

## Vorhaben:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
„WA Am Lohmannberg“,  
84378 Dietersburg  
- beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

## Vorhabensträgerin:

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

# Begründung

Vorhabensträgerin:

Gemeinde Dietersburg



Entwurfsverfasser:

**PONGRATZ** ■  
**INGENIEURBÜRO**  
GmbH & Co. KG  
■ **EIN NEUES PLANEN**  
FÜNFLEITENER STRASSE 12  
D-84326 KRONLEITEN  
TEL.: 08727-910332  
FAX: 08727-878

Stand: 28.09.2020

# Inhalt

	Seite	
1.	ANLASS DER PLANUNG	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss	
1.2.	Ziel und Zweck der Planung	
1.3.	Verfahren im Sinne des § 13b BauGB	
2.	DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETES	
2.1.	Lage	
2.2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebietes	5
2.3.	Topographie	
2.4.	Umgebende Bebauung, Bestand	
2.5.	Kultur- und Sachgüter	6
2.6.	Altlasten	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	
3.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	
3.2.	Regionalplan (Region 13, Landshut)	9
3.3.	Wassersensible Bereiche	10
3.4.	Überschwemmungsgebiete	
3.5.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	11
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	
4.3.	Abstandsflächen	
4.4.	Bauweise, Baugrenzen	13
4.5.	Gestalterische Festsetzungen	
5.	ERSCHLIESSUNGEN	
5.1.	Wasserversorgung, Löschwasser	
5.2.	Abwasserbeseitigung	
5.3.	Oberflächenentwässerungen	
5.4.	Verkehr	14
5.5.	Energieversorgungen	
5.6.	Telekommunikation	
5.7.	Abfallbeseitigung	
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	
6.1.	Emissionen	
6.2.	Immissionen	
7.	KLIMASCHUTZ	15
8.	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	
8.1.	Rechtliche Grundlagen	
8.2.	Bestehende Strukturen	
8.3.	Planungen	17

9.	ZUSAMMENFASSUNG	18
10.	LITERATUR	19

**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**

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Dietersburg hat am 16.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Am Lohmannberg“ aufzustellen. Das Vorhaben soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

### 1.2. 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 zukünftig einer Wohnbebauung zuführen.

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan „WA Am Lohmannberg“ entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Am Lohmannberg“ wird eine Wohnbaufläche mit insgesamt sechs Parzellen ausgewiesen.

Um die langfristige Entwicklung des Ortsteiles und damit der gesamten Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist das Neuausweisen eines allgemeinen Wohngebietes dringend notwendig.

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

### 1.3. Verfahren im Sinne des § 13b BauGB

Die Gemeinde Dietersburg hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Am Lohmannberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben:

- es handelt sich um das Einbeziehen von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen
- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> aus
- aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter
- nach § 13b BauGB unterliegt das Vorhaben auf Grund der Fläche nicht der Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Einschlägig ist Punkt 18.7 der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“. Das geplante Vorhaben erreicht den Schwellenwert für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall bei weitem nicht

## **2. DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### 2.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Peterskirchen der Gemeinde Dietersburg. An das geplante Wohngebiet grenzt im Norden die Talaue des Peterskirchener Bachs, östlich eine bestehende Wohnbebauung, westlich der neue Friedhof von Peterskirchen.



(Luftbild der Gemeinde mit Darstellung des Plangebietes als rote Linie, ohne Maßstab)

## 2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 5.833 m<sup>2</sup> (WA: 4.705 m<sup>2</sup>, Straße 1.128 m<sup>2</sup>). mit folgenden Grundstücken:

- Flurnummer 2346/2 (Teil) der Gemarkung Baumgarten

## 2.3. Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Norden um ca. 6 m ab. Die mittlere geodätische Höhe liegt bei 383 m ü. NN.

## 2.4. Umgebende Bebauung, Bestand

Die umgebende Bebauung östlich des Geltungsbereichs besteht überwiegend aus zweigeschossiger Bebauung mit teils ausgebauten Dachgeschossen, nebst den dazugehörigen Nebengebäuden. Die Hauslandschaft ist geprägt durch Einzelhäuser mit Satteldächern.



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 keine Baudenkmäler. Damit ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die geplante Bebauung nicht zu besorgen.

## 2.6. Altlasten

Aus der Bevölkerung wurde der Verdacht auf eine Altablagerung (Abfälle) geäußert. Am 06.02.2018 wurden deshalb sechs Bodenaufschlüsse durchgeführt (siehe Anlage 2). Das Ergebnis der Schürfungen konnte diesen Verdacht nicht bestätigen. Schürfungen können einen derartigen Verdacht allerdings auch nicht ausräumen.

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 separiert 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.

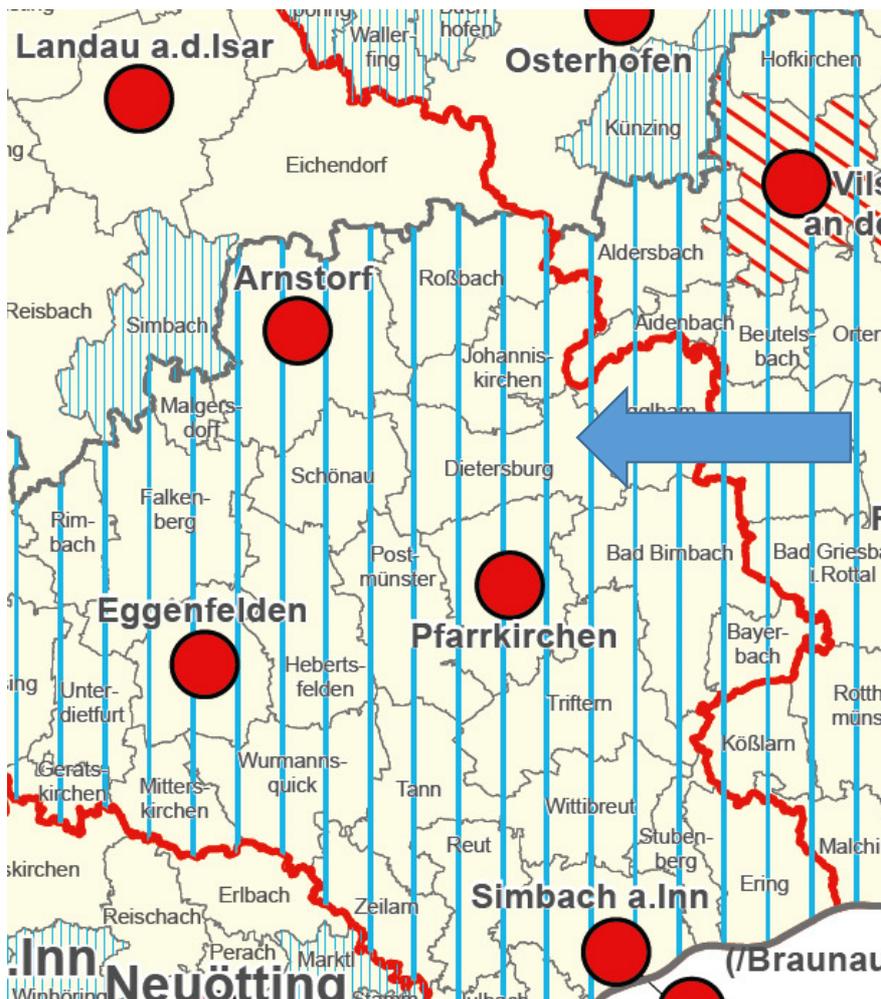
## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) liegt die Gemeinde Dietersburg im allgemeinen ländlichen Raum (Kreisregion) und zugleich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zum Schaffen von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (Z)	gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zum Verwirklichen dieses Zieles beizutragen
nachhaltige Raumentwicklung (Z)	die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
Demographischer Wandel (Z)	den räumlichen Auswirkungen begegnen: der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen,

	insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten
Siedlungsstruktur	<p>Flächen sparen (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Das Ausweisen von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden</p> <p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen</p> <p>Zersiedlung vermeiden (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst als Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen</p>



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, ohne Maßstab).



### 3.3. 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.

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.

Im Plangebiet sind keine Einschränkungen dargestellt.

### 3.4. Überschwemmungsgebiete

Die folgende Darstellung zeigt die Überschwemmungsflächen des Peterskirchener Bachs.



(Auszug aus Geoportal Bayern, überschwemmungsgefährdete Gebiete, ohne Maßstab)

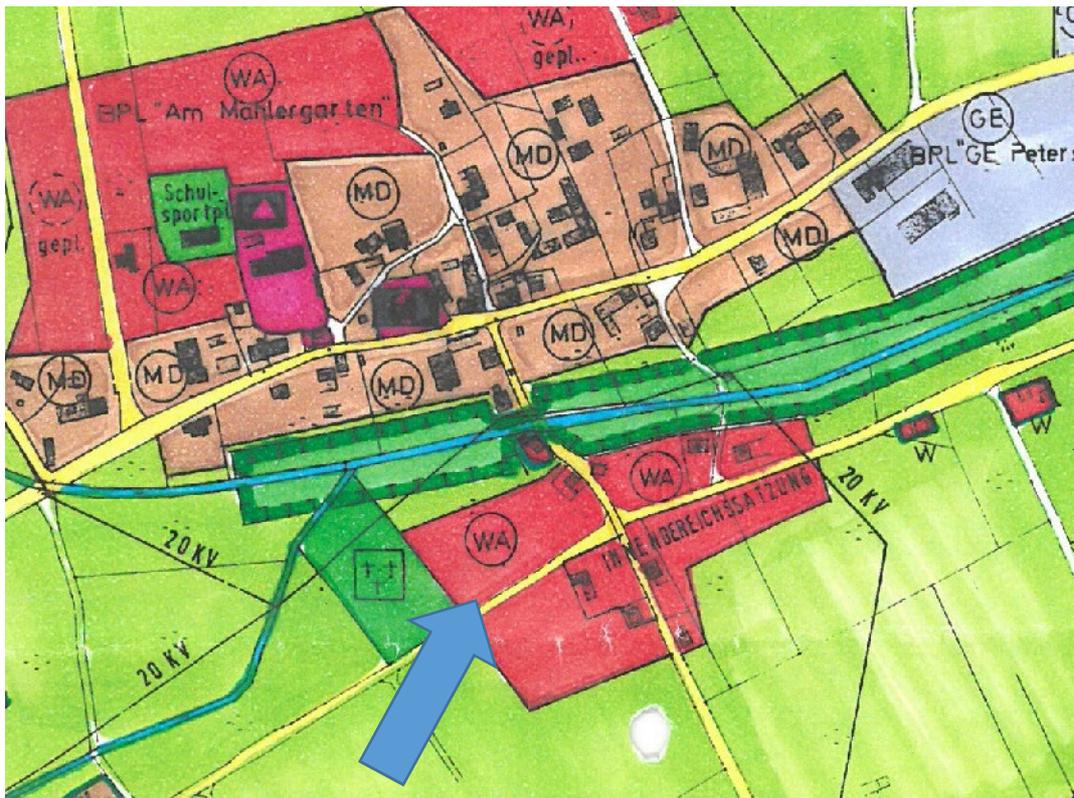
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsfläche des Peterskirchener Bachs (neu eingeführte  $HQ_{\text{extrem}}$ -Linie). Grundsätzlich ist je nach Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausufernden des Fließgewässers bei Hochwasser zu rechnen. Es wird

grundsätzlich auf die ausgewiesenen wassersensiblen Bereiche im UmweltAtlas, einsehbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de> verwiesen. Dem Bauherrn sollte das Hochwasserrisiko bewusst sein.

### 3.5. 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.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1/5.000)

Einen Landschaftsplan hat die Gemeinde Dietersburg nicht aufgestellt.

## 4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Fläche an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Bebauung entwickelt werden, die den Charakter der Umgebung aufgreift. Den Vorgaben der BayBO wird damit in vollem Umfang entsprochen:

- als Gebäudetyp sind hier Wohnhäuser mit bis zu vier Wohnungen zulässig. Der städtebaulichen Zielsetzung nach einer verdichteten Bauweise nachkommen, um den Grundsatz „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ mehr zu gewichten und trotzdem die Verdichtung so zu begrenzen, dass die entstehende Wohnbebauung noch dem dörflichen Charakter entspricht
- die traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 6,5 m,

- erlaubte Abgrabungen und Auffüllung werden auf maximal 1,0 m begrenzt

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

Die Fläche zwischen Baugrenze und Peterskirchener Bach wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Hier wird lediglich das Regenrückhaltebecken hergestellt.

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen für Pflanzungen wird eine ausreichende Durchgrünung der Baufläche 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 Regelung des Oberflächenwasserabflusses

Der Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet **WA** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: Beherbergung, Verwaltung, Gartenbau, Tankstellen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechen 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: 6,5 m; gemessen an der Talseite; Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt (bestehendes Gelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

#### 4.3. 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

Abstandsflächenregelungen sind daher nach den grundlegenden Bestimmungen der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) notwendig.

#### 4.4. 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.

#### 4.5. 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. ERSCHLIESSUNGEN

### 5.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung Rottal mit Sitz in 84168 Aham 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. Löschwasser wird durch das öffentliche Netz und den Peterskirchener Bach ausreichend bereitgestellt. Der Peterskirchener Bach führt nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend Wasser.

### 5.2. Abwasserbeseitigung

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

### 5.3. Oberflächenentwässerungen

Nördlich des Plangebiets wird ein Regenrückhalteteich errichtet. Das aus dem Baufeld stammende Oberflächenwasser (Grundstücks- und Straßenentwässerung) wird gesammelt, in das bezeichnete Regenrückhaltebecken geführt und gedrosselt in den Peterskirchener Bach eingeleitet. Diese Einleitung wurde mit Bescheid Az.: 42.3-641/2 NieWA 0000258 des Landratsamtes Rottal-Inn vom 24.04.2020 genehmigt. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ein Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund ist auf Grund der bindigen Bodenstruktur (Schluff) nicht möglich.

#### 5.4. Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt erschlossen. Diese mündet südöstlich in die GV-Straße „Am Lohmannberg“.

#### 5.5. Energieversorgungen

Diese erfolgt durch das bestehende Netz der E.ON Netz GmbH sowie die Bayernwerk AG und ist gesichert.

Stadtgas steht der Baufläche nicht zur Verfügung.

#### 5.6. 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.

#### 5.7. 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 dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Dies gilt auch bereits während der Bauphase. Die Gemeinde stellt sicher, dass Müllfahrzeuge am Friedhofsparkplatz wenden können. Die Bauparzellen 4 und 6 können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter müssen im Bereich der Gemeindestraße bereitgestellt werden.

### **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

#### 6.1. Emissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

#### 6.2. 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. Die nächstgelegene Hofstelle eines aktiven Landwirtschaftsbetriebs liegt 270 m westlich des Plangebietes. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können allerdings jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind. Diese Duldung umfasst auch die Tierhaltung des vorgenannten Haupterwerbsbetriebs (Milchviehhaltung mit Nachzucht). Damit wird die Entwicklung des Betriebs auch in der Zukunft gesichert.

## 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 Am Lohmannberg“ 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. 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

### 8.1. 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.

Durch das Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht sowie Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

### 8.2. 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 Am Lohmannberg“ 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. Sich im Umfeld befindende Biotope, hier Biotopfläche nördlich des Friedhofes (Nr. 7444-1038: Uferstreifen in Peterskirchen), werden von der Planung nicht beeinflusst



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

- das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche (Landwirtschaft)
- auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten feststellbar. Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potenzieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker

und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Grünlandfläche den potenziellen Lebensraum der Fauna in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind. Bei einem Verlust an ca. 0,5 ha Grünlandfläche an potenziellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potenziellen Lebensraum der Feldbrüter erfolgt. Auf das Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) wird deshalb verzichtet. Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bebauen keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Planvorhaben deshalb als zulässig zu betrachten.

### 8.3. Planungen

Durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wird auf den privaten Baugrundstücken ein Durchgrünen des Gebietes 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 III. Ordnung, Heckenstrukturen)

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und Zuwegungen

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 Schutzgutes Landschaft werden minimiert durch:

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

Grünordnerische Maßnahmen zum Gestalten des Umfeldes:

- Durchgrünen des Baugebietes in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen getroffen.

Kronleiten, 28.09.2020

---

Ingenieurbüro Pongratz  
GmbH & Co. KG

Dietersburg, . . . . .

---

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

## 10. LITERATUR

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2019
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 03.11.2017
- Regionalplan Region13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020
- [geoportal.bayern.de/bayernviewer](http://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 Geologisches Landesamt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung Auflage Januar 2003
- Planungshilfen p 18/19 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2018/2019
- UVP-Portal des Bundes
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan