

ERGÄNZUNGSSATZUNG „HULDSESEN-SUTTNERSTRASSE“

**BEGRÜNDUNG**  
**Entwurfssfassung vom 25.09.2019**

## 1. Lage

Der Ortsteil Huldsessen liegt am östlichen Randbereich der Gemeinde Unterdietfurt im Landkreis Rottal-Inn. Die Entfernung nach Unterdietfurt beträgt ca. 3 km und nach Eggenfelden im Osten ca. 5km.

Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Ortsrand von Huldsessen und wird über die Dorf- und Suttnerstraße erschlossen.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut<sup>1</sup>.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen der Ergänzungssatzung führen von Norden, Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen heran und im Westen grenzen Gehölzstrukturen an.

Die geplanten Ergänzungsflächen sind von Westen direkt und südöstlich mit geringfügigem Abstand an die bereits bestehende Bebauung angebunden. Die betroffenen Flächen der Flurnummern 439 (TF), 63 (TF) und 92 (TF) fallen von Norden nach Süden um ca. 10m ab.

## 2. Allgemeines / Planungsanlass

Es ist beabsichtigt, Teilbereiche der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 439, 63 und 92, Gemarkung Huldsessen, einer Bebauung durch ein Einfamilienwohnhaus mit Garage zuzuführen. Die Teilfläche der Fl.-Nr.439 ist Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche und dient der Erschließung des Grundstückes.

Die Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist derzeit nicht gegeben.

Die Grundstücke, der Fl.-Nrn. 63 (TF) und 92 (TF) werden derzeit überwiegend als intensives Grünland mit Anteilen an Feldgehölzen und Hecken genutzt.

Der Gemeinderat hat am 14.05.2019 beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB<sup>2</sup> aufzustellen.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 34, Absatz 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden die gekennzeichneten Außenbereichsteilgrundstücke zur Ergänzung des Gebiets einbezogen (siehe Ergänzungssatzung „Huldsessen-Suttnerstraße“). Mit der Einbeziehung wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhaus mit Garage auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 92 und dessen Erschließung auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 63 und 439 geschaffen.

---

1 (Regionalplan Region 13)

2 (BauGB, 2017)

#### 4. Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt zeigt auf der Fläche der Ergänzungssatzung im Süden ein Dorfgebiet (MD) und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen auf. Desweiteren sind im FNP Gehölze im nördlichen Dorfgebiet sowie eine Hochspannungsfreileitung auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche dargestellt.

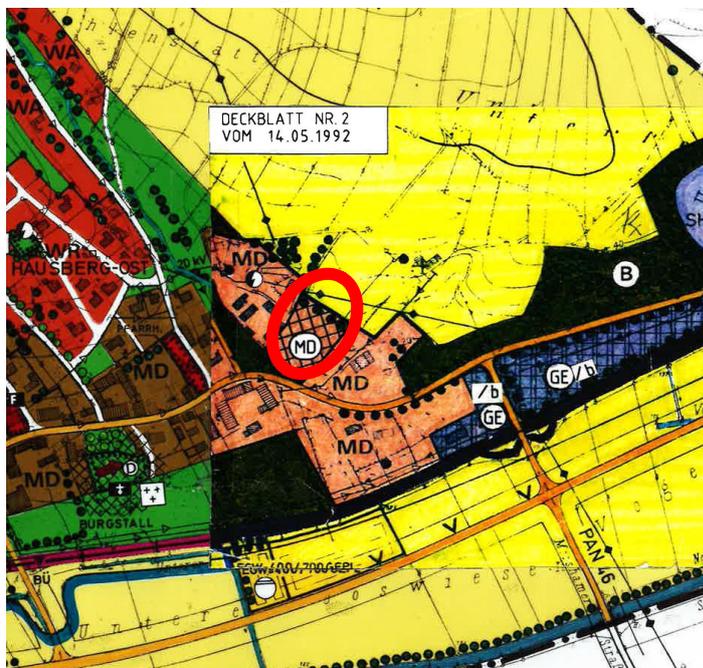


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Satzung, unmaßstäblich

#### 5. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Huldsessen-Suttnerstraße“

Die Gemeinde Unterdietfurt ist gehalten für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen.

Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren 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 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.

#### 6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Süden her über die bestehende Dorf- und Suttnerstraße. Die interne Erschließung verläuft ausgehend von der Suttnerstraße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. entlang des

Gehölzbestandes nach Norden. Die interne Erschließung ist als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **7. Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die Wasserversorgung der Gemeinde Unterdietfurt angeschlossen.

### **8. Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Kanalisation der Gemeinde (Gewährleistung über eine Trennsystem).

### **9. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz zu gewährleisten.

### **10. Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt. Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

### **11. Fernmeldenetz**

Die geplante Bauparzelle kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

### **12. 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.

### **13. Denkmalschutz**

Einzeldenkmäler werden durch die Planung nicht betroffen (Siehe Abb. 03). Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Satz 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen.



Abb. 2: Luftbild von Huldsessen mit Lage der Satzung (roter Kreis) und Bau- und Bodendenkmälern (rot-rosa), unmaßstäblich

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:

- D-2-77-151-3: „Kath. Kirche St. Martin, im Kern spätgotischer Ziegelbau des 15. Jh., Ausbau 1875/76; mit Ausstattung; Friedhofummauerung, 18./19. Jh.“
- D-2-7642-0011: „Burgstall des hohen und späten Mittelalters“
- D-2-7642-0026: „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Kirche St. Martin in Huldsessen.“

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).<sup>3</sup>

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

Alle Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Huldsessen und betreffen die katholische Kirche St. Martin. Die geplante Bebauung liegt am nordöstlich 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 Kirche St. Martin ist durch die erhöhte Lage des Bauvorhabens nur sehr eingeschränkt gegeben, wird aber durch die vorhandene und geplanten Gehölzstruktur und vorhandene Bebauung nochmals soweit eingeschränkt, dass keine negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten sind.

<sup>3</sup> (DSchG, 2015)

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

#### 14. Umweltbelange

##### Biotope und Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes zu dem nächstgelegenen Schutzgebiet kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

Im Planungsgebiet liegt das Biotop „*Feldgehölz, Hecken und Rankenvegetation in der Ortschaft Huldsessen*“ mit der Nr. 7642-0100-005.<sup>4</sup> Ein kleiner Teil des südöstlichen Biotopendes liegt im Geltungsbereich der Satzung und wird auf Grund der Erschließung beeinträchtigt. Als Kompensation werden in der Satzung neben der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als Minimierungsmaßnahmen der Erhalt von raumprägenden Gehölzen und die Pflanzung von neuen Gehölzen festgesetzt. So wird das Biotop nach Südosten hin entlang des Hanges erweitert und mittel- bis langfristig naturschutzfachlich aufgewertet.

Östlich und westlich in einer Entfernung von ca. 200m von der Satzung befinden sich die amtlich kartierten Biotope mit den Nr.: 7642-0100-004 „*Feldgehölz, Hecken und Rankenvegetation in der Ortschaft Huldsessen*“ und 7642-0101-001 „*Feldgehölz und Schilfröhrichte an Abbaustelle östlich Huldsessen*“.<sup>5</sup> Diese Biotope werden durch die Entfernung zum Bauvorhaben in Verbindung mit der dazwischen liegende Bebauung nicht beeinträchtigt.



Abb. 3: Schutzgebiete (im Bildausschnitt nicht vorhanden) und Biotope mit Lage der Satzung (roter Kreis) (Bayernatlas 2019), unmaßstäblich

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

4 (Bayern Atlas Plus, 2019)

5 (Bayern Atlas Plus, 2019)

### Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte (Abb. 5) des Bayern-Atlas Plus sind die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Unterdietfurt erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

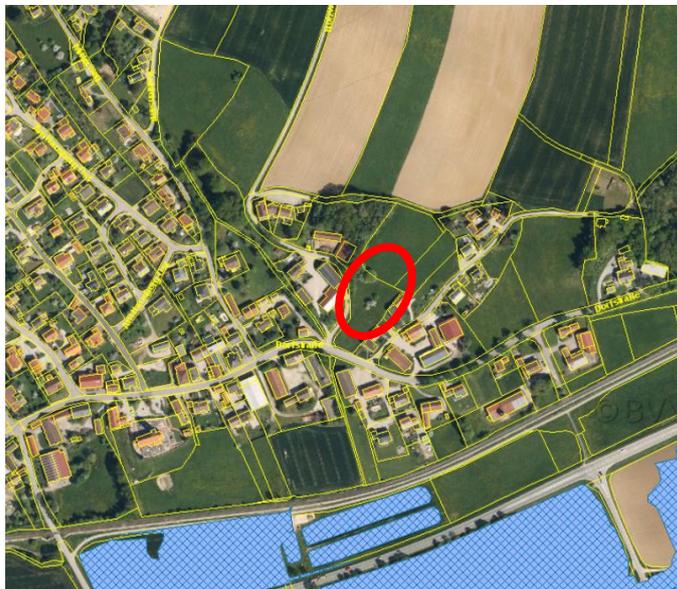


Abb. 4: Überschwemmungsgebiete (karierteter Bereich) und Hochwassergefahrenflächen (HQ100 = hellblau Fläche) mit Lage der Satzung; unmaßstäblich; (Bayern Atlas Plus, 2019)

### 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 Karte des Bayern-Atlas Plus (Abb. 6) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Unterdietfurt erkennbar.<sup>6</sup>

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort am Randbereich eines wassersensiblen Bereiches liegt. Es werden keine wassersensiblen Bereiche direkt durch das Bauvorhaben tangiert oder beeinflusst.

---

6 (Bayern Atlas Plus, 2019)

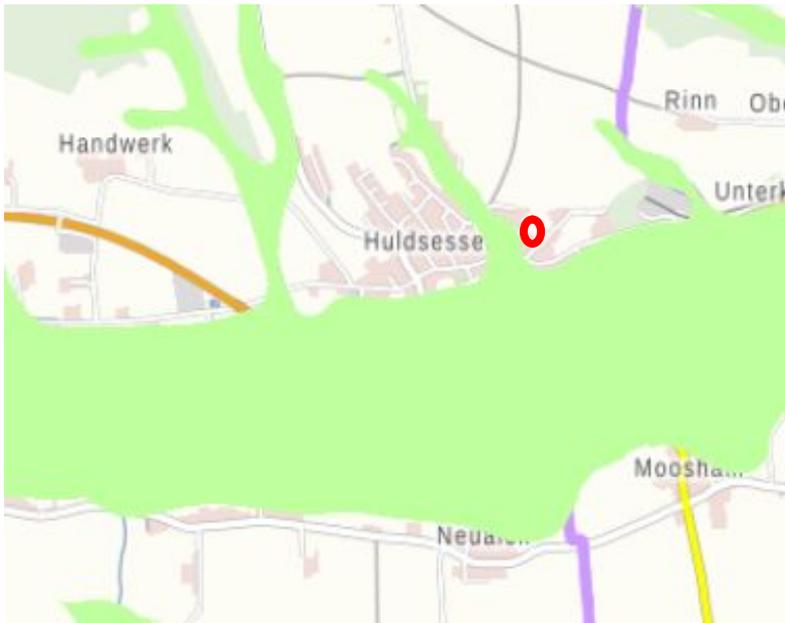


Abb. 5: Wassersensible Bereiche (hellgrüne Fläche) mit Lage der Satzung (roter Kreis); Kartenausschnitt unmaßstäblich; (Bayern Atlas Plus, 2019)

## **15. Abhandlung der Eingriffsregelung**

### 15.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die betroffenen Außenbereichsteilgrundstücke befinden sich am nordöstlichen Ortsrand von Huldsessen 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 ergebende Kompensationsfaktor (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

### **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 BayNatSchG<sup>7</sup> 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 ist mit Hilfe der Listen nachzuvollziehen. Diese Aufschlüsselung zeigt auch zugleich die am stärksten beeinträchtigten Schutzgüter auf.

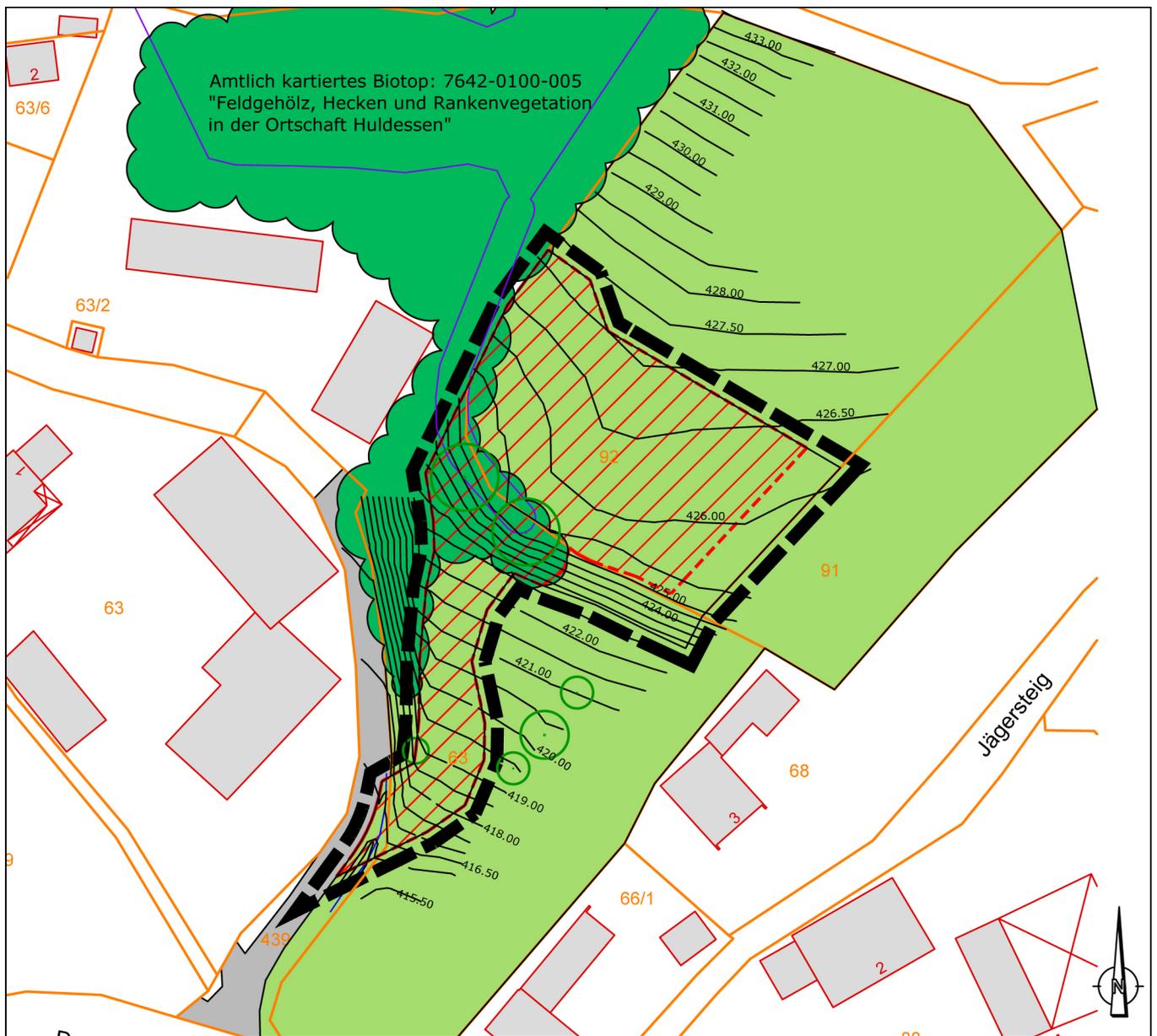
Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Ergänzungssatzung „Huldsessen-Suttnerstraße berücksichtigt.

### 15.2 Bestandsaufnahme (siehe Abb. Plan 1)

Die Grundstücke der Flur-Nrn. 91 (TF), 63 (TF) und 439 (TF) am nordöstlichen Ortsrand von Huldsessen werden derzeit als intensives Grünland mit Feldgehölzen und Hecken genutzt. Die betroffene Flächen fallen von Norden nach Süden um ca. 10m ab. Entlang der westlich Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung sind im direkten Anschluss Gehölze und eine vorhanden Bebauung vorhanden. Nördlich, westlich und südlich sind direkt an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen und anschließend Gartenflächen von Gebäuden vorhanden.

---

7 (BayNatSchG, 2013)



**Legende**

-  Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung
-  Eingriffsfläche, gesamt 2.277 m<sup>2</sup>
-  Feldgehölze, Hecken (waldcharakteristisch)
-  raumprägende Bäume
-  intensiv genutztes Grünland
-  amtlich kartierte Biotope mit Bezeichnung
-  Gebäude
-  Verkehrsfläche
-  Graben
-  Grundstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücknummer
-  Höhenlinien [m über NN]

**Plan 1 : Bestand M 1 : 1.000**

Ergänzungssatzung  
"Huldessen-Suttnerstraße"

Gemeinde Unterdietfurt  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Arten- und Lebensräume**

Die betroffenen Flächen werden überwiegend als intensives Grünland mit Gehölzbeständen (geringer Anteil als kartiertes Biotop gekennzeichnet) genutzt.

**Boden**

Der von der Planung betroffene Boden ist anthropogen überprägt (Nutzung: Grünland mit Gehölzen) ohne kulturhistorische Bedeutung.

**Wasserhaushalt**

Die Belastungen des Wasserhaushaltes treten vor allem auf Grund der Versiegelung des Bodens auf. Dadurch wird dem Grundwasser weniger Niederschlagswasser zugeführt.

**Klima und Luft**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Huldsessen. Die geplante Bebauung dürfte keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben, obwohl das Planungsgebiet im Randgebiet der Siedlung in Hanglage liegt. Dies ist auf Grund der geringen Dimension des Bauvorhabens nicht oder kaum merklich relevant. Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet und die nähere Umgebung im ländlichen Raum gelegen grundsätzlich gut durchlüftet wird.

**Landschaftsbild**

Die zukünftige Bebauung schließt zwar an die bestehende Bebauung an, stellt aber mit ihrer Lage im oberen Hangbereich oberhalb der Bestandsböschung einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. So werden die Gebäude am Hang oberhalb der bestehenden Gehölzstrukturen errichtet. Durch diese Lage im oberen Hangbereich sind die geplanten Gebäude relativ weit einsehbar. Ebenso stellt die Zufahrt mit ihrer erheblichen Länge und dem Eingriff in die bestehende Böschung einen Eingriff in die natürliche Topographie und damit in das Landschaftsbild dar. Zur Minimierung des Eingriffes wurden mehrere Minimierungsmaßnahmen in der Satzung festgesetzt. So wurde in der Satzung eine Bezugshöhe für das Haupt- und Nebengebäude festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich die Gebäude soweit wie möglich harmonisch in die Höhenlage des Hanges einfügen. Ebenso wurden die Lage und die Steigung der Zufahrt genau im Plan festgelegt, um auch hier die Straße so harmonisch wie möglich in das Gelände einzufügen und den noch bestehenden Großbaum zu erhalten. Des Weiteren wurden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, um die Gebäude in die Landschaft einzubinden. Mit diesen Maßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so soweit wie möglich minimiert.



*Abb. 6: Fläche der Ergänzungssatzung; Blick nach Norden, Foto Jocham + Kellhuber*

### 15.3 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.

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:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbeurteilung</b>
<b>Intensiv genutztes Grünland</b>	intensiv genutztes Grünland  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	hoher, intakter GW-Flurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich der Siedlung (kleinklimatisch relevante Hanglage)  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Hanglage)  → Gebiet <b>hoher</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>
<b>Feldgehölze, Heckenstrukturen</b>	Feldgehölze, Hecken  → Gebiet <b>hoher</b> Bedeutung (unterer Wert)	Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (oberer Wert)	hoher, intakter GW-Flurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Hanglage)  → Gebiet <b>hoher</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>

**Intensiv genutztes Grünland**

Für das intensiv genutzte Grünland sind drei Schutzgüter in Kategorie II (mittlerer Bedeutung), ein Schutzgut in die Kategorie I (geringe Bedeutung) und ein Schutzgut in die Kategorie III (hohe Bedeutung) einzuordnen. Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der **Kategorie II – mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

**Ältere Feldgehölze, Heckenstrukturen**

Für die älteren Feldgehölze und Heckenstrukturen sind zwei Schutzgüter in die Kategorie II (mittlere Bedeutung), zwei Schutzgüter in die Kategorie III (mittlere Bedeutung) und ein Schutzgut in die Kategorie I (geringe Bedeutung) einzuordnen. Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der **Kategorie II – mittlerer 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.

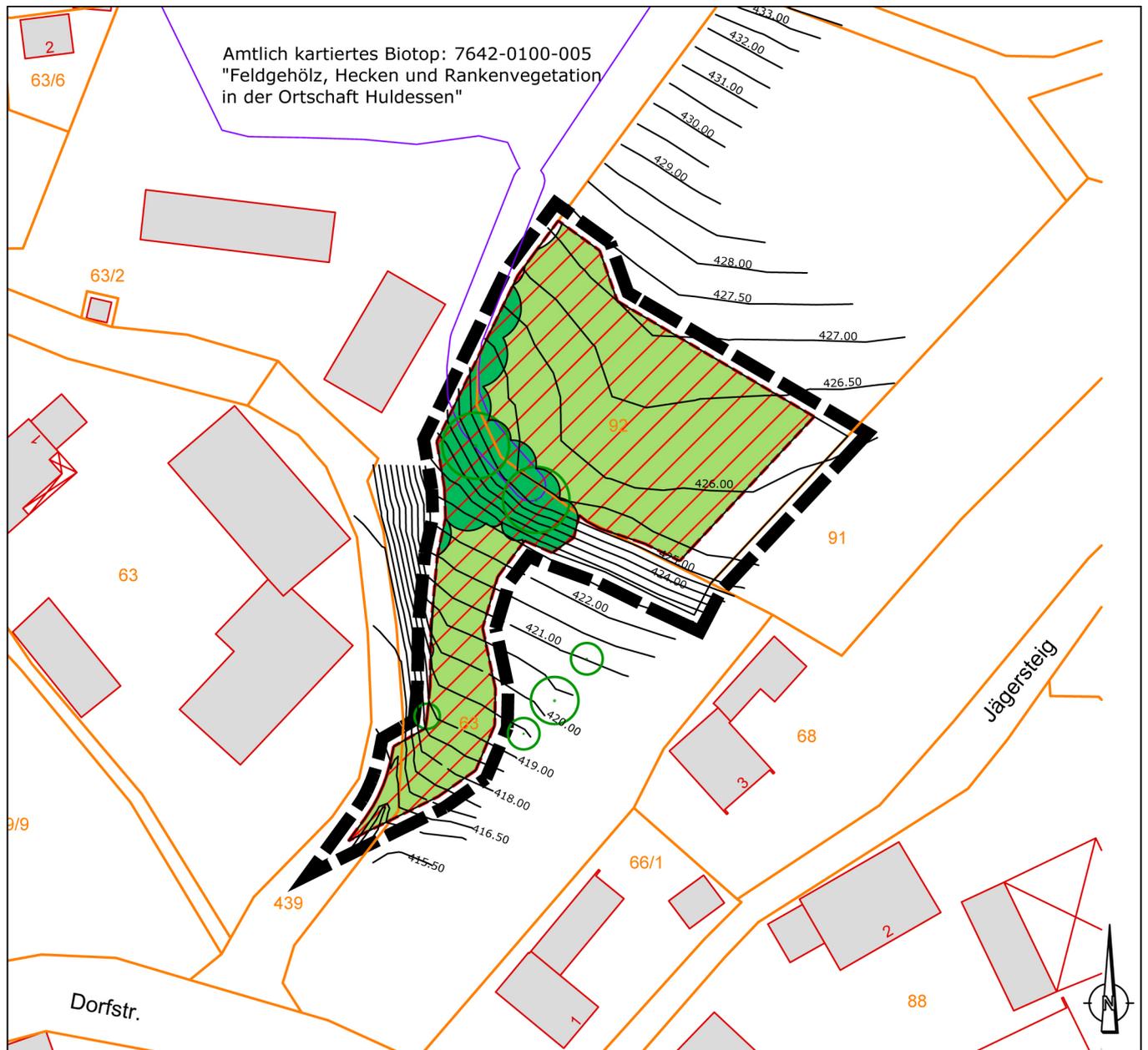
Im Leitfaden ist folgende Faktorenspanne angegeben:

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

Gebiete mittlerer Bedeutung (= Kategorie II)            0,5 – 0,8.

Gebiet hoher Bedeutung (= Kategorie III)            1,0 – 3,0.

Auf Grund der oberen Einordnung, des niedrigen Versiegelungsgrades sowie den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgeschrieben sind, ist für die intensiv genutzte Grünlandfläche ein Kompensationsfaktor von 0,5 und für die Feldgehölze/Heckenstrukturen ein Kompensationsfaktor von 0,8 vertretbar.



### Legende

-  Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung
-  **Eingriffsfläche, gesamt 2.277 m<sup>2</sup>**  
**erforderliche Ausgleichsfläche, gesamt 1.263 m<sup>2</sup>**
-  intensiv genutztes Grünland  
Eingriffsfläche 1.862 m<sup>2</sup>  
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,5  
**erforderliche Ausgleichsfläche: 931 m<sup>2</sup>**
-  Feldgehölze, Hecken  
Eingriffsfläche 415 m<sup>2</sup>  
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,8  
**erforderliche Ausgleichsfläche: 332 m<sup>2</sup>**
-  692 Grundstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücknummer
-  430.00  
429.00 Höhenlinien [m über NN]
-  Gebäude
-  amtlich kartierte Biotope mit Bezeichnung

### Plan 2 : Eingriff M 1 : 1.000

Ergänzungssatzung  
"Huldessen-Suttnerstraße"

Gemeinde Unterdietfurt  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

#### 15.4 Bilanzierung der Flächen

Die in Anspruch genommenen Flächen sind der Kategorie „Gebiete mittlerer Bedeutung“ (Kategorie II) zuzuordnen, somit errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf folgendermaßen:

Fläche –Gebiet mittlerer Bedeutung-, Kategorie II / Typ B:

Intensives Grünland, Teilflächen der Flurnummern 439, 63 und 92: 1.862 qm x 0,5 = 931 qm

Fläche –Gebiet mittlerer Bedeutung-, Kategorie II / Typ B:

Feldgehölze, Hecken, Teilflächen der Flurnummern 63 und 92: 415 qm x 0,8 = 332 qm

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt: 1.263 qm

#### 16.5 Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

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

- Erhalt des Biotopes soweit möglich
- Pflanzgebot für Freiflächen
- Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen nach Westen (kartiertes Biotop) und Pflanzung von Obstgehölzen entlang der Ostgrenze
- Verwendung vorrangig heimischer Gehölze

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

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Stellplätzen und Garagenvorplatz
- Festsetzung einer Maximalen GRZ von 0,35

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und des Garagenvorplatzes

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

- Festsetzung von Bezugshöhen für die Gebäude zur Sicherstellung einer angepassten Höhenlage
- Festsetzung von Baufenstern im Hang in einen Bereich mit relativ wenig Reliefenergie
- Festlegung der Lage und Höhenabwicklung der Zufahrt
- den Erhalt und Aufbau von Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft

### 15.6 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt insgesamt 1.263 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Der Ausgleich erfolgt als finanzieller Ausgleich und ist mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rottal-Inn abgestimmt und als positiv beurteilt worden (Telefonat mit Herrn Mayerhofer am 22.08.2019). Letztendlich wird der monetäre Aufwand für die Ausgleichsflächen über den eingereichten Bauantrag durch die Bauherren abgehandelt. Die Tilgung des Ausgleichs erfolgt durch Zahlung in das kommunale Ökokonto.

### **16. PLANUNTERLAGEN:**

1) Lageplan Satzung

M: 1/500

Entwurfsbearbeitung:  
Altötting, den 25.09.2019

Für den Antragsteller:  
Unterdietfurt, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Unterdietfurt



\_\_\_\_\_  
Kellhuber / Büro Jocham + Kellhuber

\_\_\_\_\_  
Richard Schneider /  
1. Bürgermeister

## Literaturverzeichnis

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.

Bayern Atlas Plus. (2019). Daten abgerufen am 11.08.2019

BayNatSchG. (8. April 2013). *Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz)*.

DSchG. (2015). *Denkmalschutzgesetz*.

Regionalplan Region 13. (2017). *Hrsg. Regionaler Planungsverband Landshut*.

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Satzung, unmaßstäblich</i> .....	3
<i>Abb. 3: Luftbild von Huldsessen mit Lage der Satzung (roter Kreis) und Bau- und Bodendenkmälern (rot-rosa), unmaßstäblich</i> .....	5
<i>Abb. 4: Schutzgebiete (im Bildausschnitt nicht vorhanden) und Biotope mit Lage der Satzung (roter Kreis) (Bayernatlas 2019), unmaßstäblich</i> .....	6
<i>Abb. 5: Überschwemmungsgebiete (karierter Bereich) und Hochwassergefahrenflächen (HQ100 = hellblau Fläche) mit Lage der Satzung; unmaßstäblich; (Bayern Atlas Plus, 2019)</i> .....	7
<i>Abb. 6: Wassersensible Bereiche (hellgrüne Fläche) mit Lage der Satzung (roter Kreis); Kartenausschnitt unmaßstäblich; (Bayern Atlas Plus, 2019)</i> .....	8
<i>Abb. 7: Fläche der Ergänzungssatzung; Blick nach Norden, Foto Jocham + Kellhuber</i>	12