

Bebauungs- und Grünordnungsplan **Allgemeines Wohngebiet** **„Seyboldsdorf Südost“** Stadt Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Tel. 08741 – 305-0
Fax 08741 – 305-555

Planung M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
T e l . 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6
e - m a i l : k e r l i n g - l i n k e @ t - o n l i n e . d e



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke
M. sc. Imogen Spadt
B. eng. Florian Zweckl

Landshut, den 29.01.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –.....	3
2.2 Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Ausgangssituation.....	4
3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	4
3.1 Städtebauliche Gründe und Nutzungskonzept	4
3.2 Städtebauliches Konzept	6
3.3. Grünordnung	8
3.4. Umweltprüfung	9
4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	11
4.1 Verkehr.....	11
4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	11
4.3 Ver- und Entsorgung	14
4.4 Immissionsschutz.....	15
4.5 Altlasten.....	16
4.6 Denkmalpflege	16
5. Nachrichtliche Übernahmen	16
6. Ermittlung der Brutto- und Nettobaugebiete, Flächenbilanz.....	17
7. Voraussichtliche Kosten	17
7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	17
7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	17
7.3 Finanzierung der Erschließungskosten.....	17

Anlagen

- zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.3. im Bebauungs- und Grünordnungsplan
Artenliste für Gehölzpflanzungen..... 18-19
- **Umweltbericht nach § 2a BauGB** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Allgemeines Wohngebiet „Seyboldsdorf Südost“, Stadt Vilsbiburg 30 Seiten
Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000
Ausgleichskonzept – externe Ausgleichsfläche Fl.Nrn. 300 Tfl. und 302 Tfl. M 1 : 2.000

1. Anlass, Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Vilsbiburg plant die Erweiterung des Siedlungsbereichs im Südosten der Ortslage Seyboldsdorf um den hohen Wohnungsbedarf im Raum Vilsbiburg zu decken. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Seyboldsdorf Südost“ umfasst 1,74 ha. Die Bauleitplanung weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus.

Das Planungsgebiet zählt zum Ortsteil Seyboldsdorf im Nordosten der Stadt Vilsbiburg und liegt 3,5 km nördlich des Stadtzentrums auf einem Höhenrücken auf rund 490 müNN zwischen den beiden Flußtäälern von Großer und Kleiner Vils. Zum Ortsteil, der insgesamt 994 Einwohner aufweist (Stand 24.04.2015), zählen neben Seyboldsdorf selbst die Orte Geiselsdorf, Geratspoint, Giersdorf, Mühlen, Schachten und Einzelgehöfte.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Seyboldsdorf Südost“ liegt nach dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 innerhalb eines **Allgemeinen Wohngebietes**. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Biburger Feldweg bzw. von Norden über die Feldkirchener Straße.

Unmittelbar im Westen verläuft in weniger als 50 m Entfernung die Kreisstraße LA 2 (= Seyboldsdorfer Straße – innerorts Dorfstraße), die die verkehrliche Anbindung nach Vilsbiburg darstellt. Die Bundesstraße B 299 als überregionale Nord-Süd-Verkehrs-Achse von Landshut nach Mühldorf am Inn bzw. zur A 94) führt in rund 4 km Entfernung im Süden durch das Stadtgebiet von Vilsbiburg. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle befindet sich 23 km nordwestlich (A 92 Landshut Nord).

Das Stadtzentrum des Oberzentrums Landshut liegt ca. 16 km nordwestlich, das von Regensburg knapp 60 km im Norden sowie das von München rund 70 km im Südwesten.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Seyboldsdorf Südost“ beträgt **insgesamt 17.410 m²**. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets (WA). Die derzeitige tatsächliche Nutzung ist vorwiegend ein artenarmes Intensiv-Grünland bzw. kleinflächig im Südosten Ackernutzung. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nrn. 53/8, 344 Tfl., 344/1 Tfl. und 391/2 Tfl., Gemarkung Seyboldsdorf. An den Geltungsbereich grenzen folgende Grundstücke an:

im Norden: Fl.Nr. 369/2 (= Feldkirchener Straße) sowie die Fl. Nrn. 344/3, 53/9, 53/10, 53/6, 53/11, jeweils Gemarkung Seyboldsdorf,
im Westen: Fl.Nrn. 53/3, 53/1, 53/5, 340/12, 340/13, 340/14 und Fl.Nr. 179/2 (= Dorfstraße bzw. Kreisstraße LA 2), jeweils Gemarkung Seyboldsdorf,
im Süden: Fl.Nr. 344/1 (Grünland), Gemarkung Seyboldsdorf,
im Osten: Fl. Nrn. 344 (Acker), Gemarkung Seyboldsdorf.

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von 470 müNN im Südosten, auf 485 müNN im Nordwesten. Das Gelände steigt dabei von Südosten nach Nordwesten zum Dorf hin an. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt auf einer annähernd ebenen Höhenkuppe. Naturräumlich ist der Geltungsbereich dem „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zuzuordnen. Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Untereinheit 060-B „Vils-Hügelland“.

Im geplanten Baugebiet werden 23 Baugrundstücke für bis zu zweigeschossige Doppel und Einzelhäuser auf gesamt 11.980 m² privaten Grundstücksflächen vorgesehen. 3.067 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen und 882 m² private Erschließungsflächen sowie 819 m² Rad- und Fußwege sind ebenfalls Bestandteil der Planung. Hinzu kommen 662 m² öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün im Süden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt extern im Bereich der Bergkirche im südlichen Stadtgebiet.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –

Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Stadt Vilsbiburg als **Mittelzentrum** im **Allgemeinen ländlichen Raum** aus. Der Grundsatz des LEP 2.1.7 (G) zielt darauf ab, dass Mittelzentren die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum derart entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln

kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Der **Regionalplan** der Region 13 Landshut weist die Stadt Vilsbiburg in der Karte 1 – Raumstruktur – als Mittelzentrum, hier einen „bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort“ aus (Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 28.09.2007). Die Stadt Vilsbiburg liegt an einem Knotenpunkt von mehreren Entwicklungsachsen (Landshut – Vilsbiburg – Eggenfelden, Vilsbiburg – Mühldorf, Vilsbiburg – Erding). Entwicklungsachsen – hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 299 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Im Regionalplan wird als **Ziel A III 3.2** formuliert, dass es von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Vilsbiburg bevorzugt zum **mittelzentralen Versorgungszentrum** für seinen Verflechtungsbereich **zu entwickeln**. Dabei sind insbesondere anzustreben die Industriestruktur zu erweitern und zu stärken, den Dienstleistungsbereich auszubauen sowie städtebauliche und funktionale Mängel zu beseitigen. Hierfür ist generell eine Zunahme an zukunftssicheren Arbeitsplätzen erforderlich. Durch die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel können die Standortvoraussetzungen für zentralörtliche Einrichtungen verbessert und die Attraktivität insgesamt erhöht werden.

Die **Karte 2 Siedlung und Versorgung** enthält zum Planungsgebiet keine Aussagen (Stand laut 5. Verordnung, verbindlich erklärt am 28.12.2011). Das nächstliegende Vorranggebiet für Wasserversorgung liegt nördlich des Planungsgebiets und beginnt im Nordteil des Ortsteils Seyboldsdorf.

Laut **Karte 3 – Landschaft und Erholung** – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006). Das nächste Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrückerlebensräumen“ befindet sich ca. 1,5 km nördlich von Seyboldsdorf, das zum 04.02.2017 zugleich als Teil des Regionalen Grünzuges Nr. 10 „Vilstäler“ verbindlich erklärt wurde.

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Ausgangssituation

Die **Ausgangssituation** ist ein **südostexponierter Hang**, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Im Südosten ist kleinflächig Acker vorhanden. Eine detaillierte Bestandsaufnahme des Planungsgebiets und seiner näheren Umgebung einschließlich der Nutzungen und Gehölzbestände im weiteren Umfeld ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 als Anlage zum Umweltbericht).

Im rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg wird das gesamte Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die zukünftige Erschließung des geplanten Wohngebietes (WA) „Seyboldsdorf Südost“ erfolgt von Süden her über den Biburger Feldweg, der zu diesem Zweck auszubauen und zu verbreitern ist. Südlich des Feldwegs ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan „Dauergrünland (Wiesen/Weiden) in Talräumen, nicht zur Aufforstung geeignet“ dargestellt (= gelbe Fläche mit grüner Umrandung, siehe Abbildung auf Seite 4 im Umweltbericht). Es wird die Anwendung verschiedener Programme des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen, hier Wiesenrandstreifen- und Uferstreifenprogramm. Das geplante Wohngebiet „Seyboldsdorf Südost“ schließt direkt an bestehende Allgemeine Wohngebiete (WA) im Osten und kleinflächig im Westen an der Feldkirchener Straße sowie nördlich der Straße das Dorfgebiet (MD) an.

Quellen: Flächennutzungsplan Stadt Vilsbiburg, Ingenieurbüro Sehlhoff, Vilsbiburg, 25.05.1998 und Landschaftsplan Stadt Vilsbiburg, Mecklenburg und Längst, Hohenecklkofen, wirksam seit 25.05.1998

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Städtebauliche Gründe

Vilsbiburg verfügt als Mittelzentrum neben einer Vielzahl zentraler Einrichtungen (Gymnasium, Krankenhaus, Hospiz) über einen vielfältigen Gewerbemix mit mehreren international tätigen Firmen mit hohen Beschäftigtenzahlen. Aus diesem Grund besteht in der Stadt Vilsbiburg ein akuter Wohnungsbedarf, der sich in den letzten Jahren immer mehr erhöht hat. Durch die Siedlungserweiterung am südöstlichen Ortsrand von Seyboldsdorf wird der Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg

Rechnung getragen. Mit 994 Einwohnern (Stand 24.04.2015) ist Seyboldsdorf nach dem Stadtgebiet selbst der einwohnerstärkste Gemeindeteil. Aufgrund seiner geringen Entfernung zum Stadtgebiet von Vilsbiburg, seiner verkehrsgünstigen Lage und seiner ländlichen Siedlungsstruktur mit hohem Erholungswert ist der Ortsteil Seyboldsdorf als attraktiver Wohnstandort einzustufen. Zudem eignet sich der Geltungsbereich des Planungsgebietes besonders durch seine Lage am Übergang von bestehenden Wohnbauflächen zur freien Landschaft für eine Siedlungserweiterung.

In dem großflächig auf Flächennutzungsplanebene bereits vorgegebenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden insgesamt 23 Bauparzellen für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke nach. Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten in der Stadt Vilsbiburg.

Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Wohngebiet:

- ruhige Lage an südexponiertem Hang, Ortsrandlage mit Blick in die freie Landschaft, hoher Erholungswert, vorhandene Erschließung durch Biburger Feldweg und Feldkirchener Straße,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen,
- fußläufige sehr gute Erreichbarkeit des Dorfkerns mit Kirche, Kindergarten, Gasthaus, Nahversorger mit Gütern des täglichen Bedarfs (kleiner Lebensmittelladen),
- verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Kreisstraße LA 2, Nähe zum Mittelzentrum Vilsbiburg, gute Verkehrsanbindung Richtung Norden: Landshut (Oberzentrum) / Dingolfing (BMW),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB erbracht,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Zuordnung einer funktional entsprechenden externen Ausgleichfläche (5.059 m²) im Stadtgebiet Vilsbiburg, hier im Bereich an der Bergkirche.

■ **Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung**

Durch die Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung mit 23 Parzellen ist mit ca. 69 zusätzlichen Einwohnern (im Durchschnitt 3 Bewohner pro Haushalt) zu rechnen. Dies entspricht einem Wachstum von 0,7 % jährlich für die nächsten 10 Jahre für den Ortsteil Seyboldsdorf (Bezugsgröße 994 EW). Die langsame bauliche Entwicklung bildet ein für den ländlichen Raum **angemessenes organisches Wachstum** ab. Der Ortsteil Seyboldsdorf kann maßvoll wachsen und v. a. den Ortsansässigen die Möglichkeit bieten Wohnraum im Eigentum zu schaffen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Landkreis Landshut mit 7,5 – 12,5 % eine stark zunehmende Wachstumsregion in Bayern darstellt

Quelle: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent, Bayerische Landesamt für Statistik Fürth 2016.

Die Flächen entwickeln sich hierbei aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan und setzen zuerst **nur die Hälfte** des im Flächennutzungsplan **dargestellten Bauerwartungslandes** konkret um. Durch die Nähe zum Ortskern, die Südostexposition und die attraktive Verkehrsanbindung (v. a. Richtung Norden, u. a. nach Dingolfing als attraktivem Arbeitsplatzangebot). Eine Alternativenprüfung innerhalb des Geltungsbereiches wird im Umweltbericht in Kapitel 6 aufgezeigt. Die Nähe zur Ortsmitte, die Gunstlage (Besonnung) und die sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs (bisher einseitige Entwicklung nach Westen) stellen hierbei wesentliche Kriterien dar, die zur Auswahl des Standortes geführt haben.

■ **Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den **Möglichkeiten der Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Bereich der Kernstadt von Vilsbiburg sind nur noch wenige freie Bauflächen verfügbar. Diese liegen insbesondere im Baugebiet „Schachten II“ am nördlichen Stadtrand. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 am nordwestlichen Stadtrand das Allgemeine Wohngebiet „Burger Feld“ ausgewiesen, um dem Wohnungsbedarf im Stadtgebiet nachzukommen. Durch diese Siedlungserweiterung wird der Nachfrage nach städtischem Wohnbaugebiet im Bereich der Kernstadt Vilsbiburgs Rechnung getragen.

Seyboldsdorf hat sich in den letzten 20 Jahren zum zweit bevölkerungsreichsten Ortsteil von Vilsbiburg nach der Kernstadt entwickelt und stellt ein Siedlungszentrum im nördlichen, ländlichen Stadtgebiet dar. Durch das Allgemeine Wohngebiet „Seyboldsdorf Südost“ wird der Nachfrage an ländlich strukturiertem Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg nachgekommen.

Außerhalb der Kernstadt liegende, ländlich strukturierte verfügbare Bauflächen sind nur südlich bzw. südöstlich des Stadtzentrums in den Baugebieten Haarbach, Achldorf und Grub-Süd vorhanden. Im ländlichen Stadtgebiet von Vilsbiburg nördlich der Kernstadt sind in Seyboldsdorf drei freie Bauplätze, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplan liegen, vorhanden. Diese können auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht aktiviert werden und decken zudem nicht den Bedarf an Wohnbauland. Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Seyboldsdorf Südost werden zudem nur ca. 44 % des im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg dargestellten Allgemeinen Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand von Seyboldsdorf in Anspruch genommen.

3.2 Städtebauliches Konzept

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mittels Baugrenzen und einer Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Es sind je nach Parzelle Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern geplant, die als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse aufweisen (15 Einfamilienhäuser, 8 Doppelhaushälften). Bei den Einzelhäusern sind zwei Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, bei den Doppelhäusern zwei Vollgeschosse erlaubt. Die drei unterschiedlichen Haustypen sind in der nachstehenden Abbildung skizziert.

Die Vorgaben zur Gebäudegestalt orientieren sich an den im Stadtgebiet Vilsbiburg üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigt die ländliche Siedlungsstruktur in Seyboldsdorf. Die **zulässige Wandhöhe** ist **je nach Parzelle und Haustyp** unter Berücksichtigung der Hangneigung unterschiedlich festgesetzt (vgl. Festsetzung 0.1.2.1). Bezugshöhe ist dabei die Höhe über NN der Fahrbahnmitte im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt:

Parzellen 1 bis 3, 9 bis 11, 14 bis 16, 19 bis 21 und 23:

Haustyp 1: 6,20 m

Haustyp 2: 4,80 m

Parzelle 8:

Haustyp 1: 6,70 m

Haustyp 2: 5,30 m

Parzelle 22:

Haustyp 1: 7,20 m

Haustyp 2: 5,80 m

Parzelle 4 bis 7, 12, 13, 17 und 18:

Haustyp 3: 6,20 m

Als Dachform der **Hauptbaukörper** sind **Satteldächer** zulässig (vgl. Festsetzung 0.1.3. Die zulässigen Dachneigungen variieren je Haustyp. Bei Haustyp 1 ist eine Neigung von 10° - 35°, bei Haustyp 2 von 35° - 45° und bei Haustyp 3 von 10° - 25° vorgegeben.

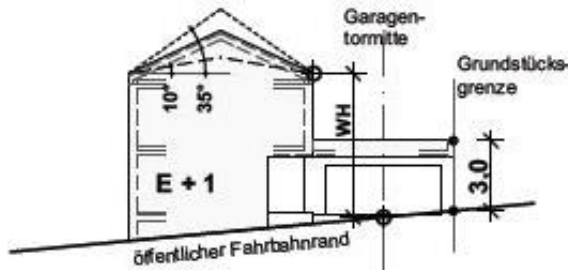
Die Dachdeckung wird mit Ziegel- und Betonsteindeckung in Rot-, Braun- und Grautönen bestimmt. Die Firstrichtung der Dächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig. Dacheinschnitte sind allgemein unzulässig.

Bei Haustyp 2 sind Dachaufbauten als Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf 1/3 Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auch aufgeständert werden. Ihre maximale Neigung darf die für den jeweiligen Haustyp festgesetzte steilste Dachneigung nicht überschreiten. Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,4 m ab Außenkante zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als bekieste oder begrünte Flachdächer oder angepasst an den Hauptbaukörper als Satteldächer auszugestalten. Die hier festgesetzte Wandhöhe von 3,0 m kann das zulässige Höchstmaß gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO überschreiten. Daher wird für Garagen und Carports mit Festsetzung 0.1.2.1 eine entsprechend definierte abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. Bei Garagen ist als Höchstmaß für die zulässige Wandhöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.

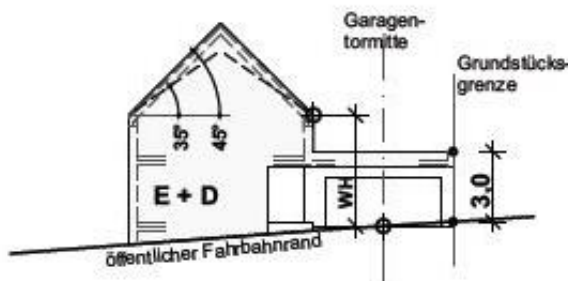
Haustyp 1

Einzelhaus
 max. Anzahl der Vollgeschosse : II
 Wohneinheiten : 2 WE
 Dachneigung : Satteldach 10 - 35 °



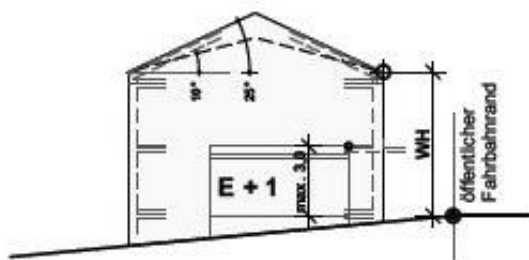
Haustyp 2

Einzelhaus
 max. Anzahl der Vollgeschosse : II
 Wohneinheiten : 2 WE
 Dachneigung : Satteldach 35 - 45 °



Haustyp 3

Doppelhaus
 max. Anzahl der Vollgeschosse : II
 Wohneinheiten : 1 WE je Doppelhaushälfte
 Dachneigung : Satteldach 10 - 25 °



Inwieweit bereits für eine bestimmte Parzelle oder im gesamten Geltungsbereich zum Planstand Entwurf ein **Sondertyp, z. B. ein barrierefreier Bungalow**, ermöglicht werden sollte, wurde vom Stadtrat ausführlich diskutiert. Im Stadtgebiet sind keine alternativen Baugebiete vorhanden, in denen eingeschossige Bungalows grundsätzlich zulässig sind. **Befreiungen** sind nach Rechtskraft des Bauleitplans mit einer entsprechenden Begründung, z. B. bei vorliegender körperlicher Einschränkung, oder anderen Härtefällen noch **denkbar**.

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt die vorliegende Bauleitplanung, insbesondere im Hinblick auf den gegenwärtig sehr hohen Bedarf an Wohnraum in der Region und auf Grund der hängigen Lage am Ortseingang von Seyboldsdorf. Hierbei stützt sich die Stadt Vilsbiburg auf folgende Erwägungen:

- städtebauliches Gesamtkonzept einer hangparallelen Bebauung mit schlanken, zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach,
- sehr stark geneigtes, hängiges Gelände, für Bungalows sind hingegen weitgehend ebene Flächen erforderlich, ansonsten werden erhöhte Abgrabungen bzw. Aufschüttungen verursacht,
- langgestreckte hangparallele Baukörper, die sich für die in der Regel eher quadratischen Bungalows nicht eignen,
- grundsätzlich gewünschte Zweigeschossigkeit auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- geschlossenes Erscheinungsbild am Ortseingang von Seyboldsdorf.

■ Nebenanlagen bis zu 75 m³ umbauter Raum

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jeweils bis zu 75 m³ umbauter Raum pro Parzelle. Es muss jedoch ein Mindestabstand der Garagen von 5 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden.

■ Einfriedung

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke in den Vorgartenbereichen an den Straßenfronten sind ausschließlich Holzlattenzäune und Metallzäune zulässig. In den seitlichen und rückwertigen Bereichen sind zuzüglich zu Holzlatten- und Metallzäunen auch Maschendrahtzäune zulässig. Blickdichte Zäune und Gabionen sind nicht zulässig. Sockel für Einfriedungen sind allgemein nicht zulässig.

Bezugshöhe für Einfriedungen ist das natürliche oder durch die öffentliche Erschließung modellierte Gelände. Einfriedungen dürfen max. mit einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Hecken sind bis max. 2,0 m zulässig.

■ Geländeverlauf – Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den privaten Grundstücken sind Aufschüttungen zum Niveaueausgleich des Baugrunds auf max. 1,50 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Abgrabungen sind bis max. 0,5 m unter natürlichem Gelände zulässig (vgl. Festsetzung 0.1.8). Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten und sind nur bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältniswert 1 : 2 (Höhe : Länge) nicht unterschreiten.

■ Regenwasserrückhaltung

Die Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser und Retentionsraum wird mit Festsetzung 0.1.7 festgesetzt. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal dem Steindlgraben und dem ehemaligen Schönungsteich im Südosten zugeführt. Hierfür ist im Zuge der Erschließungsplanung eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3.3. Grünordnung

■ Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen –

Innerhalb der privaten Hausgärten beschränkt sich die grünordnerische Vorgabe auf **die Pflanzung je eines Hausbaums** H 3xv StU 16-18 pro Parzelle. Als Baumarten bieten sich **Obstbaum-Hochstämme**, wie Birnen, Kirschen und Walnuss an. Der Begründung liegt als Anhang eine Artenliste mit einer Gehölz-Auswahl für Gehölzpflanzungen in den Privatgärten bei. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich die in dieser Liste aufgeführten standortgerechten, heimischen Laubgehölze zu verwenden.

Die herzustellende Pflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend nach zu pflanzen (vgl. Festsetzung 0.2.1.2). Sollten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

■ **öffentliche Grünflächen – Straßenraum, Platzaufweitung und Spielplatz –**

Im Straßenraum an der Erschließungsstraße im Süden des Geltungsbereichs an der Einmündung in den Biburger Feldweg werden drei Großbäume H 4x verpflanzt StU 18-20 cm festgesetzt. Diese markieren die Eingangssituation in das neue Baugebiet. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der der Begründung beiliegenden Artenliste zu verwenden. Vorzugsweise sind hier raumwirksame Großbäume, wie Berg-Ahorn oder Stiel-Eiche zu verwenden, wobei einheitliche eine Art zu verwenden ist.

Eine zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielplatz bildet einen Treffpunkt im Baugebiet. Auf dem Gelände des Spielplatzes sind fünf Laubbäume zu pflanzen. Ein Baum überstellt hier auch den platzartig aufgeweiteten Straßenraum. Hier ist ein Feld-Ahorn angedacht.

Die rund 370 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz stärkt gerade auch für junge Familien die Wohnqualität. Im Bereich des Spielplatzes sind fünf Großbäume H 4x verpflanzt StU 18-20 cm festgesetzt. Hier ist die Winter-Linde als prägende Baumart zu bevorzugen.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind die herzustellenden Gehölzpflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend nach zu pflanzen (vgl. Festsetzung 0.2.1.2).

Angrenzend an den Spielplatz ist nördlich von diesem eine weitere rund 180 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese dient als „Vorhaltefläche“ und kann im Falle einer Erweiterung des Baugebietes entsprechend den Zielsetzungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan für die Straßenanbindung der langfristig Richtung Osten geplanten Wohnbebauung umgewidmet werden.

■ **Flächenversiegelung und Regenwasser**

Die öffentlichen Straßenräume sind auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße beträgt 5,3 m und wird an der Westseite von einem 1,7 m breiten Gehweg ergänzt, der im Norden auf 2,3 m verbreitert wird.

Die Belagsflächen auf **untergeordneten Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, privaten Erschließungsflächen und Abstellflächen** sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen (vgl. Festsetzung 0.1.6.2).

3.4. Umweltprüfung

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 als Anlage).

■ **Ausgleichsbedarf**

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das Fachgutachten zur **Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB**.

Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung der bestehenden intensiv genutzten Grünlandfläche und der kleinflächigen Ackerfläche nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 und den zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist die Eingriffsschwere **Typ B** zuzuordnen. Die **Eingriffsfläche** entspricht hier dem Geltungsbereich abzüglich den zentralen öffentlichen Grünflächen (Spielplatz 369 m² und spätere Straßenanbindung 177 m², insgesamt 546 m²). Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von **16.864 m²**.

Die Wohnbebauung führt zu einer **Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden in Hanglage** und **einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**. Dies wird durch die Zielsetzungen und Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan **ausgeglichen**. Daher ist beim Kompensationsfaktor ein Wert geringfügig unter dem Mittelwert anzusetzen. Bei der **Kombination B I** liegt die Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,2 – 0,5. Somit ist ein Wert etwas unter dem Mittelwert anzusetzen (= 0,3). Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 5.059 m²**.

■ **Ausgleichsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf (5.059 m², siehe textlicher Hinweis 0.3) auf einer externen Ausgleichsflächen zu leisten. Diese befindet sich an der Bergkirche im Süden des Stadtgebietes, im Anschluss an bereits hergestellte Ausgleichsflächen auf den Fl. Nrn. 300 Tfl. und 302 Tfl., Gemarkung Wolferding (gesamt 5.059 m²). Hier wird das vorhandene Nutzungsmosaik, eine Lebensraumkomplex aus extensiver Grünlandnutzung, Strauch-Hecken und einzelnen raumwirksamen Stiel-Eichen sowie einem gestuften Waldmantel gezielt ergänzt. Es werden 4.557 m² Extensiv-Grünland, genauer eine Salbei Glatthaferwiese (G 214), entwickelt sowie kleinflächig im Südosten 502 m² des gestuften Waldmantels ergänzt (B 112, Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m, autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis). Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0. Die **Entwicklungsdauer** ist mit **20 Jahren** festgelegt.

Die Herstellung des Extensiv-Grünlandes erfolgt durch eine autochthone Ansaat. Die Pflege ist in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr dauerhaft sicherzustellen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Für die Ausführung (Herstellungsmaßnahmen) ist eine **ökologische Bauleitung** sicherzustellen. Als Anlage zum Umweltbericht ist ein **detailliertes Ausgleichskonzept im Maßstab 1 : 2.000** beigefügt, in dem Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (s. o.) im Detail festgelegt sind.

■ **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

„Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten. Alle **sonstigen Schutzgüter** sind vom Vorhaben nur durch **gering negative** Auswirkungen betroffen. **Auswirkungen auf die Biodiversität** sind **nicht** zu erwarten.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Dorfstraße bzw. Kreisstraße LA 2), die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Seyboldsdorf Südost“**, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan **Allgemeines Wohngebiet „Seyboldsdorf Südost“**, Stadt Vilsbiburg, wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Seyboldsdorf Südost“, Stadt Vilsbiburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Seyboldsdorfer Straße (Kreisstraße LA 2) nach Vilsbiburg im Süden und nach Dietelskirchen bzw. zur Staatsstraße St 2054 im Norden. Das Planungsgebiet wird von Norden über die Feldkirchener Straße und von Süden über den Biburger Feldweg erschlossen. Der Feldweg ist auszubauen und zu verbreitern. Die beiden Straßen führen jeweils nach Westen auf die Dorfstraße (Seyboldsdorfer Straße – Kreisstraße LA 2).

Im geplanten Wohngebiet wird von Nord nach Süd eine durchgehende **Wohnstraße** vorgesehen, um Stichstraßen mit großflächig versiegelten Wendeanlagen zu vermeiden. Die Fahrbahnbreite beträgt **5,3 m**. Entlang der Erschließungsstraße verläuft an der Westseite ein **1,7 m breiter Gehweg**, der im Norden auf 2,3 m verbreitert wird. Die Kurven-Radien der Wohnstraße Straßen wurden als redaktionelle Änderungen noch geringfügig an die inzwischen vorliegende Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH angepasst, sofern diese im Geltungsbereich gelegen sind. Diese umfassten geringfügige Verringerungen und Vergrößerungen der Parzellen um einzelne m² und die Anpassung der Breiten von Fahrbahn, Gehweg und Grünstreifen an die konkrete Ausführungsplanung.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt langfristig die **Umsetzung einer Gesamtplanung** für den Ort Seyboldsdorf mit einem **durchgängigen Fußwegenetz**. Im Nordwesten des Geltungsbereichs führt zwischen den Parzellen 21 und 22 ein 2 m breiter Fußweg auf die Dorfstraße und schließt dort an die Fl.Nr. 53/11 an.

Die Zufahrten von der Erschließungsstraße zu den Garagen sind als private Erschließungsflächen vorgesehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei den **Parzellen 4 und 5**, sowie den **Parzellen 17 und 18 jeweils eine gemeinsame Erschließung** erfolgt. Hierfür wird auf der an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzenden Teilfläche der gemeinsamen privaten Erschließungsfläche ein **Geh- und Fahrtrecht sowie ein Leitungsrecht** (Sparten und Niederschlagswasserableitung) zugunsten der Eigentümer der nicht an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden Parzelle festgesetzt.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen weder in einem Wasserschutzgebiete, noch in einem Überschwemmungsgebiet. Die Grundwasserhöhengleichen liegen nach der hydrogeologischen Karte von Bayern M 1: 50.000) zwischen 440 müNN und 430 müNN nach Nordosten abfallend. Im südlichen Geltungsbereich grenzt der wassersensible Bereich des Steindlgrabens an. Die neu geplanten **Baukörper liegen außerhalb des wassersensiblen Bereiches**.

■ Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser

Von keiner konkreten Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser ist nicht auszugehen, da aufgrund der Topographie (Kuppenlage) nahezu kein Außeneinzugsgebiet besteht.

Nur bei den Parzellen 9, 10 und 11 ist potentiell geringfügig ein Oberflächenabfluss von den ostseitig liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten. Hier ist im Zuge der **Auffüllungen im Umfeld des Hauptbaukörpers** davon auszugehen, dass dadurch ein **ausreichendes Gegengefälle** entsteht. Bei Bedarf kann auch im Zuge der Einfriedung, je nach Aufschüttung des Geländes, eine Abhilfemaßnahme, z. B. durch **einen flachen bis zu 0,5 m hohen Erdwall** vorgesehen werden. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Ein Nachweis ist im Bauantrag zu führen. Im Zuge der inzwischen beauftragten detaillierten Erschließungsplanung wird durch ein Fachbüro die Höhensituation im öffentlichen Straßenraum bereits im Vorfeld detailliert geprüft (siehe unten). Insbesondere **in den Kurven** ist als **Schutz vor wild abfließendem Wasser** und dem Sachverhalt, dass ein Oberflächenabfluss nicht zum Nachteil Dritter erfolgen darf, ein **Gegengefälle von den Hauptbaukörpern weg fallend**, vorgesehen. Dies gilt insbesondere für die Parzellen 11, 12, 13, 14 und 17.

■ Oberflächenabfluss im öffentlichen Straßenraum – Starkregenbetrachtung –

Die Beurteilungen durch das Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH, Industriestraße 10, 84137 Vilsbiburg, wurden der Stadtverwaltung am 04. Oktober 2017 vorgestellt. Die Berechnungen und Simulation zum Oberflächenwasserabfluss im öffentlichen Straßenraum anhand eines provisorischen Modells Hydro HS 2D für einen Abfluss von 57 l/s zeigen, dass das Regenwasser im öffentlichen Straßenraum – auch in den

Kurven – bewältigbar ist. Der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes auf eine Überprüfung im Zuge der Bauleitplanung wurde Rechnung getragen. Dennoch wird zur Sicherheit der darauf hingewiesen, dass in den privaten Grundstücken, v. a. den **Parzellen Nr. 11, 12, 13, 14 und 17**, auf ein herzustellendes **Gegengefälle von den Hauptbaukörpern weg fallend zu achten ist.**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 16.05.2017 eine Betrachtung eines Starkregenabflusses auf öffentlichen Straßen gefordert. Nachstehend die Ergebnisse des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH.

Eine **Starkregenbetrachtung** mit einem Gewitterregen von $h_N = 100$ mm wurde vorgeschlagen. Nach den Werten von KOSTRA-DWD 2010 für den Raum Vilsbiburg würde ein Niederschlag von 100 mm einem Regenereignis z.B. 48h / 10 jährlich oder 24h / 50 jährlich entsprechen, also einem langen Regen.

Für eine Starkregenbetrachtung eines kurzen heftigen Gewitterregens schlagen wir daher ein stärkeres Ereignis vor: z.B. 15min / 10jährlich vor ($h_N = .22,6$ mm / $r_N 251,4$ l/(s*ha)).

Für die Starkregenbetrachtung wurde die Vorplanung des Straßenkörpers mittels des Programms Hydro_AS-2D mit einem Regenabfluss an der Kuppe des Baugebiets (ca. Höhe Parzelle 7 und 21) beaufschlagt und der Oberflächenabfluss simuliert.

Rechenlauf 3a

Als Grundlage wurde ein Regenereignis mit 15 min / 10-jährlich mit $251,4$ l/(s*ha) (KOSTRA-DWD-2010-Tabelle-S56-Z88-Vilsbiburg) angesetzt.

Straßenfläche ca. 2.450 m²

$$\Rightarrow 2450 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 251,41 \text{ l/(s*ha)} = 58,5 \text{ l/s} \Rightarrow \text{gerechnet mit } 60 \text{ l/s}$$

Die Leistung der Straßeneinläufe wurde nicht angesetzt, es wurde nur die Leistung des Oberflächenabflusses auf der Straße betrachtet.

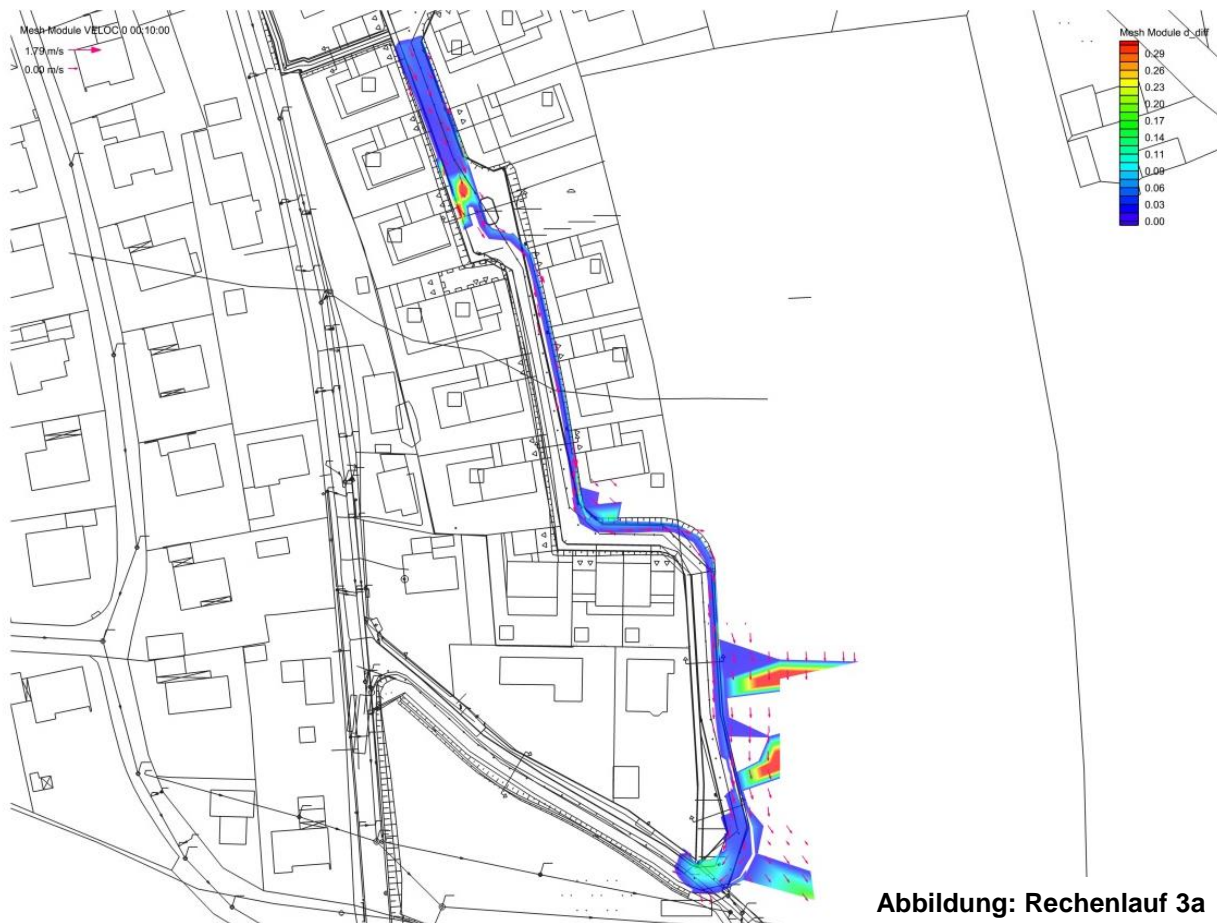


Abbildung: Rechenlauf 3a

Die Simulation zeigt, dass der Oberflächenabfluss im Straßenbereich bleibt und daher beherrschbar ist. An der Parzelle 11, im Kurvenbereich innenseitig gelegen kommt es zu einem kleinen Anstau (ca. 14cm). Dem kann jedoch baulich mit einem niedrigen Zaunsockel oder kleiner Geländeerhöhung an der Parzelle entgegen gewirkt werden.

Rechenlauf 3c

Als Grundlage wurde ein Regenereignis mit 5min / 10jährlich mit 461,6 l/(s*ha) (KOSTRA-DWD-2010-Tabelle-S56-Z88-Vilsbiburg) angesetzt

Straßenfläche ca. 2.450 m²

⇒ 2.450 m² x 0,95 x 461,6 l/(s*ha) = 107,4 l/s ⇒ gerechnet mit 100 l/s

Anmerkung: der erzeugte Abfluss ist deutlich höher als beim Rechenlauf 3a, dauert aber nur 5 min an während der Abfluss beim Rechenlauf 3a insgesamt 15 min andauert.



Abbildung: Rechenlauf 3c

Die Simulation zeigt auch hier, dass der Oberflächenabfluss innerhalb des Straßenbereiches **beherrschbar** bleibt. An der Parzelle 11, im Kurvenbereich innenseitig gelegen kommt es wie beim Rechenlauf 3a zu einem kleinen Anstau (ca. 12 cm), der aber wegen der Kürze des Regens niedriger ausfällt als beim längeren Regen vom Rechenlauf 3a. Die weiter unterhalb möglichen Abflüsse aus dem Straßenbereich hinaus nach Osten führen aktuell in unbebautes Gebiet. Wenn auch hier eine Bebauung geplant wird, so ist der Abfluss durch Bordsteine (die momentan nicht gebaut werden) nach Süden aus dem Baugebiet hinaus zu führen.

■ Regenwasserbeseitigung im öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücken

Das **Regenwasser** ist auf den Parzellen zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit **mindestens 5 m³ Retentionsvolumen** nachzuweisen (vgl. Festsetzung 0.1.7). Somit wird der vom Wasserwirtschaftsamt vorgegebene Wert von 6 l/m² privater Grundstücksfläche sicher einhalten. Für die **öffentlichen Flächen** wird ein mindestens ein 5 jährliches Starkregenereignis berücksichtigt. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal dem Steindlgraben zugeführt. Hierfür ist im Zuge der Erschließungsplanung eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Es wird ein Fachbüro mit der Erschließungsplanung und der detaillierten Betrachtung der Konzeption der Abwasserbeseitigung und der Rückhalteräume für Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen beauftragt. Hier wurden drei Alternativen geprüft. Es wird **die Ertüchtigung des bestehenden ehemaligen Schönungsteichs im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs als Rückhalteraum** genutzt (siehe auch Kapitel 4.3 auf der nächsten Seite). Die erforderliche Leistungsfähigkeit wurde durch das Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH, Industriestraße 10, 84137 Vilsbiburg, im Vorfeld überprüft. Details werden im nachstehenden wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg gewährleistet.

■ Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt. Als Vorfluter für das anfallende Regenwasser dient der Steindlgraben.

Regenwasserrückhaltung

Das gesammelte Oberflächenwasser, bestehend aus den Drosselabflüssen der dezentralen Regenrückhaltungen der einzelnen Parzellen und aus den Straßenflächen, wird in einen **ehemaligen Schönungsteich** der, wie damals betitelt „Kläranlage Seyboldsdorf-Süd“ (Flurnummer 63/1) geleitet, welche bereits 1998 aufgelassen wurde. Auch die damals installierte Mischwasserbehandlung, in Form eines Stauraumkanals mit anschließender pneumatischer Pumpstation, entlastet bei Erreichen der Speicherkapazität in diesen Schönungsteich.

Für die Zukunft soll der Schönungsteich so umgebaut werden, dass er für beide Retentionsfälle (oder Rückhaltefälle) geeignet ist. Die Ableitungsmenge in den Steindlgraben wird mittels eines Teichmönches (Auslaufbauwerk) auf die zulässige Einleitungsmenge $Q_{Dr,max}$ nach M153 geregelt. Das erforderliche Gesamtrückhaltevolumen, summiert aus den beiden Einleitungssituationen, wird durch Einstau der vorhandenen Teichfläche erreicht. Nach den Regen- bzw. Rückhalteereignissen entleert sich die Teichfläche bis auf einen verbleibenden reduzierten Dauerwasserstandsbereich.

Die detaillierten Darstellungen und die Beschreibungen der hydraulischen und wasserrechtlichen Parameter werden in einem separaten Verfahren angezeigt.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg.

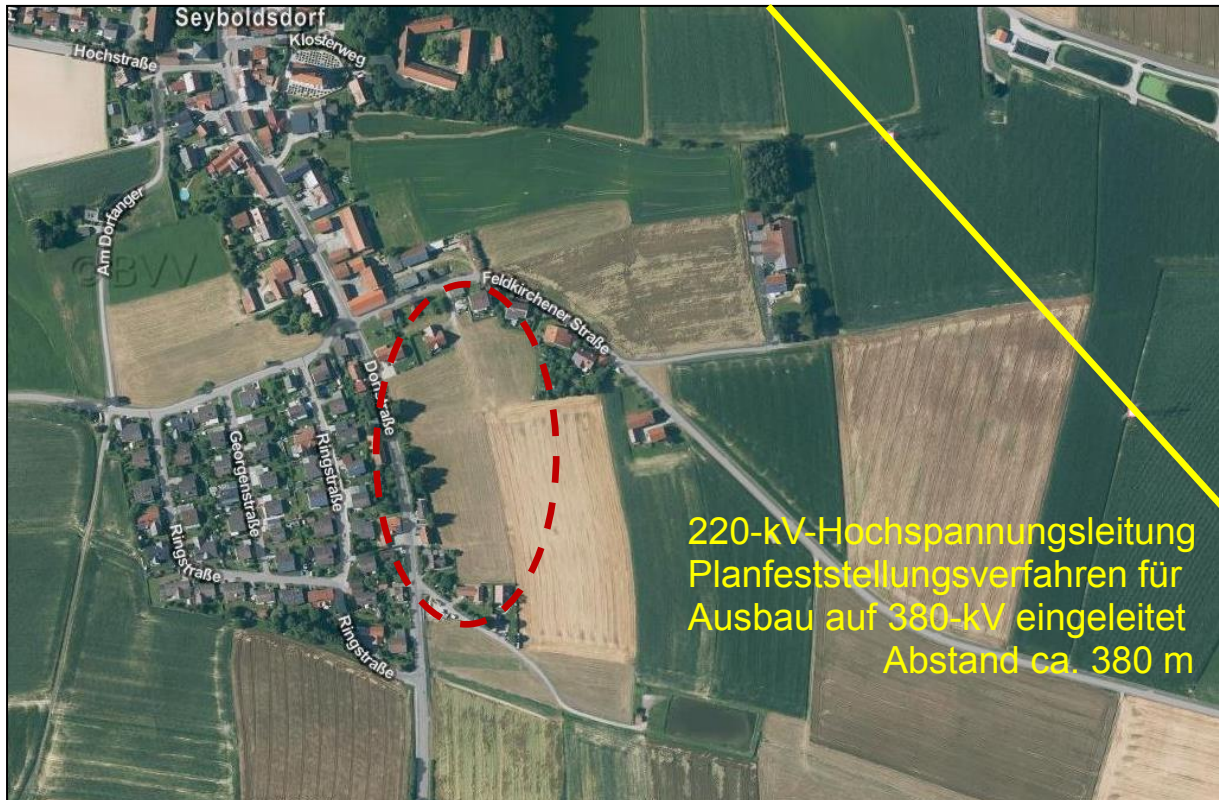
Beim Einsatz von größeren Baugeräten sind Arbeiten im Bereich von Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

Die im Zuge der Bauausführung herzustellende elektrische Erschließung des Baugebietes ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsnetzes der vorhandenen Trafostationen in Seyboldsdorf sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Hierzu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen, verwiesen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Rund **380 m nordöstlich** des Geltungsbereichs verläuft eine **Hochspannungs-Freileitung**. Diese ist aufgrund der Entfernung nicht mehr auf den Plänen ersichtlich. Für die 220-kV-Freileitung ist ein Planfeststellungsverfahren für einen Ausbau zu einer 380-kV-Höchstspannungs-Freileitung in Aufstellung.



Luftbild mit Lage der Hochspannsfreileitung im Nordosten (siehe gelbe Linie)

ohne Maßstab

Der Einwirkungsbereich der Anlage beträgt jeweils einen an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifen mit einer Breite von 10 m. Auf Grund der Entfernung von ca. 380 m werden die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14.08.2013 (Verordnung über elektromagnetische Felder-26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und-magnetische Flußdichte sicher eingehalten.

Die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder bzw. zur Elektromagnetischen Umweltverträglichkeit – EMVU. Die Verordnung bezieht sich auf Strom-Leitungstrassen (v.a. Mittel- und Hochspannung), welche im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seyboldsdorf Südost" nicht gegeben sind.

■ Telekommunikation

Zur Telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches sind die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG der angrenzenden Siedlungsgebiete zu nutzen. Das Telefon- und Kabelnetz der Telekom AG wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ergänzt.

4.4 Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Durch die hier vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete und Dorfgebiete sind **keine Konflikte zu erwarten**. Lärmeinträge könnten durch zwei Faktoren in der näheren Umgebung entstehen, zum einen durch die Kreisstraße LA 2 (Dorfstraße), zum anderen durch landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlichen Verkehr.

Die vorhandenen nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des geplanten Wohngebiets sind nach Angaben der unteren Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.04.2017 und 13.09.2017, aufgrund der Rinderhaltung hinsichtlich ihrer Geruchsbelastung als unbedenklich einzustufen.

4.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.6 Denkmalpflege

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler**, Kirche, Pfarrhof und Schloss, stehen ab 250 m Entfernung innerhalb des Ortskerns. Hier gilt es zu prüfen, ob deren **Sichtbezüge** erheblich beeinträchtigt werden. Diese Prüfung erfolgte vor Ort, siehe Kapitel Kultur- und Sachgüter auf Seite 17 des Umweltberichts. Als **Ergebnis** kann hier folgende Aussage herangezogen werden, dass für die Sichtbeziehung vom Talraum des Steindlgrabens zur Kirche St. Johann eine geringfügige Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist und Johann Evangelist (D-2-74-184-103), Saalkirche mit angebautem Seitenschiff und Westturm, spätgotische Anlage der 2. Hälfte 15. Jh., die um 1500 erbaute nordseitige Liebfrauenkapelle später als Seitenschiff angeschlossen, Turmerhöhung und Spitzhelm 1865, Erweiterung des Langhauses 1903-12, Gliederung durch Strebepfeiler und Dachfries am Chor, Westturm mit Geschossgliederung, Blendbögen, Achteckaufsatz und Spitzhelm; mit Ausstattung; Lourdeskapelle, Ziegelbau mit Satteldach, 19. Jh.; Friedhofsmauer, Ziegelstein, weitgehend 19. Jh. mit älteren Fragmenten.

Pfarrhof (D-2-74-184-102), Pfarrhof, Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Zeltdach und Putzgliederung, 1752-53.

Seyboldstorffsches Schloss (D-2-74-184-104), ehem. Seyboldstorffsches Hofmarksschloss, Vierflügelanlage des späten 18. Jh., Ausbau der Anlage 1868, zweigeschossige, weitgehend ungegliederte Gebäude, an der Westfassade Portal mit Pilastergliederung, mit Schlosskapelle und Ausstattung, ab 1951 Magdalenerinnenkloster, jetzt Privatbesitz.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans verlaufen keine Leitungstrassen.

Auf die Hochspannung-Freileitungen im weiteren Umfeld wurde bereits in Kapitel 4.3 auf Seite 14 und 15 eingegangen.

6. Ermittlung der Brutto- und Nettobaugebiete, Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche in m²	in % des Geltungsbereichs
Umgriff der im Plan festgesetzten Baugrenzen	5.115 m ²	29,4
private Verkehrs- und Erschließungsflächen (v. a. Garagenzufahrten und Stellplätze)	900 m ²	5,2
nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Hausgärten	6.830 m ²	39,2
Wohnbaugebiet netto	12.845 m²	73,8
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.826 m ²	16,2
Fußweg, öffentlich	950 m ²	5,5
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün einschließlich 177 m ² zukünftige Straßenanbindung nach Osten	420 m ²	2,4
öffentliche Grünfläche – Spielplatz	369 m ²	2,1
Geltungsbereich gesamt	17.410 m²	100,0

■ Ermittlung der Brutto- und Nettobaugebiete

Geltungsbereich gesamt (= Bruttobaugebiet)	17.410 m²
abzüglich öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	2.826 m ²
abzüglich Fußweg, öffentlich	950 m ²
abzüglich öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün	420 m ²
abzüglich öffentliche Grünfläche – Spielplatz.....	369 m ²
Nettobaugebiet	12.845 m²

7. Voraussichtliche Kosten

7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Vilsbiburg berechnet.

7.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Vilsbiburg berücksichtigt.

Landshut, den 29.01.2018

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.3

0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume raumwirksame Einzelbäume in den öffentlichen Grünflächen
Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25 im öffentl. Grün
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18 im privaten Grün

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Pyrus communis	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Hausbäume Neupflanzung je eines **Hausbaumes** pro Parzelle in den privaten Grundstücken
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18 im privaten Grün

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Pyrus communis	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Apfel in Sorten:	Danziger Kantapfel Fromms Goldrenette Gehrsers Rambour Gravensteiner Jakob Fischer Landsberger Renette Maunzen
------------------	--

Birnen in Sorten:	Gellerts Butterbirne Gute Graue William Christbirne
-------------------	---

Zwetschgen in Sorten:	Hauszwetschge Nancymirabelle
-----------------------	---------------------------------

Kirschen in Sorten:	Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Sauerkirsche Ludwigs Frühe
---------------------	---

weitere Obstbäume	Quitte Konstantinopeler Apfelquitte
	Speierling Sorbus domestica
	Walnuss Juglans regia

Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus *	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Heckenpflanzungen

in den Privatgärten zur Einfriedung

Pflanzqualität:

verpflanzte Heister, verpflanzte Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus *	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

mögliche freiwillige Pflanzungen in den Hausgärten

Obstbäume	in den Hausgärten, möglichst je ein Obstbaum pro Parzelle Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Laubbäume	d.h. mittelgroße Bäume, Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

Heckengehölze für Einfriedungen als Schritthecke oder freiwachsende Laubhecke hier nach Möglichkeit je Schritthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schritthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schritthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt