Entwurf Anlage 1

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:



EIN NEUES PLANEN

FÜNFLEITENER STRASSE 12 D-84326 KRONLEITEN

TEL.: 08727-910332 FAX: 08727-878

Stand: 16.09.2019

Inhalt

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

9.	ZUSAMMENFASSUNG	
10.	LITERATUR	19
ANHANG	BODENAUFSCHLÜSSE VOM 06.02.2018	20

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

Die Gemeinde 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 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 einer Kapazität von 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 m²
- 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 (UVPG) durchzuführen. Einschlägig 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 Peterskirchen Baches, östlich eine bestehende Bebauung, westlich der neue Friedhof von Peterskirchen.



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

2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 4.671 m² und umfasst folgende Grundstücke:

• Flurnummer 2346/2 der Gemarkung Baumgarten

2.3. Topographie

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

2.4. Umgebende Bebauung, Bestand

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



(Blick nach Südosten über das Plangebiet)

2.5. Kultur- und Sachgüter

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



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, ohne Maßstab)

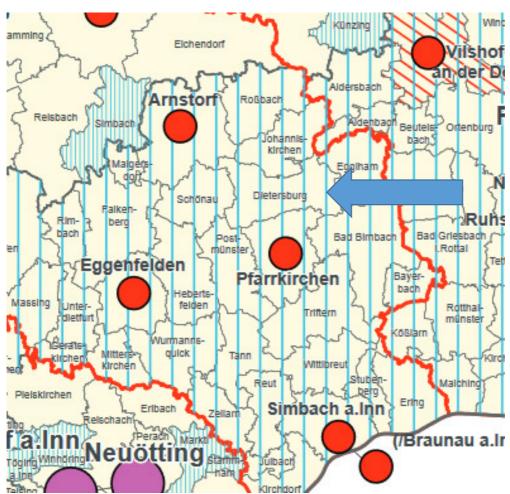
Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt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

2.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach Angebe der Gemeinde keine Altlasten vorhanden. Aus der Bevölkerung wurde der Verdacht auf eine Altablagerung (Abfälle) geäußert. Am 06.02.2018 wurden sechs Bodenaufschlüsse durchgeführt (siehe Anhang). Das Ergebnis der Schürfungen konnte diesen Verdacht nicht bestätigen. Schürfungen können einen derartigen Verdacht allerdings auch nicht ausräumen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern



(Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, ohne Maßstab).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) 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:

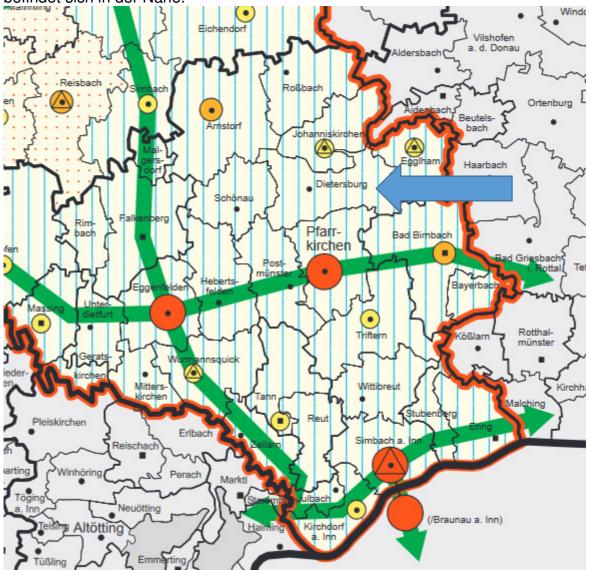
Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (Z)	gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zum Verwirklichen dieses Zieles beizutragen
nachhaltige 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	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
	Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
	Zersiedlung vermeiden (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst als Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

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 Dietersburg, 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 im Anschluss an die bestehende Bebauung sinnvoll.

3.2. 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.



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

Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) gibt folgende Ziele vor:

- nachhaltiges Entwickeln der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erneuern und Weiterentwickeln der Raumstruktur
- Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen

3.3. Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

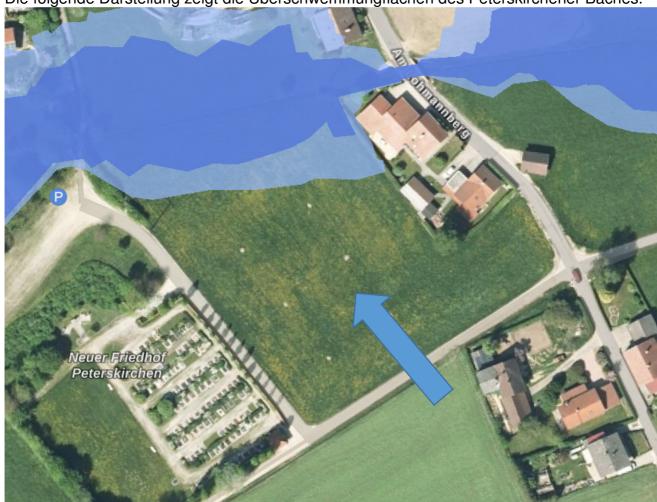
- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

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 Überschwemmungflächen des Peterskirchener Baches.



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

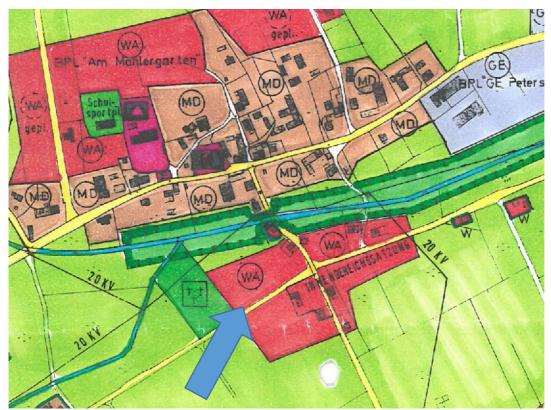
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der neu eingeführten HQextrem-Linie

3.5. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

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

Die Darstellung entspricht bereits der geplanten Nutzung. Ein Ändern des Flächennutzungsplanes 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 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 Haustyp sind hier Wohnhäuser mit bis zu vier Wohnungen zulässig. Der städtebaulichen Zielsetzung nach einer verdichteten Bauweise nachkommen, um dem 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 maximale 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 textliche Festsetzungen für Pflanzungen wird eine ausreichende Durchgrünung der Baufläche sichergestellt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

• der Immissionsschutz in geplanten Wohngebäude

- der Immissionsschutz auf die umgebenden Nutzungen
- städtebauliches Einbinden der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und die festgesetzte Durchgrünung
- der Naturschutz und der 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 allgemeinen Wohngebietes **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 Flächenanteiles 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 Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist
- GFZ: 0,8; damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles 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 Wohnund 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. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

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

5. ERSCHLIESSUNGEN

5.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Rottal mit Sitz in 84168 Aham. Das Arbeitsblatt V 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h sicher zu stellen ist. Ist dies aus öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen.

5.2. Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt in das Kanalnetz (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Dietersburg.

5.3. Oberflächenentwässerungen

Nördlich des Plangebietes 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 wird gesondert beantragt.

5.4. Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt erschlossen. Diese mündet südöstlich in die GV-Straße "WA 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.

6. IMMIONSSCHUTZ

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 auszugehen. Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Die nächstgelegene Hofstelle eines aktiven Landwirtschaftsbetriebes 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.

7. KLIMASCHUTZ

Städte und Gemeinden und deren Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-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 Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hier entsprochen
- Vorgabe von Dachneigungen, welche das Installieren von Solaranlagen 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 Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, 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 näherem 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, Felsbildungen. alpine Rasen sowie Schneetälchen Krummholzgebüsche. Im Bereich des Bebauungsplanes 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, werden von der Planung nicht beeinflusst



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

- das zukünftige Planungsgebiet besteht ausschließlich aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche
- auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunkton für Tierarten feststellbar. Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Grünlandfläche den potentiellen Lebensraum der Fauna in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind. Bei einem Verlust an ca. 0,6 ha Grünlandfläche an potentiellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen 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 Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen II. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

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 durchgeführt:

- sparsames Umgehen mit Grund und Boden durch Schaffen kompakter Baugrundstücke
- Einbau versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und Zuwegungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen II. 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 Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

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,	16.09	.2019
-------------	-------	-------

Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG

10. LITERATUR

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.01.2016
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1190), Fassung 04.05.2017
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 03.10.2017
- Regionalplan Region13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2018
- geoportal.bayern.de/bayernviewer

Anhang: Bodenaufschlüsse vom 06.02.2018

Wohnbebauung am Lohmannberg, 84378 Dietersburg



Planung:



INGENIEURBÜRO

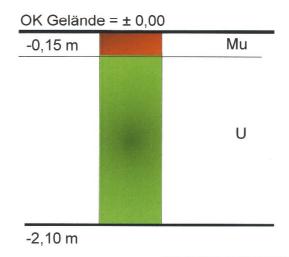
EIN NEUES PLANEN ■ GMBH & CO. KG FÜNFLEITENER STRASSE 12 • D-84326 KRONLEITEN

TELEFON 08727/910332 • TELEFAX 08727/878

WWW.IB-PONGRATZ.DE



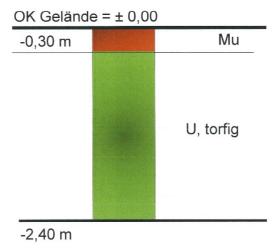
Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG



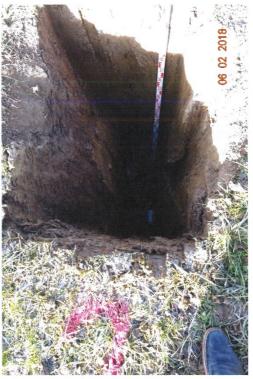




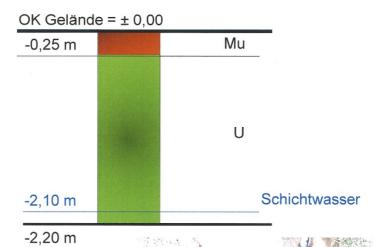
Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG







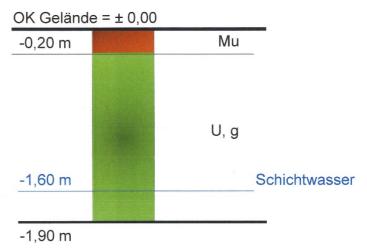
Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG







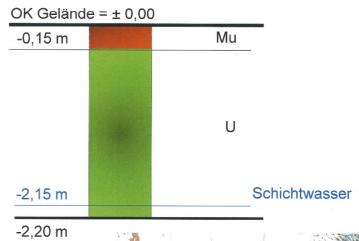
Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG



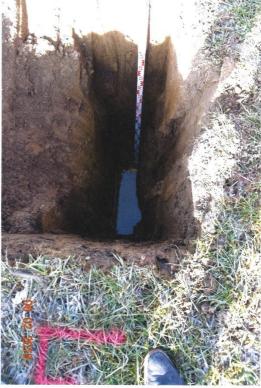




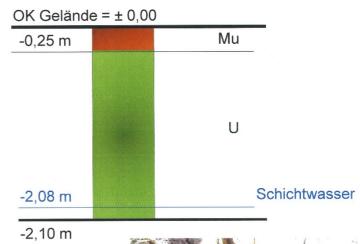
Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG







Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG







Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG