

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A C H L D O R F M I T T E

STADT

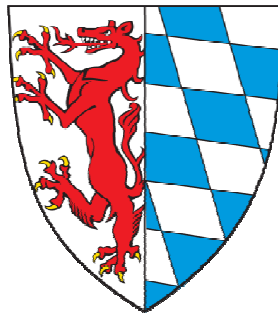
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 29
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 28.04.2025

Projekt-Nr. 24-1647_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	5
--------------------------	---

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM.....	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung.....	7
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung.....	9
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
4.1	Rechtsverhältnisse.....	10
4.2	Umweltprüfung.....	10
4.3	Planungsvorgaben.....	11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	11
4.3.2	Regionalplan.....	12
4.3.3	Flächennutzungsplan.....	13
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
4.3.5	Biotopkartierung.....	13
4.3.6	Artenschutzkartierung.....	13
4.3.7	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
4.3.8	Schutzgebiete.....	14
4.3.9	Sonstige Planungsvorgaben.....	14
4.4	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.....	14
4.5	Wasserhaushalt.....	14
4.5.1	Grundwasser.....	14
4.5.2	Oberflächengewässer.....	15
4.5.3	Hochwasser.....	15
4.6	ALTLASTEN.....	15
4.7	DENKMALSCHUTZ.....	15
4.7.1	Bodendenkmäler.....	15
4.7.2	Baudenkmäler.....	16
5	KLIMASCHUTZ.....	16
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	17
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	18
7.1	Vorbemerkung.....	18
7.2	Nutzungskonzept.....	18
7.3	Höhenentwicklung.....	18
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....	19
7.6	Innere Verkehrserschließung.....	20
7.7	Grünflächen.....	21
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
8.1	Verkehr.....	22
8.1.1	Bahnanlagen.....	22
8.1.2	Straßenverkehr.....	22
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	22
8.1.4	Geh- und Radwege.....	22
8.2	Abfallentsorgung.....	22
8.3	Wasserwirtschaft.....	22
8.3.1	Wasserversorgung.....	22
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....	22
8.4	Energieversorgung.....	24
8.5	Telekommunikation.....	25
9	BRANDSCHUTZ.....	26
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
10.1	Verkehrslärm.....	27
10.2	Gewerbelärm.....	27
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....	27
10.4	Fluglärm.....	27
10.5	Sonstige Immissionen.....	27
11	FLÄCHENBILANZ.....	28
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	29
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	30

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	31
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	31
15.1	Naturräumliche Lage	31
15.2	Geländeverhältnisse.....	31
15.3	Potentielle natürliche Vegetation.....	31
15.4	Reale Vegetation	31
15.5	Boden	32
15.6	Wasser	32
15.7	Klima/ Luft	32
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung	32
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	33
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	33
17.1	Verkehrsflächen.....	33
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen	34
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen	34
	17.3.2 Private Grünflächen	34
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	34
19	QUELLEN.....	35

ANLAGEN

ANLAGE 1

Baugrunduntersuchung,
Geologe R. Fuchsl, Gangkofen, 02.04.2025

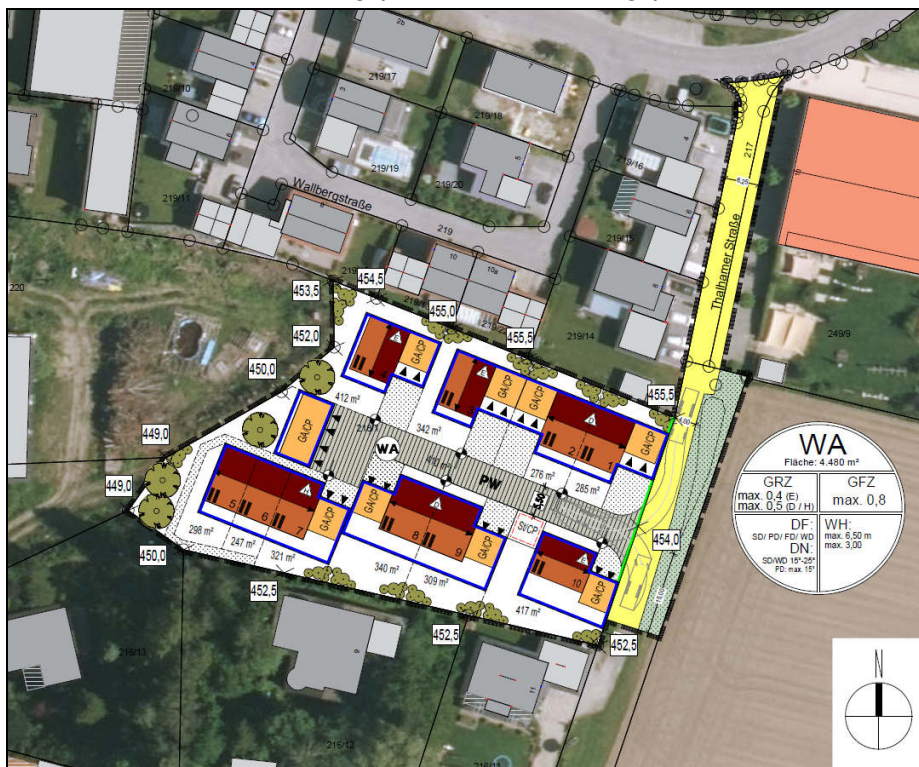
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Vilsbiburg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Gemeinde Kröning, Gerzen und Schalkham, im Osten an die Gemeinde Bodenkirchen, im Süden an den Markt Velden und im Westen an den Markt Geisenhausen an.

Die Stadt Vilsbiburg ist über die Bundesstraße B 299 verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Achldorf, direkt südlich von Vilsbiburg

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt südlich des Kindergartens Achldorf und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 218/1, 217/0, 250/1 Teilfläche und 249/9 Teilfläche der Gemarkung Wolferding mit einer Gesamtfläche von ca. 4.480 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Wohnbebauung Fl.Nrn. 219/14, 219/22, 219/13, 219/12 der Gemarkung Wolferding;

Im Westen: Wohnbebauung Fl.Nrn. 220, 218 der Gemarkung Wolferding;

Im Süden: Wohnbebauung Fl.Nrn. 216/13, 216/12, 216/11 der Gemarkung Wolferding;

Im Osten: Landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 250 der Gemarkung Wolferding.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Darstellung unmaßstäblich).

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen einer Nachverdichtung im Ortsteil Achldorf. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Aufgrund der Nachverdichtungsmöglichkeit wohnlicher Nutzungen an die direkt umliegenden Siedlungsbereiche lässt sich dies als sinnvolle städtebauliche sowie landesplanerische Weiterentwicklung beurteilen.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Vilsbiburg und deren Ortsteile notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Vilsbiburg dem Markt keine Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Stadt viele Anfragen für ein Baugrundstück vor. Es besteht deswegen dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

In dem Baugebiet ist daher eine Entwicklung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern für klassische Baugrundstücke geplant. Zusätzlich soll ein Reihenhauses mit drei Wohneinheiten den Bedarf abdecken und zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Infrastrukturell wird das Planungsgebiet mittels eines Privaten Verkehrsstiches erschlossen. Die bestehende Thalhamer Straße wird dabei Richtung Süden erweitert um eine Erschließung sicherzustellen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg als Dorfgebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt im Wege der Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als Grünland dar, mit vereinzelt Baumstümpfen. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Böschung. Nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches findet sich gewachsene Siedlungsstruktur. Die Bebauung im Umfeld besteht aus überwiegend Einzelhäusern. Nordöstlich schließen Ackerflächen an. Am Nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches erreicht die Thalhamer Straße den Geltungsbereich, die dann in einen Feldweg übergeht. Direkt neben dem Feldweg befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Fotodokumentation



Planungsgebiet mit nördlich angrenzender Wohnbebauung mit Streuobstbestand



Planungsgebiet in Richtung Westen mit angrenzender Wohnbebauung und Streuobstbestand



Blick von der Thalhamer Straße auf den Feldweg – Zufahrtbereich, mit Entwässerungsgraben



Planungsgebiet in Richtung Westen mit angrenzender Wohnbebauung nach den Fällungen



Planungsgebiet mit nördlich angrenzender Wohnbebauung nach den Fällungen



Böschung an der westlichen Grenze Planungsgebietes

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht November 2024, Februar 2025

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann durch seine Lage in Achldorf direkt angebunden werden. Grundsätzlich kann für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt im Norden, Westen und Süden direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Eine Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt über die Thalhamer Straße, diese besteht bereits bis zum Kindergarten und wird bis zum Planungsgebiet ausgebaut. Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über eine neugeplante Stichstraße mit Wendevorrichtung als Privat Weg.

Die bauliche Entwicklung sieht eine Ausweisung für insgesamt 8 Baugrundstücke vor. Diese untergliedern sich in 3 Einzelhäusern, 2 Doppelhäusern sowie einem Reihenhäuser für 3 Wohneinheiten.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form von Hausgartennutzungen mit verpflichtenden Festsetzungen und Pflanzvorgaben, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Im Ergebnis erfolgt somit im Ortsteil Achldorf der Stadt Vilsbiburg eine bauliche Nachverdichtung für ein allgemeines Wohngebiet in einem begrenzten Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Flächen. Diese lassen sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führen die Entwicklung des umliegenden vorhandenen Bereiches entsprechend verträglich fort.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Stadtgebietes Vilsbiburg und den umliegenden Ortsteilen ist auch weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Diesen Siedlungsdruck ist die Stadt bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Anordnung im Ortsteil Achldorf.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet das Stadtgebiet von Vilsbiburg nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Der Stadt Vilsbiburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(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.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Fläche befindet sich innerhalb des Stadtgebietes.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

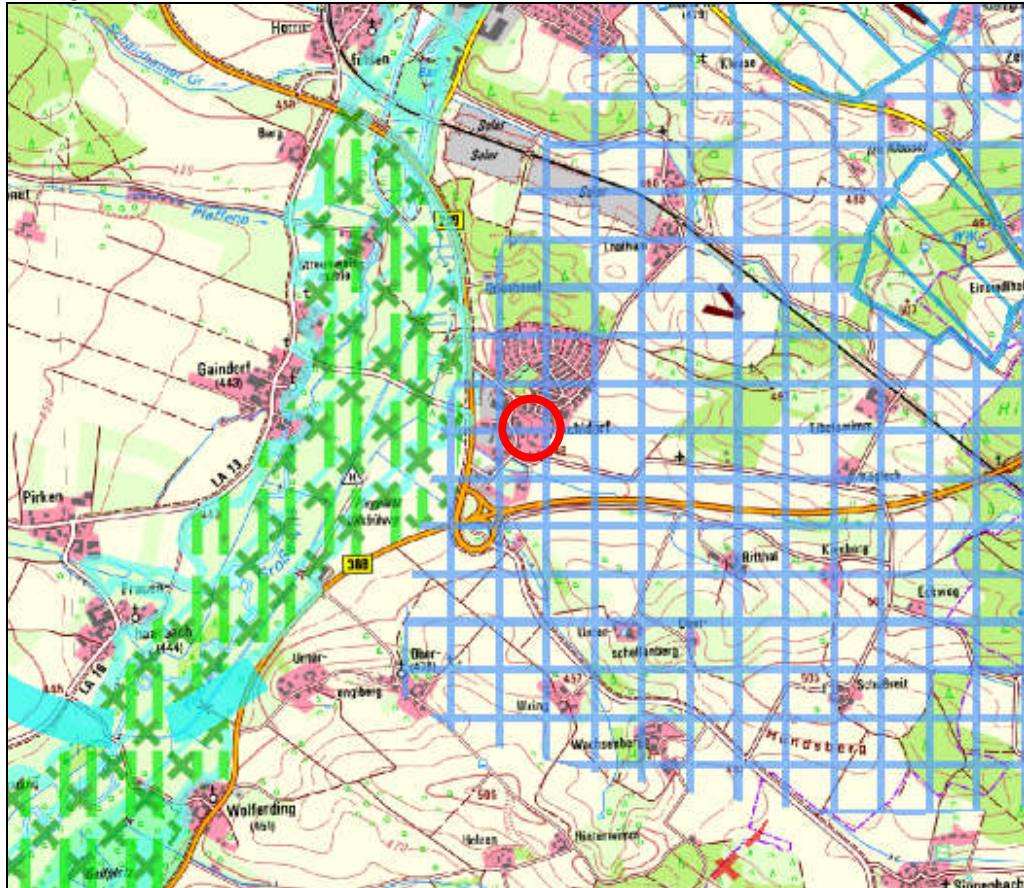
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort.

4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut ordnet die Stadt Vilsbiburg nach der Raumstruktur dem *allgemein ländlichen Raum* zu.

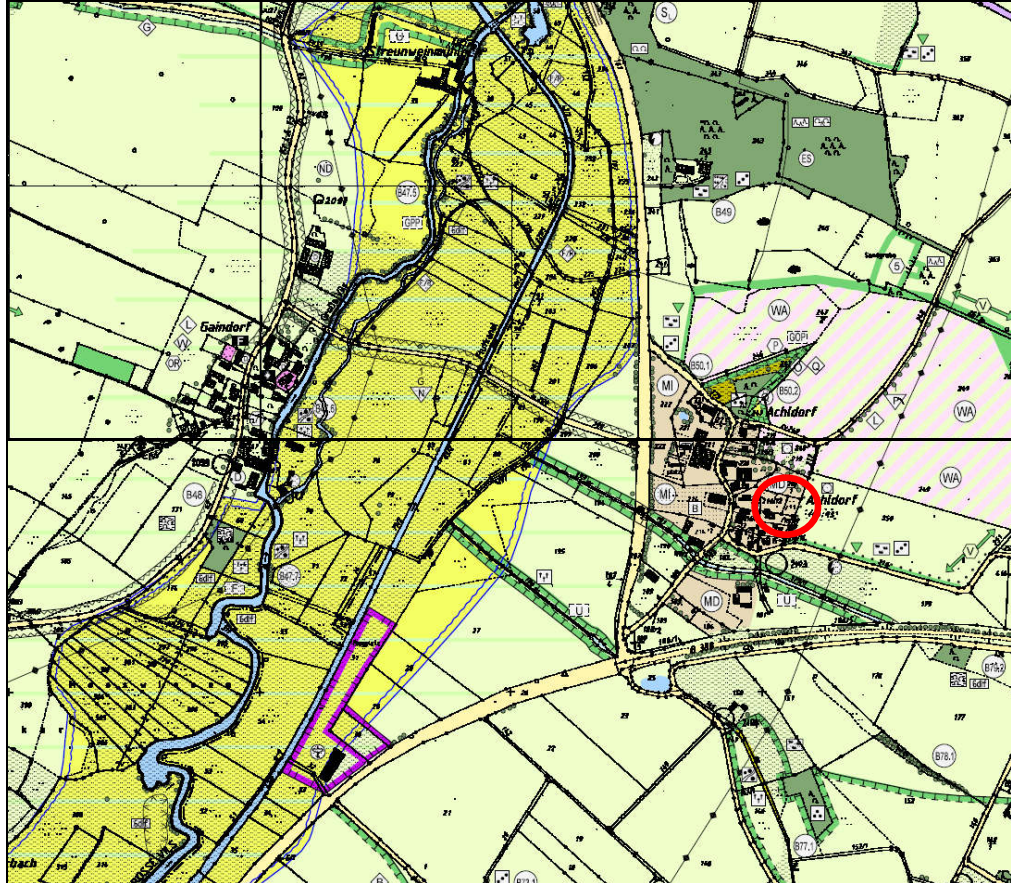
Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für die Wasserversorgung *Einsiedlhof und Zeiling T50*.



Quelle: www.risby.bayern.de, aufgerufen am 02.04.2025

4.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist der betreffende Bereich gegenwärtig als Dorfgebiet dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines 13a-Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die angestrebte Nutzung angepasst.



Quelle: Stadt Vilsbiburg

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit 060 A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramms keine konkreten Aussagen aufgeführt.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Im Planungsgebiet befand sich ursprünglich eine Streuobstwiese, welche anhand Luftbilddauswertungen, seitens der Unteren Naturschutzbehörde, die Kriterien zum gesetzlichen Schutzstatus nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG jedoch nicht erfüllt. Im Frühjahr 2025 wurden die auf dem Flurstück wachsenden Streuobstbäume nach einer eingehenden Untersuchung und Dokumentation der Ergebnisse gerodet. Es konnten keine besetzten Höhlen festgestellt werden. Verstöße gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot, Störungsverbot und Lebensstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG) liegen somit nicht vor. Ferner wurden verschiedene Nistkästen in angrenzenden Gehölzgruppen auf dem Flurstück 218/1 Gemarkung Wolferding, im Februar 2025 angebracht. Eine Dokumentation über die angebrachten Nistkästen liegt der unteren Naturschutzbehörde vor.

Weitere artenschutzrechtliche Belange über die bereits untersuchten und gefällten Streuobstbäume hinaus sind aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten im vorliegenden Fall nicht relevant bzw. nicht betroffen. Die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gesetzlich nicht notwendig (§ 13 Abs. 3 BauGB). Eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut hat im Vorfeld stattgefunden.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht südwestexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd von ca. 455,5 m ü. NN auf ca. 452, m ü. NN ab. Zudem fällt es in Richtung Süd-west auf ca. 449,0 m ab.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *eine nördliche Vollschorer-Abfolge, Schotter (Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt) vor.*

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

4.6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Vilsbiburg nicht bekannt.

Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Abfallrecht, zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

4.7 DENKMALSCHUTZ

4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich jenseits der Hofmark. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert, jedoch direkt im Westen angrenzend.

Denkmalnummer	Beschreibung
D-2-74-184-48	Ehem. Dreiseithof, 1. Hälfte 19. Jh.; Wohnstallhaus mit anschließendem Stallstadel und Wirtschaftsgebäude mit Getreideboden, zweigeschossige Satteldachbauten über hakenförmigem Grundriss, mit Kniestock, Ziegelbauten, teilweise mit Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jh.; Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, mit Putzgliederung in Formen der Neurenaissance, Ende 19. Jh.; Scheune, Satteldachbau mit Ziegelmauerwerk, wohl 19. Jh.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2008 hat sich Vilsbiburg dem Klimabündnis angeschlossen und eine „Klimabeirat“ gegründet. Die Stadt hat bereits verschiedene Schritte zur Erreichung der Klimaschutzziele unternommen, wie z.B. Einsatz von Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden, Sanierung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften, Erneuerung von Heizungsanlagen mit Umstellung auf Erdgasbetrieb.

Im Juni 2010 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Vilsbiburg erstellt. Weiter Informationen dazu können unter der URL <https://www.vilsbiburg.de/Das-integrierte-Klimaschutzkonzept-der-Stadt-Vilsbiburg.o5389.html?suche=> eingeholt werden.

Die Stadt verfügt seit Anfang 2012 über einen eigenen Klimaschutzmanager.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 8.4 Energieversorgung der Begründung verwiesen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wohnlichen Anforderungen zu ermöglichen.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Wohnsiedlungsentwicklung als Fortführung der im Bestand bereits vorhandenen Nutzungen über eine flächensparende Entwicklung in verdichteter Bauweise am vorliegenden Standort zu ermöglichen und im Ergebnis durch die geplante Wohnnutzung, den Standort baulich weiterzuentwickeln und im Ergebnis auch attraktiv zu gestalten.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise, wobei 3 Grundstücke für Einfamilienhäuser mit bis zu zwei zulässigen Wohneinheiten, 2 Doppelhäuser sowie ein Reihenhause mit 3 Wohneinheiten vorgesehen sind. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 340 m² und 420 m² für die Einfamilienhäuser, zwischen 275 und 340 m² bei den Doppelhäusern, und ca. 870 m² für das Reihenhause.

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Stadt am Standort eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt. Dies sollte durch die Fortführung der umliegend im Bestand vorhanden Baustrukturen erfolgen.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt dabei beiderseits der geplanten Stichstraßenerschließung, als Privat Weg, die von der geplanten Weiterführung der Thalhamer Straße abzweigt. Dies führt im Ergebnis zu einer homogenen Siedlungsstruktur und fügt sich in die angrenzende Bebauung mit ein.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form von Hausgärten bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Nicht zuletzt ist eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, welche aufgrund des Untergrundes eine besondere Behandlung erfordert.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt. weitere bauliche Entwicklungen sind dann in diesem Bereich nicht mehr möglich.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Vilsbiburg an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Zudem lässt sich hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen prognostizieren und die Belange des Immissionsschutz können in erheblichem Maß negative Auswirkungen auf das Umfeld hervorrufen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei bei den Parzellen 3, 4 und 10 eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 und für die Parzellen 1, 2, 5 – 9 eine GRZ von maximal 0,5 und eine GFZ von maximal 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude auf max. 6,50 m.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, also die des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt im Zufahrtsbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser und Reihenhäuser entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg nachzuweisen.

Anzahl der zulässigen Wohnungen

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
Einzelhaus – Parzelle 3, 4	max. 1 Whg. je Wohngebäude
Einzelhaus – Parzelle 10	max. 2 Whg. je Wohngebäude
Doppelhaus – Parzelle 1, 2, 8, 9	max. 1 Whg. je Haushälfte
Reihenhaus – Parzelle 5 - 7	max. 1 Whg. je Haushälfte/ Reihenhaus

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die der Zubehöranlagen und die der Wohngebäude.

Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Walmdach mit einer Dachneigung von 15 bis 25°, Pultdach mit max. 15° Neigung und Flachdach zulässig. Als Dachdeckung sind Metalldeckungen, Ziegel- oder Betondachsteine, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sowie eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

Wohngebäude und sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Hierbei handelt es sich um die Ausführung des Baukörpers als erdgeschossige Bebauung oder als mit Erdgeschoss und Dach- bzw. Obergeschoss. Als Dachform sind Sattel-/ Walm-/ Flach- und Pultdach zulässig. Als Dachneigung ist bei SD/ WD von 15° bis 25° bzw. bei PD max. 15° zulässig. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine verwendet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Bei PD ist ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang und Traufe darf maximal 1,00 m betragen, bei überdachten Balkonen und Terrassen max. 3,00 m. Dachaufbauten sind auch hier unzulässig. Zwerch- und Standgiebel sind auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei geneigten Dachformen sind Anlagen ausschließlich entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend hierfür ist die natürliche Geländeoberfläche.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune sowie lebende Zäune möglich. Die Höhe der Einfriedung liegt bei max. 1,00 m. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände der Verkehrsfläche. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugern zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen, mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Ausführung hat als Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk zu erfolgen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m erlaubt. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

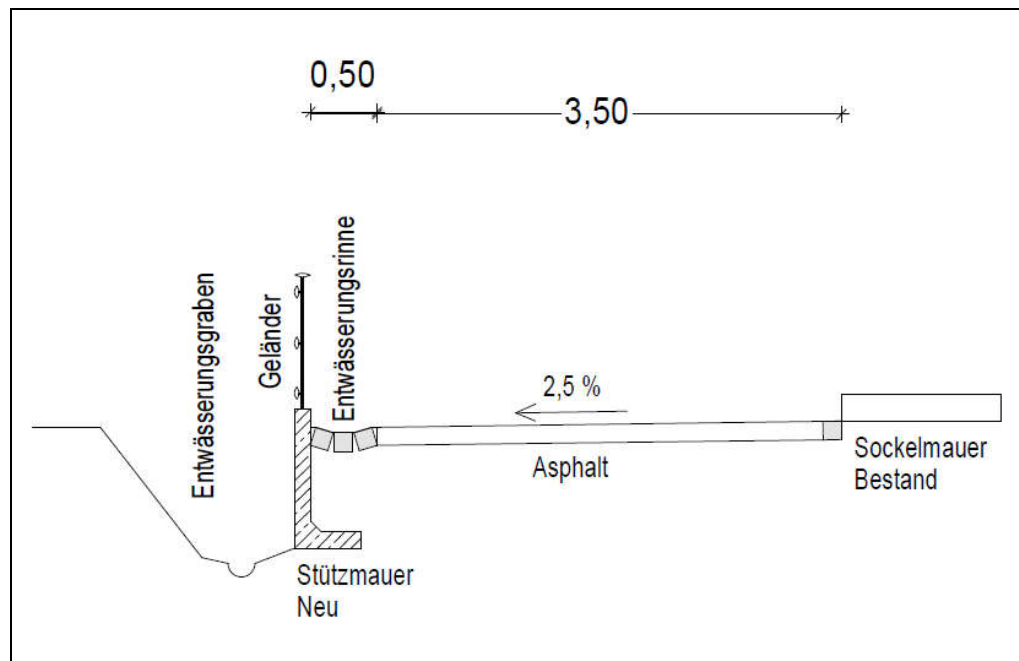
7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugebietsentwicklung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßentrasse der Thalhammer Straße. Diese wird am derzeitigen Randbereich in Richtung Süden soweit verlängert, dass eine leistungsfähige sowie verkehrssichere Abwicklung aller erforderlichen Fahrzeuge für PKW, LKW sowie notwendiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt werden kann. Hierfür sind im Bebauungsplan die notwendigen, öffentlichen Verkehrsflächen aufgezeigt.

Die innere Erschließung des Gebietes ist dann im Weiteren über den Anschluss einer privaten Zufahrtsstraße geplant. Diese wird als Stichstraße ausgebildet und ermöglicht eine problemlose Anbindung aller Grundstücke an das Verkehrssystem.

Am derzeitigen Gebietsende des Wohnsiedlungsbereich der Fl. Nr. 217, befindet sich aktuell eine verkehrliche Engstelle in einer Breite von lediglich 3,30 m im Übergang zum noch vorhandenen Wirtschaftsweg. Im Zuge des Ausbaus der Verkehrserschließung ist hier eine Verbreiterung auf insgesamt 4,00 m einschließlich Entwässerung notwendig. Auf die nachfolgende Abbildung zur Umgestaltung dieses Bereiches wird verwiesen.

Abbildung zur Umgestaltung der Engstelle bei Fl. Nr. 217



Quelle: KomPlan, Schemaschnitt Umgestaltung Verkehrserschließung – Entwässerungsgraben; Stand: Sept. 2025

7.7 Grünflächen

Öffentlichen Grünflächen erstrecken sich lediglich untergeordnet als straßenbegleitende Flächen entlang der Erschließungsstraße der Thalhamer Straße zur Entwässerung des Einzugsbereiches. Im Gesamten haben sie auch eine Lenkungswirkung für den Verkehr und leisten einen positiven Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung abgehandelt.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden aus über die Thalhamer Straße, diese wird bis zur privaten Zufahrtsstichstraße des Planungsgebietes erweitert.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt südwestlich an der Kreuzung Kögelecker Straße - Hauptstraße, in einer Entfernung von ca. 250 m.

8.1.4 Geh- und Radwege

Die geplante Erschließungsstraße wird nicht von einem Geh- und Radweg begleitet. Da es sich hierbei nur um einen Privatweg handelt.

8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt und ist frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet ist grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen.

Vom Geologen R.Füchsl, Gangkofen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass sich im Geltungsbereich überwiegend Böden befinden, mit sehr schwacher bis mittlerer Durchlässigkeit. Eine vollständige Versickerung ist nur im süd-westlichen Bereich des Geltungsbereiches möglich.

Die Ergebnisse sowie die Dokumentation der Baugrunduntersuchung befinden sich im Anhang.

Schmutzwasserwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Ortskanalisation im Osten in Verlängerung der Thalhammer Straße abgeleitet und kann somit grundsätzlich sichergestellt werden. Hier ist von der neugeplanten privaten Zufahrtsstraße eine Anbindung an den Bestandskanal herzustellen.

Ausreichende Kapazitäten in der städtischen Kläranlage stehen hierfür noch zur Verfügung. Ein Nachweis hierzu hat auf Ebene der Erschließungsplanung im Nachgang zur Bauleitplanung auf dieser Planungsebene zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksflächen wird auf den Grundstücken selbst gepuffert (dezentrale Rückhaltung z.B. Rückhaltung mittels Zisternen) und gedrosselt in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Baugrundgutachtens, wird jedoch eine vollständige Versickerung des gesamten Niederschlagswassers auf den privaten Flächen nicht möglich sein. Es liegen am Grundstück lediglich im südlichen Bereich Untergrundverhältnisse vor, die eine Versickerung ermöglichen. Jedoch ist im Detail noch über Sickerversuche zu ermitteln, ob und in welchem Umfang Flächen des Wohngebietes hier entwässert werden können.

Aus diesen Gründen kann es notwendig werden, das Niederschlagswasser nach Osten in Richtung des vorhandenen Grabens zu entwässern. Jedoch ist eine Eileitung in den im Bestand vorhandenen Graben nicht vorgesehen und im Hinblick der bereits vorhandenen Auslastung auch nicht möglich.

Im Ergebnis kann das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Straßenflächen sowie aus dem Überlauf der dezentralen Rückhalteeinrichtungen der privaten Grundstücksflächen, dann in Richtung Süden über eine neue zu errichtende Verrohrung auf den öffentlichen Grundstücksflächen der Fl. Nr. 250/1 nach Süden notwendig werden. Hier könnte dann in den vorhandenen Seitenarm der Vils, am Südrand von Achldorf das Wasser abgeleitet werden.

Details zur Ableitung des Niederschlagswassers sind dann im Zuge des weiteren Verfahrens bis zum Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten und über eine entsprechende Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Diese ist dann mit der Stadt Vilsbiburg sowie den zuständigen Fachbehörden entsprechend abzustimmen. Hierzu ist dann ein Fachbüro zu beauftragen.

Eine Ableitung in den süd-westlich gelegenen Regenwasserkanal ist derzeit, aufgrund von fehlenden Leitungsrechten über das Nachbargrundstück, nicht möglich. Die vorhandene Versickerungsfläche im Nordosten weist nicht ausreichend Kapazität für die weitere Versickerung auf. Erst mit einer Erschließung des 2. Bauabschnittes des Baugebietes Achldorf ist eine Verrohrung und die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens weiter südlich geplant.



Quelle: Kanalleitungsplan, August 2025; Stadt Vilsbiburg, nicht zur Maßentnahme geeignet

Hinweise

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) und oberirdische Gewässer (TRENOW) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20. 84030 Landshut

und den

Stadtwerken Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich i Telekommunikationsgesetz % 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 Meter)
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 Meter über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1.5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind gemäß DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 Meter liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.
- Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken und Privatwegen entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Bundesstraßen B299 sowie B388 befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m zum Planungsgebiet, es werden jedoch keine Beeinträchtigungen erwartet

10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

10.4 Fluglärm

Südwestlich des Baugebietes befindet sich der Sportflugplatz Achldorf. Nach dem Lärmschutzgutachten vom September 1995 zum Bebauungsplan Achldorf sind bezogen auf den Mitteilungspegel, keine unzulässigen Lärmbelästigungen zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einzelfluggewegungen jedoch kurzfristige Lärmbeeinträchtigungen auftreten können.

10.5 Sonstige Immissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind zu erwarten, da angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	4.480
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraße	12,9 %	581
- Öffentliche Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün inkl. Entwässerungsgraben	5,4 %	242
- Privat Weg	9,2 %	410
Nettobaufläche		
- Parzelle 1		285 m ²
- Parzelle 2		276 m ²
- Parzelle 3		342 m ²
- Parzelle 4		412 m ²
- Parzelle 5		298 m ²
- Parzelle 6		247 m ²
- Parzelle 7		321 m ²
- Parzelle 8		340 m ²
- Parzelle 9		309 m ²
- Parzelle 10		417 m ²
	72,5 %	3.247

Einwohnerentwicklung

Anzahl der Grundstücke: 8 Grundstücke

Anzahl der angesetzten Wohnungen:

Parzelle 1, 2 ,8, 9

Angesetzt wird 1 Wohnung je Haushälfte

4 Doppelhaushälften mit je 1 Whg.

4 x 1 Whg. = 4 Whg.

Parzellen 3, 4

Angesetzt wird 1 Wohnung je Grundstück

2 Gebäude mit je 1 Whg.

2 x 1 Whg. = 2 Whg.

Parzelle 10

Angesetzt wird 2 Wohnungen je Grundstück

1 Gebäude mit 2 Whg.

1 x 2 Whg. = 2 Whg.

Parzelle 5, 6, 7

Angesetzt wird 1 Wohnung je Haushälfte/ Reihenhause

3 Haushälften mit je 1 Whg.

3 x 1 Whg. = 3 Whg.

Gesamt

11 Whg.

Anzahl der angesetzten Einwohner pro Wohnung:

Parzellen 1 - 4,8 - 10

Angesetzt werden 3 Einwohner je Whg.

8 Wohnungen mit je 3 Einwohnern

8 Whg. x 3 EW = 24 EW

Parzelle 5, 6, 7

Angesetzt werden 2,5 Einwohner je Whg.

3 Wohnungen mit je 2,5 Einwohner

3 Whg. x 2,5 EW = 7,5 EW

Gesamt

31,5 Einwohner

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Achldorf Mitte“/„Achldorf Deckblatt Nr. 7“ wurde am _____. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Achldorf Mitte“/„Achldorf Deckblatt Nr. 7“ in der Fassung vom _____. wird in der Zeit vom _____. bis _____. des Vorentwurfsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Achldorf Mitte“/„Achldorf Deckblatt Nr. 7“ in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____..

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau /SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadtwerke Vilsbiburg
- Stadt Vilsbiburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 060-A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* (nach ABSP).

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht südwestexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd von ca. 455,5 m ü. NN auf ca. 452, m ü. NN ab. Zudem fällt es in Richtung Südwest auf ca. 449,0 m ab.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich im Komplex mit *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als Grünland dar mit vereinzelt Baumstümpfen. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Böschung. Nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches findet sich gewachsene Siedlungsstruktur mit Hausgärten. Nordöstlich schließen Ackerflächen an.

Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

15.5 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1: 25.000 ist im Gebiet *eine nördliche Vollsotter-Abfolge, Schotter (Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt)* ausgebildet.

Bei der betroffenen Fläche im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Grünlandzahlen von 57, die somit über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (49) liegt. Die Fläche wird aufgrund der Baumstümpfe nicht landwirtschaftlich genutzt. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden mit Bedeutung für die Landwirtschaft.

Der Boden ist in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ_{häufig}*, *HQ₁₀₀*, *HQ_{extrem}* noch innerhalb eines *wassersensiblen Bereiches*.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

15.7 Klima/ Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet nicht.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich als Grünland mit mehreren Baumstümpfen in Mitten von vorhandener Wohnbebauung dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden.

Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterlegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die privaten Hausgärten werden mit Baum-/ und Strauchhecken sowie Einzelgehölzen eingefasst und eingegrünt. Zusätzlich werden stellenweise straßenwirksame Einzelgehölze festgesetzt.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 [BGBl. I Nr. 394] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 176] geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 605] und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 619] geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 [GVBl. S. 573] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 [BGBl. 2024 I Nr. 323] geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 [GVBl. S. 98] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.12.2023 [BGBl. I Nr. 409] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 619] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U] die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 09.12.2024 [GVBl. S. 570] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 [GVBl. S. 718] geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – ASK – <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
HEIMAT-LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut:
<http://www.region.landshut.org/plan>

RISBY (Rauminformationssystem Bayern): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>