560 qm
<u>Sonstige Flächen</u>	ca.	189 qm
<u>Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr. 2)</u>	ca.	6.584,3 qm



.....  
Erster Bürgermeister  
Georg Thurmeier

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