



Gemeinde Unterdietfurt



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**1. Deckblattänderung
"Sarling Nord"
Gemarkung Huldessen**

BEGRÜNDUNG

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 18.08.2015

COPLAN AG, Eggenfelden

**Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur**

**Achim Ruhland
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt, Stadtplaner**

Projekt-Nr. 33166

**GENEHMIGUNGSFASSUNG****1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt**

<p>Entwurfsverfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 18.08.2015</p>  <p>..... Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur F. Kurmis</p>	<p>Anerkannt:</p> <p>Gemeinde Unterdietfurt Dorfstraße 6 84339 Unterdietfurt</p> <p>Unterdietfurt, den 21. Aug. 2015</p>  <p>..... 1. Bürgermeister, Hr. Schneider</p>
<p>Entwurfsverfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 18.08.2015</p>  <p>..... Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt, Stadtplaner A. Ruhland</p>	



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS; LAGE UND ZIELE DER 1. ÄNDERUNG	1
2	INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG	2
3	GRÖSSE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG	3
4	BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	3
5	FLÄCHENBILANZIERUNG 1. DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN „SARLING NORD“	3
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH	3
6.1	Bestand und Wertung	4
6.2	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	4
6.3	Vermeidungsmaßnahmen	8
6.4	Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen	8



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

1 ANLASS; LAGE UND ZIELE DER 1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Unterdietfurt hat am 12.02.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarling Nord“, Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt, beschlossen, da an den Bestand von Bebauung und Verkehrswegen eine Anpassung der Parzellierung einerseits und der Straßenführung andererseits durchgeführt werden muss.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung befindet sich zwischen bereits bestehender Wohnbebauung und umfasst die bereits bebauten Flurstücknummern 1204/14, 1222/13, 1222/14, 1222/12, 1222/10, 1222/16, 1222/11, 1222/9, 1222/8, 1222/7, 1222/5, 1222/6 und nicht bebauten Flurstücknummern 1211, 1214, 1204/7(T).

Nördlich des Baulandes befindet sich Ackerland mit Anschluss an die B388, die von einer Lärmschutzwand und einem Gehölzstreifen begleitet wird. Die östlich angrenzende Wohnbebauung wird vom Riegelbach begrenzt. Südwestlich steht außerhalb des Geltungsbereiches ein Bungalow, mit Anschluss an das Biotop Nr. 7642-0098-001 (Feldgehölz und Hecken in und nordöstlich von Vordersarling). Direkt südlich schließt Wohnbebauung an, so auch westlich, wobei hier die Bergstraße die Abgrenzung zum Geltungsbereich bildet.

Das Ziel der 1. Deckblattänderung ist, die vorhandene Baulücke zu schließen und in diesem Zuge die notwendigen Anpassungen, wie bereits oben erwähnt, durchzuführen. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und Absatz 2b enthält, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Art. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im Zuge der 1. Deckblattänderung bleibt die Planung an sich bestehen. Änderungen ergeben sich lediglich in folgenden Bereichen:

- Die Parzellierung mit Baufenstern wird an den Bestand angepasst und entsprechend integriert.
- Die Straßenführung wird an den Bestand angepasst und entsprechend integriert.
- Der geplante Pflweg zur Zugänglichkeit des geplanten Spielplatzes wird von 4 m auf 3 m geschmälert, als auch verkürzt.



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

2 INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG

Die 1.te Deckblattänderung beinhaltet nachfolgende Änderungen

1. Der bestehende Pflegeweg entlang der östlichen Flurstückgrenze der Flurstücknummer 1211 wird auf ca. 39 m in der Länge und auf 3 m in der Breite gekürzt.
2. Zu Punkt 1.1.1.1: Es sind die Dächer der Hauptgebäude und Garagen als Satteldach, Zelt Dach oder Pultdach auszubilden.
3. Zu Punkt 1.1.1.2: Die Gebäudehöhe wird auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.
4. Zu Punkt 1.1.2: Es ist der Bau von E + ED zulässig. Die Wandhöhe wird auf max. 6,50 m festgesetzt.
5. Zu Punkt 1.1.1.6: Es sind ausschließlich ziegelrote Dachziegel, rote und matt-graue Betonpfannen zulässig.
6. Die Parzellen 13 und 25 werden zu Parzelle 13 zusammengelegt, um ein größeres Baufenster, z. B. für ein Doppelhaus, zu erhalten. Weitere Parzellen sind für Doppelhäuser zulässig: 4+5, 14+15, 23+24.
7. Die Grundstücksgröße der Parzellen 21 und 22 weisen je 950 m² auf.
8. Zu Punkt 1.1.5.3 Garagen/ Stellplätze und deren Nebenräume sind innerhalb der Baugrenzen frei verschiebbar.
9. Um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten wird empfohlen, dass bei Bebauung der Parzellen 1 – 7 zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, wie z. B. Schallschutzfenster, Ausrichtung der Schlafräume/Gartennutzung in Richtung Süden etc..
10. Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung im Bereich des Spielplatzes gemäß Festsetzung Punkt 1.2.3.2 als Ausgleichsmaßnahme zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Deckblattänderung Nr.1.
11. Zu 1.2.3.1: Straßenbegleitpflanzung mit guter Salzverträglichkeit:
 - a. Bäume:
 - i. *Acer campestre* ‚Elsrijk‘
 - ii. *Acer platanoides* ‚Columnare‘
 - iii. *Pyrus communis* ‚Beech Hill‘
 - iv. *Pyrus communis* ‚Chanticleer‘
 - v. *Quercus robur* ‚Fastigiata‘
 - vi. *Sorbus thuringiaca* ‚Fastigiata‘
 - b. Mindestpflanzqualität:
 - i. H., 3 x v., a. e. w. St., St. U. 14 – 16 cm



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Bei Erstellung des Bebauungsplanes 1994 war eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung noch nicht notwendig, jedoch werden nun die anfallenden Änderungen in der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und nach aktueller Rechtslage mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) neu ermittelt.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sarling Nord“, die nicht im Rahmen der 1. Deckblattänderung geändert werden, behalten Rechtskraft. Die Verfahrensvermerke sowie auch die Rechtsgrundlagen werden im 1. Deckblatt an die neue Gesetzeslage angepasst.

3 GRÖSSE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG

Die Änderungsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich von ca. 2,5 ha des bestehenden Bebauungsplanes „Sarling Nord“, Gemeinde Unterdietfurt.

Hierzu wurde eine Digitalisierung des Bebauungsplanes vorgenommen, um die Planungen dem technischen Fortschritt gemäß anzupassen.

4 BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

In der 1.ten Deckblattänderung werden keine Änderungen durchgeführt, die eine Änderung der Festsetzungsstruktur notwendig machen. Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt, lediglich die Flächenbilanzen müssen nachgeführt werden.

5 FLÄCHENBILANZIERUNG 1. DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN „SARLING NORD“

Es haben sich die Eingriffsflächen durch Änderung der Baufenster und Pflegeweg wie folgt geändert:

Baufenster ursprünglich:	7.482 m ²
Baufenster neu:	8.032 m²

Reduzierung der Fläche Pflegeweg um:	- 57 m²
---	---------------------------

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

Da das vereinfachte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Art. 2 BauGB durchgeführt werden kann ist demnach kein Umweltbericht zu erstellen.



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Nach § 1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

6.1 Bestand und Wertung

Am Grundbestand der Planung wird nichts geändert.

Lediglich in Bereichen der Baufenster und des Pflegeweges hin zum Spielplatz im Süden ergaben sich folgende Änderungen:

- Vergrößerung der Baufenster
- Reduzierung des Pflegeweges und somit teilversiegelter Fläche

Die Differenz des Eingriffs bzw. der Verlust an Grünflächen durch die Vergrößerung der Baufenster wird mit Hilfe des Leitfadens bilanziert.

Sonstige Bestände, Biotop oder Schutzgebietsartige Strukturen sind im Geltungsbe- reich des Deckblattes nicht ersichtlich.

Bewertet werden nur Flächen, in die auch eingegriffen wird, d.h. sich der Zustand durch den Eingriff verschlechtert. Für die Bewertung wurden die Listen 1a-1c im Leitfaden herangezogen.

6.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie bereits erwähnt, war eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bei ursprünglicher Auf- stellung des Bebauungsplanes 1994 nicht notwendig, daher wird von der Bilanzierung durch Versiegelung durch Straßen etc. abgesehen, da sich im Bestand/ bei der Planung diesbezüglich nichts geändert hat.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch Vergrößerung der Baufenster, bzw. dem Entfall von Grünflächen wird nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) bilanziert.

8.032 m² (Baufenster) - 57 m² (Reduzierte Fläche Pflegeweg) = 7.975 m² (Eingriffs- fläche neu)

→ Differenz: 7.975 m² (Eingriffsfläche neu) - 7.482 m² (Eingriffsfläche Bestand) = 493 m² (zusätzliche Eingriffsfläche)



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldssessen, Gemeinde Unterdietfurt

Gesamtfläche Eingriff

493 m²

Eingriffsschwere:

- hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ größer als 0,35 festgesetzt:
- >> Typ A

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- **Wasser und Boden:** keine Einträge in Oberflächengewässer, Schmälerung der Grundwasserbildungsrate, Verlust der natürlichen Filterfunktion des Bodens, nachhaltiger Verlust von Waldfläche, Verlust von internen Grünflächen.
- **Klima und Luft:** geringe siedlungsklimatische Bedeutung.
- **Arten und Biotope:** Ausgeräumte Agrarlandschaft. Außerhalb des Geltungsbereiches Gehölzstrukturen im Südosten durch Biotop. Dieses bleibt von der Planung unberührt. Geltungsbereich weitgehend beeinflusst von Allgemeinem Wohngebiet im Osten Westen und Süden bzw. Acker im Norden.
- **Landschaftsbild:** Lage direkt zwischen Allgemeinem Wohngebiet. Im Norden direkter Anschluss an Ackerland, welches eine Trennung zur B 388 bildet. Zudem bildet der Lückenschluss den Abschluss eines verbindlichen Ortsrandes.
- **Mensch:** keine Auswirkung auf die Erholungsfunktion, da das Baugebiet bereits durch Wohnbebauung und Straßenverkehr vorbelastet ist.

Da der Bau der B 388 inzwischen vollzogen wurde wird auf die Lärmauswirkungen nochmals eingegangen und diese überprüft.

Im Zuge des Straßenbaus der B 388 wurden bereits aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden getroffen.

Laut Lärmkartierung Bayern 2012 (LfU) ist der nördliche Randbereich des Bebauungsgebietes mit einem Lärmpegel von > 55 – 60 LDEN in dB(A) tagsüber betroffen. Nachts wurde ein Geräuschpegel von > 50 – 55 LNight in dB(A) erfasst, der allerdings bis direkt an den Geltungsbereich heranreicht und auch die bereits bestehenden Wohnhäuser auf Parzelle 1, teils Parzelle 2 schneidet.



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldssessen, Gemeinde Unterdietfurt

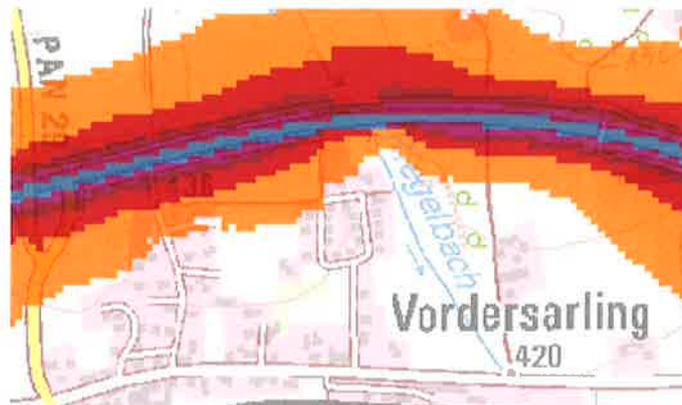


Abbildung 1: Lärmkartierung Bayern 2012 - Tag; LfU

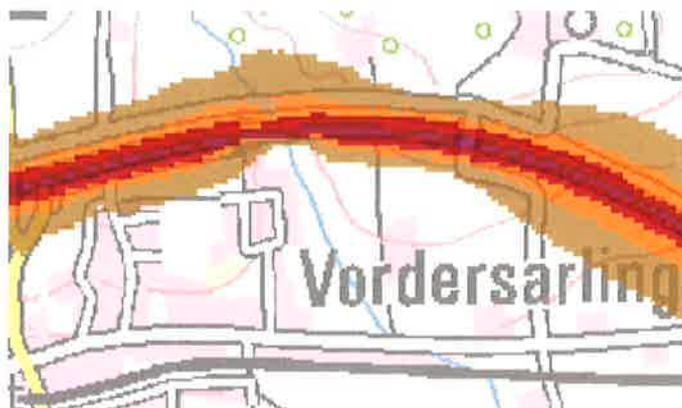


Abbildung 2: Abbildung 1: Lärmkartierung Bayern 2012 - Nacht; LfU

Gemäß § 2 (1) 2. der 16. BImSchV wurden folgende Immissionsgrenzwerte zum Schutz gegen Lärm erlassen: „In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zulässig“.

Nach DIN 18005 sind tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A) zulässig.

Die im schalltechnischen Gutachten vom Juli 1998 des Büro Möhler & Partner – Beratende Ingenieure für Schallschutz, München (siehe Anlage 1) angegebenen Werte für den durchschnittlichen täglichen Verkehr, handelt es sich um Werte aus 1995.

Der DTV von 1995 beträgt 9.780 Kfz/24h. Für das Jahr 2010 wurde ein DTV von 12.270 Kfz/24h prognostiziert. Inzwischen sind für das Jahr 2010 Werte für den durchschnittlich täglichen Verkehr verfügbar. Der DTV für 2010 beträgt somit ca.



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

10.820 Kfz/24h. Die Verkehrsprognose für 2025 liegt bei ca. 11.600 Kfz/24h und somit unter dem früheren Prognosewert von 12.270 Kfz/24h. (Information, Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen, 2015).

Laut schalltechnischem Gutachten von 1998 wurden im Bebauungsplan „Vordersarling Nord-Ost“ bereits aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen dimensioniert, die die Erhaltung der Grenzwerte gewährleisten sollten (Schalltechnisches Gutachten S. 9). Somit sollten die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV eingehalten werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 bleiben allerdings auch nach Prognose von 1998 geringfügig überschritten. Diese Überschreitung betrifft die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7. Für diese Parzellen wird weiterhin die Verwendung von Schallschutzfenstern an den zur B 388 zugewandten Gebäudeseiten empfohlen und eventuell die Gartennutzung, also auch die Schlafräume, nach Süden auszurichten.

Um die Lärmbelastung weiter zu verringern, wurde die Baugebietsausweisung reduziert und der Abstand zur B 388 erhöht.

Positiv zu vermerken ist, dass die Verkehrszahlen bisher viel geringer ausgefallen sind als 1995 prognostiziert. Nach Absprache mit dem Landratsamt, Immissionsschutz und Straßenbauamt Pfarrkirchen ist somit davon auszugehen, dass sich die Immissionsgrenzwerte in einem tolerierbaren Rahmen bewegen.

- **Kultur-Sachgüter:** Auf der Vorhabenfläche sind keine Kultur- und Sachgüter vermerkt. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu wichtigen Baudenkmälern, die zu berücksichtigen wären.



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

>> Kategorie I

>> Beeinträchtigungsintensität A I =

Ausgleichsfaktor: 0,3 – 0,6

Die Eingriffsschwere ist aus dem Leitfaden ohne Toleranzen zu bewerten. Da der Eingriff sich nur minimal erhöht, aber keine Schutzgüter nennenswert betroffen sind (Schutzgut Mensch wird unter Punkt 6.3 Vermeidungsmaßnahmen behandelt), bedarf es einen

Ausgleichsfaktor von: 0,3

$$\rightarrow 493 \text{ m}^2 * 0,3 - 57 \text{ m}^2 = 90,9 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf

91 qm

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf

91 qm

Summe Ausgleichspotentiale

0,00 qm

Bilanz

- 91 qm

6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen des Deckblattes entsprechen den Festsetzungen im genehmigten Bebauungs- und Grünordnungsplan.

6.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Für die Festlegung einzelner Flächen als Ausgleichsfläche ist es entscheidend, ob diese Flächen durch verschiedene Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung erfahren können.

Da hier keine Fläche von 91 m² intern oder extern zum Ausgleich zur Verfügung steht, wird die Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung im Bereich des Spielplatzes gemäß Festsetzung Punkt 1.2.3.2 verbindlich festgelegt.



BEGRÜNDUNG

1. Deckblattänderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Hinweis: Der Ausgleich ist ab dem Zeitpunkt des Eingriffs zu erbringen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können z.T. mit höherer Anerkennung in nachfolgenden Verfahren bilanziert werden. Die Ausgleichsflächen sind nach Anlage und Abnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

COPLAN AG

Eggenfelden, 18.08.2015

Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Abteilung Infrastruktur und Verkehr