

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## KEMODEN – OST

GEMEINDE

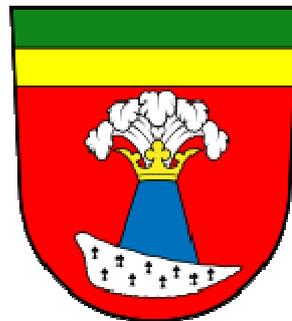
VILSHEIM

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Vilsheim  
Schulstraße 5  
84186 Vilsheim

---

1. Bürgermeister

### 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

---

Projekt-Nr. 21-1365\_BBP

Stand: 18.03.2025 - Entwurf





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE .....	5
<b>TEIL A) BEBAUUNGSPLAN</b>	
1 LAGE IM RAUM.....	6
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
3.1 Veranlassung.....	7
3.2 Bestand .....	7
3.3 Entwicklung.....	7
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1 Rechtsverhältnisse .....	8
4.2 Umweltprüfung.....	8
4.3 Planungsvorgaben.....	8
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.3.2 Regionalplan.....	9
4.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	10
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	10
4.3.5 Biotopkartierung .....	10
4.3.6 Artenschutzkartierung .....	10
4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	11
4.3.8 Schutzgebiete.....	11
4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben .....	11
4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.....	11
4.5 Wasserhaushalt.....	12
4.5.1 Grundwasser.....	12
4.5.2 Oberflächengewässer .....	12
4.5.3 Hochwasser.....	12
4.6 Altlasten.....	12
4.7 Denkmalschutz.....	13
4.7.1 Bodendenkmäler.....	13
4.7.2 Baudenkmäler.....	13
5 KLIMASCHUTZ.....	14
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN .....	16
7.1 Vorbemerkung.....	16
7.2 Nutzungskonzept.....	16
7.3 Höhenentwicklung.....	17
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.5 Örtliche Bauvorschriften .....	17
7.6 Innere Verkehrserschließung.....	19
7.7 Grünflächen .....	19
7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	19
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	20
8.1 Verkehr.....	20
8.1.1 Bahnanlagen.....	20
8.1.2 Straßenverkehr.....	20
8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	20
8.1.4 Geh- und Radwege.....	20
8.2 Abfallentsorgung.....	20
8.3 Wasserwirtschaft.....	20
8.3.1 Wasserversorgung.....	20
8.3.2 Abwasserbeseitigung .....	22
8.4 Energieversorgung .....	23
8.5 Telekommunikation .....	24
9 BRANDSCHUTZ.....	24

	SEITE
10	IMMISSIONSSCHUTZ .....28
10.1	Verkehrslärm..... 28
10.2	Gewerbelärm ..... 28
10.3	Sport- und Freizeitlärm..... 28
10.4	Sonstige Immissionen..... 29
11	FLÄCHENBILANZ.....30
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....31
13	VERFAHRENSVERMERKE.....31

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

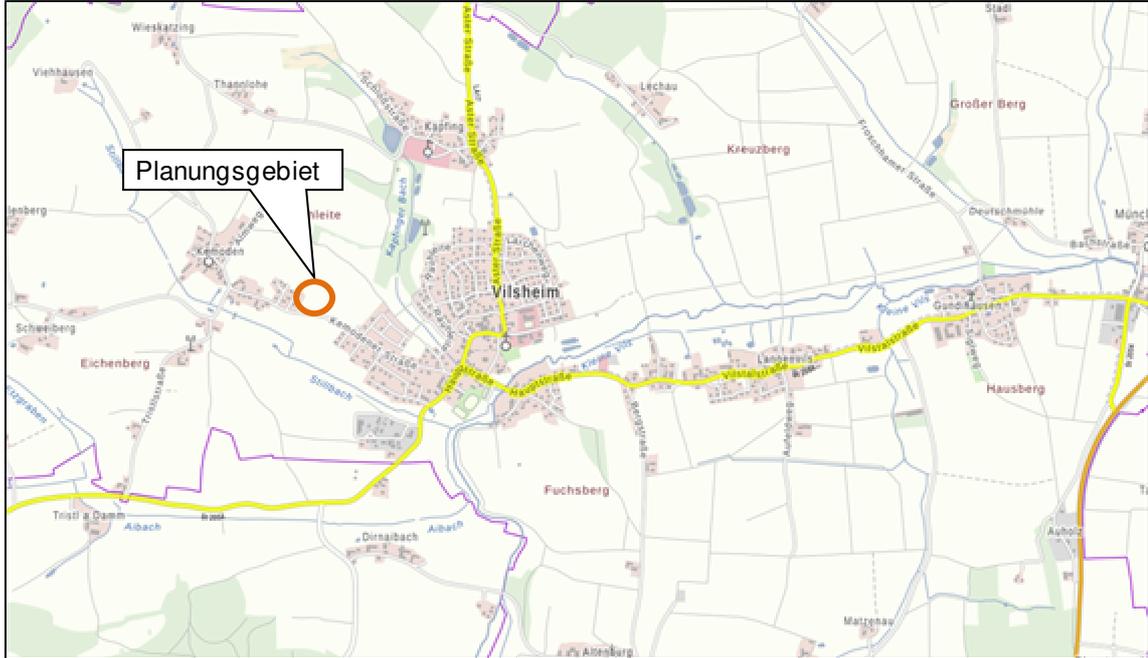
14	VERANLASSUNG .....32
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....32
15.1	Naturräumliche Lage..... 32
15.2	Geländeverhältnisse..... 32
15.3	Potentielle natürliche Vegetation..... 32
15.4	Reale Vegetation..... 32
15.5	Boden..... 33
15.6	Wasser..... 33
15.7	Klima/ Luft ..... 33
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 33
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....34
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN .....34
17.1	Verkehrsflächen ..... 34
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen..... 34
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen..... 35
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen..... 35
	17.3.2 Private Grünflächen ..... 35
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....31
19	VERWENDETE UNTERLAGEN .....40

### ANLAGE

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, HOOCK & Partner Sachverständige PartG mbB, Stand: 24.02.2025

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan.

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



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

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Vilsheim liegt an der südwestlichen Grenze des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Der Gemeinde obliegen keine zentralörtlichen Aufgaben, wohl aber befindet sie sich an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes liegt im Osten des Gemeindeteiles Kemoden von Vilsheim, parallel zum Wiesenweg.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 485 und eine Teilfläche der Fl.Nr.357 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 349/2 der Gemarkung Vilsheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4.777 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr 357 der Gemarkung Vilsheim,
- Im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr 357 der Gemarkung Vilsheim,
- Im Süden: Gemeindeverbindungsstraße Fl.Nr. 349/2 der Gemarkung Vilsheim;
- Im Osten: Wohnbebauung Fl.Nr. 485/3, Fl.Nr. 485/2, der Gemarkung Vilsheim, Grünland Fl.Nr. 494 und Acker Fl.Nr. 496, der Gemarkung Vilsheim.

#### Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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 kleinflächigen Arrondierung am östlichen Ortsrand von Kemoden im Außenbereich.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Gemeinde Vilsheim notwendig und dringend geboten. Der Gemeinde liegen viele Anfragen für ein Baugrundstück vor. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist.

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.

Mit der Bauausweisung „Kemoden-Ost“ sorgt die Gemeinde Vilsheim dafür, dass sich ortsansässige Bürger ansiedeln können und ermöglicht dem Ortsteil die eigentliche Entwicklung, ohne dass Abwanderung entsteht. Im Ortsteil sind einzelne Baulücken vorhanden, die sich aber alle in Privatbesitz befinden. Eine Abgabebereitschaft besteht nicht. Aus diesem Grund ist die Gemeinde an diesen Standort gebunden, weil nur die Flächen der gegenständlichen Planung zur Verfügung stehen. Flächen innerorts stehen der Gemeinde leider nicht zur Verfügung.

#### 3.2 Bestand

Eine Bestandserfassung erfolgte im Winter 2022.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar. Westlich findet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur. Die Bebauung besteht aus Einzelhäusern. Nördlich und östlich schließt Ackerland an. Unmittelbar im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße.

Fotodokumentation:



Acker (Planungsgebiet) Vilsheim Richtung Kemoden  
Blick von Osten nach Westen



Acker (Planungsgebiet) m. angrenzender Hecke der  
vorh. Bebauung, Blick von Süden nach Norden

Quelle: Aufnahmen Winter 2022, KomPlan.

#### 3.3 Entwicklung

Eine Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt von Süden her über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße und dem Bau einer Stichstraße mit Wendeanlage (Kreisels). Für die Erreichbarkeit der Felder bindet ein Grünweg von Norden als Wirtschaftsweg an den Kreisels an.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form von Hausgärten und der Ortseingrünung am Ostrand soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- bzw. eingegrünt werden.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Da der § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren, wo Außenbereichsflächen einbezogen werden können, nicht mehr rechtskräftig ist, wird dieses Verfahren als Regelverfahren nach § 10 im Regelverfahren weitergeführt.

Die Gemeinde Vilsheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- / Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Vilsheim ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesem Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch die kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Arrondierung am Ortsrand von Kemoden, der zum Gemeindegebiet Vilsheim gehört.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kemoden-Ost“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kemoden-Ost“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 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 aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Vilsheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Der Gemeinde Vilsheim 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. Siedlungsstruktur**

##### **3.1 Flächensparen**

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

##### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.*

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Arrondierung am Ortsrand von Vilsheim.

##### **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 angebundenes Standort.

### 4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Vilsheim liegt in der Region 13 – Landshut – im Allgemeinen ländlichen Raum.

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Gemeinde Vilsheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan vom 11.03.1991, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Kemoden-Ost findet eine Umwidmung von einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) statt. Aufgrund der angestrebten Änderungen wird der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 17 im Parallelverfahren fortgeschrieben:



Flächennutzungs-/ u. Landschaftsplan - Bestand



Flächennutzungs-/ u. Landschaftsplan - Fortschreibung

Quelle Gemeinde Vilsheim; verändert KomPlan. 2024; Darstellung nicht maßstäblich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten sowie in der naturräumlichen Untereinheit 06-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 die unmittelbare Umgebung in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

#### 4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen (überwiegend Ackerland am Ortsrand) des Planungsbereiches sowie der unmittelbar an wohnliche Nutzung angrenzenden Lage (Kulissenwirkung) wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

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/Boden

#### Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei ca. 481 m NHN und fällt geringfügig nach Süden auf schätzungsweise ca. 480,75 – 480,50 ab. Das Gelände steigt in Richtung Nord-Westen wieder an. Eine Vermessung des Geländes wurde nicht durchgeführt.

#### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor. Es herrscht Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlerhm vor. Als Gesteine finden sich Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel. Der Baugrund kann als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar, beschrieben werden.

Detaillierte Aussagen über die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können gegenwärtig jedoch noch beurteilt werden.

#### Boden

Abgeschobener Oberboden wird gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so gesichert, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Eine Deponierung z.B. fruchtbaren Ackerbodens wird möglichst vermieden. Die sachgerechte Verwertung von Bodenmaterial erfolgt nach DIN 19731.

## 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 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Vilsheim 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.

In Vilsheim gibt es jedoch amtlich erfasste Bodendenkmäler. 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 DSchG hinzuweisen:

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

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 DSchG*

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 sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Vilsheim misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen 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. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

Die Gemeinde Vilsheim beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard des Gebäudes angestrebt.
- Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikmodulen ist als eigenständige Dachhaut zulässig.
- Die Errichtung eines Gründaches auf Garagen/ Carports/ Nebengebäuden ist zulässig. Dessen Umsetzung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht bei.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention baut auf der grundsätzlichen Anforderung auf, am Ortsrand von Kemoden eine verträgliche Arrondierung mittels Wohnbebauung zu generieren.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Süden her über die Kemodener Straße. Die Erschließung der Parzellen 1 bis 6 wird innerhalb des Geltungsbereiches mittels einer geplanten Straßenverkehrsfläche abgewickelt.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht Einzelhausbebauung und deren Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports für 6 Einfamilienhausgrundstücke vor.

Die Baukörper orientieren sich gemäß einer Ausrichtung sowohl senkrecht als auch waagrecht zur geplanten Erschließungsstraße und somit Norden und Osten.

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

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu ZIFFER 16 dieser Begründung.

## 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 der gesetzlichen Vorgabe geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Plan-zeichen 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 Gemeinde Vilsheim an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### 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 eine GZR von max. 0,35 und eine GFZ von max. 0,5 zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten ziel führend umgesetzt werden.

#### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert. Somit werden innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen für zulässig erklärt.

### 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, sprich Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude bemisst sich auf 6,50 m.

Die Wandhöhe ist dabei zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 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) 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.

### 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.

#### *Zubehöranlagen*

Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Pult- und Flachdach sowie Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Als Dachdeckung ist eine extensive Dachbegrünung oder Metalldeckung bei PD und FD zulässig. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig, außer bei FD. Dachaufbauten sind unzulässig.

#### *Wohngebäude*

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei es sich dabei um Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie Erdgeschoss und ein Vollgeschoss handelt. Als Dachform ist das Satteldach (auch höhenversetzt) zulässig. Bei E+D ist eine Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Bei E+I eine Dachneigung von 25° bis 35°. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine verwendet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang darf max. 0,6 m und Traufe darf maximal 1,20 m betragen. Bei überdachten Balkonen / Terrassen / Wintergärten darf der Dachüberstand max. 2,50 m betragen, ebenso sowie bei Eingangsüberdachungen. Dachaufbauten dürfen als Giebel- oder Schlepptgauben ausgeführt werden. Zwerch- und Standgiebel sind zulässig auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge.

### Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen, ausschließlich entsprechend der Dachneigung der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Außenwand zulässig.

### Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten. Auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird verwiesen.

### Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune sowie lebende Zäune zulässig. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden. Straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 1,00 m Höhe erlaubt zu seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen. Maßgebend ist hierbei OK Verkehrsfläche/ Gehweg. Zwischen den Grundstücken ist eine Einfriedungshöhe von max. 2,00 m ab fertigem Gelände zulässig. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass Wanderbewegungen von Kleinsäugern möglich sind, somit eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Demzufolge dürfen keine Sockel oder Steingitterkörbe (Gabione) errichtet werden.

Die Höhe des Sichtschutzes beträgt max. 2,00 m. Dieser ist nur in der Ausführung aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk als Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig. Steingitterkörbe wie Gabione sind nicht zulässig

### Gestaltung des Geländes

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

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Diese dürfen als Sichtbeton, Steingitterkörbe (Gabionen) oder Natursteinmauer ausgeführt werden. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen 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 des Geltungsbereiches erfolgt von Süden her über die Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße. Die Erschließung der Parzellen wird innerhalb des Geltungsbereiches mittels Neubau einer Erschließungsstraße mit Wendekreis abgewickelt. Auf eine Ausbaubreite Erschließungsstraße von 6,00m ist zu achten. Außerdem wird im Norden ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von 5,00 m als Grünweg angelegt, um die Zufahrtmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Fläche weiterhin zu gewährleisten.

## 7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Westen und Norden eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5,00 m, die als Grünstreife mit einer Hecke aus Baum- und Strauchpflanzung als Ortsrandeingrünung angelegt wird. Die meisten Grünflächen erstrecken sich auf die privaten Grundstücksflächen der zukünftigen Hausgärten.

## 7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

## 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 Westen aus über die Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße.

#### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt östlich an der Landshuter Straße 20, in einer Entfernung von ca. 690 m.

#### 8.1.4 Geh- und Radwege

Der nächstgelegene Radweg ist der neu anzulegende Weg im Baugebiet Kemoden-Ost direkt nördlich an die Gemeindeverbindungsstraße angrenzend, der Richtung Osten nach Vilsheim führt.

### 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

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: [wasserversorgung@isar-vils.de](mailto:wasserversorgung@isar-vils.de).

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

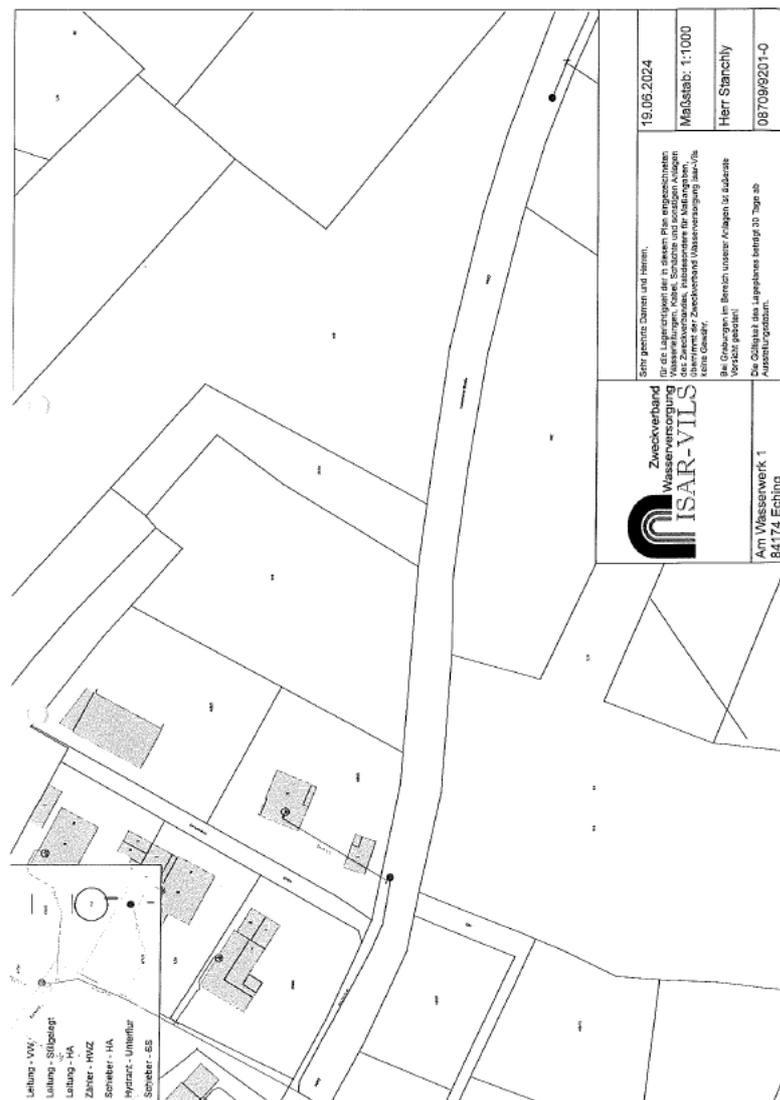
Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden, Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet. Die Bescheide werden an den jeweiligen Eigentümer zum Inkrafttreten der Beitragsschuld versandt. Eine Abweichung dieser Regelung ist nicht möglich.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.



### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

#### **Schmutzwasserwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Die beschränkte Erlaubnis der Kläranlage Münchsdorf sowie der Mischwasserentlastungen läuft zum 31.07.2024 aus und für die dann erforderliche gehobene Erlaubnis sind Antragsunterlagen vorzulegen. Die Gemeinde Vilsheim baut gerade eine neue Kläranlage zusammen mit der Gemeinde Alt-fraunhofen bei Münchsdorf, um weitere Kapazitäten zu schaffen. Für die Gemeinde Vilsheim sind 4.000 EGW geplant. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen auf den privaten Grundstücksflächen geplant. Die Rückhalte- und Sickeranlagen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Trennkanalisation zu erfolgen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Zielsetzung und Absicht der Gemeinde Vilsheim ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Wohngebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen.

Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen. Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

#### Hinweise

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) 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 m<sup>2</sup> 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

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist das Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacherstr. 1, 84032 Altdorf.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm ist für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich an der Hauptstraße eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass der Leitungsträger über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der vom Leitungsträger betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist zu erreichen unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### Gasversorgung

Zuständig für die örtliche Gasversorgung ist die

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Max-Planck-Straße 4, 85435 Erding

Es wird festgestellt, dass bis zum Falkenweg das Gebiet bereits mit Gas erschlossen ist. Eine Erweiterung auf das Neubaugebiet ist bei entsprechender Nachfrage möglich.

Für Rückfragen steht Herr Baufeld unter der Telefonnummer 08122/9779-14 gerne zur Verfügung.

## 8.5 Telekommunikation

### Telekom

Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

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

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Entlang der St -Leonhard-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise b-rührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und koste-freie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass 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.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten b-nötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd				
PTI	Rosenheim				
ONB	Vilsheim				
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan	
	VsB	871A	Maßstab	1:1000	
	Name	Verwaltung P11 Wasserburn	Blatt	1	
	Datum	09.07.2024			

### Vodafone

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung das Team Neubaugebiete:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Es ist einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage beizulegen.

Weiterführende Dokumente sind zu beachten:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass das NBG „Kemoden-Ost“ durch die Vodafone eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgt werden kann.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den 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 Feuerwegesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

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. Flächen für die Feuerwehr (DIN14090)
- Bei Sackgassen muss der Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein (Durchmesser 18m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird (entspricht dem normalen Fließdruck 26,3 ltr/sek.).
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Abbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen, die an Hand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden, bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### Vorbemerkung

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die kleinflächige Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Osten des Gemeindeteils Kemoden von Vilsheim. Es ist mit keinen immissionschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen, wenn die Vorgaben und angeführten Maßnahmen des vorliegenden Schallschutzgutachtens von Hoock + Partner, Landshut, Stand: 24.02.2025 eingehalten werden.

### 10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen oder klassifizierten Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren mit unzulässigem Verkehrslärm. Zudem ist geplant eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und eine ‚Rechts-vor-Links-Regelung‘ einzuführen.

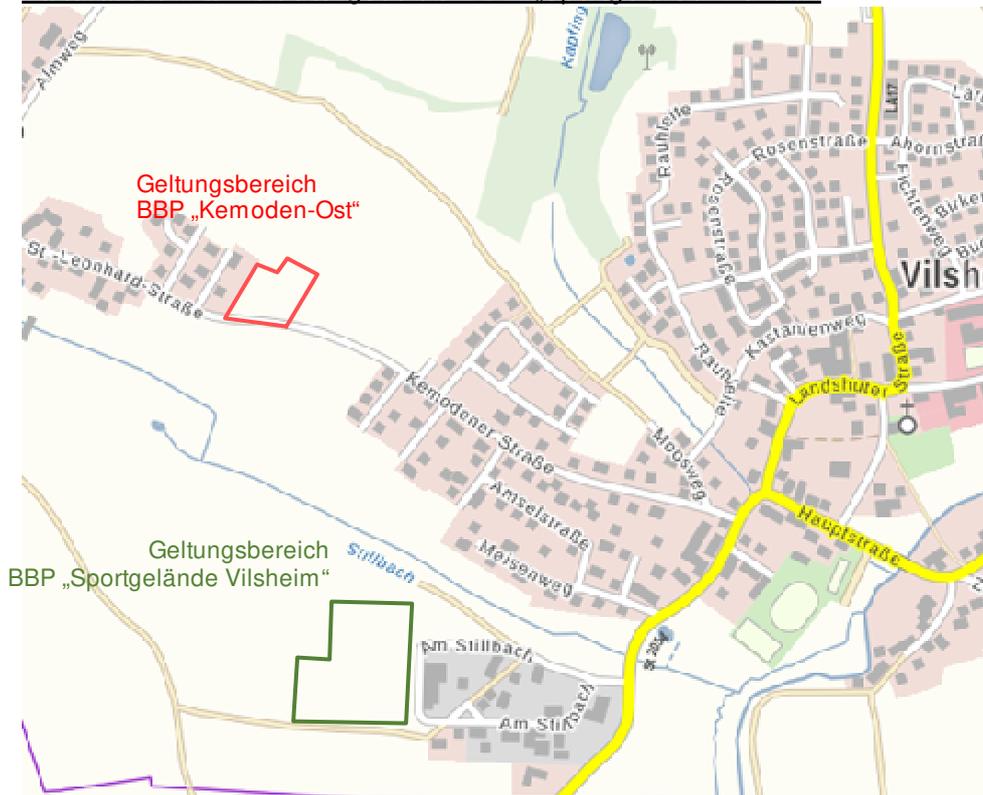
### 10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im näheren Umfeld des Planungsgebietes, in Form eines holzverarbeitenden Betriebes vorhanden. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, wenn sich keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den im Gutachten gekennzeichneten Gebäudeseiten befinden oder bei diesen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, die Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht eingehalten werden, was durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen ist.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Das Wohngebiet liegt im Einflussbereich eines geplanten Sportgeländes. Das Sportgelände liegt ca. 290 m in südöstlicher Richtung schätzungsweise ca. 8-9 m tiefer.

Kartenausschnitt mit Geltungsbereich BBP „Sportgelände Vilsheim“



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich).

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich die bestehende Wohnbebauung bereits näher am geplanten Sportgelände befindet, als die Wohnbebauung des gegenständlichen Bebauungsplans und eine ausreichende Entfernung gegeben sind. Das erstellte Gutachten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Sportgelände Vilsheim“ hat ergeben, dass keine Betroffenheit der bestehenden Wohnbebauung vorliegt.

Beeinträchtigungen von der geplanten Wohnbebauung auf das geplante Sportgelände sind nicht gegeben, da der Bestand an Wohnbebauung bereits näher an der geplanten Sportgeländefläche liegt.

#### 10.4 Sonstige Immissionen

Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (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 <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100 %</b>	<b>4.777</b>
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche	12,52 %	598
- Radweg	2,66 %	127
- Wirtschaftsweg	2,32 %	111
- Fläche für Müll	0,15 %	7
- Fläche für Trafostation	0,52 %	25
abzgl. öffentlicher Grünflächen		
- Straßenbegleitgrün	1,09 %	52
- Ortsrandeingrünung / Ausgleich	11,66 %	557
<b>Nettobaufäche</b>		
- Parzelle 1		551 m <sup>2</sup>
- Parzelle 2		552 m <sup>2</sup>
- Parzelle 3		568 m <sup>2</sup>
- Parzelle 4		560 m <sup>2</sup>
- Parzelle 5		511 m <sup>2</sup>
- Parzelle 6		558 m <sup>2</sup>
	<b>69,08 %</b>	<b>3.300</b>

#### Einwohnerentwicklung

Anzahl der Grundstücke: 6 Grundstücke

Anzahl der angesetzten Wohnungen:

#### **Parzellen 1 – 6**

Angesetzt wird 2 Wohnungen je Wohngebäude

6 Einfamilienhäuser mit je 2 Whg.

6 x 2 Whg. = 12 Whg.

**Gesamt**

**12 Whg.**

Anzahl der angesetzten Einwohner (E)

#### **Parzellen 1 – 6**

Angesetzt werden 3,5 Einwohner je Whg.

6 Whg. mit je 3,5 E

6 x 3,5 Whg. = 21 E

**Gesamt**

**21 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 „Kemoden-Ost“ wurde am 27.07.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kemoden-Ost“ wurde in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 10.07.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kemoden-Ost“ in der Fassung vom 18.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 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
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen (Kreisbrandrat)
  - Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

## 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 Naturraum-Haupteinheit D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten sowie in der naturräumlichen Untereinheit 06-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei ca. 484 m NHN.  
Näheres dazu unter Ziffer 4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.

#### 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 dass unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

#### 15.4 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als Ackerland dar. Westlich des Geltungsbereiches findet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur. Nördliche und östlich schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Unmittelbar im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Vilsheim nach Kemoden.

##### Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

##### Landschaftselement

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein zu schützender und zu erhaltender Gehölzbestand.

### 15.5 Boden

Das Planungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:500.000 der geologischen Einheit Obere Süßwassermolasse, ungegliedert zuzuordnen. Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial hat sich laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) entwickelt.

Im Planungsgebiet werden keine Böden mit sehr hohen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen.

### 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 nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.

In ca. 210m südlich des Geltungsbereiches beginnt der wassersensible Bereich des Stillbaches.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

### 15.7 Klima/ Luft

Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

### 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Anschluss an vorhandene 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 sowie eine Ortseingrünung vor, so dass die geplante Arrondierung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um private und öffentliche Grünflächen. Die privaten Hausgartenbereiche, werden durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün gegliedert und eingegrünt. Die öffentlichen Grünflächen untergliedern sich in einer 5 m breiten Grünstreifen als Ortsrandeingrünung im Osten sowie eines weiteren Grünzuges im Norden in Form von Pflanzmaßnahmen mit Baum-/ Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung und Ausgleich, bestmöglich durch- und eingegrünt.

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,
- Eingrünung des Ortsrandes durch Baum-/ Strauchbepflanzung als Ausgleich,
- 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. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 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.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— Grünzäsur im Osten und Norden

Zur Eingrünung und Abgrenzung des Baugebietes von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Norden sind die Flächen als Baum-/ Strauchpflanzungen zu begrünen für die Kompensation des Ausgleichsbedarfs.

#### 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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

### 18.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

#### 18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche eingestuft:

A11, Ackerflächen, 3 WP (Wertpunkte)

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche und die geplante Ausgleichsfläche anschaulich aufzeigt.

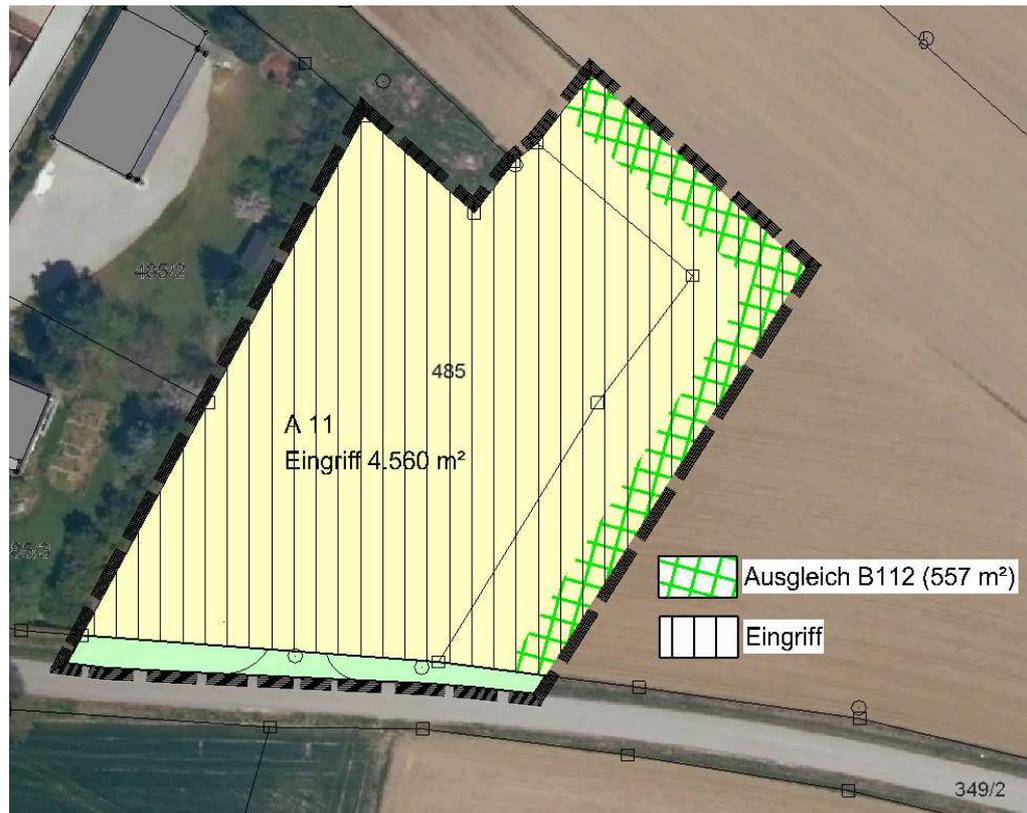


Abbildung: Eingriffsflächen, Ausgleich, o.M., Quelle: KomPlan.

### 18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

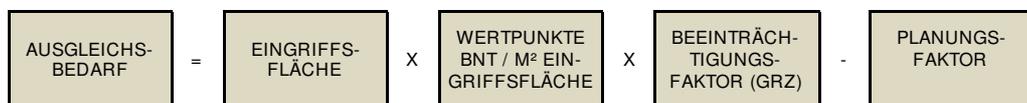
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Wohngebietsflächen bedingt. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der umfangreichen vorhandenen und geplanten Begrünung (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### 18.1.3 Ermittlung Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

### 18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

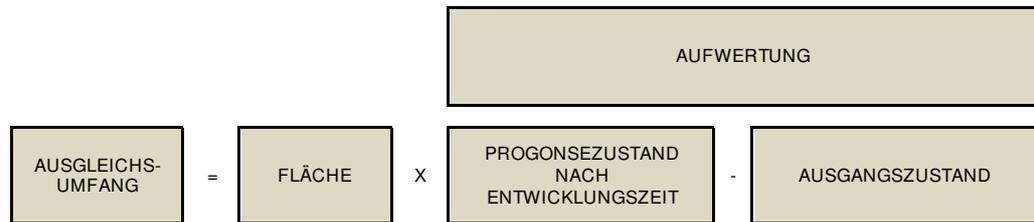
Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 7% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Grünstrukturen, Baumpflanzung je angef. 300 m<sup>3</sup> Grundstücksfläche (2,5 %)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (1,0 %)
- Verwendung gebietsheimischer Pflanzen mit Mindestqualitäten (1,0 %)
- keine Schottergärten (0,5%)
- Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit mind. 15 cm (1,0 %)
- Naturnahe Wasserrückhaltung (1,0 %)

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)	x	GRZ
A11	3		4.560		0,35
=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
	4.788		7		4.453
			Summe		4.453

### 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Im Norden und Osten wird der erforderlichen Ausgleichsbedarfs kompensiert:

FLÄCHE	PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERTUNG	AUSGLEICHSUMFANG
357 (TF)	B112 MESOPHILE HECKE	10	A11	2	8	557
AUSGLEICHSUMFANG GESAMT						4.456 WP

Nach vorstehender Tabelle kann somit ein interner Ausgleich von 4.456 Wertpunkten erfolgen. Dem Ausgleichsbedarf von 4.453 WP steht eine Kompensation von 4.456 WP gegenüber. Somit ist der Eingriff mit Überschuss von 3 WP für den Ausgleich des Schutzgutes Landschaft ausgeglichen.

Folgende Maßnahmen werden auf der **internen Ausgleichsfläche** durchgeführt:

#### Pflanzung einer naturnahen Hecke

Am festgesetzten Standort ist eine naturnahe Baum-/ Strauchhecke zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m versetzt auf Lücke in jeweils mindestens zwei Reihen. Zu verwenden sind folgende Arten: Blutroter Hartriegel, Schlehe, Haselnuss, Sal-Weide, Wildrosen (falls autochthon verfügbar), Schwarzerle, Wildpflaume. Die Pflanzqualität von Sträuchern beträgt dabei vStr. mind. 4 Tr., 60-100 und von Bäumen vHei 200-250. Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial ist zwingend zu achten (Herkunftsgebiet 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb*). Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- Ein Schutz vor Verbiss über Wildschutzzäune (Knotengeflecht AS 150/13/15 L) ist anzubringen. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. Eine Mulchung der Pflanzfläche mit standortgerechtem Häckselmaterial ist anzuraten, um einerseits die Wasserversorgung der Pflanzen durch eine Reduzierung der Verdunstung zu optimieren und gleichzeitig den Konkurrenzdruck durch aufkommende Wildkräuter zu minimieren.
- Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze, Nachbinden der Verankerung, sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Sträucher. In den darauffolgenden Jahren ist über eine Entwicklungspflege (Freischneiden, falls erforderlich) die Entwicklung zu geschlossenen, flächigen Beständen zu fördern.

## 19 VERWENDETE UNTERLAGEN

### 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 WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 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-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

#### SONSTIGE DATENQUELLEN

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

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin\\_web/](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:  
<http://www.region.landshut.org/plan>