

## **BEGRÜNDUNG**

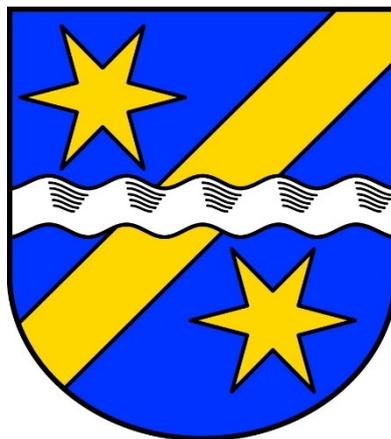
Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **B E G R Ü N D U N G**

## **Z U R**

### **ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM HAUSBERG OST II" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG MIT DECKBLATT NR. 5 GEM. § 13 A BAUGB ZUR INNENENTWICKLUNG**

**Gemeinde Unterdietfurt  
Ort Huldessen  
Gemarkung Huldessen**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn  
Niederbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. PLANUNGSANLASS .....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren nach § 13 a 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 .....	5
2.3 Topographie .....	8
2.4 Kultur- und Sachgüter .....	9
2.5 Altlasten .....	11
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	12
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	12
3.2 Regionalplan .....	14
3.3 Überschwemmungsgebiete .....	15
3.4 Wassersensible Bereiche .....	15
3.5 Gefahr durch Starkregenereignisse .....	17
3.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	18
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	19
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.3 Baugrenzen, Bauweise .....	23
4.4 Abstandsflächen und Nebenanlagen .....	24
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	25
4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen .....	26
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	27
5.1 Verkehr .....	27
5.2 Wasserversorgung .....	28
5.3 Abwasserentsorgung .....	28
5.4 Stromversorgung .....	29
5.5 Abfallentsorgung .....	29
5.6 Telekommunikation .....	29
5.7 Löschwasserversorgung .....	29

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.8	Erneuerbare Energien .....	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	30
6.1	Schallschutz .....	30
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	30
6.3	Lichtemissionen .....	30
6.4	Elektromagnetische Felder.....	30
7.	KLIMASCHUTZ.....	30
8.	GRÜNORDNUNG .....	31
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	31
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	31
8.2	Bestandsaufnahme.....	32
8.2.1	Schutzgebiete.....	32
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	32
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	33
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	34
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	35
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	36
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	37
8.3	Planung .....	38
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	38
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	38
	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	40
	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	41

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **1. PLANUNGSANLASS**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Unterdietfurt hat am 04.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost II" mit dem Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung zu ändern.

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

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan beträgt insgesamt ca. 24.442 m<sup>2</sup>, wobei davon ca. 21.185 m<sup>2</sup> auf die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets fallen. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 beträgt die überbaubare Fläche ca. 8.474 m<sup>2</sup>, somit deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, 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**

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die bauliche Neuordnung und Nachverdichtung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. In die Planung wird die in der Neuplanung veränderte Verkehrsführung aufgenommen. Die Parzellen werden bedarfsgerecht verkleinert. Parzellen mit Bestandsgebäuden werden in die Planung aufgenommen. Die planerischen Festsetzungen werden den derzeitigen Rechtsvorschriften angepasst, sie werden im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 komplett neu überarbeitet.

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Huldessen, inmitten des bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesenen Baugebietes „Am Hausberg“ im Westen bzw. „Am Hausberg Ost“ im Osten. Zur Erschließung sind im Bestand bereits Straßenanschlüsse vorgesehen, im Westen an die Straße „Am Hausberg“ und im Osten an die Straße „Am Hausberg Ost“. Im Süden schließt die „Flurstraße“ als Stichstraße an. Eine Weiterführung dieser Straßenerschließung ist auf Grund der großen Höhenentwicklung des Geländes ausschließlich als Fußwegeverbindung möglich.

Die Fläche wird im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

### **2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insgesamt ca. 24.442 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hausberg Ost II“, sondern lediglich die überwiegend unbebauten Teilbereiche.

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Der Bereich der Änderung betrifft die Flurnummern 353/1, 353/2, 354, 351 (Teilfläche), 351/28, 358/2, 358/6, 358/7, 358/8, 358/9, 486, 486/2, 486/6, 487, 487/2, 487/3, 490/2, 491/14 und 491/19 der Gemarkung Huldessen.

### **Bestand im Geltungsbereich**

Die überwiegende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes ist un bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



*Abb. 2: Ansicht von Osten – nördlicher Bereich mit Acker;  
Foto Jocham + Kellhuber (April 2021)*

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 3: Ansicht von Osten – nordwestlicher Bereich mit Acker, Anwesen Am Hausberg 29; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021)*

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich bereits 2 Einfamilienhäuser (Erdgeschoss mit Dachgeschoss) mit Nebengebäuden und Gartenfläche, die über die westlich gelegene Straße „Am Hausberg“ erschlossen sind.

Im Süden wurden ebenfalls 2 bereits bestehende Wohnhäuser (2-geschossig), die an der „Flurstraße“ liegen, in den Geltungsbereich mit einbezogen, da hier der Anschluss bzw. Übergang zum Baugebiet geplant und dargestellt werden soll.



*Abb. 4: Ansicht von Süden – Anwesen Flurstraße 19; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021)*

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Eine weitere Parzelle mit bestehender Wohnbebauung im Südosten wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um ebenfalls den Geländeübergang und die Höhenlage hinsichtlich des Anschlusses der Straße „Am Hausberg Ost“ aufzuzeigen.

### **Umgebende Bebauung**

Die Fläche wird im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Das Planungsgebiet befindet in mitten des bereits als Wohnbauggebiet ausgewiesenen Baugebietes „Am Hausberg“ im Westen bzw. „Am Hausberg Ost“ im Osten.

Die umgebenden Ein- und Mehrfamilienhäuser weisen eine 1- bis 2-geschossige Bauweise auf. Satteldächer herrschen vor.

## **2.3 Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist sehr bewegt und fällt von Nordwesten bei ca. 456 m ü.NN. auf ca. 449 m ü.NN. im Südosten bzw. auf ca. 441 m ü.NN. im Süden an der „Flurstraße“ ab.

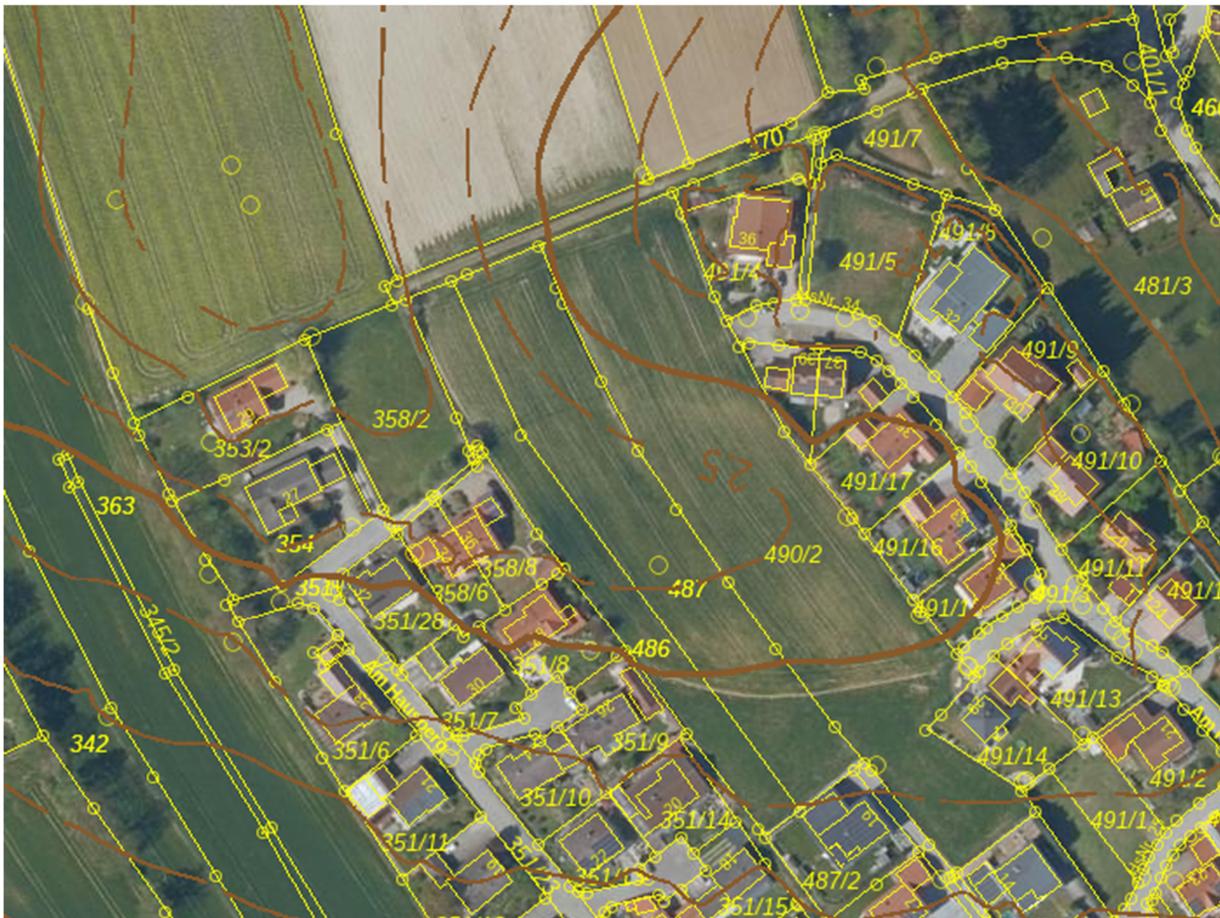


Abb. 5: Luftbild und Parzellenkarte mit Darstellung der Höhenlinien; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Bauparzellen liegen in topographisch extrem schwierigem Gelände. Im Bauantrag sind daher die Gebäudeschnitte inkl. der Geländeschnitte mit Darstellung des Übergangs zu den angrenzenden Parzellen allseitig darzustellen.

Die Festsetzungen zu den Höhenbezugspunkten in Verbindung mit den Wandhöhen und den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen wurden anhand des beiliegenden Beiplans für die Geländemodellierung und die Festsetzung der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost II" (M 1:1.000 / 1:500) erarbeitet.

### **2.4 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.<sup>1</sup>



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

<sup>1</sup> (BayernAtlas, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Bodendenkmäler D-2-7642-0026 („Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kirche St. Martin in Huldessen“) und D-2-7642-0011 („Burgstall des hohen oder späten Mittelalters“) liegen ca. 290 m südlich des Geltungsbereiches im Bereich der kath. Kirche St. Martin und werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Ca. 290 m südlich des Planungsgebietes liegt die katholische Pfarrkirchen St. Martin mit dem umgebenden Friedhof.<sup>2</sup>

- D-2-77-151-3: „Kath. Kirche St. Martin, im Kern spätgotischer Ziegelbau des 15. Jh., Ausbau 1875/76; mit Ausstattung; Friedhofummauerung, 18./19. Jh.“

Des Weiteren gibt es noch 2 Kapellen und ein denkmalgeschütztes Wohnstallhaus in Huldessen.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung 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 Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)<sup>3</sup>.

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

Die Kapellen und das denkmalgeschützte Wohnstallhaus liegen nicht im Umfeld der geplanten Maßnahme. Diese sind vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar. Daher ist hier eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler nicht gegeben.

Der Kirchturm der katholischen Kirche St. Martin liegt ca. 290 m südlich und überragt die umgebende Bebauung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung und der dichten umgebenden Bebauung nicht vorhanden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

---

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

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **2.5 Altlasten**

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

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

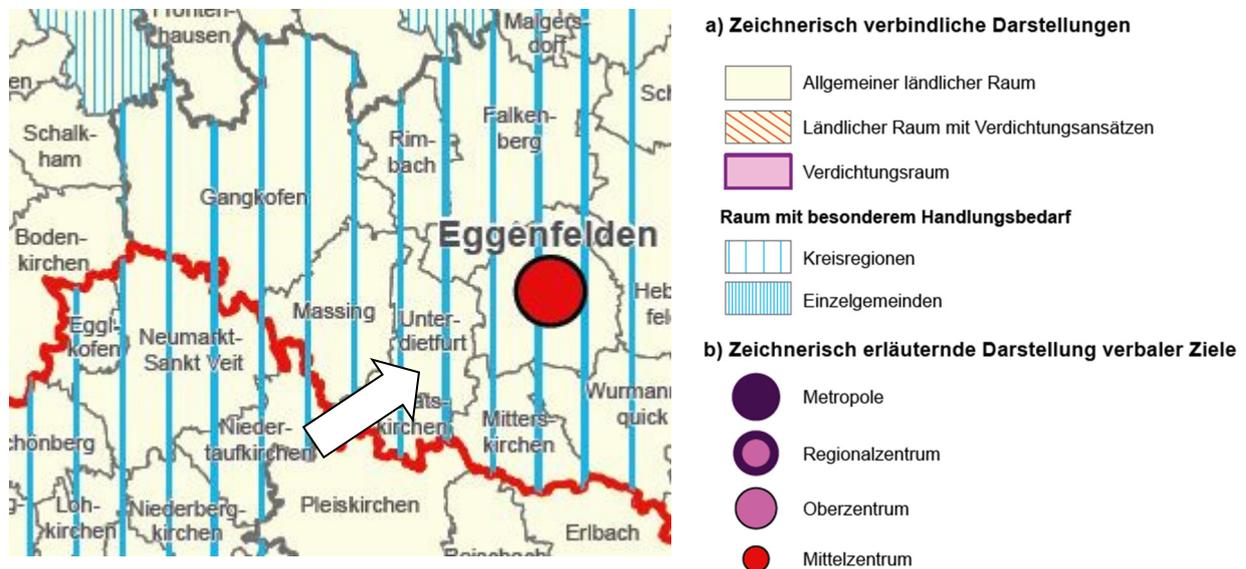


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Unterdietfurt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eggenfelden.<sup>4</sup>

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele und Grundsätze 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), 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- (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.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Unterdietfurt - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik den Raum nachhaltig und flächensparend entwickeln muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die bauliche Verdichtung auf einer bestehenden Innenbereichsfläche wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut. Wie bereits erwähnt, liegt das Gemeindegebiet in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen den Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg verläuft durch das Gemeindegebiet von Unterdietfurt eine Entwicklungsachse.<sup>5</sup>

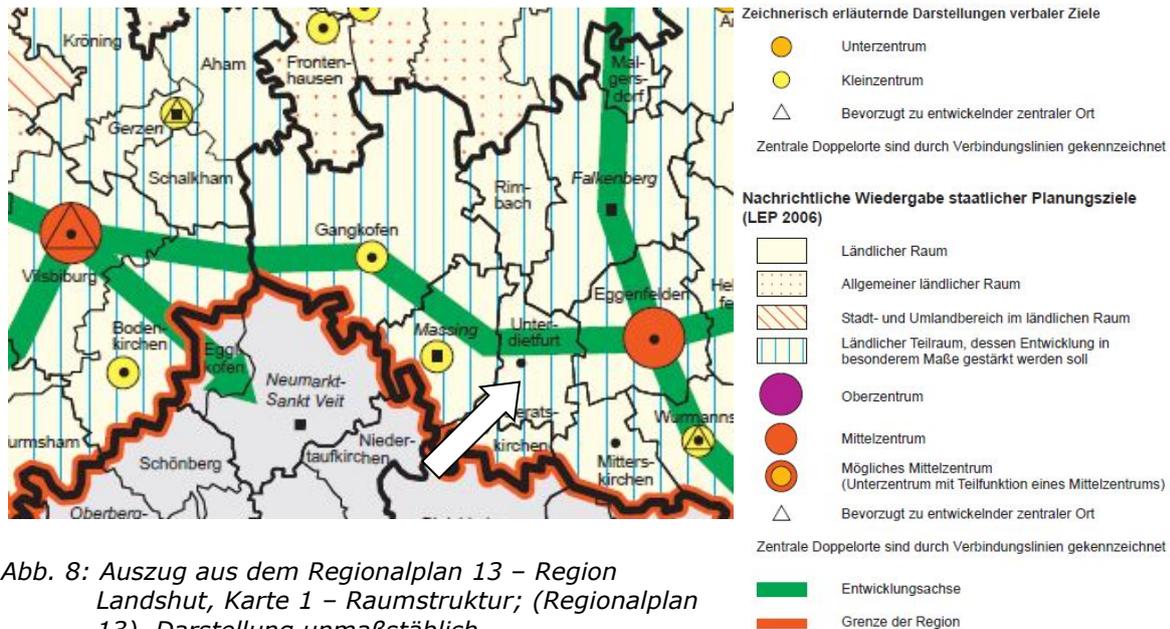


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

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

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum (G)

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Unterdietfurt durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die Bebauungsplanänderung hier eine Innenraumverdichtung zu ermöglichen.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

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

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erkennbar.

Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>6</sup>

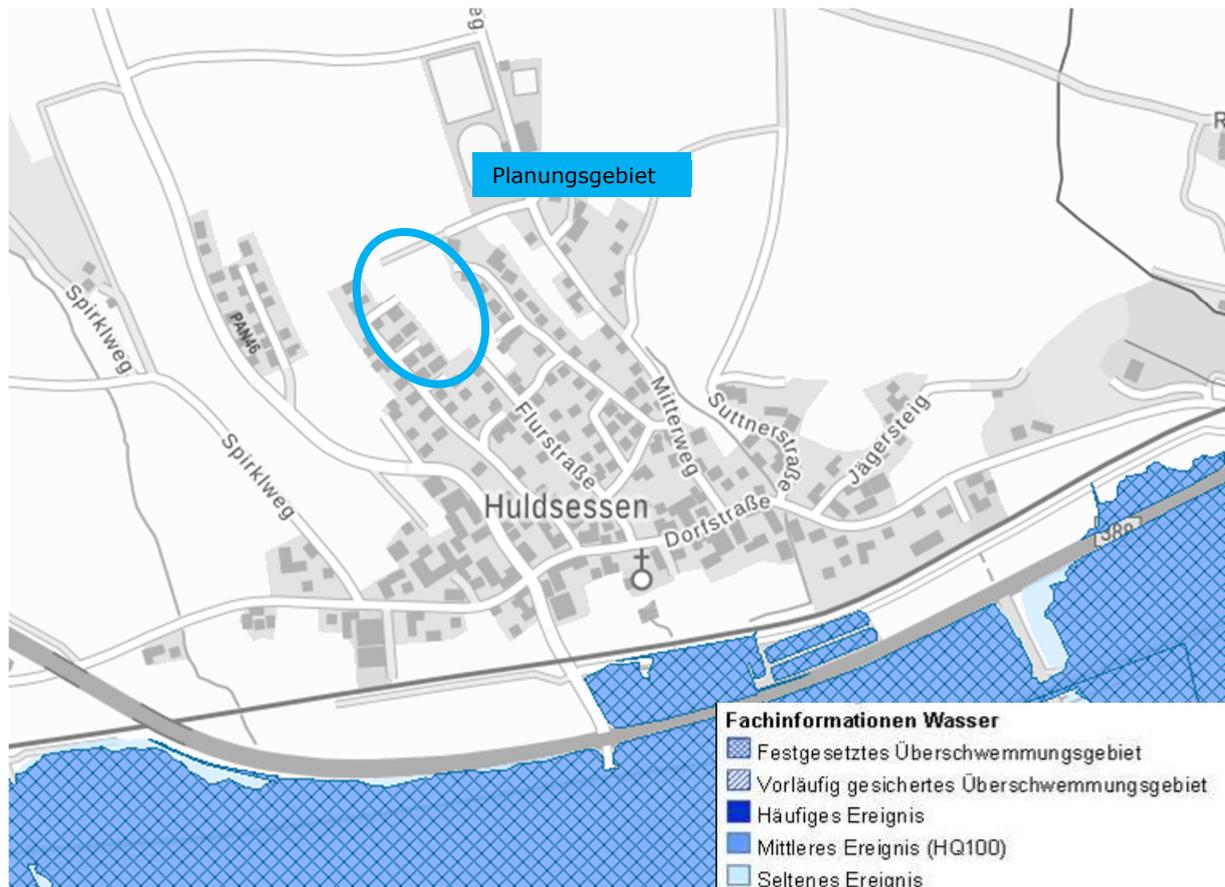


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich

### 3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. 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.

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

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erkennbar.<sup>7</sup> Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt.



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

Hellgrün: wassersensibler Bereich

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **3.5 Gefahr durch Starkregenereignisse**

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser).

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

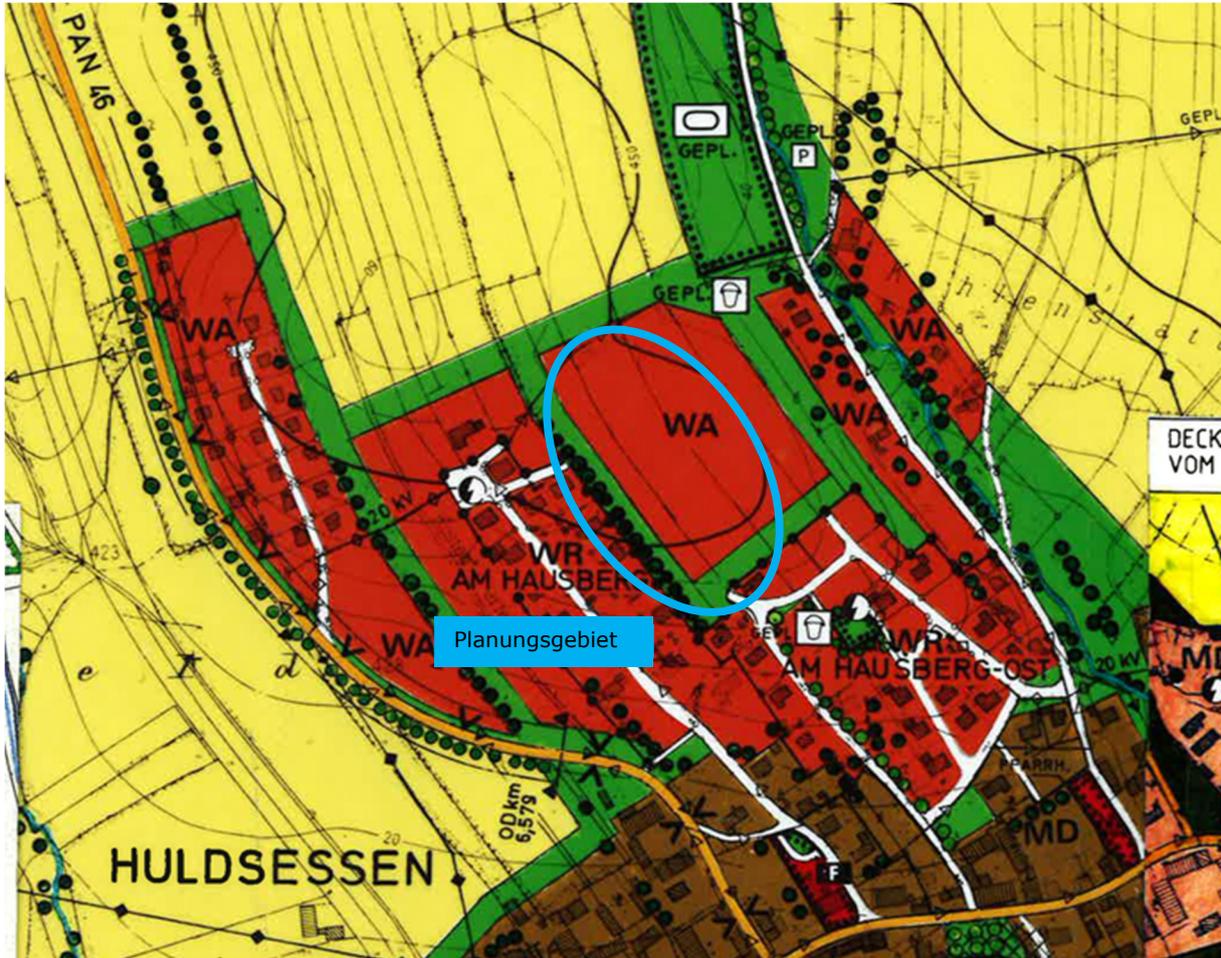


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderung für Wohnbauflächen geplant ist, sondern das WA festgesetzt bleibt, muss der Flächennutzungsplan nicht durch ein Deckblatt gem. § 13 a BauGB nachrichtlich angepasst werden.

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die bauliche Neuordnung und Nachverdichtung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. In die Planung wird die in der Neuplanung veränderte Verkehrsführung aufgenommen. Die Parzellen werden bedarfsgerecht verkleinert. Prazellen mit Bestandsgebäuden werden in die Planung aufgenommen. Die planerischen Festsetzungen werden den derzeitigen Rechtsvorschriften angepasst, sie werden im Geltungsbereich des Deckblattes 5 komplett neu überarbeitet.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und eine Nachverdichtung zu erreichen, wurden die Parzellen auf eine durchschnittliche Parzellengröße von ca. 645m<sup>2</sup> reduziert. Auf Grund des starken Gefälles innerhalb der Bauflächen werden für die Bemessung der Wandhöhe je Bauparzelle Höhenbezugspunkte, die auf die jeweilige neue Straßenhöhe angepasst sind, festgesetzt.

Als Grundlage für die Deckblattänderung dient die Vorplanung der Verkehrserschließung. Wegen der Neuordnung der Bauparzellen im Gebiet und der schwierigen topographischen Verhältnisse hat sich die Linienführung der Trasse geändert.

Die Erschließung und die Parzellierung, sowie die Höhenentwicklung wurden im Vorfeld in einem städtebaulichen Konzept vom 26.05.2021 untersucht und mit der Gemeinde Unterdietfurt abgestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan hat sich aus dieser Vorplanung entwickelt.

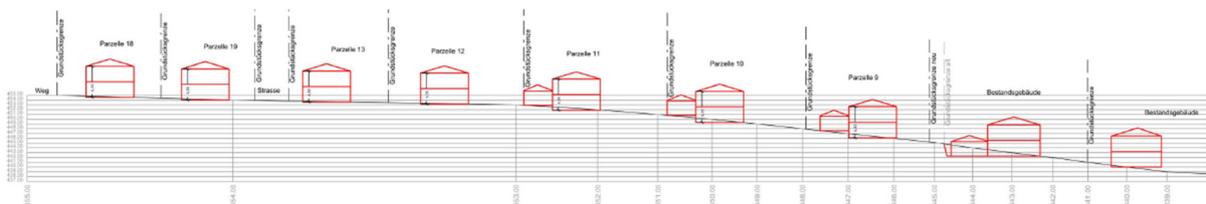


Abb. 12: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept vom 26.05.2021 – Geländeschnitt (ohne Maßstab); Planung Jochem + Kellhuber (Mai 2021)

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

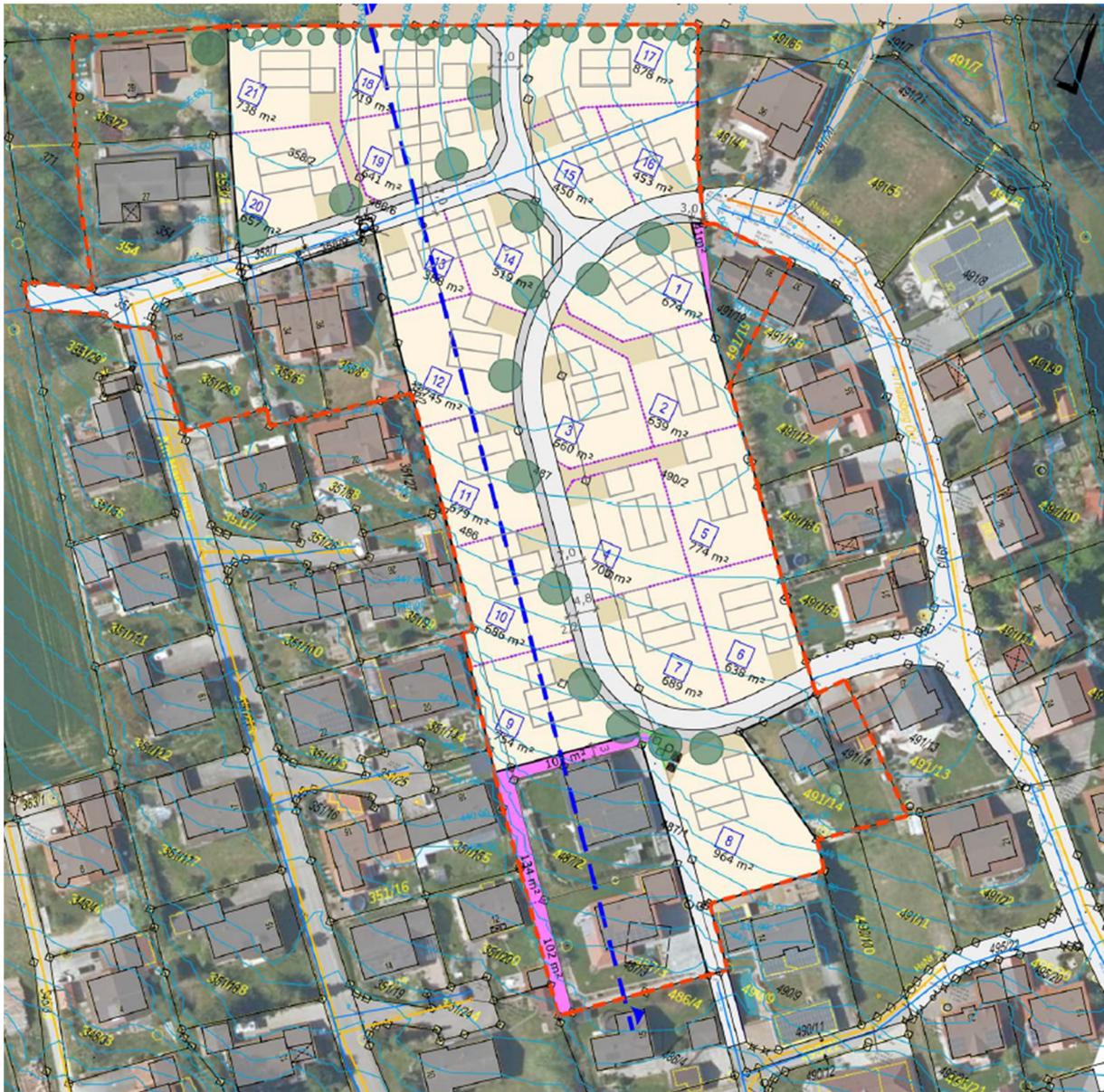


Abb. 13: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept vom 26.05.2021 – Lageplan (ohne Maßstab); Planung Jocham + Kellhuber (Mai 2021)

Wie bereits beschrieben, handelt es sich um ein topographisch stark bewegtes Gelände. Im Bauantrag sind daher die Gebäudeschnitte inkl. der Geländeschnitte mit Darstellung des Übergangs zu den angrenzenden Parzellen allseitig aufzuzeigen.

Gemäß beiliegendem Beiplan für die Geländemodellierung und die Festsetzung der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost II" (M 1:1.000 / 1:500) wurden mehrere Schnitte durch den Geltungsbereich erarbeitet, aus welchen die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die zulässigen Wandhöhen für die Bereiche A (max. 6,5 m) und B (max. 4,5 m) in Abhängigkeit des jeweiligen Höhenbezugspunktes je Baufenster abgeleitet wurden. Damit wird versucht, die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken.

## BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

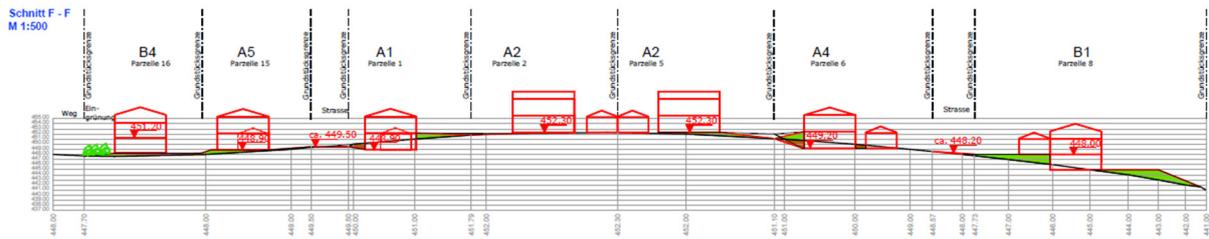


Abb. 14: Auszug aus dem beiliegenden Beiplan für die Geländemodellierung und die Festsetzung der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan – Schnitt F - F (ohne Maßstab); Planung Jocham + Kellhuber (Nov. 2021)

Eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund in einer Breite von 5,0 m wird im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt. Die Erschließungsstraße wird durch eine Baumreihe auf öffentlichem Grund (Mehrzweckstreifen) überplant. Dadurch wird die Realisierung der Baumpflanzungen sichergestellt.

Zusätzlich wird als Minimierungsmaßnahme eine Ein- und Durchgrünung der privaten Baugrundstücke festgesetzt. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung 100 %) anzulegen. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für die Neupflanzungen und die Durchgrünung des Planungsgebietes wird die Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes in die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer 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.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost" (mit allen seinen Änderungen) werden für den Geltungsbereich der aktuellen 5. Änderung durch neue Festsetzungen vollständig ersetzt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebiet
- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege
- das Landschaftsbild

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 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, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Geltungsbereich. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO<sup>8</sup>, da ausschließlich Wohnnutzung vorhanden und geplant ist.

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

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

### **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. Daher wird die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 begrenzt.

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost II" wird auf eine Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Stattdessen wird die max. zulässige Wandhöhe abhängig von der jeweiligen Bezugshöhe festgesetzt. Dies ist den schwierigen topographischen Verhältnissen geschuldet. Dadurch ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.

### **Hausarten**

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 sind nur Einfamilienhäuser (Einzelhaus als Wohngebäude) zulässig. Auf Grund der schwierigen Topographie sind Doppelhäuser nicht möglich. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Bereiche A und B lassen unterschiedliche Wandhöhen zu.

### **maximale traufseitige Wandhöhe**

Auf Grund des starken Gefälles innerhalb der Bauflächen werden für die Bemessung der Wandhöhe je Bauparzelle Höhenbezugspunkte, die auf die jeweilige neue Straßenhöhe angepasst sind, festgesetzt.

---

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Wandhöhe ist das Maß von der jeweiligen Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugshöhe wird für jede Parzelle einzeln festgesetzt.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern beträgt für die jeweiligen Bereiche A und B:

Hauptgebäude Bereich A: WH max. 6,5 m  
Hauptgebäude Bereich B: WH max. 4,5 m  
Im Bereich A ist zusätzlich eine Mindestwandhöhe von mind. 5,0 m einzuhalten.

Als maximale mittlere traufseitige Wandhöhe für Nebenanlagen werden 3,5 m festgesetzt.

Durch diese Festsetzung in Verbindung mit den zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen, sowie der bestehenden Topographie wird die Bestandsbebauung aufgenommen und ein harmonisches Ortsbild unterstützt.

### **4.3 Baugrenzen, Bauweise**

#### **Bauweise**

Um die vorhandene Bebauungsstruktur innerhalb des Siedlungsgebiets fortzuführen, wird eine offene Bauweise vorgesehen. Dies spiegelt sich auch im angrenzenden Bestand mit Gebäudelängen unter 50 m wider. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen.

#### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist. Die Baugrenzen der bestehenden Gebäude werden an den Bestand angepasst. Um die Höhenentwicklung in Abhängigkeit von der Bezugshöhe je Parzelle festsetzen zu können, werden die Baugrenzen je Parzelle dargestellt. Für mögliche Garagen und Carports als Grenzbebauung wird eine Baugrenze für Nebenanlagen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4.4 Abstandsflächen und Nebenanlagen**

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

Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO festgesetzt.

#### **Abstandsflächen**

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Auch durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt werden. Stets einzuhalten ist jedoch ein Mindestabstand von jeweils 3 m.<sup>9</sup>

#### **Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb der Wohnbaufläche abgestimmt und wie folgt geregelt:

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.1 und II.2.2 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende verfahrensfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Häuschen für Gartengeräte, Fahrräder oder Müllsammelstellen mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m<sup>3</sup>,
- Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.

---

<sup>9</sup> (BayBO, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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

Somit sind Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

#### **Dachform/Dachneigung**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebengebäude getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das geplante Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt.

Die maximal zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem tatsächlichen Bestand, sowohl für die Haupt- als auch für die Nebenanlagen, angepasst.

Daher sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit 18° - 30° Dachneigung zulässig.

Bei den Garagen und Nebengebäuden gelten für die Dachform und Dachneigung die Festsetzungen analog für Hauptgebäude.  
Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

Es sind nur Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers zulässig, der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Ein Versatz innerhalb der Dachfläche ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

#### **Dachgauben**

Um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden, werden Regelungen zu den Dachgauben getroffen. Dachgauben sind nur bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von min. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Ansichtsfläche einer Gaube 2,5 m<sup>2</sup>.

Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich.

Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen**

#### **Einfriedung / Zaunsockel**

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Mehrzweckstreifen etc.) mind. 50 cm abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Die Zaunhöhe wird mit max. 1,2 m ab OK fertiges Gelände festgesetzt.

#### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Wie bereits mehrfach beschrieben, handelt es sich im Bestand um ein topographisch stark bewegtes Gelände.

Gemäß beiliegendem Beiplan für die Erschließung und Geländemodellierung wurden mehrere Schnitte durch den Geltungsbereich erarbeitet, aus welchen die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die zulässigen Wandhöhen für die Bereiche A (max. 6,5 m) und B (max. 4,5 m) in Abhängigkeit von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt im Baufenster abgeleitet wurden.

Damit wird versucht, die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken.

Als maximale Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gemäß nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:

Bereiche	max. Abgrabung in Metern	max. Aufschüttung in Metern
A1	1,5 m	1,5 m
A2	1,0 m	1,0 m
A3	1,0 m	1,5 m
A4	1,5 m	2,0 m
A5	1,0 m	1,2 m
A6	2,5 m	1,0 m
A7	2,0 m	1,5 m
A8	2,5 m	0,5 m
A9	0,5 m	0,5 m
B1	0,5 m	2,5 m
B2	1,0 m	1,5 m
B3	1,8 m	1,0 m
B4	1,0 m	3,0 m
B5	0,5 m	0,5 m

Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

### **Stützmauern**

Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

### **Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten), um die Versiegelung zu reduzieren.

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

### **5.1 Verkehr**

#### **Erschließung**

Für die Erschließung sind bereits Anschlüsse an die bestehenden Straßen vorgesehen, im Westen an die Straße „Am Hausberg“ und im Osten an die Straße „Am Hausberg Ost“. In der Planung werden diese durch eine Erschließungsstraße verbunden.

Eine zukünftige Anbindung nach Norden für eine mögliche Baugebietserweiterung wird vorgesehen.

Die Parzellen 2 und 5 werden über eine Stichstraße erschlossen.

Im Süden schließt die „Flurstraße“ als Stichstraße an. Eine Weiterführung der Straßenerschließung ist auf Grund der großen Höhenentwicklung des Geländes dort nur als Fußwegeverbindung möglich, eine Treppenanlage ist erforderlich.

#### **Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Straßenbegleitend wird ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen angeboten, der mit Großbäumen überstellt wird.

#### **Fußwege**

Begleitend zur Erschließungsstraße verläuft ein Multifunktionsstreifen. Über die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen ist das Siedlungsgebiet fußläufig vernetzt. Die „Flurstraße“ wird mit einer fußläufigen Verbindung mit einer Treppenanlage an die geplante Erschließungsstraße angebunden.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Wirtschaftswege**

Der landwirtschaftliche Weg im Norden außerhalb des Geltungsbereichs bleibt bestehen, so dass die Bewirtschaftung der umliegenden Felder unverändert möglich ist.

### **ÖPNV**

Der Ort Huldessen ist an den ÖPNV angebunden.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an die Wasserversorgung der Gemeinde Unterdietfurt.

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

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.

#### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamten Niederschlagswasser in einem gemeindlichen Regenwasserkanal zu sammeln und für den nördlichen Bereich in das nordöstlich gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken (Sportplatzareal, außerhalb des Geltungsbereiches) und für den südlichen Bereich in den Kanal in der Flurstraße abzuleiten. Der Drosselabfluss ist auf 0,1 l/s pro Parzelle zu begrenzen. Für die Rückhaltung ist je Bauparzelle ein Retentionsvolumen von mindestens 8 m<sup>3</sup> herzustellen. Dadurch soll der Kanal bei Starkregenereignissen entlastet werden.

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

### **5.5 Abfallentsorgung**

Der in Unterdietfurt anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

Die Mülltonnen der Parzellen an den Stichstraßen ohne Wendehammer, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an den Abfuhrtagen an der nächstmöglichen durchgehenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

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.

### **5.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden sowie eine nicht mehr in Betrieb befindliche TK-Linie. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die in Betrieb befindlichen TK-Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

### **5.7 Löschwasserversorgung**

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 von der Gemeinde 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).

### **5.8 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließlich 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 zulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wird Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen ausgesetzt. Im Umfeld befindet sich lediglich Wohnbebauung. Hierbei ist von keinen über das gesetzliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

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

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. 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**

Für die Straßenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist allgemein 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 auch hier LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen.

### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich in Eggenfelden.<sup>10</sup> 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. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane, stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die

---

<sup>10</sup> (Bundesnetzagentur - EMF-Karte, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.<sup>11</sup>

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Festsetzung zur Verwendung von erneuerbaren Energien

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.

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

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

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

---

<sup>11</sup> (Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund, 2009)

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **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>12</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. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht – im Bildausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich*

---

<sup>12</sup> (FINWeb, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.<sup>13</sup>

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



*Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht- im Bildausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich*

---

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

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.<sup>14</sup> Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



*Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich*

*Rosa: amtlich kartierte Biotope*  
*Lila: Ökokonto*

---

<sup>14</sup> (FINWeb, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>15</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, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer 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 Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung 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>16</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 (Streuobstbestände) 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>15</sup> (BNatSchG, 2020)

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

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Die überwiegende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



*Abb. 18: Ansicht von Süden – westlicher Bereich mit Acker;  
Foto Jocham + Kellhuber (April 2021)*

Die bestehenden Einfamilienhäuser, die in das Deckblatt mit einbezogen werden, sind mit Gartenflächen umgeben. Diese bleiben unverändert.



*Abb. 19: Ansicht von Nordosten – nördlicher Bereich mit Anschluss an „Am Hausberg“;  
Foto Jocham + Kellhuber (April 2021)*

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

In der nördlichen Planungsfläche befinden sich entlang der Erschließungsstraße „Am Hausberg“ vereinzelt Bäume und Sträucher.

Auf Grund der Neuplanung der Straße können diese Bäume nicht erhalten werden. Augenscheinlich konnten keine potentiellen Bruthöhlen oder Fledermausquartiere in den Bäumen festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Da die Planungsfläche überwiegend als landwirtschaftliche Flächen besteht, wird der Eingriff in den Naturhaushalt unter dem Aspekt der Nachverdichtung als vertretbar eingestuft. Zudem werden im Rahmen des Vorhabens als Minimierung ausreichend Grünflächen geschaffen. Die Erschließungsstraße wird zusätzlich mit Großbäumen I. Ordnung überstellt. Nach Norden hin zur freien Flur wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

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

Die Planungsfläche unterliegt überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. In den wenigen zu rodenden Bäumen wurden augenscheinlich keine potentiellen Bruthöhlen oder Fledermausquartiere festgestellt. Als Ersatz zur Rodung werden Großbäume I. Ordnung und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Ansonsten ist auf Grund der Lage innerhalb der bestehenden Baugebiete und der fehlenden Habitatstrukturen eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

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 weiteren 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 Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.3 Planung**

#### **8.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen am Baugrundstück wird die Durchgrünung des Baugebietes gegeben. Die Erschließungsstraße wird zusätzlich mit Großbäumen I. Ordnung überstellt. Nach Norden hin zur freien Flur wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Als wichtige Festsetzung neben den Pflanzgeboten wird getroffen, dass je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen ist (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 100 %) anzulegen. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit der Vitalitätssteigerung des Orts.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen 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 a BauGB durchgeführt wird.

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

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

- Überstellung der Erschließungsstraße mit Bäumen I. Ordnung
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Ortsrandeingrünung nach Norden
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Zuleitung eines Teils des Niederschlagswassers zum Regenrückhaltebecken (außerhalb des Geltungsbereiches), Drosselung des Abflusses
- Festsetzungen von Regenwasser-Zisternen auf den Grundstücken

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

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

- Ortsrandeingrünung nach Norden
- Überstellung der Erschließungsstraße mit Bäumen I. Ordnung
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

### **Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung 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 im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

In der Fassung vom 02.11.2021



Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Literaturverzeichnis**

BauNVO, B. (November 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.

BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.

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).

*Bundesnetzagentur* - *EMF-Karte*. (2021). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen

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

Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Regionalplan Landshut - Region 13. (2020).

UmweltAtlas. (2021). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>: <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich .....	5
Abb. 2: Ansicht von Osten – nördlicher Bereich mit Acker; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021) ..	6
Abb. 3: Ansicht von Osten – nordwestlicher Bereich mit Acker, Anwesen Am Hausberg 29; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021) .....	7
Abb. 4: Ansicht von Süden – Anwesen Flurstraße 19; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021) .....	7
Abb. 5: Luftbild und Parzellenkarte mit Darstellung der Höhenlinien; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich .....	8
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich .....	9
Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich .....	12
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), 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: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich .....	18
Abb. 13: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept vom 26.05.2021 – Geländeschnitt (ohne Maßstab); Planung Jocham + Kellhuber (Mai 2021) .....	19
Abb. 12: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept vom 26.05.2021 – Lageplan (ohne Maßstab); Planung Jocham + Kellhuber (Mai 2021) .....	20
Abb. 12: Auszug aus dem beiliegenden Beiplan für die Geländemodellierung und die Festsetzung der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan – Schnitt F - F (ohne Maßstab); Planung Jocham + Kellhuber (Nov. 2021).....	21
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht – im Bildausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich .....	32
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht– im Bildausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich .....	33
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich .....	34
Abb. 17: Ansicht von Süden – westlicher Bereich mit Acker; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021) .....	36
Abb. 18: Ansicht von Nordosten – nördlicher Bereich mit Anschluss an „Am Hausberg“; Foto Jocham + Kellhuber (April 2021) .....	36