

Gemeinde Unterdietfurt

Landkreis Rottal - Inn

BEBAUUNGSPLAN

Unterdietfurt „Hebersberger Straße“

- ergänzendes Verfahren -



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 15.06.2022

FASSUNG: 07.11.2023

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Unterdietfurt

Landkreis Rottal – Inn

BEBAUUNGSPLAN

Unterdietfurt „Hebersberger Straße“

- ergänzendes Verfahren -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 15.06.2022

STAND: 07.11.2023

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

I N H A L T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Art der Baulichen Nutzung
4. Maß der Baulichen Nutzung
5. Zulässige Zahl der Wohnungen
6. Gebäude
7. Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern
8. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
9. Zufahrten
10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie
11. Einfriedungen, Sichtschutzwände
12. Wasserwirtschaft
13. Grünordnung
14. Ver- und Entsorgungsleitungen

TEXTLICHE HINWEISE

1. Baugrund
2. Altlasten / Kampfmittel
3. Denkmäler
4. Befestigte Flächen
5. Behandlung von Niederschlagswasser
6. Vorkehrungen gegen Wassereinträge
7. Brandschutz
8. Nachhaltiges Bauen, Nutzung regenerativer Energien
9. Kommunale Abfallentsorgung
10. Unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen
11. Land – und Forstwirtschaft
12. Spielplätze / Parkanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

2. GELTUNGSBEREICH

Flurnummer: 1807, 1806/4, 1806/5
Teilflurnummer: 1806/2
Alle Gemarkung Unterdietfurt

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1: 0,45
WA 2: 0,40
WA 3: 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ)

WA 1: 1,0
WA 2 & WA 3: 0,8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in das jeweilige Baugrundstück einzutragen. Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

WA 1: bis zu 24 Wohneinheiten

WA 2: bis zu 2 Wohneinheiten (bei Einzel- und Doppelhäusern)

WA 3: bis zu 2 Wohneinheiten (bei Einzelhäusern mit möglicher
Einliegerwohnung)

6. GEBÄUDE

Zahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt: 6,75 m

Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Für jede Parzelle ist ein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers der Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Höhenlage:

WA 1:

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens der Erdgeschosse (OK FFB) muss 20 cm unter dem Niveau des unteren Höhenbezugspunktes liegen.

WA 2, WA 3:

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens der Erdgeschosse (OK FFB) darf bis max. 20 cm über dem Niveau des unteren Höhenbezugspunktes liegen.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und OK FFB anzugeben.

Bauweise:

WA 1 & WA 2:

- offene Bauweise, maximale Gebäudelänge 42 m
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

WA 3:

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche:

WA 1:

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) sind für Fluchttreppen ausnahmsweise zulässig.

WA 2 & WA 3:

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) sind für Balkone bis zu 10 m² zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung im WA 2 ist verbindlich durch die Planzeichnung festgesetzt.

Dachform:

Zulässig sind alle geeigneten Dächer und Flachdächer

Dachneigung:

Pulldach: 5 - 7°

Gegengeneigtes Pulldach: 5 - 15°

Sattel-/ Zelt-/ Walmdach: 10 - 30°

Gauben:

Je Gebäude ist nur eine Form von Dachgauben zulässig.

Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal ein Drittel der Außenwandlänge dieser Dachseite betragen.

Dachdeckmaterial:

Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Fassadengestaltung:

Holzverkleidungen sind bevorzugt zu verwenden.

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

7. AUFFÜLLUNGEN / ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN

Auffüllungen/Abgrabungen:

Flur Nr. 1 – 3; 7 – 12; 16 – 18:

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Urgelände zulässig.

Flur Nr. 4 – 6; 13 – 15:

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m ab Urgelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

Stützmauern:

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung sind nicht zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur im Abstand von mindestens 1,00 m zulässig.

8. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

Stellplätze und Garagen:

WA 1:

- Nachzuweisen über die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“ in der jeweils gültigen Fassung. Mindestens sind allerdings 10 Stellplätze nachzuweisen.

WA 2 & 3:

- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Ausbildung einer Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung bzw. innerhalb des festgesetzten Trenngrüns.

Nebenanlagen:

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit bis zu 30 m² Grundfläche,
- Terrassenüberdachungen 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.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

9. ZUFAHRTEN

Ist für eine Parzelle keine Zufahrt zeichnerisch festgelegt, kann die Lage dieser frei bestimmt werden.

10. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE

Es wird empfohlen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten.

11. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE**Einfriedungen:**

Max. Höhe 1,20 m ab OK des fertigen Geländes.

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit Latten bzw. Stäben zulässig.

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese, Schotterstreifen oder wasserdurchlässiger Belag zu gestalten und zu pflegen.

Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune zulässig.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten. Ist ein Sockel aus abflusstechnischen Gründen der umliegenden Flächen notwendig, gelten folgende Festsetzungen:

- maximal 20 cm hoch ab geplanter Geländeoberkante
- ausreichende Anzahl und Größe an Aussparungen für Durchwanderung Kleintiere

Sichtschutzwände:

Max. Höhe 2,00 m ab OK des fertigen Geländes.

Sichtschutzwände müssen mindestens einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Im Bereich des Trenngrüns sind Sichtschutzwände zulässig, allerdings zwingend zu begrünen.

12. WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliches Ab-/Niederschlagswasser ist über Trennsysteme abzuführen.

Abwasserplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung im Zuge des Eingabeplan darzustellen.

12.1. Regenwasser

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt.

Aus dem vorliegenden Gutachten mit Stand 25.08.2022 geht hervor, dass eine Versickerung aus technischer Sicht nicht durchgehend im gesamten Planungsgebiet sinnvoll erfolgen kann.

Öffentliche Flächen:

Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Sammelleitungen im Bereich der Straßen abzuleiten.

Die Lage und Dimensionierung der Rohrleitungen und die entsprechende Einleitung ist in einem separaten Wasserrechtsverfahren zu ermitteln.

Private Parzellen:

Im Zuge der Erschließung wird auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung erstellt.

Über Sammelkanäle wird dieses anschließend nach Angabe des Wasserrechtsverfahrens abgeleitet.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) zwingend mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

12.2. Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Unterdietfurt einzuleiten.

Hierzu wird auf jeder Parzelle ein Schmutzwasser - Hausanschlussschacht erstellt.

13. GRÜNORDNUNG

Die Umsetzung der Festsetzungen der Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag/ Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lage der Bäume kann bei Bedarf angepasst werden; die Anzahl ist bindend.

13.1. Festsetzungen der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (insgesamt 14.163 Ökopunkte) werden vom Investor extern über das Ökokonto der VR Immobilien GmbH erworben.

Die Abhandlung des Ausgleichsbedarf ist der Begründung zu entnehmen.

13.2. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

An den im Plan gekennzeichneten Flächen des Baugebietes ist eine 3,00 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend und gleichwertig zu ersetzen. Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung) zu beachten.

Wird festgesetztes Trenngrün überbaut (z.B. Gebäude, Carports u.ä.) so sind die Dächer zu begrünen.

13.3. Bepflanzung der Privatgrundstücke:

Alle 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein regional-typischer Hochstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Im Bereich des WA 1 ist eine 3,00 m breite Eingrünung an der nördlichen und östlichen Grenze auszubilden.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig! Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

Pflanzliste Sträucher für Privatgrundstücke

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

14. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 dürfen erst bebaut werden, wenn die bestehende 220 kV-Freileitung im Bereich der Masten Nr. 156 – 157 vollständig rückgebaut wurde.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Rottal – Inn und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

3. Denkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rottal – Inn) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

4. Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird generell auf die jeweils aktuell gültige Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Rottal – Inn zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

7. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

8. Nachhaltiges Bauen, Nutzung regenerativer Energien

Die Gemeinde Unterdietfurt empfiehlt den Bauherrn, folgende Planungsgrundsätze in Bezug auf nachhaltiges Bauen zu beachten:

- Regenwassernutzung (z.B. Zisternen)
- Zusätzliche Regenwasserrückhaltung mittels Dachbegrünung auf Nebengebäuden
- Dach- und Fassadenbegrünungen, auch an Garagen und Nebengebäuden, sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen vorgesehen werden. Diese können ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen ausgeführt werden.
- Bepflanzung des Gartens mit insektenfreundlichen blühenden Arten
- Standortgerechtes heimisches (autochthones) Saatgut
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Verwendung von Materialien, die bei ihrer Herstellung möglichst geringe Umwelteinwirkungen verursachen.
- Nutzung nachhaltig erzeugter, nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz)

Die Gemeinde Unterdietfurt verweist auf folgende weiterführende Quellen:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG
- „Informationsportal Nachhaltiges Bauen“ der Bundesregierung ([www. Nachhaltigesbauen.de](http://www.Nachhaltigesbauen.de))

9. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist ausnahmslos durch eine ringförmige Erschließung bzw. Wendehämmer gewährleistet.

10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen. Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

11. Land – und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

12. Spielplätze / Parkanlagen

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird kein separater Bereich für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Parkanlage festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (Buchenweg) bereits ein solcher ausgewiesen ist.

Gemeinde Unterdietfurt, den _____

1. Bürgermeister Bernhard Blümelhuber

Gemeinde Unterdietfurt

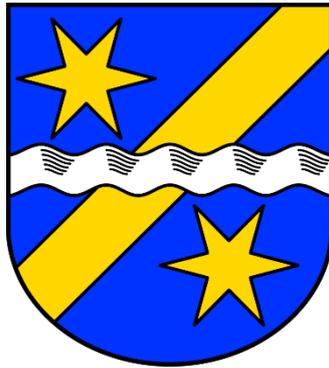
Landkreis Rottal – Inn

BEBAUUNGSPLAN

Unterdietfurt „Hebersberger Straße“

- ergänzendes Verfahren -

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 15.06.2022

STAND: 07.11.2023

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage und Bestand
2. Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Bodenschutz
 - 2.8 Immissionsschutz
 - 2.9 Grünordnung
 - 2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
3. Flächenbilanz

UMWELTBERICHT

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgebiete
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgebiete
 - 3.2 Ausgleichsbedarf
 - 3.3 Planungsfaktor
 - 3.4 Ausgleichsumfang

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt eine am westlichen Ortsrand gelegene Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Bereits seit 1987 ist das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

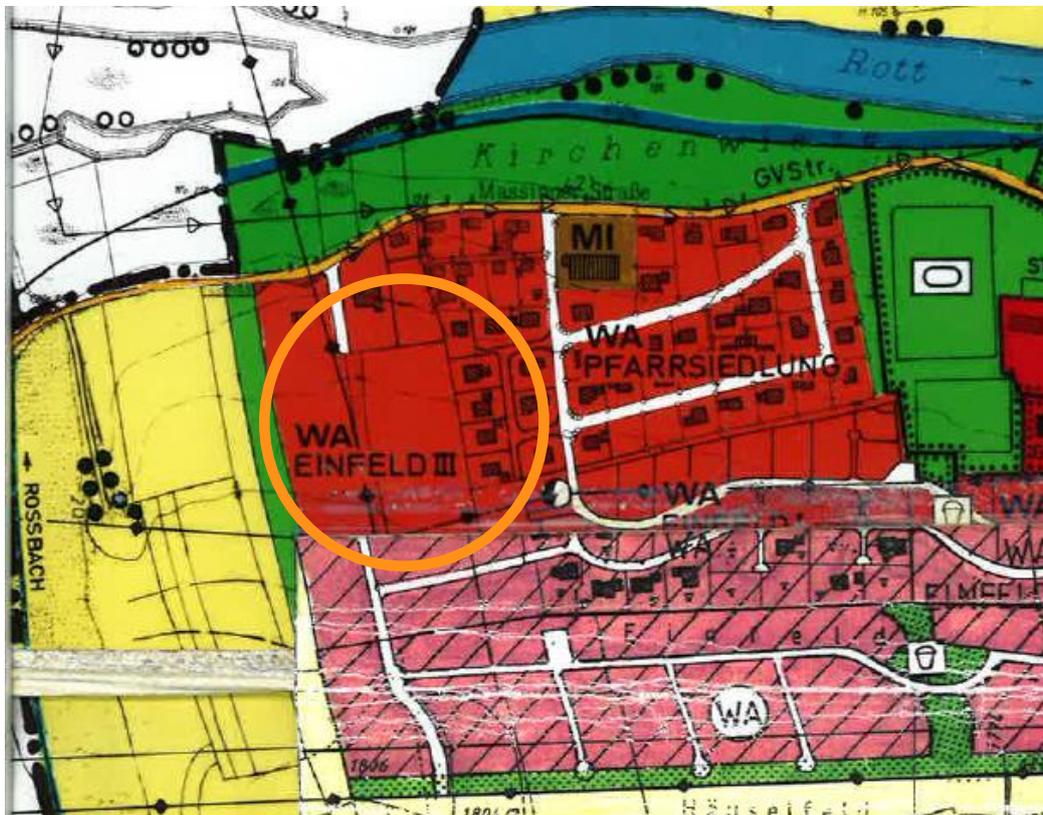


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt

1.2. Lage und Bestand

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Unterdietfurt.

und gewerblichen Betrieben genutzt und stehen für eine Nachverdichtung und Nutzung als Wohnbauland zurzeit nicht zur Verfügung.

Baulücken / Leerstände

Die vorhandenen Wohngebiete im Gemeindegebiet Unterdietfurt sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut.

Auch die Baulücke im Norden von Huldessen ist nun geschlossen. Das Schließen der Lücke bei Huldessen zwischen dem derzeitigen Wohnbauland Moarsiedlung und dem Ort an der Kreisstraße PAN 46 scheitert derzeit an nötigen landwirtschaftlichen Flächen als Ersatzgrund. Sowohl in Huldessen als auch in Vordersarling wird das Ausweisen von Baugebieten im Süden von einer bestehenden Bahnlinie und dem Überschwemmungsgebiet der Rott begrenzt. Im Westen und Osten von Vordersarling sind bereits Flächen für Gewerbeansiedlungen ausgewiesen. Des Weiteren ist rund um die Tyczka Energie GmbH für den Störfallbetrieb ein 200 m Radius von weiterer Bebauung freizuhalten.

In Unterdietfurt selbst wird die bauliche Entwicklung in Richtung Süden durch die 220 kV- Hochspannungsleitung (ab ca. 2025 eine 380 kV-Hochspannungsleitung) begrenzt. Im Norden befindet sich die Kreisstraße PAN 56 und das Überschwemmungsgebiet der Rott. Im Osten von Unterdietfurt befinden sich wertvolle landwirtschaftliche Flächen. Auf Grund der fehlenden landwirtschaftlichen Ersatzflächen ist hier die Schließung der Lücke zwischen dem bestehenden Wohnbauland und der Kreisstraße PAN 29 nicht möglich. Auch im Westen kann kaum mehr Wohnbauland ausgewiesen werden, da sich dort das Gewässer III.Ordnung, der Roßbach, befindet, an dem nicht bis zum Bachlauf geplant werden kann.

Aus den oben genannten Gründen bietet der vorliegende Bebauungsplan die Möglichkeit bestehenden Baugebiete zu erweitern und so neues Wohnbauland zu schaffen.

Nachfrage

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland.

2.2. Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- insg. 18 Baugrundstücke zwischen 690 m² und 2.302 m² als Allgemeines Wohngebiet

2.3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 – 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rottal – Inn Tel. 08561/20-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine 4,50 – 5,00 m breite Erschließungsstraße und nachfolgend über die Hebersberger Straße zur Massinger Straße. Zudem ist ein straßenbegleitender Mehrzweckstreifen vorgesehen, der die bestehenden Gehwegverbindungen der anschließenden Bebauung weiterführt.

2.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber ist die Gemeinde Unterdietfurt.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Sowohl der vorhandene Kanal als auch die Kläranlage Unterdietfurt sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Regenwasser

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s).

Aus dem vorliegenden Gutachten mit Stand 25.08.2022 geht hervor, dass eine Versickerung aus technischer Sicht nicht durchgehend im gesamten Planungsgebiet sinnvoll erfolgen kann.

Außerdem wurde bereits im Zuge des Wasserrechtverfahrens des angrenzenden Baugebietes „Burgerfeld“ der Geltungsbereich einbezogen und ein Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche verlegt.

Daher wird Folgendes festgesetzt:

- Öffentliche Flächen:
Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über bestehende Rohrleitungen in den Verkehrsanlagen abzuleiten.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

- Private Parzellen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist über Regenwasserzisternen mit Drosselabfluss und Nutzvolumen in Sammelkanäle im öffentlichen Verkehrsbereich einzuleiten.

Pro Parzelle wird jeweils eine Zisterne bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger erstellt.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) zwingend mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist nur dann nötig sofern die Voraussetzungen nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. der TREN OG bzw. der TRENGW nicht zutreffen. Hierfür ist frühzeitige Abstimmung mit dem WWA empfehlenswert.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Zudem sind im Straßenkörper Trassen für weitere Sparten Träger, wie z.B. Erdgas, Glasfaser etc. vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn mit Sitz in Eggenfelden.

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch die Durchfahrbarkeit des Plangebiets und entsprechende Wendeflächen sichergestellt. Diese sind nach RAS t geplant.

2.6. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7. Bodenschutz

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial ist i.d.R. die

Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken. Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwertenden Bodenaushubes ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn aufzuzeigen. Es wird ebenfalls auf das Bodengutachten vom 25.08.2022 verwiesen.

2.8. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Ca. 210 m südlich des Planungsgebiets ist ein tierhaltender Betrieb ansässig. Der Betrieb und die Weiterentwicklung werden durch den vorliegenden B-Plan nicht eingeschränkt.

2.9. Grünordnung

Das Verfahren wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Sämtlichen Pflanzungsgebieten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

2.9.1. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen:

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird für die im Plan gekennzeichneten Flächen eine 3,0 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

2.9.2. Bepflanzung der Privatgrundstücke

Alle 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein regional-typischer Hochstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren. Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Ausfälle sind umgehend und gleichwertig zu ersetzen.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60 - 100 cm

Pflanzliste Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	

Pflanzliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.10. Sonstige Festsetzungen und HinweiseBaugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Höhenlage

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab FFB) zulässig. Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung sind nicht zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur im Abstand von mindestens 1,5 m zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 - Gebäude entsprechend festgesetzt.

3. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

WA 1 (1 Parzellen)	2.302 m ² x 0,45 (GRZ)	= 1.036,00 m ²
WA 2 (2 Parzellen)	1.600 m ² x 0,40 (GRZ)	= 640,00 m ²
WA 3 (15 Parzellen)	12.075 m ² x 0,35 (GRZ)	= 4.226,00 m ²
Straßen		1.677,00 m ²
Gehweg/Stellflächen		590,00 m ²
Insgesamt		8.169,00 m ²

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des umplanten Gebietes, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

Lage und Ausdehnung:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Unterdietfurt. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1807, 1806/4, 1806/5 und den Teilflurnummern 1806/2 der Gemarkung Unterdietfurt mit insgesamt ca. 1,8 ha.

2. Schutzgebiete

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Die betrachteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen ausschließlich aus Ackerflächen. Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor. Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich somit keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Auswirkungen:

Im Allgemeinen besitzt der intensiv genutzte Acker einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die bestehenden Ackerflächen durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen.

Allerdings werden durch die vorliegende Planung private und öffentliche Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung geschaffen. Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Es kann in Teilbereichen sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

SCHUTZGUT WASSER**Beschreibung:**

Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über Sammelkanäle abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Dächern und unverschmutzten Hofflächen wird über Regenwasserzisternen mit Speicher und Drosselvolumen auf jeder Parzelle separat gesammelt und anschließend gedrosselt in die Sammelkanäle abgeleitet.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis:

Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

SCHUTZGUT BODEN**Beschreibung:**

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung abgetragen, überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen begrenzt möglich. Durch die textliche Festsetzung des „Maß der baulichen Nutzung“ wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die Ackerflächen in Pflanzflächen, sowie in Rasen umgewandelt.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung des vorliegenden Plangebietes erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Die Umwandlung der Ackerfläche in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge führt demgegenüber sicherlich zu einer Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

SCHUTZGUT KLIMA**Beschreibung:**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bereichen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

SCHUTZGUT MENSCH**Beschreibung:**

Nördlich des Geltungsbereiches führt die Kreisstraße PAN 56.

Durch die Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Das Gebiet hat daher nur einen geringen Wert für die Erholung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung schließt an den Ortskern an, sodass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an Siedlungsgefüge von nicht unerheblicher Größe. Nördlich des Geltungsbereiches führt die Kreisstraße PAN 56. Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Kreisstraße PAN 56 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

Durch die Maßnahmen zur Eingrünung gliedert sich die geplante Bebauung in das bestehende Landschaftsbild ein.

SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Auswirkungen auf Kulturgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet nicht in der Nähe von Denkmälern oder Sachgütern ist.

Auswirkung:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Durch diese Maßnahme entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

Ergebnis:

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen, jedoch ist keine erhebliche Beeinträchtigung eines einzelnen Landwirtschaftsbetriebs zu befürchten.

AUSWIRKUNGEN UND KUMULATIVE WIRKUNGEN

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der derzeitigen überwiegend intensiven Bewirtschaftung geht Boden nur als Lebensraum für wenige Pflanzen- und Tierarten verloren. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt sind für die Schutzgüter „Mensch“, „Klima“, und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung anzunehmen.

Für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“ sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar sind. Die sich aus der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ergebenden Erkenntnisse erscheinen bei der vorliegenden Planung als insgesamt ausreichend. Erhebliche kumulierende Auswirkungen durch andere Planungen, Vorhaben oder Projekte auf die vorliegende Planung sind nicht ersichtlich.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes im Rahmen der Privatgärten (Pflanzgebote) beeinflussen in positiver Weise den Luftaustausch und wirken sich damit auch positiv auf das Schutzgut Gesundheit/ Mensch aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzbeständen in privaten Flächen führen zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Hoch oder mittel bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung nicht überbaut. Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen).

Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Schutzgut Wasser

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen für Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung gesammelt.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Durchgrünung im Rahmen der Privatgärten trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Daher wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Ausgleichsbedarf ermittelt.

3.2 Ausgleichsbedarf

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, und damit der Grundflächenzahl (GRZ), abgeleitet werden. Bei Eingriffen in Bestandstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des Bestandstyps unmittelbar anzuwenden (gem. BayKompV) und der Eingriffsfaktor ist pauschal mit 1 anzusetzen.

Fläche	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ	Ausgleichsbedarf [WP]
WA 1	A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2.300	3	0,45	3.105,00
WA 2	A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	1.600	3	0,40	1.920,00
WA 3	A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	12.075	3	0,35	12.678,75

SUMME: 17.703,75 WP

3.3 Planungsfaktor

Gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf reduziert werden, sofern durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die zu erwartenden Beeinträchtigungen verringert werden.

Es kann dabei eine Reduzierung um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % erfolgen. Im Falle des gegenständlichen Planes sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen möglich (zumutbar) und festgesetzt:

Planungsfaktor	Begründung
<p>Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge</p>	<p>Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.</p>
<p>Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke</p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung der Straßenzüge und Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grünflächen fördern das Mikroklima, sorgen für frische Luft und stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.</p>
<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades: effiziente Bauformen (Alten WG, Doppelhaushälften); höhere Bebauung (höhere GFZ)</p>	<p>Durch die geplante Alten WG und die Doppelhaushälften kann die Flächeninanspruchnahme pro Person deutlich reduziert werden. Dies wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad aus.</p>
<p>Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen</p>	<p>Die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen führt zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen).</p>

Der Planungsfaktor wird für das Gesamtgebiet aufgrund der o. g. Vermeidungsmaßnahmen mit **20 %** angesetzt.

3.4 Ausgleichsumfang

Der verbleibende Kompensationsbedarf beträgt insgesamt **14.163 Wertpunkte**.

Der erforderliche Ausgleich wird vom Investor extern über das Ökokonto der VR Immobilien GmbH erworben.

Landau an der Isar, den 07.11.2023

Thomas Ebner, B.Eng.