

SATZUNG ZUR ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS
UNTERDIETFURT
- ERGÄNZUNGSSATZUNG „UNTERDIETFURT“ -

BEGRÜNDUNG
Satzung vom 05.07.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage	3
2.	Aufstellungsanlass und Planungsziele	4
3.	Verfahrensart	4
4.	Planungsvoraussetzungen	5
5.	Begründung zur Ergänzungssatzung	5
6.	Erschließung	6
7.	Wasserversorgung	6
8.	Löschwasserversorgung	6
9.	Abwasserbeseitigung	7
10.	Stromversorgung	8
11.	Telekommunikation	8
12.	Abfallentsorgung	8
13.	Altlasten / Schadensfälle	9
15.	Denkmalschutz	9
16.	Umweltbelange	11
17.	Abhandlung der Eingriffsregelung	13
18.	Planunterlagen	22

1. Lage

Der Ort Unterdietfurt in der Gemeinde Unterdietfurt liegt etwa 8 km westlich von Eggenfelden. Das Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Unterdietfurt, jedoch zwischen bereits bebauten Wohnflächen und wird über den Pfarer-Reindl-Weg erschlossen.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut¹.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen der Ergänzungssatzung führt von Norden, Osten und Westen Wohnbebauung heran. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die geplanten Ergänzungsflächen sind direkt an die bereits bestehende Bebauung angebunden.

Die betroffene Teilfläche der Flur-Nummer 73 Gemarkung Unterdietfurt liegt im Mittel bei 423,0 m ü.NN. und fällt von Süden nach Norden um ca. 2 m ab.

Die Ergänzung beinhaltet eine Abrundung des südlichen Ortsrandes in einer Größe von ca. 3.426 m². Die Fläche der Einbeziehung wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

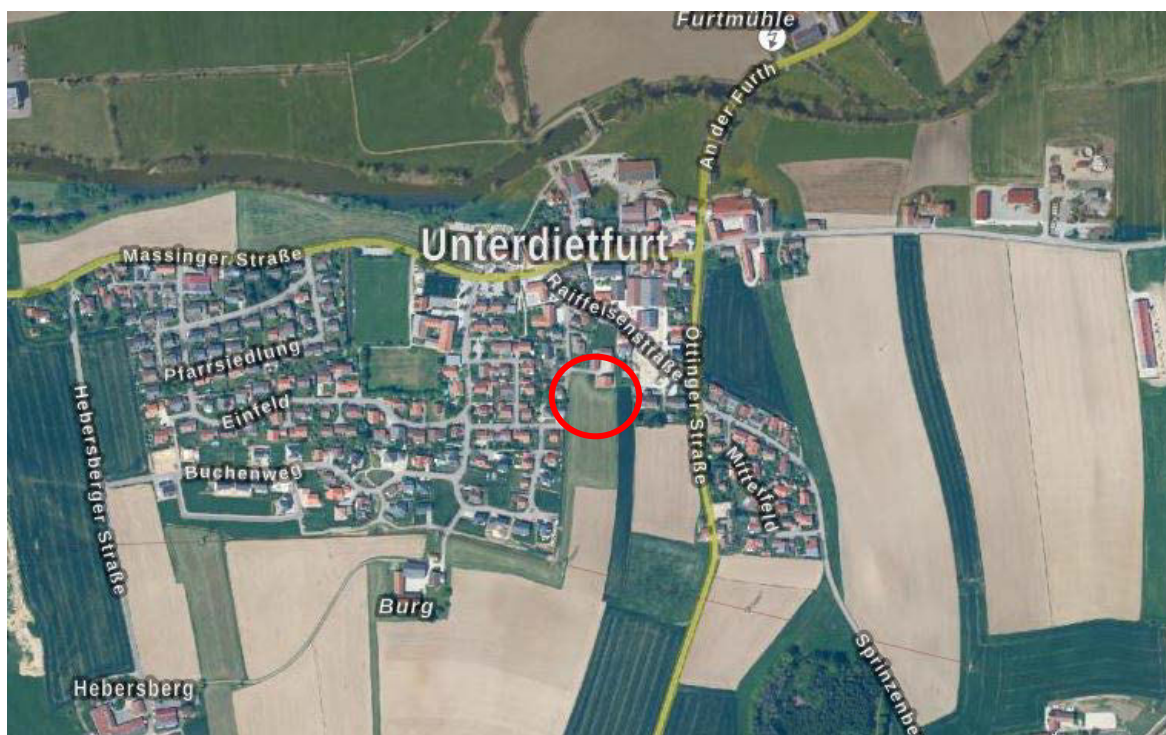


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche in der Gemeinde Unterdietfurt (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

2. Aufstellungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat am 05.04.2022 beschlossen, für den Ortsteil Unterdietfurt eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Fläche am südlichen Ortsrand des Siedlungskörpers in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Die Satzung ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines Ortsrandes. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die gekennzeichneten Außenbereichsteilgrundstücke zur Abrundung des Gebiets einbezogen.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs
- Ortsabrundung
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Osten
- interne Ausgleichsflächen

3. Verfahrensart

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden Flächen am südlichen Ortsrand des Siedlungskörpers einbezogen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB² sind die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

² (BauGB, 2020)

4. Planungsvoraussetzungen

Die Fläche der Einbeziehung ist im Flächennutzungsplan im Norden als Dorfgebiet (MD) und im Süden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

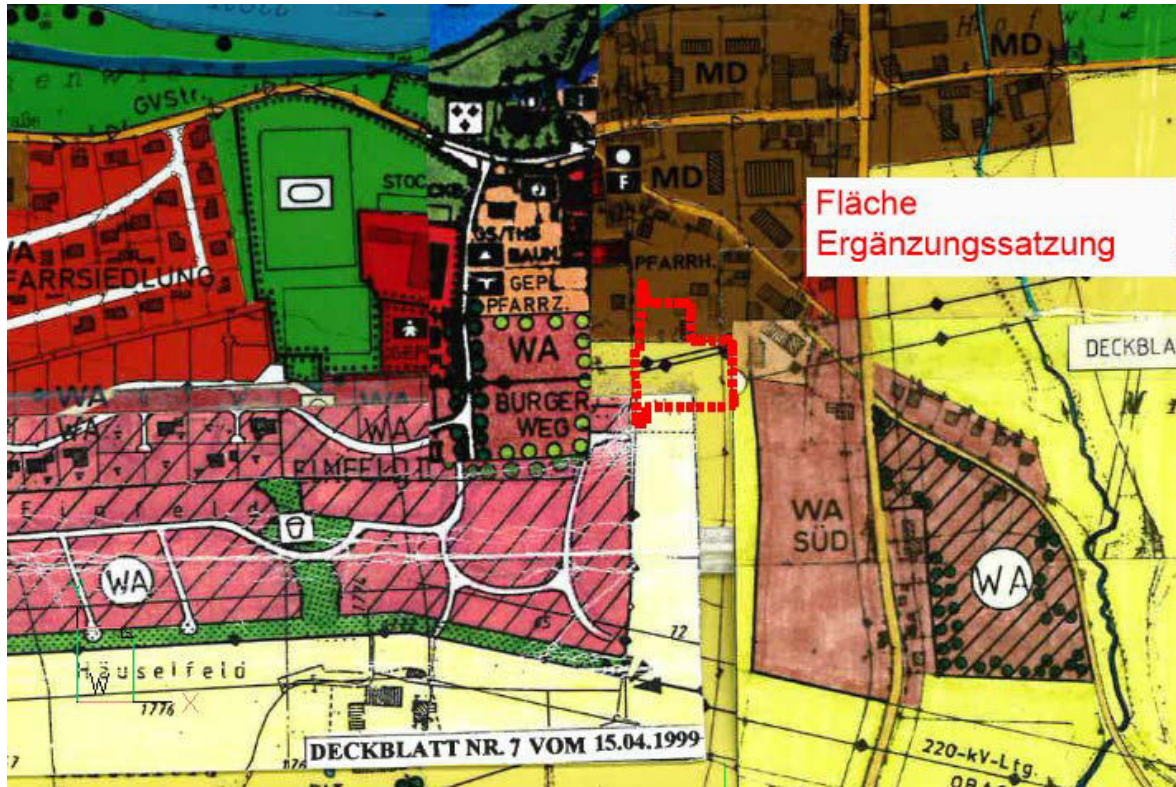


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt mit Lage der Ergänzungssatzung (roter Umgriff), unmaßstäblich

5. Begründung zur Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Unterdietfurt ist gehalten für die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat die Gemeinde gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsflächen der Ergänzungssatzung wurden sehr behutsam ausgewählt. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage, Erschließungsstraße und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Gemeinde ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und möglichst keine neuen zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen. Gerade die Ausweisung von Bauland im Bereich von vorhandenen Baulücken zwischen bestehender Bebauung oder im

Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Straße mit umgebender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 begrenzt, um den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu reduzieren.

Gestalterische Festsetzung

Um städtebaulich dem dörflichen umgebenden Charakter zu entsprechen, wird für die Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude ausschließlich ein Satteldach oder ein Walmdach festgesetzt.

6. Erschließung

Verkehr

Die Planungsfläche wird über den Pfarrer-Reindl-Weg erschlossen. Da es sich lediglich um 2 Bauparzellen handelt, kann die weitere Erschließung über einen Privatweg erfolgen. Dieser wird zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Ein Geh- und Fahrrecht ist für den Hinterlieger einzutragen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine Fläche in 4,5 m Breite festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Dadurch bleibt die Möglichkeit erhalten, den Pfarrer-Reindl-Weg zukünftig mit dem Lindenweg zu verbinden.

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege für die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben von der Ergänzungssatzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

7. Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die Wasserversorgung der Gemeinde Unterdietfurt angeschlossen.

8. 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 vom Markt Arnstorf bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

9. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Kanalisation der Gemeinde im Pfarrer-Reindl-Weg (Gewährleistung über eine Trennsystem).

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf den Grundstücken versickert bzw. gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

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.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

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

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

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

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung der Gebiete ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungstrassen der Bayernwerk AG. Der Schutzzonenbereich der unterirdischen Leitungen beträgt je 2,5 m rechts und links der Trassenachse und ist in der Satzung dargestellt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH gesichert.

12. Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt. Die Abfalltonnen sind an der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße an den Abfuhrtagen 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.

13. Altlasten / Schadensfälle

Auf den Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden und ebenfalls keine Altlasten kartiert.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), 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.

14. Immissionsschutz

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Mit Geruchsimmissionen durch die bestehende Landwirtschaft ist zu rechnen. Diese innerhalb der Nutzung als Dorfgebiet (siehe Flächennutzungsplan) zulässigen Geruchsimmissionen sind zu dulden.

15. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas³ keine Bodendenkmäler. Das kartierte Bodendenkmal D-2-7641-0039 um die katholische Pfarrkirche Mariä Heimsuchung (*„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung von Unterdietfurt und ihrer früh- und hochmittelalterlichen Vorgängerbauten sowie der frühneuzeitlichen Friedhofskapelle St. Leonhard“*) liegt ca. 145 m nordwestlich der Ergänzungssatzung. Dieses Bodendenkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich folgendes Baudenkmal:

- D-2-77-151-5: *„Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung, dreischiffige Stufenhalle, stattlicher spätgotischer Ziegelbau, wohl 1441 begonnen; mit Ausstattung; Friedhofskapelle St. Leonhard, 2. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung.“* (ca. 145 m südwestlich)

³ (BayernAtlas, 2021)

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

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

Alle Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Unterdietfurt und betreffen die katholische Pfarrkirche Mariä Heimsuchung. Die geplante Bebauung liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen diesen Baudenkmälern und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zur katholischen Pfarrkirche Mariä Heimsuchung ist durch die tiefere Lage des Bauvorhabens nur sehr eingeschränkt gegeben.

Bei den Bodendenkmälern sind wegen der Entfernung keine Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten.



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Rosa: Baudenkmäler

⁴ (DSchG, 2015)

16. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befinden sich keine Biotop⁵. Somit kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁶ ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Rott das Planungsgebiet nicht berühren. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.

⁵ (FINWeb, 2021)

⁶ (UmweltAtlas, 2021)

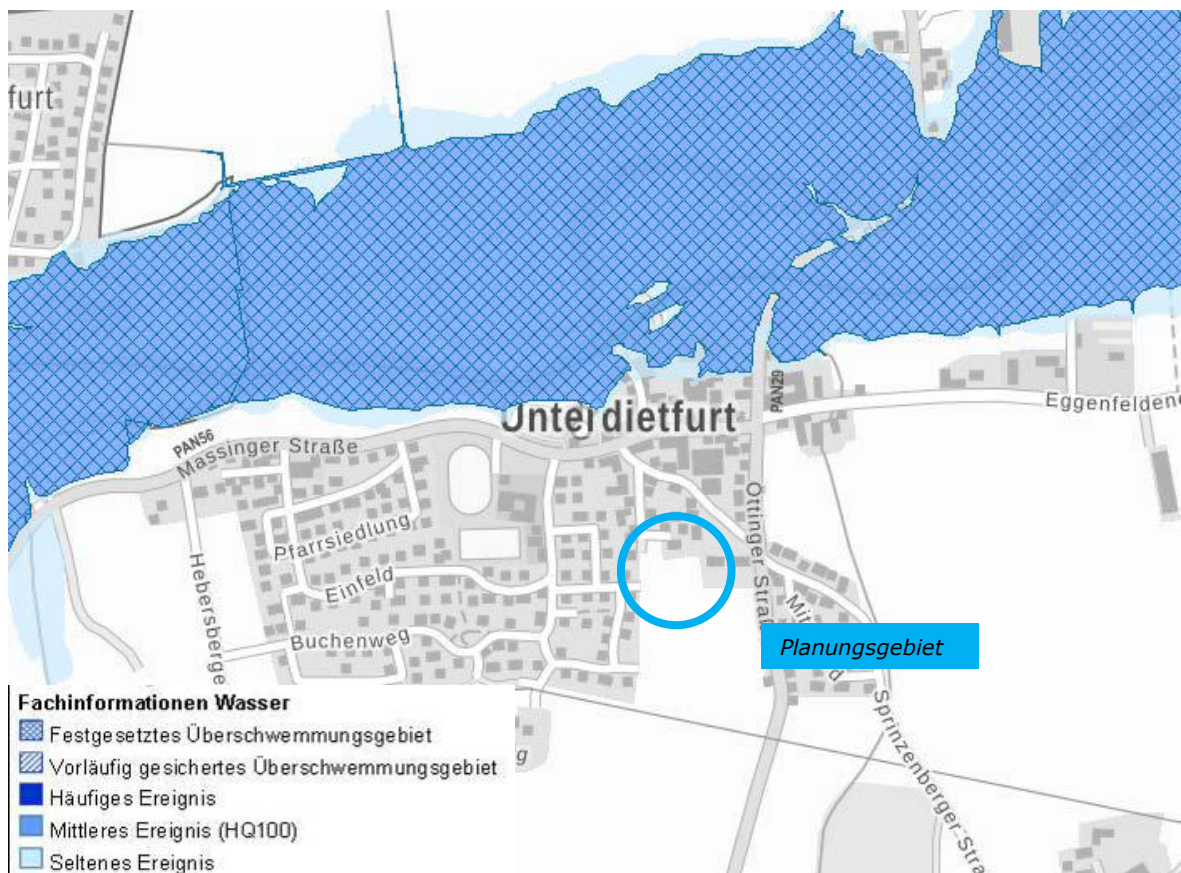


Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete;
(UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

17. Abhandlung der Eingriffsregelung

Vorbereitende Bauleitplanung

Die durch die Einbeziehung betroffenen Grundstücke befinden sich am südlichen Siedlungsrand im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Diese Flächen werden durch eine Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche abzuhandeln.

Bestandteile und Integration der Planung

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)⁷.

Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG⁸ ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind auf der Grundlage der Listen 1a – 1c bewertet worden. Die Zuordnung der einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung in die verschiedenen Kategorien sind mit Hilfe der Listen nachzuvollziehen. Diese Aufschlüsselung zeigt auch zugleich die am stärksten beeinträchtigten Schutzgüter auf.

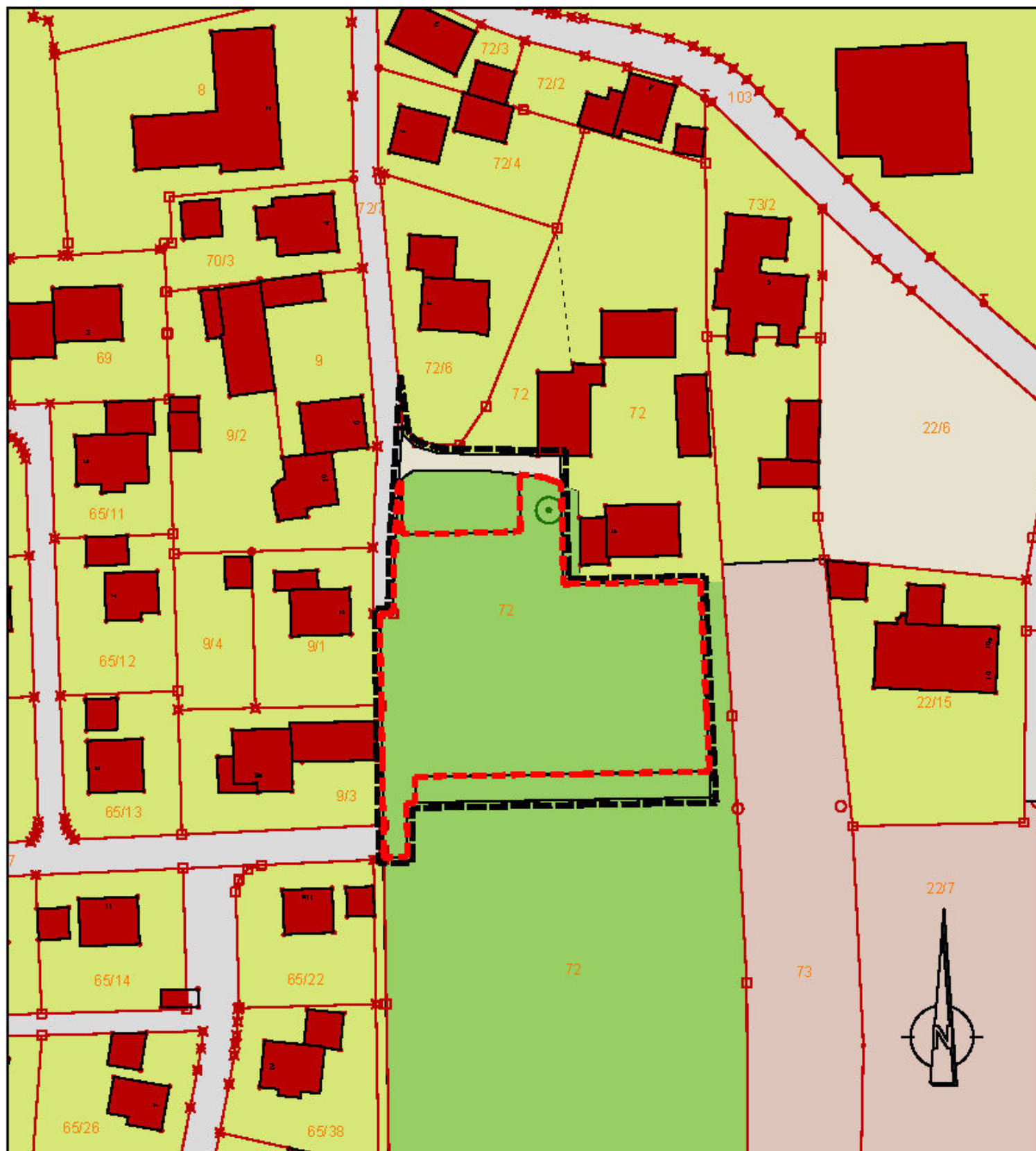
Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Ergänzungssatzung mit integrierter Grünordnung und der Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt.

Bestandsaufnahme

Der Bereich der Einbeziehungssatzung wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Im Norden befindet sich ein unbefestigter Weg, der erhalten bleibt.

⁷ (Leitfaden StMLU, 2003)

⁸ (BayNatSchG, 2020)



Legende:

-  Geltungsbereichsgrenze
-  Acker
-  intensiv genutztes Grünland
-  Hof- bzw. intensiv gepflegte Gartenfläche
-  Straßenfläche, befestigte Fläche (Asphalt)
-  unbefestigte Flächen / Wege
-  Gebäude mit Hausnummern

-  Baum, Bestand, zu erhalten
-  Flurgrenze mit Flurnummer
-  Eingriffsfläche
ca. 2.751 m²

Plan 1: Bestand M 1:1.000
Ergänzungssatzung
"Unterdietfurt"

Gemeinde Unterdietfurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Arten- und Lebensräume

Auf den überplanten Eingriffsflächen befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände.

Das Erweiterungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Die Grundlagen für alle Tiergruppen sind auf der Grünlandfläche als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist als relativ gering anzusprechen. Der einzige Laubbaum innerhalb des Geltungsbereiches wird zum Erhalt festgesetzt.

Boden

Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.

Wasserhaushalt

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und besitzt einen intakten hohen Grundwasserflurabstand. Die Planungsfläche liegt südlich eines wassersensiblen Bereiches. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.

Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Unterdietfurt, ist jedoch auf 3 Seiten von Bebauung umschlossen. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.

Landschaftsbild

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Westen, Osten und Norden anschließenden Bebauung eine Erweiterung des Ortes dar, nach Süden hin wird die Erweiterungsfläche im Zuge der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen eingegrünt, so dass der Ortsrandsituation Rechnung getragen wird.

Durch den räumlichen Zusammenhang stellt diese Erweiterung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, **in der Fassung von 2003**.

Die Erweiterungsfläche wurde anhand von den Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in folgende Kategorien eingeteilt.

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbeurteilung
intensiv genutztes Grünland	intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte, strukturarmer Agrarlandschaften bzw. Ortsabrundung → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Intensiv genutztes Grünland

Für das intensiv genutzte Grünland sind drei Schutzgüter in Kategorie I (geringe Bedeutung) und zwei Schutzgüter in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzuordnen. Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der **Kategorie I – geringer - Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Auf Grund der geplanten Einfamilienhausbebauung mit der damit einhergehenden geringen Versiegelung ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem - mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\leq 0,35$), Typ B einzuordnen.

Im Leitfaden ist folgende Faktorenspanne angegeben:

Gebiete geringer Bedeutung (= Kategorie I) 0,2 – 0,5.

Als Minimierungsmaßnahmen wird die Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes festgesetzt. Je angefangener 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Ergänzend dazu sind innerhalb des Geltungsbereiches 4 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Landschaftsfremde Baumarten sind unzulässig. Zusätzlich wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.

Auf Grund der geplanten Minimierungsmaßnahmen, die in den planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgeschrieben sind, ist für den Satzungsbereich „Unterdietfurt“ ein Ausgleichsfaktor von 0,2 vertretbar.



Legende:

Geltungsbereichsgrenze

Eingriffsfläche Süden

Eingriff int. Grünland
Eingriffsfläche: 2.751 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,2
erforderl. Ausgleichsfläche: 550 m²

Eingriffsfläche
gesamt ca. 2.751 m²
**Gesamtbedarf an
Kompensationsfläche
gesamt ca. 550 m²**

Gebäude, Bestand

Baum, Bestand

Flurgrenze mit Flurnummer
1125

**Plan 2: Eingriff M 1:1.000
Ergänzungssatzung
"Unterdietfurt"**

Gemeinde Unterdietfurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Bilanzierung der Flächen

Die in Anspruch genommen Flächen sind der Kategorie „Gebiete geringer Bedeutung“ (Kategorie I) zuzuordnen, somit errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf folgendermaßen:

Eingriff intensives Grünland
Eingriffsfläche: 2.751 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,2
erforderl. Ausgleichsfläche: 550 m²

Gesamtbedarf an Kompensationsfläche gesamt ca. 550 m²

Für die Ergänzungssatzung „Unterdietfurt“ wird eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

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

- Ein- und Durchgrünung der Freiflächen
- Pflanzung von Bäumen I. Ordnung
- Erhalt des Bestandsbaumes
- Eingrünung im Süden durch Ausgleichsfläche
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise im Anschluss an bestehende Bebauung
- möglichst geringer Versiegelungsgrad (max. GRZ 0,35)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Aufbau einer mehrreihigen Gehölzpflanzung als Ortsrand
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 550 m² berechnet.

Die Fläche wird intern im nördlichen Bereich (A 1) und südlichen Bereich (A 2 + A 3) des Geltungsbereiches der Satzung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 72 Gemarkung Unterdietfurt nachgewiesen.

Für die Flächen A 1, A 2 und A 3 wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt. Die Flächen weisen eine tatsächliche Größe von 551 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,0 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 551 m² erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Die Ausgleichsflächen gem. Planzeichen II.4.4 sind in zeitlicher Hinsicht wie folgt herzustellen:

A 1 + A 2: wenn die westliche Bauparzelle (Parzelle 1) bebaut wird,

A 3: wenn die östliche Bauparzelle (Parzelle 2) bebaut wird.

Die Ausgleichsfläche ist durch Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.

Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche

Folgend Maßnahmen werden auf den internen Ausgleichsflächen A 1 + A 2 + A 3 auf der Teilfläche der Flur-Nr. 72 Gemarkung Unterdietfurt erbracht:

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche A 1:

Entwicklungsziel:

Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex

mit extensivem Grünland

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensives Grünland

- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm)
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche pro Jahr zwischen dem 15.06. und 15.09 (alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen)
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren

- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Maßnahmen interne Ausgleichsflächen A 2 + A 3:

Entwicklungsziel:

Gebüsch mit einheimischen, standortgerechten Arten, trocken-warmer Standort

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in mehrreihige Gehölzpflanzung

- Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- Pflanzgröße: Sträucher 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm,
- Pflanzabstand im Gehölz: 1,5 m in der Reihe, 1,0 m zwischen den Reihen.
- Pflöckfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

- Ausmähen der Fläche bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 - 2 mal pro Jahr
- Liegenlassen des Schnittgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Sträucher müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Durch das Festlegen der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausweisung der internen Ausgleichsflächen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

18. Planunterlagen

- 1) Lageplan Ergänzungssatzung „Unterdietfurt“
M 1 : 500

Altötting, den 05.07.2022



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
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).
FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München,
Bayern.
Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung).
11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans. Regionaler Planungsverband Landshut.
UmweltAtlas. (2021). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>:
<https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche in der Gemeinde Unterdietfurt (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt mit Lage der Ergänzungssatzung (roter Umgriff), unmaßstäblich	5
Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich	12