

# Beschlußfassung

Anlage 1

## Vorhaben:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
"WA Nöham-Süd, 2. Änderung durch Deckblatt Nr.1"  
- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## Verfahrensführerin:

Gemeinde Dietersburg  
Burgstraße 12  
84378 Dietersburg  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

# Begründung

Verfahrensführerin:

Gemeinde Dietersburg



Entwurfsverfasser:

**PONGRATZ** ■  
**INGENIEURBÜRO**  
GmbH & Co. KG  
■ **EIN NEUES PLANEN**  
FÜNFLEITENER STRASSE 12  
D-84326 KRONLEITEN  
TEL.: 08727-910332

Stand: 11.12.2023

# Inhalt

1	Anlass der Planung .....	4
1.0	Änderungsbeschluss .....	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Verfahren nach § 13 BauGB .....	4
2	Darstellung Des Planungsgebiets .....	5
2.0	Lage .....	5
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets .....	6
2.2	Topographie .....	6
2.3	Umgebende Bebauung, Bestand .....	7
2.4	Kultur- und Sachgüter.....	7
2.5	Altlasten.....	8
3	Übergeordnete Planungen .....	8
3.0	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern .....	8
3.1	Regionalplan (Region 13, Landshut) .....	11
3.2	Wassersensible Bereiche .....	12
3.3	Überschwemmungsgebiete .....	12
3.4	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan .....	13
4	Städtebauliches Ziel.....	13
4.0	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2	Abstandsflächen .....	15
4.3	Bauweise, Baugrenzen.....	15
4.4	Gestalterische Festsetzungen .....	15
5	Erschliessungen.....	15
5.0	Wasserversorgung, Löschwasser.....	15
5.1	Abwasserbeseitigung .....	16
5.2	Oberflächenentwässerungen.....	16
5.3	Verkehr.....	16
5.4	Energieversorgungen .....	16
5.5	Telekommunikation .....	16
5.6	Abfallbeseitigung .....	16

6	Immissionsschutz.....	17
6.0	Emissionen.....	17
6.1	Immissionen.....	17
7	Klimaschutz.....	17
8	Grünordnerische Massnahmen.....	18
8.0	Rechtliche Grundlagen.....	18
8.1	Bestehende Strukturen.....	18
8.2	Planungen.....	19
9	Zusammenfassung.....	20
10	Literatur.....	21

**Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.**



## 1 ANLASS DER PLANUNG

### 1.0 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat von Dietersburg hat am 23.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Nöhham-Süd“ mit dem Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Das Vorhaben soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Um den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnraum zu decken, aber auch eine Zuwanderung ins Gemeindegebiet zu ermöglichen, möchte die Gemeinde die Fläche des Plangebietes weiterhin einer Wohnbebauung zuführen.

Die Fläche wurde am 06.09.2000 durch den Bebauungsplan „WA Nöhham-Süd“ entwickelt. Um die langfristige Entwicklung des Ortsteils und damit der gesamten Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist das Anpassen der Teilfläche an die aktuellen Anforderungen des Wohnungsbaus notwendig.

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplans ist das Schaffen von Wohnraum in Einfamilien-, Doppel- oder auch Mehrfamilienhäusern.

### 1.2 Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Dietersburg hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Nöhham-Süd“ mit dem Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Im vereinfachten Verfahren

- wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen
- wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt
- wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, da

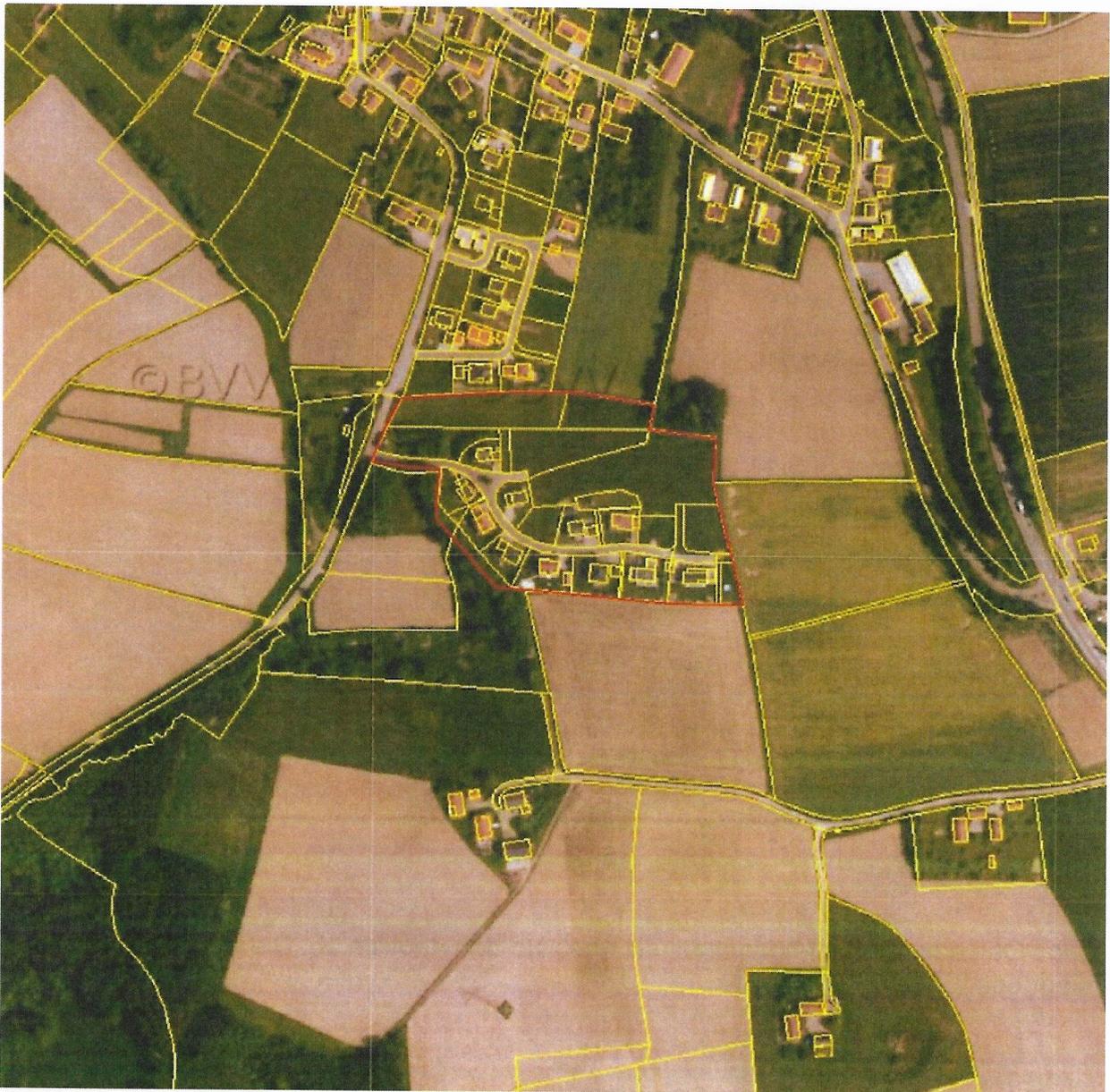
- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

- durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert
- er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB enthält

## 2 DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS

### 2.0 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Nöhham der Gemeinde Dietersburg.



(Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs als rote Linie, ohne Maßstab, Auszug aus Bayernatlas)

## 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 31.531 m<sup>2</sup> (WA: 20.157 m<sup>2</sup>, Straßen, Wege 3.089 m<sup>2</sup>, Grünflächen 8.285 m<sup>2</sup>) auf folgenden Grundstücken (alle Gemarkung Nöham):

- Flurnummer 493
- Flurnummer 493/3 (Teil)
- Flurnummer 493/4
- Flurnummer 493/5
- Flurnummer 493/7
- Flurnummer 493/9
- Flurnummer 493/10
- Flurnummer 493/12
- Flurnummer 493/13
- Flurnummer 493/15
- Flurnummer 493/16
- Flurnummer 495/2 (Teil)
- Flurnummer 502/1
- Flurnummer 502/2
- Flurnummer 502/4
- Flurnummer 502/5
- Flurnummer 502/6
- Flurnummer 502/7
- Flurnummer 502/8
- Flurnummer 502/9
- Flurnummer 502/10
- Flurnummer 502/12
- Flurnummer 502/13
- Flurnummer 502/14
- Flurnummer 502/16
- Flurnummer 502/17
- Flurnummer 502/18
- Flurnummer 502/23
- Flurnummer 502/24
- Flurnummer 502/25
- Flurnummer 502/26
- Flurnummer 502/28
- Flurnummer 502/29 (Teil)
- Flurnummer 502/30

## 2.2 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Norden deutlich ab. Die mittlere geodätische Höhe liegt bei 465 m ü. NHN.

### 2.3 Umgebende Bebauung, Bestand

Die Bebauung in Nöham-Süd besteht überwiegend aus zweigeschossiger Bebauung, nebst den dazugehörigen Nebengebäuden. Die Hauslandschaft ist geprägt durch Einzelhäuser (nur Wohnbebauung).



(Blick nach Süden über das Plangebiet)

### 2.4 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.



(Auszug Bayerischer Denkmaltlas, ohne Maßstab)

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. In der umgebenden Nachbarschaft befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Damit ist eine Beeinträchtigung von Boden- und Baudenkmälern durch die geplante Bebauung nicht zu besorgen.

## 2.5 Altlasten

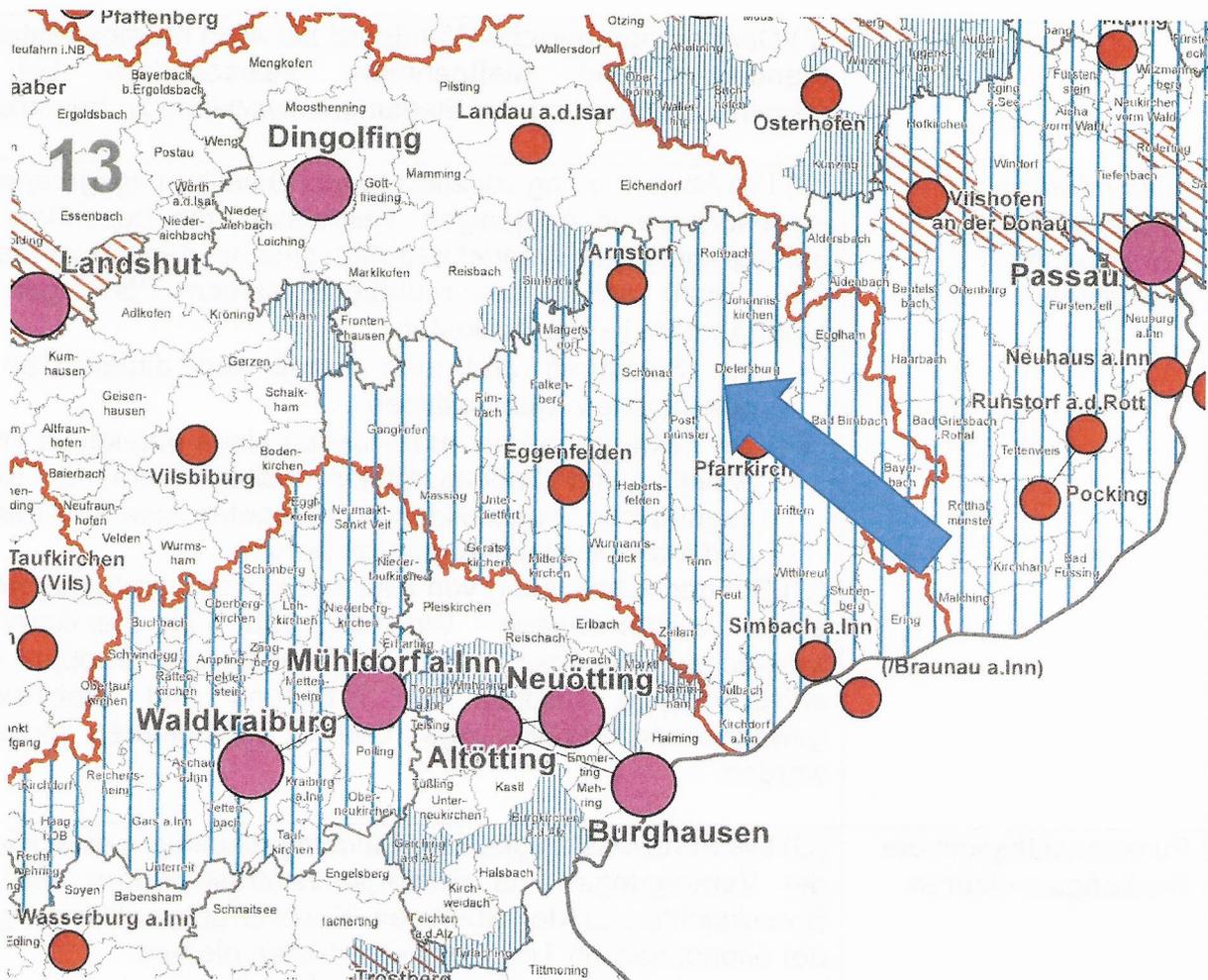
Das Baufeld ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf der Fläche vor. Es besteht allerdings immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet sein kann. Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wird dies saniert und ordnungsgemäß entsorgt. Das Landratsamt Rottal-Inn und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf werden über einen möglichen Fund informiert. Eine erforderliche Aushubüberwachung wird durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal durchgeführt.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.0 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) liegt die Gemeinde Dietersburg im allgemeinen ländlichen Raum und zugleich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Dietersburg durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde, für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann hier auf jeden Fall erfüllt werden. Auf der geplanten Fläche soll ausschließlich Wohnbebauung entstehen. Deshalb ist das Überplanen der Fläche in Anbindung an die bestehende Bebauung sinnvoll.



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab).

Das LEP formuliert u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

<p>Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen</p>	<p>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen</p> <p>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden</p>
<p>Nachhaltige Raumentwicklung</p>	<p>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten</p>
<p>Räumlichen Auswirkungen begegnen</p>	<p>(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden</p>

	(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten
Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	<p>(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.</p> <p>(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,</li> <li>• zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden</li> </ul> <p>(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden</p>
Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen	(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben
Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	<p>(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,</li> <li>• die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,</li> <li>• er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und</li> <li>• er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann</li> </ul> <p>(G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Ortskerne gestärkt und entwickelt und</li> <li>• Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden</li> </ul>
Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen	<p>(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen</li> </ul>

	<p>sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern</li> </ul>
Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot	<p>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden</p> <p>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden</p>
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	<p>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen</p>
Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	<p>(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden</p>

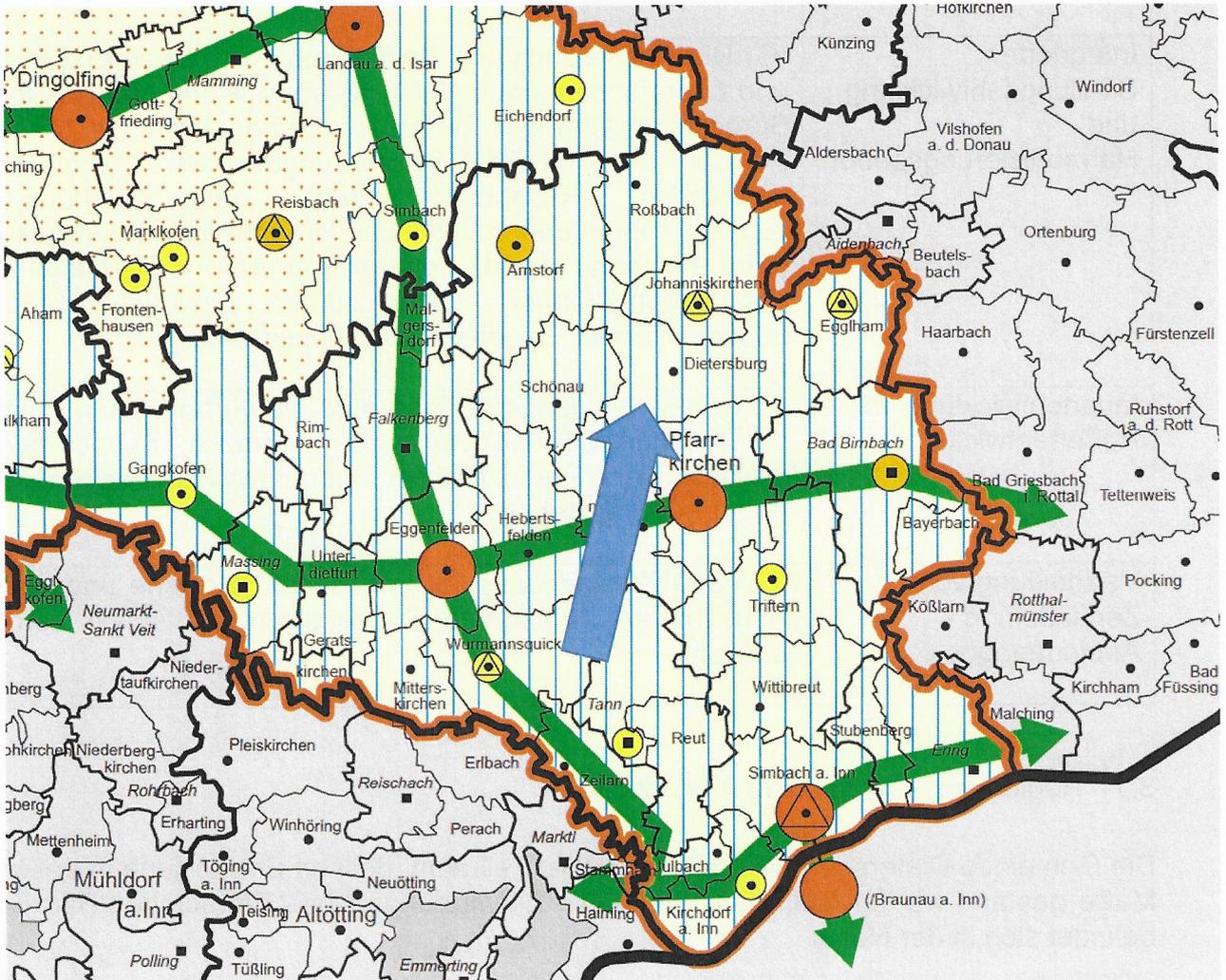
### 3.1 Regionalplan (Region 13, Landshut)

Die Gemeinde Dietersburg wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Entwicklungsachse Pfarrkirchen-Bad Birnbach befindet sich in der Nähe.

Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

Leitbild	<p>(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden</p> <p>(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben</p>
Raumstruktur	<p>(G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung</p> <p>(G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben</p> <p>(G) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die zentralen</p>

	Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben
--	---



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

### 3.2 Wassersensible Bereiche

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.

Die Planfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

### 3.3 Überschwemmungsgebiete

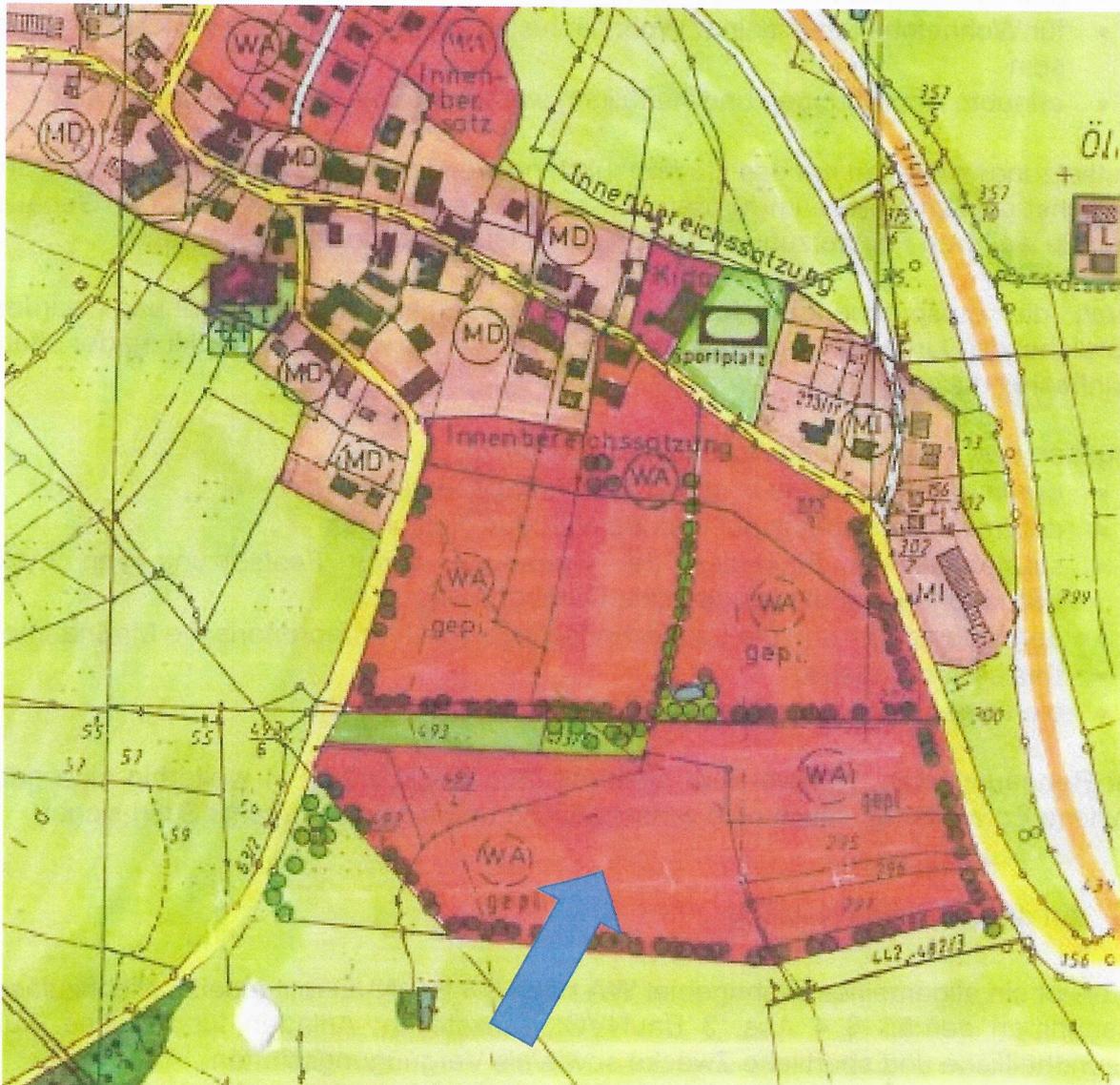
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsflächen.

### 3.4 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietersburg ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Darstellung entspricht bereits der geplanten Nutzung. Ein Ändern des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Einen Landschaftsplan hat die Gemeinde Dietersburg nicht aufgestellt.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1/5.000)

## 4 STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sah und sieht den Anschluss der Fläche an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll zum einen im bebauten Bereich eine großzügige bauliche Entwicklung, zum anderen auf unbebauten Flächen eine dichtere Wohnnutzung

ermöglicht werden. Die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan „Nöham-Süd“ vom 06.09.2000) werden nicht verändert. Den Vorgaben der BayBO wird damit in vollem Umfang entsprochen:

- als Gebäudetyp sind Wohnhäuser mit bis zu vier Wohnungen zulässig. Die verdichtete Bauweise kommt der städtebaulichen Zielsetzung und dem Grundsatz „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ nach. Die Verdichtung wird dennoch so begrenzt, dass die entstehende Wohnbebauung noch dem dörflichen Charakter entspricht
- die Wandhöhe wird talseitig auf maximal 7,5 m begrenzt (Ausnahme bei A-Parzellen 8,5 m)
- das Verschmelzen von zwei Bauparzellen soll ermöglicht werden
- für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis zu 55 m<sup>2</sup> soll nur ein Stellplatz erforderlich sein
- erlaubte Abgrabungen und Auffüllung werden auf maximal 0,75 m begrenzt

Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Bauherrn zu schaffen. Die Kubatur der Gebäude wird über die weiteren Festsetzungen der GRZ und GFZ ausreichend beschränkt.

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden eine ausreichende Durchgrünung der Bauparzellen sowie die weitere Entwicklung der öffentlichen Grünflächen sichergestellt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz in geplanten Wohngebäuden
- der Immissionsschutz auf die umgebenden Nutzungen
- städtebauliches Einbinden der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und die festgesetzte Durchgrünung
- der Naturschutz und die Landschaftspflege durch grünordnerische Maßnahmen
- das Landschaftsbild
- die Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss

Der Bebauungsplan „Nöham-Süd“ stellt mit dem Deckblatt Nr. 1 weiterhin eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

#### 4.0 Art der baulichen Nutzung

Es bleibt ein allgemeines Wohngebiet **WA** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: Tankstellen, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungsstätten.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Maßgaben des § 17 BauNVO getroffen. Dabei setzt das Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

- GRZ: 0,4; damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und

somit eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist

- GFZ: 0,8; damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt
- maximale Wandhöhe: 7,5 m; gemessen an der Talseite; Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt (bestehendes Gelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für die Bauparzellen A gilt ein Maß von 8,5 m

#### 4.2 Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht nach der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) sichert grundsätzlich Freiflächen zwischen den Gebäuden, die nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen erfüllen die Forderungen an:

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- den notwendigen Brandschutz
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn

#### 4.3 Bauweise, Baugrenzen

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Bei parzellenübergreifender, zusammenhängender Wohnbebauung verschmelzen maximal zwei Parzellen zu einer Bauparzelle. Baugrenzen, die überbaut werden, verlieren hier ihre Gültigkeit.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Mit gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt. Das Nutzen von Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist erwünscht.

## 5 ERSCHLISSUNGEN

### 5.0 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung Rottal mit Sitz in 84347 Pfarrkirchen und ist gesichert. Das Arbeitsblatt V 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden sicher zu stellen ist. Ist dies aus

öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen.

### 5.1 Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt in das Kanalnetz (Schmutzwasserkanal im Trennsystem) der Gemeinde Dietersburg und ist gesichert.

### 5.2 Oberflächenentwässerungen

Das aus dem Baufeld stammende Oberflächenwasser (Grundstücks- und Straßenentwässerung) wird gesammelt und über das bestehende Regenrückhaltebecken abgeleitet (wasserrechtliche Erlaubnis 42.3-641/1 NieWA 0000390 des Landratsamtes Rottal-Inn vom 12.09.2023). Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### 5.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende (asphaltierte) Zufahrt erschlossen.

### 5.4 Energieversorgungen

Diese erfolgt durch das bestehende Netz der E.ON Netz GmbH sowie der Bayernwerk AG und ist gesichert. Stadtgas steht der Baufläche nicht zur Verfügung.

### 5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und ist gesichert. Das Baugebiet wird im Rahmen der Erschließung durch ein Leerrohrnetz für zukünftiges schnelles Internet vorbereitet.

### 5.6 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Bauherrschaften werden dazu angehalten, Abfälle, wo dies möglich ist, zu sortieren und dem Recycling zuzuführen. Dies gilt auch bereits während der Bauphase.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

### 6.0 Emissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

### 6.1 Immissionen

Von der umliegenden Wohnnutzung wird keine über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehende Belastung ausgehen. Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften unmittelbar angrenzender landwirtschaftlichen Nutzflächen können allerdings jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinschlag) auftreten, welche von den Anwohnern ausdrücklich zu dulden sind.

## 7 KLIMASCHUTZ

Städte, Gemeinden und deren Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6 Kelvin prognostiziert wird, sowie vermehrte Orkane und Hitzewellen werden Kommunen vor große Herausforderungen stellen. Diese werden sich insbesondere beim Natur- und Hochwasserschutz bemerkbar machen. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen werden, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, werden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro prognostiziert. Deshalb ist es für die Kommunen wichtig, Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in die Bauleitplanung aufzunehmen. Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Nöham-Süd“ angewandt:

- Durchgrünen des Planungsgebiets durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hier entsprochen
- Vorgabe von Dachneigungen, welche das Installieren von Solar- und Photovoltaikanlagen erleichtern, bzw. auch eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzieren der versiegelten Flächen durch Festsetzen einer Maximalversiegelung über die GRZ
- Festsetzen von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze und Zuwegungen

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, das Nutzen erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, wird damit Rechnung getragen, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## 8 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### 8.0 Rechtliche Grundlagen

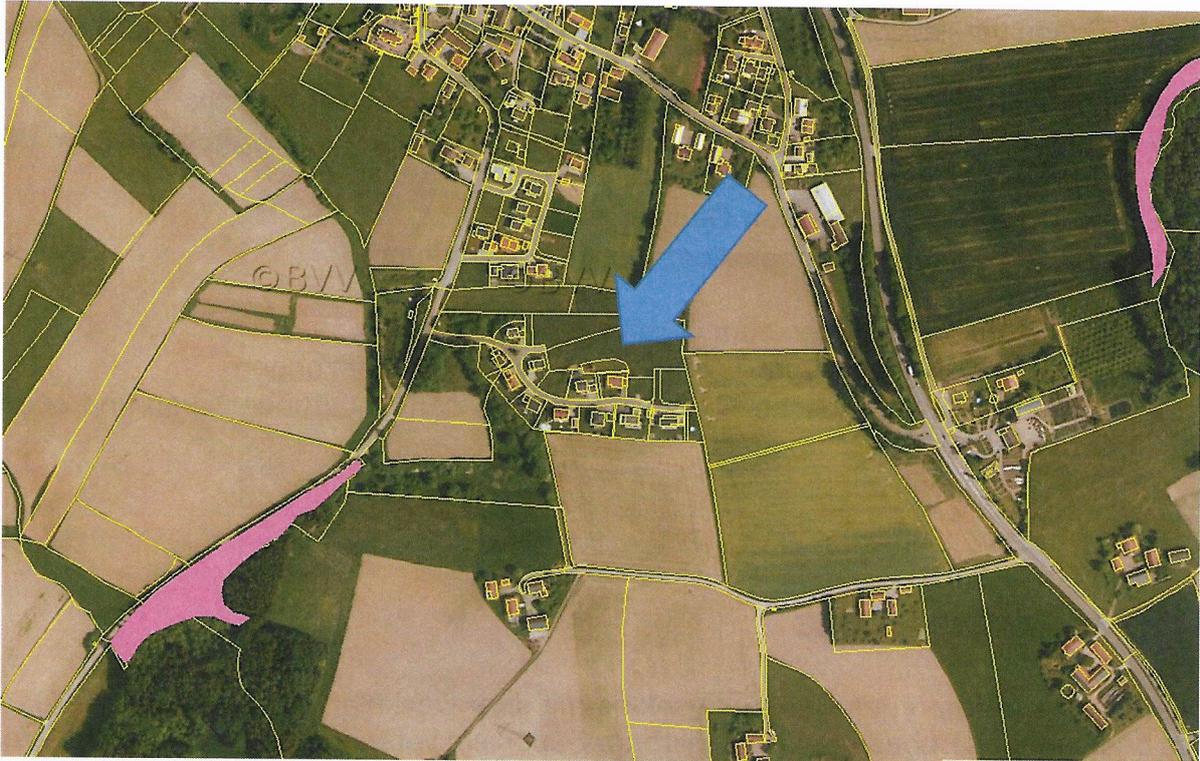
Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplans eingearbeitet.

Im Bebauungsplan „Nöham-Süd“ (Fassung 06.09.2000) war der Eingriff in Natur und Landschaft nicht auszugleichen. Nachdem die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, ist auch jetzt kein Ausgleich durchzuführen. Ein gesonderter Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

### 8.1 Bestehende Strukturen

Folgendes wird betrachtet:

- Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000): Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zum nächstgelegenen Schutzgebiet bei Pörndorf kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden
- in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet
- weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung
- Bindung BNatSchG und BayNatSchG: Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen: 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche, 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen, 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder, 5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche. Im Bereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „WA Nöham-Süd“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden
- im Planungsgebiet sind keine amtlichen Biotope kartiert



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

- das Planungsgebiet besteht aus einem allgemeinen Wohngebiet. Auf Grund dieser Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten feststellbar

## 8.2 Planungen

Durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wird auf den privaten Baugrundstücken ein Durchgrünen erreicht. Durch das Neuausweisen der Pflanzflächen und Pflanzgebote, sowie dem Umsetzen der erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutz werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäume II. Ordnung, Heckenstrukturen)

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, soweit dies möglich ist
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Pkw-Stellplätze und Zuwegungen
- Verbindlicher Einbau von Wasserspeichern, um den Verbrauch von öffentlichem Trinkwasser zu reduzieren

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden, Fläche durchgeführt:

- sparsames Umgehen mit Grund und Boden durch Schaffen kompakter Baugrundstücke

- Einbau versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Pkw-Stellplätze und Zuwegungen

Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäume II. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Festsetzen der zulässigen Gebäudehöhe
- Festsetzen der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zum Gestalten des Umfeldes:

- Durchgrünen des Baugebiets in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen

## 9 ZUSAMMENFASSUNG

Durch das 2. Ändern des Bebauungsplans mit dem Deckblatt Nr. 1 werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans „Nöham-Süd“ nicht verändert. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB darf deshalb angewendet werden.

Kronleiten, 11.12.2023

  
\_\_\_\_\_  
Ingenieurbüro Pongratz  
GmbH & Co. KG

Dietersburg, *03.01.2024*  
.....

  
\_\_\_\_\_  
Gemeinde Dietersburg  
vertr. d. d. 1. Bgm. Stefan Hanner

## 10 LITERATUR

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.02.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017 , zuletzt geändert am 21.11.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 04.07.2023
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- [geoportal.bayern.de/bayernviewer](https://geoportal.bayern.de/bayernviewer)
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) „Artenreiches Grünland-ergebnisorientierte Grünlandnutzung“, 6. Auflage Januar 2020
- Flächennutzungsplan

