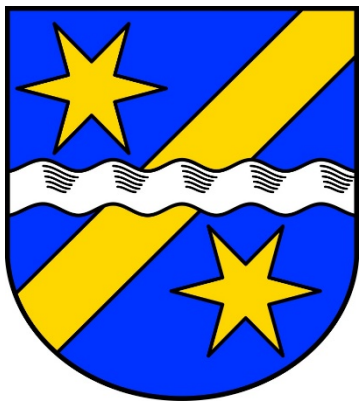
# B E G R Ü N D U N G

## Z U R
## 1. Ä N D E R U N G U N D
## E R W E I T E R U N G
## D E S B E B A U U N G S P L A N E S
## M I T I N T E G R I E R T E R
## G R Ü N O R D N U N G
## “Pfarrsiedlung"

## gemäß § 13 b BauGB
## im beschleunigten
## Verfahren

**Gemarkung Unterdietfurt**
**Gemeinde Unterdietfurt**



**Landkreis:** **Rottal-Inn**
**Regierungsbezirk:** **Niederbayern**

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... 2
1. PLANUNGSANLASS ..... 4
1.1 Aufstellungsbeschluss ..... 4
1.2 Verfahren nach § 13 b 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 ..... 6
2.3 Bestand und umgebende Bebauung ..... 6
2.4 Topographie ..... 8
2.5 Kultur- und Sachgüter ..... 8
2.6 Altlasten ..... 10
2.7 Bestehende Leitungen ..... 10
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ..... 11
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ..... 11
3.2 Regionalplan ..... 12
3.3 Flächennutzungsplan ..... 13
3.4 Überschwemmungsgebiete ..... 14
3.5 Wassersensibler Bereich ..... 15
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL ..... 17
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 18
4.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 18
4.3 Abstandsflächen ..... 19
4.4 Nebenanlagen ..... 19
4.5 Bauweise, Baugrenzen ..... 19
4.6 Gestalterische Festsetzungen ..... 20
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) ..... 20
5.1 Verkehr ..... 20
5.2 Wasserversorgung ..... 20
5.3 Abwasserentsorgung ..... 21
5.3.1 Schmutzwasser ..... 21
5.3.2 Oberflächenwasser ..... 21
5.4 Hochwasser / Starkregenereignisse ..... 21

5.5 Stromversorgung ..... 22
5.6 Telekommunikation ..... 22
5.7 Abfallentsorgung ..... 22
5.8 Löschwasser ..... 22
5.9 Erneuerbare Energien ..... 23
6. IMMISSIONSSCHUTZ ..... 23
6.1 Schallschutz ..... 23
6.2 Staub- und Geruchsimmissionen ..... 23
6.3 Lichtemissionen ..... 23
6.4 Elektromagnetische Felder ..... 23
7. KLIMASCHUTZ ..... 24
8. GRÜNORDNUNG ..... 25
8.1 Rechtliche Grundlagen ..... 25
8.1.1 Bestandteile der Planung ..... 25
8.2 Bestandsaufnahme ..... 26
8.2.1 Schutzgebiete ..... 26
8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) ..... 26
8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht ..... 27
8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern ..... 28
8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG ..... 29
8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen ..... 30
8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) ..... 32
8.3 Planung ..... 33
8.3.1 Festsetzungen Grünordnung ..... 33
8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ..... 33
Literaturverzeichnis ..... 35
**Abbildungsverzeichnis** ..... 36

# 1. PLANUNGSANLASS

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Unterdietfurt hat am 02.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren[1] zu ändern und zu erweitern.

## 1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Gemeinde Unterdietfurt hat beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1.179 m² auf, diese werden gesamt als Bauparzellen für ein allgemeines Wohngebiet geplant, wobei bereits 714 m² bereits im bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Die Planungfläche wird um ca. 465 m² nach Osten hin erweitert. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes beträgt die überbaubare Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 weniger als 10.000 m².
Von dem geplanten Standort ergeben sich aufgrund der Art des Vorhabens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden.
Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.
Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 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

Im Geltungsbereich, der die Flur-Nummer 3/14 Gemarkung Unterdietfurt umfasst, soll an das bestehende Einfamilienhaus ein weiteres Gebäude für Wohnzwecke angebaut werden und in den Bestand integriert werden. Für den Erweiterungsbereich der überplanten Flächen besteht eine konkrete Nachfrage. Die Gemeinde Unterdietfurt ist bestrebt, für den Ort eine in der Flächengröße und in Art und Maß verträgliche und sinnvolle Entwicklung insbesondere von Wohnnutzungen zu ermöglichen und durch die gemeindliche Bauleitplanung zu steuern. Damit soll einer bereits konkret bestehenden Entwicklungsabsicht eines Bauwerbers entsprochen werden.

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfarrsiedlung“ nach Osten hin dar. Im Westen schließt bereits das Baugebiet „Pfarrsiedlung“ an. Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

[1] *(BauGB, 2020)*

„Pfarrsiedlung“ wird lediglich eine bereits bestehende abgemarkte Grundstücksfläche (Flur-Nummer 3/14 Gemarkung Unterdietfurt), die sich nur teilweise im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes „Pfarrsiedlung“ befindet, überplant. Eine Ausnutzung der bestehenden Erschließung ist vorgesehen.

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und der Bedarf an dieser konkreten Wohnbaufläche bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

# 2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

## 2.1 Lage

Die von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren betroffene Fläche liegt innerhalb des Ortes Unterdietfurt an der Massinger Straße (PAN 56) und hat eine Fläche von ca. 1.179 m².

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut und ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.[2] Das Gemeindegebiet liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und ist knapp 28 km² groß.

Weiter befindet sich die Gemeinde in der Region Landshut im Tal der Rott unweit der B 388 und an der Regionalbahnstrecke Passau–Mühldorf, deren nächstgelegene Bahnstation im 4 km entfernten Massing liegt. Unterdietfurt befindet sich etwa 8 km westlich von Eggenfelden, 22 km nördlich von Altötting, 25 km nordöstlich von Mühldorf, 27 km südöstlich von Vilsbiburg und 23 km von der Kreisstadt Pfarrkirchen entfernt.

Das Planungsgebiet selbst liegt in der Ortsmitte von Unterdietfurt. Die Baufläche fällt von Süd nach Nord leicht von ca. 422 m ü.NN. auf 421 m ü.NN. Im Osten schließen die Sport- und Spielanlagen (Gemeindbedarfsflächen) der Gemeinde und der Schule Unterdietfurt an.

*2 (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)*

*Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich*

## 2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1.179 m², wobei 714 m² bereits im bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Die Planungfläche wird um ca. 465 m² nach Osten hin erweitert.

Es wird dabei die Flur-Nummer 3/14 der Gemarkung Unterdietfurt überplant.

## 2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet ist im Norden durch die Massinger Straße (PAN 56) und im Westen durch die Straße „Pfarrsiedlung“ begrenzt. Im Osten schließen die Sport- und Spielanlagen (Gemeindbedarfsflächen) der Gemeinde und der Schule Unterdietfurt an. Nach Westen und Süden setzt sich die bestehende Wohnbausiedlung „Pfarrsiedlung“ fort.

Bei den angrenzenden Wohngebäuden im Westen und Süden handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern.

*Abb. 2: Ansicht von Nordwesten - Bestandgebäude Flur-Nr 3/1, Einmündung „Pfarrsiedlung“ in Massinger Straße; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

*Abb. 3: Ansicht von Norden - umgebende Bebauung entlang „Pfarrsiedlung“; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

*Abb. 4: Ansicht von Norden - umgebende Bebauung entlang Laufbahn Sportanlage; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

## 2.4 Topographie

Das Planungsgebiet selbst liegt in der Ortsmitte von Unterdietfurt. Die Baufläche fällt von Süd nach Nord leicht von ca. 422 m ü.NN. auf 421 m ü.NN.

## 2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler.[3] Das Bodendenkmal D-2-7641-0039 („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. 175 m östlich des Geltungsbereiches im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet und der konkreten Abgrenzbarkeit des Bodendenkmals im Nahbereich der Kirche wird dieses Bodendenkmal durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.[4]

[3] *(BayernAtlas, 2022)*
[4] *(DSchG, 2019)*

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

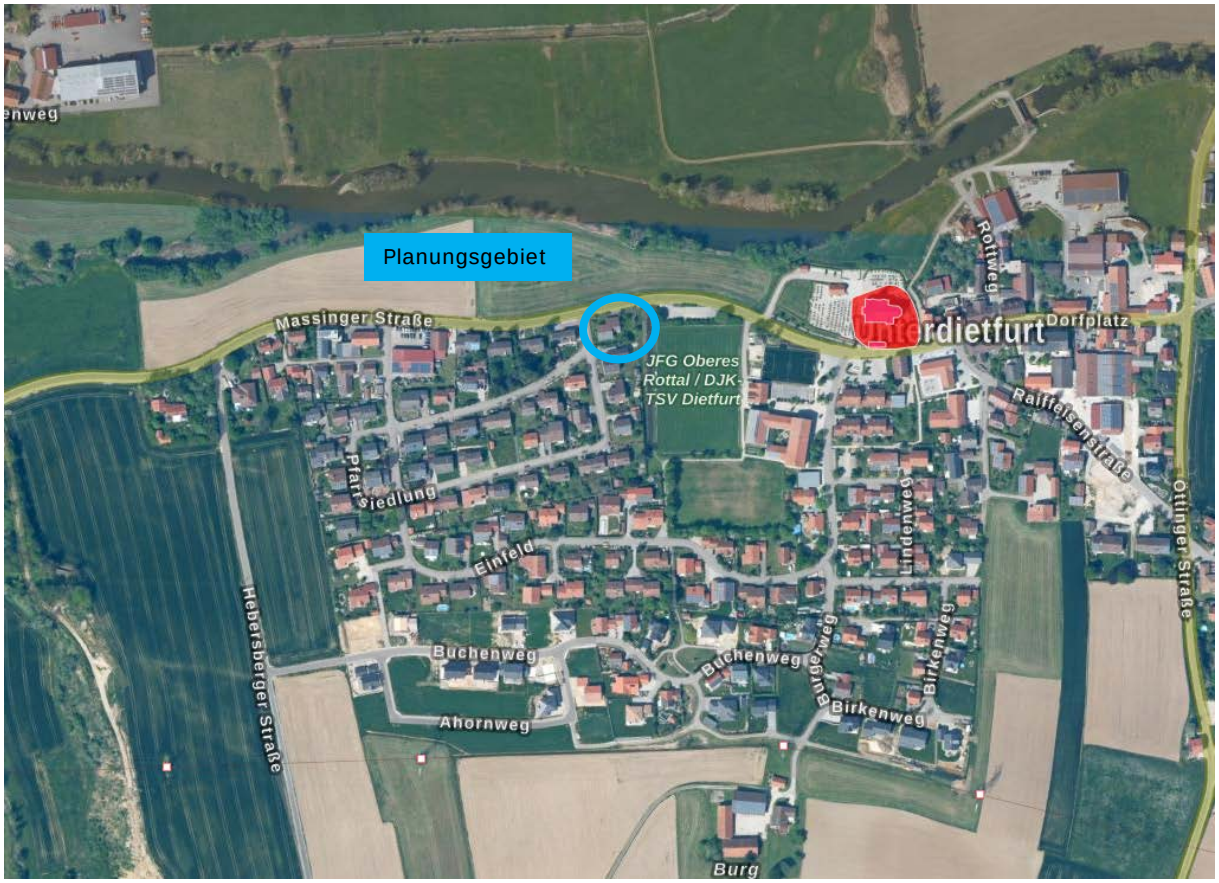



*Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich*

*Rot:* *Bodendenkmal*
*Pink:* *Baudenkmal*

Für 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 Abs. 2 DSchG).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb der Ortschaft Unterdietfurt in einem Abstand von mind. 175 m zum Planungsgebiet befindet sich die denkmalgeschützte katholische Kirche Mariä

Heimsuchung und die Friedhofskapelle St. Leonhard (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.“). Zwischen dem Geltungsbereich und diesen Gebäuden befinden sich die Sportanlagen, so dass eine Blickbeziehung über die Straßenachse besteht. Zusätzlich überragt der Kirchturm der katholischen Pfarrkirche die umgebende Bebauung. Durch die Planungsfläche büßt das Baudenkmal jedoch seinen religiösen und historischen Aussagewert nicht ein. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung nicht vorhanden.

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

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass von keiner Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung auszugehen ist.

## 2.6 Altlasten

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

## 2.7 Bestehende Leitungen

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich eine Hauptwasserleitung DN 100. Diese ist im Bebauungsplan einschl. dem beidseitigem Schutzstreifen von je 2,5 m dargestellt. Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

# 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

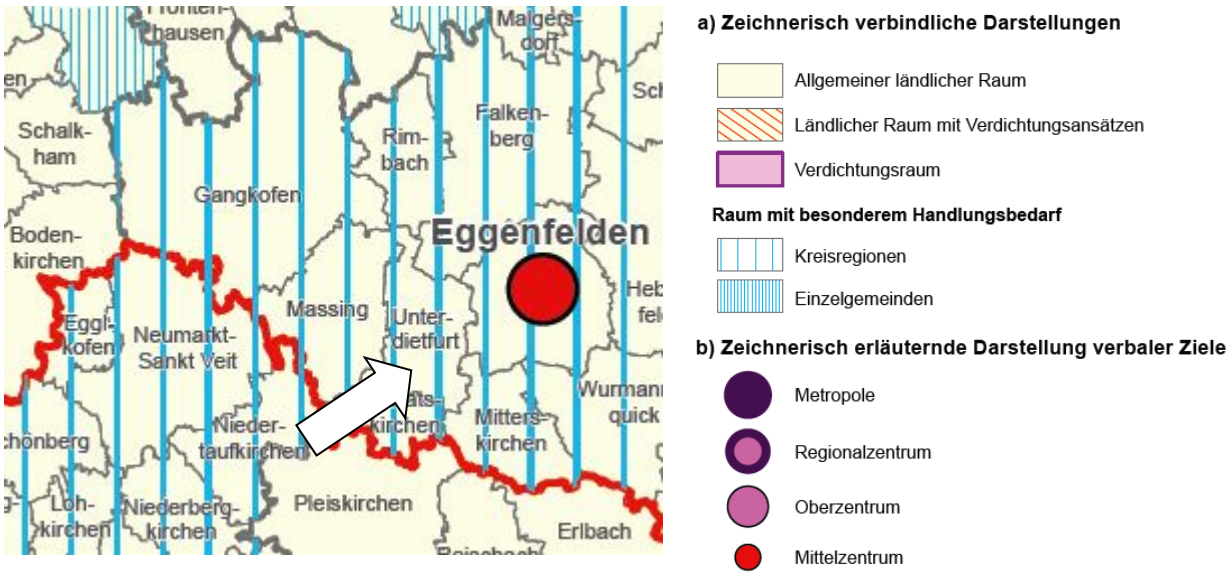



*Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich*

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Unterdietfurt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eggenfelden.[5]

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) 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*

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

[5] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)*

***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.*

***3.3 Vermeidung von Zersiedlung***

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, ist diese Bebauungsplanausweisung im Sinne des Flächensparens. Hier wird eine innerörtliche Teilfläche einer bereits bebauten Parzellen des Außenbereichs in ein Baugebiet integriert.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

## 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.[6]

[6] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2020)*

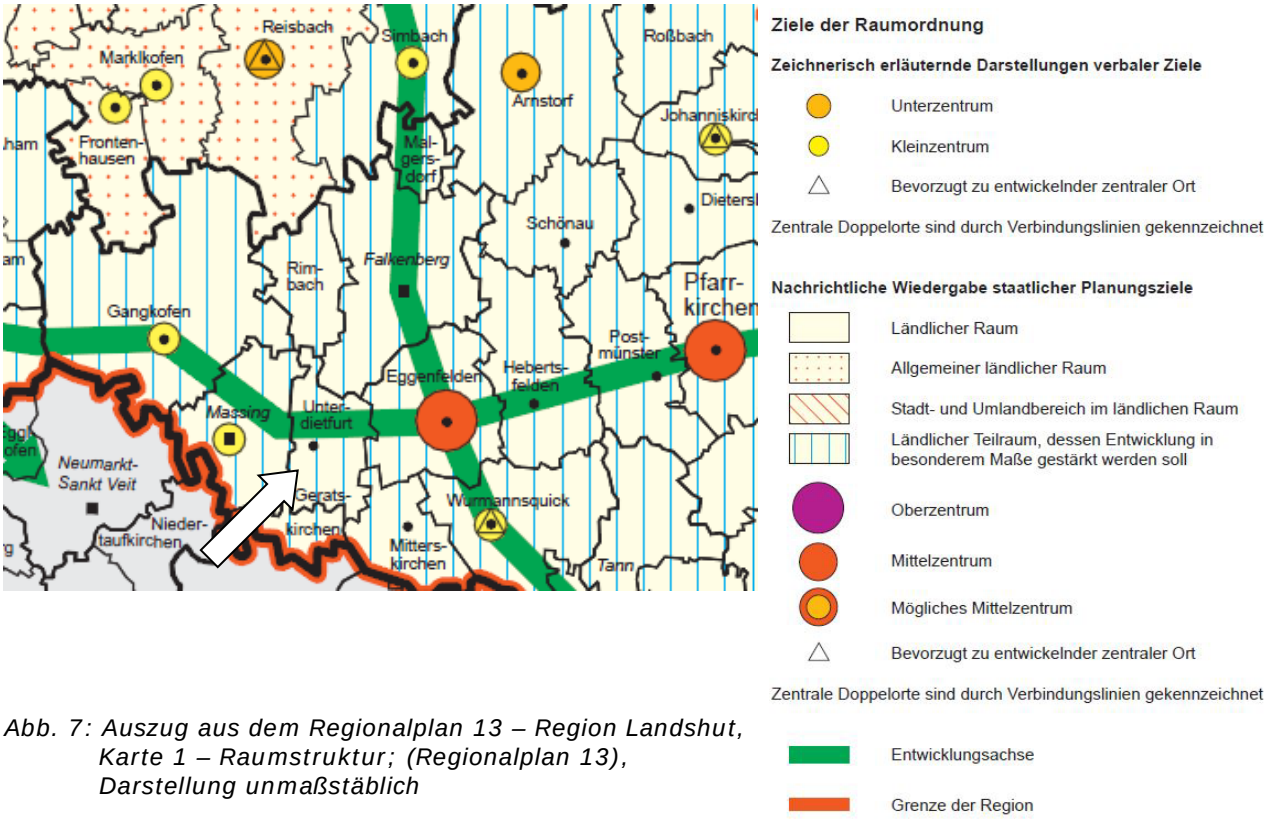



*Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich*

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)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige Fläche für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.
Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung getroffen.

## 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Bereich der Parzelle, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die östliche Geltungsbereichsfläche ist als Grünfläche dargestellt.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich für die östliche Geltungsbereichsfläche angepasst.

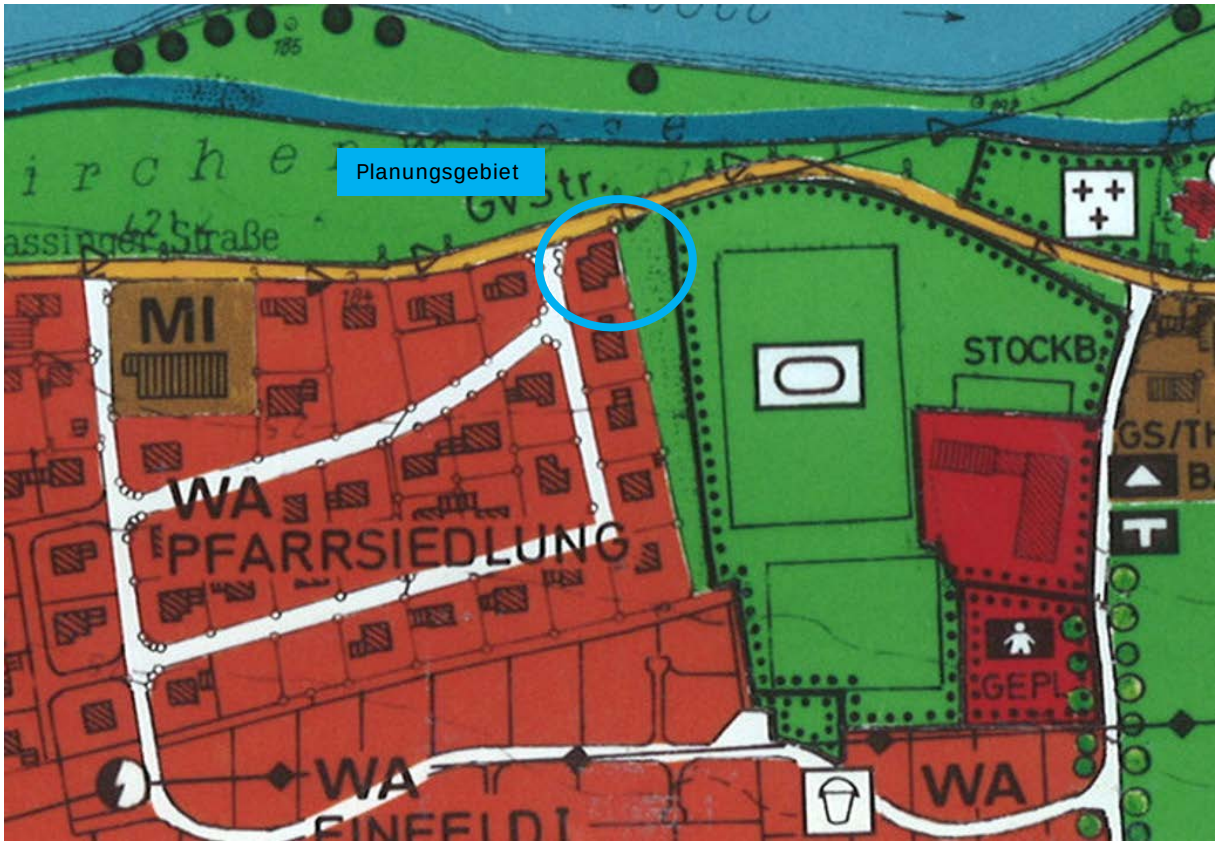



*Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt, Darstellung unmaßstäblich*

## 3.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet in Unterdietfurt erkennbar.[7]
Das Bauvorhaben tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.

[7] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

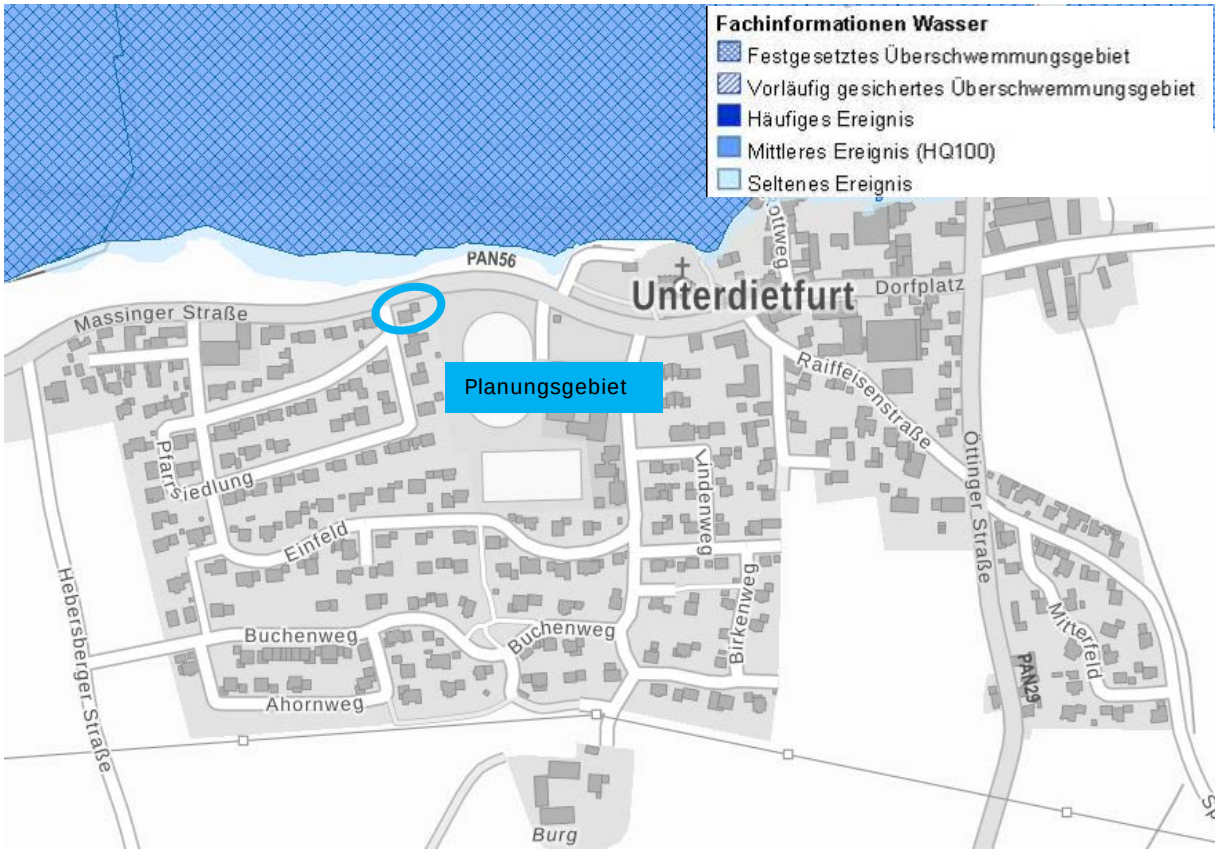



*Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich*

Auf mögliche Hochwasser- oder Starkregenereignisse wird unter Punkt 5.4 hingewiesen.

## 3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. 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.

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

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang der Rott und in Unterdietfurt erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet außerhalb des wassersensiblen Bereiches der Rott befindet.[8]

*Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich*

*Hellgrün: wassersensibler Bereich*

[8] *(BayernAtlas, 2022)*

# 4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Erweiterungsfläche innerhalb einer abgemarkten Parzelle an die bestehende Bebauung innerhalb Unterdietfurts vor. Die Planungsfläche ist im Besitz von nur einem Eigentümer und umfasst nur das Grundstück der Flur-Nr. 3/14 Gemarkung Unterdietfurt.

Die gestalterischen Festsetzungen für den westlichen Geltungsbereich, auf welchem sich bereits das Bestandsgebäude befindet, wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfarrsiedlung“ formuliert. Dieser Bebauungsplan erlaubt Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 25°. Für den östlichen Geltungsbereich, auf welchem ein Anbau an den Bestand erfolgen soll, wird ein Flachdach zugelassen, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen. Zusätzlich werden Dachgauben zugelassen.

Für Nebenanlagen gelten bezüglich der Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung die Festsetzungen analog zu den Hauptgebäuden.

Das Grundstück wird von der Massinger Straße aus erschlossen. Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Die gesamten Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich ein Privatgarten. Sind wegen des geplanten Neubaus Rodungen erforderlich, sind diese zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Pflanzenarten sowie das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz des Bodens wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan 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 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO[9], da der § 13 b BauGB ausschließlich Wohnnutzung zulässt.
Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Anwendung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

**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. Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 als ausreichend erachtet.

**Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)**
Die Geschossflächenzahl wird, entsprechend dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt.

**maximale traufseitige Wandhöhe**
Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Durch diese Festsetzung wird ein harmonisches Ortsbild unterstützt. Bei Flächdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe gleichzusetzen.

Für die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude werden max. 7,0 m festgesetzt. Diese beziehen sich auf die jeweils eingetragenen Höhenbezugspunkte.

[9] *(BauNVO, 2021)*

## 4.3 Abstandsflächen

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.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung notwendig. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 4.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird wie folgt geregelt:

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³
- Stellplätze

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Für Garagen, Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten wird, sofern sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, eine separate Baugrenze ausgewiesen. Somit ist auch hier eine geregelte Entwicklung sichergestellt.
Somit sind Garagen, Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4.5 Bauweise, Baugrenzen

### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist mit einem Minimum von 3,0 m einzuhalten.

### Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Für Garagen, Carports,

Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten wird, sofern sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, eine separate Baugrenze ausgewiesen.

### 4.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen.
Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

## 5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

### 5.1 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden her über die Massinger Straße (Kreisstraße PAN 56).

**Kreisstraße PAN 56 (Massinger Straße)**
Der angrenzende Abschnitt der Kreisstraße PAN 56 liegt innerorts.
Das staatliche Bauamt weist ausdrücklich darauf hin, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

**Fußwege**
Entlang der Massinger Straße verläuft ein Gehweg.

**Stellplätze**
Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht geplant. Pro Wohneinheit werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze festgesetzt.

**ÖPNV**
Die Gemeinde Unterdietfurt ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m entfernt in der an der Schule.

### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Unterdietfurt.
Im Geltungsbereich verläuft eine unterirdische Wasserleitung DN 100. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Schutzzonenbereich ist von Bebauung freizuhalten und ist im Bebauungsplan

dargestellt. Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest 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 wird über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet.

### 5.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

### 5.3.2 Oberflächenwasser

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über Wasserrückhalteeinrichtungen gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Die Entwässerungsplanung mit einer ausreichenden Rückhaltung und Drosselung ist im Rahmen des Einzelbauvorhabens mit der Gemeinde Unterdietfurt und dem Planungsbüro Eger GmbH, Reut abzustimmen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in privaten Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

## 5.4 Hochwasser / Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem aufgrund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet 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.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen 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.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

## 5.5 Stromversorgung

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

## 5.6 Telekommunikation

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

## 5.7 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.

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.

## 5.8 Löschwasser

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 der Gemeinde Unterdietfurt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

### 5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind 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 ausdrücklich erwünscht.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

### 6.1 Schallschutz

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.
Von den bestehenden Sport- und Spielanlagen für Schulsport und Vereinssport auf der Gemeinbedarfsfläche im Osten ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen, da diese ausschließlich im Rahmen der jeweiligen Nutzungsart genutzt werden. Die unmittelbar östlich angrenzende Laufbahn wird durch die Schule genutzt und liegt zudem auf einem Wall erhöht über der angrenzenden Bebauung.

### 6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

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

Die Außenbeleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist „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 LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

### 6.4 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich östlich ca. 950 m Luftlinie am Bauhof von Unterdietfurt

entfernt. 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. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.[10] Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.[11] Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO2-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

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.

[10] *(Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)*
[11] *(Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)*

# 8. GRÜNORDNUNG

## 8.1 Rechtliche Grundlagen

### 8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diese integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

## 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).[12] 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. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich*

[12] *(FINWeb, 2022)*

### 8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebietes.[13]

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

*Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden) und Trinkwasserschutzgebiet; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich*

*Lila: Trinkwasserschutzgebiet Eggenfelden-Unterdietfurt (720 m nordöstlich)*

Das Trinkwasserschutzgebiet Eggenfelden-Unterdietfurt liegt ca. 720 m nordöstlich der Planungsfläche. Durch die geplante Baugebietsausweisung wird das Trinkwasserschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

[13] *(FINWeb, 2022)*

### 8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.[14]
Nördlich des Planungsgebietes entlang der Rott befinden sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7641-1005-000 (Schilfröhrichtsaum nördlich Unterdietfurt) und 7641-0075-015 (Schilfsäume an Rott und Rottkanal zwischen Kieswimm und Furtmühle). Da sich beide Biotope in über 65 m bzw. 100 m Entfernung befinden und durch die Kreisstraße PAN 56 von der Planungsfläche getrennt sind, werden diese, sowie weitere umliegenden Biotope nicht von der Planung beeinflusst.

*Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich*

*Rosa: amtlich kartierte Biotope*

[14] *(FINWeb, 2022)*

### 8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[15]:

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, Höhlen sowie naturnahe Stollen, 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ 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[16]:

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.

---

*15 (BNatSchG, 2020)*

*16 (BayNatSchG, 2020)*

### 8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich ein intensiv gepflegter Privatgarten, der durchgrünt und randlich eingegrünt ist.
Auf Grund des Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstruktur in den Bäumen enthalten sind. Diese Bäume gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

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

Da es sich um Bäume und Gehölze jüngeren Datums in einem Privatgarten handelt wird der Gehölzbestand nicht zum Erhalt festgesetzt.

*Abb. 14: Ansicht von Südosten - Privatgarten Flur-Nr 3/14 und öffentliche Grünfläche; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

*Abb. 15: Ansicht von Südosten - Privatgarten Flur-Nr 3/14 und öffentliche Grünfläche/Laufbahn; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

*Abb. 16: Ansicht von Nordosten - Zufahrt Bestandsgebäude Flur-Nr 3/14; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

*Abb. 17: Ansicht von Norden - Bestandsgebäude Flur-Nr 3/14 Einmündung „Pfarrsiedlung“; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)*

### 8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich ein intensiv gepflegter Privatgarten, der durchgrünt und randlich eingegrünt ist. Auf Grund des Alters der Gehölze und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstruktur in den Bäumen enthalten sind. Diese Bäume gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

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 Arten vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine 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. Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

## 8.3 Planung

### 8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ sind innerhalb des Geltungsbereiches auf der Änderungsfläche keine Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Da ein Bereich der auf Flächennutzungsplanebene dargestellten Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen wird und diese als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste bepflanzt werden.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Randeingrünungen nicht festgesetzt. Durch die Lage in der Ortsmitte von Unterdietfurt ist eine sog. Ortsrandeingrünung nicht erforderlich. Östlich der Planungsfläche befinden sich Sport- und Spielanlagen mit intensiv genutztem Sportrasen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und 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.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

### 8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

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

- Durchgrünung der Baugrundstücke
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Erschließung und kompakter Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten

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

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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 in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Pfarrsiedlung“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Satzung
in der Fassung vom 08.11.2022

.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.

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

BayernAtlas, B. S. (2022). *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).

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

*FINWeb*. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). *https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel*.

## Abbildungsverzeichnis

*Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich* 6
*Abb. 2: Ansicht von Nordwesten - Bestandgebäude Flur-Nr 3/1, Einmündung „Pfarrsiedlung“ in Massinger Straße; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)* 7
*Abb. 3: Ansicht von Norden - umgebende Bebauung entlang „Pfarrsiedlung“; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)* 7
*Abb. 4: Ansicht von Norden - umgebende Bebauung entlang Laufbahn Sportanlage; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)* 8
*Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich* 9
*Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich* 11
*Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich* 13
*Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt, Darstellung unmaßstäblich* 14
*Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich* 15
*Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich* 16
*Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich* 26
*Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (im Bildausschnitt nicht vorhanden) und Trinkwasserschutzgebiet; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich* 27
*Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich* 28
*Abb. 14: Ansicht von Südosten - Privatgarten Flur-Nr 3/14 und öffentliche Grünfläche;* 30
*Abb. 15: Ansicht von Südosten - Privatgarten Flur-Nr 3/14 und öffentliche Grünfläche/Laufbahn; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)* 31
*Abb. 16: Ansicht von Nordosten - Zufahrt Bestandsgebäude Flur-Nr 3/14; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)* 31
*Abb. 17: Ansicht von Norden - Bestandsgebäude Flur-Nr 3/14 Einmündung „Pfarrsiedlung“; (Foto Jocham + Kellhuber, Juli 2022)* 32