



## **BEGRÜNDUNG**

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

## **Gemeinde Unterdietfurt**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**2. Deckblatt  
"Sarling Nord"  
Gemarkung Huldessen**

## **BEGRÜNDUNG**

**GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 08.12.2016**

**COPLAN AG, Eggenfelden**

**Roland Struckmeier  
Dipl.-Ing. (FH), Leiter Abteilung Infrastruktur und Verkehr**

**Projekt-Nr. 33166**

**BEGRÜNDUNG**

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

**GENEHMIGUNGSFASSUNG**

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

<p><b>Entwurfsverfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 08.12.2016</p> <p></p> <p>.....</p> <p>Dipl.-Ing (FH) Leiter Abteilung Infrastruktur und Verkehr Roland Struckmeier</p>	<p><b>Anerkannt:</b></p> <p><b>Gemeinde Unterdietfurt</b> Dorfstraße 6 84339 Unterdietfurt</p> <p>09. Dez. 2016</p> <p>Unterdietfurt, den .....</p> <p></p> <p>.....</p> <p>1. Bürgermeister, Hr. Schneider</p> <p></p>
---	---



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

### Inhaltsverzeichnis

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



## **BEGRÜNDUNG**

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

### **1 ANLASS; LAGE UND ZIELE DER 2. ÄNDERUNG**

Die Gemeinde Unterdietfurt hat am 20.07.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sarling Nord“, Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt, beschlossen, da eine Anpassung der Parzellierung einerseits und die Erweiterung des öffentlichen Fußweges und der öffentlichen Grünfläche im Norden andererseits durchgeführt werden muss.

Der Geltungsbereich der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 des 2. Deckblattes bleibt die Planung an sich bestehen. Änderungen ergeben sich lediglich in folgenden Bereichen:

- Die Parzellierung mit Baufenstern wird angepasst und entsprechend integriert.
- Der öffentliche Fußweg im Norden sowie die öffentliche Grünfläche werden bis zur Angrenzung an Fl.-Nr. 1200/5 erweitert.
- Die nördliche Grundstücksgrenze des Spielplatzes wird um 2,0m nach Norden verschoben.



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

### 2 INHALTE DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das 2. Deckblatt beinhaltet nachfolgende Änderungen:

1. Der öffentliche Fußweg sowie die öffentliche Grünfläche im Norden werden bis zur Angrenzung an Fl.-Nr. 1200/5 erweitert. Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst.
2. Die Parzellen 23 und 24 werden zur Parzelle 23 zusammengelegt, um ein größeres Baufenster, z.B. für ein Doppelhaus, zu erhalten. Weitere Parzellen sind für Doppelhäuser zulässig: 4+5, 14+15. Die Lage des Baufensters sowie der geplanten Gebäude bleiben unverändert.
3. Die nördliche Grundstücksgrenze des Spielplatzes wird um 2,0m nach Norden verschoben. Somit ändert sich die Fläche der Parzelle 23 auf ca. 1.184m<sup>2</sup>. Die Pflanzbindung wird an die neue Lage angepasst.
4. Verlegung der östlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 11 und 12 um jeweils 1,75m nach Westen. Dadurch ändern sich die Größen der Parzellen 11 und 13. Parzelle 11 umfasst nun ca. 720m<sup>2</sup> und Parzelle 13 rund 874m<sup>2</sup>. Die jeweilige Lage der Baufenster, der geplanten Gebäude, der geplanten Baumpflanzungen im Bereich des öffentlichen Grünstreifens sowie die Lage der Pflanzbindung werden angepasst.
5. Verlegung der östlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 3, 4 und 5 um jeweils 1,0m nach Osten. Dadurch ändern sich die Größen der Parzellen 3 und 6. Parzelle 3 umfasst nach der Änderung rund 557m<sup>2</sup> und Parzelle 6 ca. 669m<sup>2</sup>. Die jeweilige Lage der Baufenster und der Geplanten Gebäude werden angepasst.
6. Zu Punkt 1.9: Als verbindliche Lärmschutzmaßnahme wird festgelegt: Bei den Parzellen 1-7 ist auf eine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer nach Norden zu verzichten. Sonstige Wohnraumfenster an der Nordseite dieser Häuser sind in der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

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 des 2. Deckblattes geändert werden, behalten Rechtskraft. Die Verfahrensvermerke sowie auch die Rechtsgrundlagen werden im 2. Deckblatt an die neue Gesetzeslage angepasst.



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

### 3 GRÖSSE DES 2. DECKBLATTES

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

### 4 BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Innerhalb des 2ten Deckblattes 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 2. DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN „SARLING NORD“

Es haben sich die Eingriffsflächen durch die Änderungen der Parzellierung wie folgt geändert:

Baufenster ursprünglich:	7.482 m <sup>2</sup>
Baufenster neu:	8.207 m <sup>2</sup>

### 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.

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 Parzellierung und des öffentlichen Fußweges im Norden ergaben sich folgende Änderungen, welche für die Ermittlung d. Eingriffs relevant sind:

- Zusammenlegung der Parzellen 23 und 24, zur Parzelle 23.



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

- Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 11 und 12, um jeweils 1,75m nach Westen.
- Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 3, 4 und 5 um jeweils 1,0m nach Osten.
- Verlegung der nördlichen Grundstücksgrenze des Spielplatzes um 2,0m nach Norden.
- Erweiterung des öffentlichen Fußweges sowie der öffentlichen Grünfläche im Norden bis zur Angrenzung an Fl.-Nr. 1200/5. Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst.

Die Differenz des Eingriffs wird mit Hilfe des Leitfadens bilanziert.

Sonstige Bestände, Biotope oder Schutzgebietsartige Strukturen sind im Geltungsbereich 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 1994 nicht notwendig, daher wird von der Bilanzierung aufgrund von Versiegelung durch Straßen etc. abgesehen, da sich im Bestand / bei der Planung diesbezüglich nichts geändert hat.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die Änderung der Parzellierung wird nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) bilanziert.

**8.207 m<sup>2</sup> (Baufenster neu) - 7.482 m<sup>2</sup> (Baufenster Bestand)  
= 725 m<sup>2</sup> (zusätzliche Eingriffsfläche)**

**Gesamtfläche Eingriff**

**725 m<sup>2</sup>**

**Eingriffsschwere:**

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

**Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild:**



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

- **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.

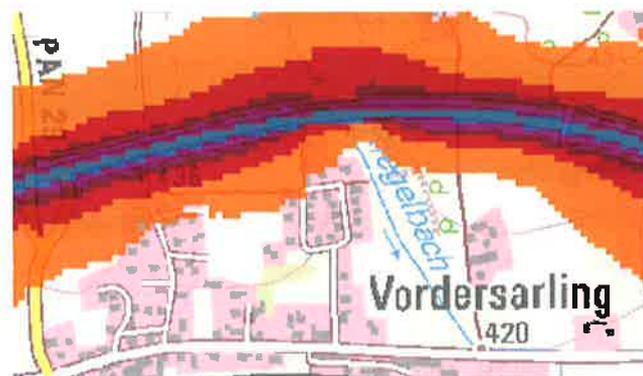


Abbildung 1: Lärmkartierung Bayern 2012 - Tag; LfU



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166



**Abbildung 2: 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. 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



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdieltfurt

Projekt-Nr. 33166

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

### >> 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**

$$\rightarrow 725 \text{ m}^2 * 0,3 = 218 \text{ m}^2$$

**Ausgleichsbedarf**

**218 qm**

### Bilanz

**Summe Ausgleichsbedarf**

**218 qm**

**Summe Ausgleichspotentiale**

**0,00 qm**

**Bilanz**

**- 218 qm**



## BEGRÜNDUNG

2. Deckblatt Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Sarling Nord“ Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt

Projekt-Nr. 33166

### 6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen des Deckblattes entsprechen den Festsetzungen im genehmigten Bauungs- 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 es sich hier nur um eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches handelt und die öffentliche Grünfläche sich dabei um 125m<sup>2</sup> vergrößert, kann die Bilanz insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden.

COPLAN AG

Eggenfelden, 08.12.2016

Roland Struckmeier  
Dipl.-Ing. (FH), Leiter Abteilung Infrastruktur und Verkehr

