

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Maulberger Weg Erweiterung“ Stadt Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg

vertreten durch
Helmut Haider, 1. Bürgermeister

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 . 305-0
Telefax 08741 . 305-555
stadt@vilsbiburg.de

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

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 14. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation	3
2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungserfordernis	5
4.2 Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenflächen in das beschleunigte Verfahren“	5
4.3 Städtebauliche Gründe	6
4.4 Forstlicher Ausgleich	7
5. Wesentliche Planungsinhalte	8
5.1 Wohnbebauung	8
5.2 Erschließung	9
5.3 Grünordnerische Aspekte	9
6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	10
7. Ver- und Entsorgung	11
8. Immissionsschutz	12
9. Nachrichtliche Übernahmen	12
10. Flächenbilanz	13

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 0.2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen** ... 14-15
- **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Maulberger Weg Erweiterung“, Stadt Vilsbiburg 16 Seiten mit Anlage
Skizze Bestandssituation zum Bebauungs- und Grünordnungsplan..... M 1 : 500
- Bauvorhaben Maulberger Weg, Stadt Vilsbiburg, **Erfassung der Haselmaus im Jahr 2019**
Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, Oktober 2019 (5 S.)

1. Anlass

Das Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Vilsbiburg, Landkreis Landshut, im Anschluss an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet südlich der Vils. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung über den Maulberger Weg und in Verbindung mit der derzeit im Bau befindlichen Siedlungserweiterung in Grub handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Maulberger Weg Erweiterung“ umfasst insgesamt 0,38 ha mit den Grundstücken Fl.Nrn. 570/4 und einer Teilfläche aus Fl.Nr. 454, Gemarkung Frauensattling. Für die kleinflächige Siedlungserweiterung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Es werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um den Anforderungen des Verfahrens nach § 13b BauGB gerecht zu werden.

Derzeit besteht ein Waldbestand mit jungen Beständen (v.a. Haseln und Birken) im Westen und älteren Laubwaldbeständen mit Eiche und Ahorn im Osten. Im Südosten wird der dort gezäunte Wald als sog. „Hutewald“ mit Ziegenhaltung genutzt.

Die Erschließung erfolgt von Norden, durch die teilweise im Geltungsbereich liegende Gemeindeverbindungsstraße, den Maulberger Weg. Dieser führt nach Osten zum Neubaugebiet in Grub und weiter über Einzelgehöfte nach Frauensattling sowie Richtung Westen zum Stadtzentrum Vilsbiburg in 1,2 km.

Der Geltungsbereich umfasst 3.790 m². Hiervon entfallen 3.157 m² auf die private Grundstücksparzelle. Insgesamt werden 1.902 m² Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt. Diese umfassen vor allem am Ostrand die steileren Hangbereiche. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Maulberger Weges – bisher 320 m² asphaltiert – wird im Geltungsbereich um 3 m verbreitert auf insgesamt 633 m².

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt am Ostrand der Stadt Vilsbiburg, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Große Vils fließt in über 500 m Entfernung im Westen bzw. Norden. Das Planungsgebiet zählt zur Gemarkung Frauensattling und grenzt im Westen unmittelbar an die Gemarkung Vilsbiburg an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 570/4 und eine Teilfläche aus Fl.Nr. 454 (= Maulberger Weg), Gemarkung Frauensattling. Der Geltungsbereich wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden: Waldflächen auf Fl. Nr. 570/2, Gemarkung Frauensattling, z. T. Laubwaldbestand, im Nordosten Nadelwald,
- im Osten: Maulberger Weg auf Fl.Nr. 454 Tfl., Gemarkung Frauensattling, Laubwaldbestand auf Fl.Nr. 570/3, Gemarkung Frauensattling,
- im Süden: Privatgrundstück mit Gartennutzung, Weide sowie Hutewald auf Fl.Nr. 568/1, Gemarkung Frauensattling,
- im Westen: Privatgrundstücke Maulberger Weg 27, Fl.Nr. 499, Gemarkung Vilsbiburg, sowie Maulberger Weg 25, Fl.Nr. 499/1, Gemarkung Vilsbiburg, gemähte Grasflur auf dem im Nordteil unbebauten Grundstück Maulberger Weg 23, Fl.Nr. 499/2, Gemarkung Vilsbiburg, Maulberger Weg auf Fl.Nr. 454 Tfl., Gemarkung Frauensattling und auf Fl.Nr. 523/11 Tfl., Gemarkung Vilsbiburg.

2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Im Geltungsbereich besteht gegenwärtig Wald. Hierbei erstrecken sich im Westen ein Strauchbestand aus Hasel und ein Birkenbestand. Richtung Osten hin werden die steileren Hangbereiche von Laubwald geprägt. Im Südosten besteht ein eingezäunter sog. „Hutewald“ mit Ziegenbeweidung unter raumwirksamen, alten Stiel-Eichen. Das Waldstück fällt von 470 m^{üNN} auf knapp 460 m^{üNN} nach Südosten ab.

Den Nordrand bildet die Gemeindeverbindungsstraße „Maulberger Weg“. Im Westen grenzt Wohnbebauung mit Hausgärten an, die im Bebauungsplangebiet „Maulberger Weg“ liegt. Die Hausnummern 25 und 27 sind nahe der nördlichen Grundstücksgrenzen bebaut und über eine private Zufahrt im Norden erschlossen, die zum Teil auch durch den Geltungsbereich führt. Eine Dienstbarkeit liegt hier bereits vor und wird im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planzeichen aufgezeigt. Die Hausnummer 23 weist angrenzend an den Geltungsbereich eine unbebaute gemähte Grasflur auf.

Das Planungsgebiet ist Teil einer Waldfläche, die sich nach Norden und Osten fortsetzt. Diese wird vom Maulberger Weg durchschnitten. Im Nordosten ist der Nadelwald gerodet. Nur noch einzelne Stiel-Eichen sind als sog. Überhälter vorhanden.

2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Der Maulberger Weg führt im Westen zum Stadtzentrum Vilsbiburgs und in östlicher Richtung zum gegenwärtigen Neubaugebiet „Grub Süd“ und weiter nach Frauensattling.

Das Planungsgebiet zählt zur Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und liegt in der Naturraum-Untereinheit 060-B „Vils Hügelland“. Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum luzuletosum*) im Übergang zum Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Südbayern-Rasse (Arten- und Biotopschutzprogramm Landshut, 1989, ABSP).

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms in der Teilfortschreibung 2018 (LEP 2018) weist die Stadt Vilsbiburg als **Mittelzentrum** aus, umgeben von Allgemeinem ländlichen Raum. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der allgemeine 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. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 Z).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 Z).

Außerhalb der Wasserschutzgebiete sind empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung in den Regionalplänen festzulegen (Ziel 7.2.4 Z).

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (neunten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 03. Februar 2017) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen. Jedoch zeigt die Tekturkarte der 5. Verordnung zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ vom 28.12.2011 die nördlichen zwei Drittel des Geltungsbereiches als **Vorranggebiet für Wasserversorgung „T 50“**, Wassereinzugsgebiet „Einsiedlhof u. Zeiling“.

Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden im Regionalplan folgende Vorranggebiete für die Wasserversorgung festgelegt:

(...) T 50 Einsiedlhof und Zeiling Lkr. Landshut (...)

Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung" (RP 13 B VIII 1.4 (Z)).

In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (...) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen (RP 13 B VIII 1.4 (Z)).

Der Bereich des Trinkwasserschutzgebietes ist nicht im Vorranggebiet für Wasserversorgung enthalten, sondern davon „ausgeschnitten“. Gemäß den „Zielen und Grundsätzen“ Wasserwirtschaft, Begründung B VIII, gibt es eine Liste möglicher Nutzungen, die „keine konkurrierenden raumbedeutsamen und somit mögliche Nutzungen in Vorranggebieten für Wasserversorgung“ darstellen. Hierzu zählen unter ande-

rem „die künftige Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen, wie Keller sowie die Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe“.

Das **Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210754000012 „Vilsbiburg Zeiling“** ragt in der südlichen Ecke auf 389 m² in den Geltungsbereich, hierbei handelt es sich um die weitere Schutzzone III. Weitere Ausführungen hierzu folgen in Kapitel 6.

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich **in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalen Grünzug**. Das nächste Landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nummer 23) befindet sich ca. 500 m nördlich des Geltungsbereiches an der Großen Vils (verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006).

Der nächste Regionale Grünzug (Nummer 10) umfasst ebenfalls das Vilstal und beginnt rund 500 m nördlich des Geltungsbereiches (Anlage zur 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplans, verbindlich erklärt am rechtskräftig mit Wirkung vom 04.02.2017).

Ein Vorranggebiet für Rohstoffabbau oder Windkraftanlagen besteht in der Stadt Vilsbiburg bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg** vom 25.05.1998. In diesem wird der Geltungsbereich als Mischwald dargestellt.

In der **Waldfunktionskarte** für den Landkreis und die Stadt Landshut vom 18.05.2018 wird dem Wald eine Waldfunktion, hier die **besondere Bedeutung für das „Landschaftsbild und Lebensraum“**, zugewiesen.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungserfordernis

Die Stadt Vilsbiburg strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine kleinflächige Erweiterung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließung für das benachbarte Neubaugebiet „Grub Süd“ im Osten an. Somit wird ein weiterer Baustein zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugrundstücks nach.

4.2 Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Das Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Stadt Vilsbiburg angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB:

1. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Im Baugebiet wird ausschließlich Wohnbebauung ausgewiesen.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m² (vgl. Geltungsbereich 3.790 m²). Hiervon entfallen 3.157 m² auf die private Grundstücksparzelle und 330 m² auf den Umgriff der Baugrenzen für Hauptbaukörper und Garage.
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (16 Seiten) beigelegt.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen**.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 500 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** (Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren. Die Möglichkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

4.3 Städtebauliche Gründe

Vilsbiburg verfügt als Mittelzentrum neben einer Vielzahl zentraler Einrichtungen (Gymnasium, Krankenhaus, Hospiz) über einen vielfältigen Gewerbesektor 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. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vilsbiburg zeigt seit den 1960er Jahren steigende Einwohnerzahlen (Statistik kommunal, Stadt Vilsbiburg, 2017). Seit 2013 steigen die Zahlen deutlich, jeweils zwischen 0,9 und 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr (= entspricht 102 bis 176 Einwohnern im Jahr). Somit steigt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum stetig.

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 in der Kernstadt nachzukommen. Durch diese Siedlungserweiterung wird der Nachfrage nach städtischem Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Vilsbiburgs Rechnung getragen. Im Stadtgebiet von Vilsbiburg sind vor allem nördlich der Baugebiete "Gobener Feld" und "Goben 2" noch ausreichende Reserven vorhanden.

Außerhalb der Kernstadt liegende, ländlich strukturierte verfügbare Bauflächen sind nur südlich bzw. südöstlich des Stadtzentrums in den Baugebieten Haarbach (hier am südöstlichen Ortsrand und an der Schlossstraße), Achldorf und Grub-Süd vorhanden. Im ländlichen Stadtgebiet von Vilsbiburg stehen nur mehr wenige freie Bauplätze zur Verfügung, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Diese können auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht aktiviert werden und decken zudem nicht den gegenwärtig enormen Bedarf an Wohnbauland.

Die Grundsätze (G) und Zielsetzungen (Z) des LEP, hier v. a. die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z), eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden (LEP 3.3 G) und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z) stellen die Grundlage für die Beurteilung der Regierung von Niederbayern, vgl. Schreiben vom 10.01.2019. Demnach wird „die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Bauflächen (...) deshalb nur bedingt gesehen und die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP werden durch das Vorhaben negativ berührt. Da es sich bei der Neuausweisung des Plangebietes allerdings **nur um eine neue Bauparzelle** handelt, kann die Planung für sich genommen **hingenommen werden** und entspricht noch den landesplanerischen Vorgaben.“

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wird sich die Stadt Vilsbiburg in Zukunft entsprechend der Maßgaben des LEP auf die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohngebiete, z.B. nördlich angrenzend auf das Baugebiet „Grub Süd“ am südöstlichen Stadtrand Vilsbiburgs, konzentrieren.

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu **Art und Maß der baulichen Nutzungen** in Allgemeinen Wohngebieten in der Stadt Vilsbiburg. Der Bauraum für Wohngebäude und Garage befindet sich im Norden. Somit werden die Erschließungsflächen minimiert und die bestehende Erschließung durch den Maulberger Weg genutzt. Weiterhin ist hier das Gelände relativ flach, im Gegensatz zur östlichen Hälfte des Grundstücks. Zudem soll ein ausreichender Abstand zur Grenze des Trinkwasserschutzgebietes im Südosten eingehalten werden (siehe hierzu Kapitel 6).

Es erfolgt eine Einzelhausbebauung mit einem bis zu 12 m langen Gebäude und großzügigem Grundstückszuschnitt mit rund 1.200 m². Die Erschließung sichert der Maulberger Weg (= Gemeindeverbindungsstraße) im Norden. Die bestehende Grundstückseinfahrt im Westen des Geltungsbereiches zu den angrenzenden Häusern Nr. 25 und 27, ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Dienstbarkeit) dauerhaft zu sichern. Dieses liegt bereits vor.

Ziel der vorliegenden Planung ist eine kleinflächige Ergänzung zum bestehenden Baugebiet „Maulberger Weg“ im Westen. Die Stadt Vilsbiburg ist sich der besonderen Bedeutung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst. Der großzügige Grundstückszuschnitt wird jedoch bewusst gewählt, da besonders die wertvollen Gehölzbestände im Osten des Grundstücks erhalten werden sollen. Zudem wird der östliche Bereich (Steilhang) mit dem dort Richtung Süden beginnenden Trinkwasserschutzgebiet von Bebauung freigehalten (vgl. auch Planzeichen 13.4).

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

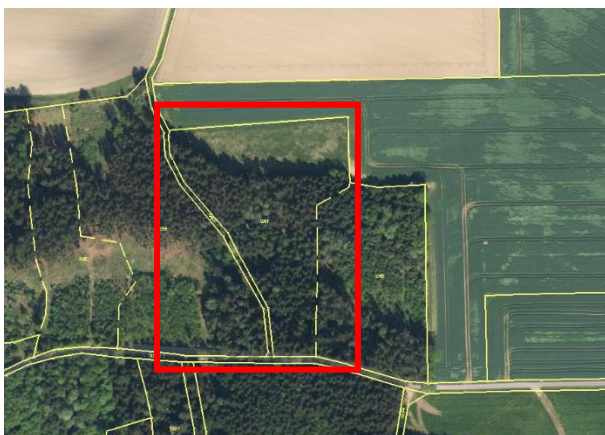
- ruhige Lage am östlichen Siedlungsrand der Stadt Vilsbiburg, bestehende Erschließung,
- Erreichbarkeit der Stadtmitte (1,2 km Luftlinie) mit umfangreichem Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen, Nahversorgung durch Einzelhandel, Gastronomie etc.,
- Konfliktfreiheit, angrenzend Wohngebiet, günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht (keine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung im näheren Umfeld),
- verkehrsgünstige Lage als Wohnstandort (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut, Dingolfing, Straubing und München),
- dauerhafter Erhalt der hochwertigen Gehölzstrukturen im Osten des Grundstücks (hier v.a. Hutewald mit alten Stiel-Eichen) als landschaftsbildprägende Struktur und Grundwasserschutz.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB stellen hierbei die wesentlichen Abwägungsgesichtspunkte knapp zusammen. Der hier erforderliche forstliche Ausgleich wird in Kapitel 4.4, siehe unten, ausgeführt. Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten. Eine faunistische Erfassung der Haselmaus durch einen Tierökologen in 2019 liegt der Begründung als Anlage bei (Erfassung der Haselmaus im Jahr 2019 durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, 5 Seiten, Oktober 2019). Die Art konnte nicht nachgewiesen werden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung wird für nicht erforderlich gehalten.

4.4 Forstlicher Ausgleich

Die Waldfläche im Geltungsbereich ist im Waldfunktionsplan der Funktion „Landschaftsbild und Lebensraum“ zugeordnet. Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Bereich Forsten, Landshut vom 21.12.2017, Az. 7711.5 „ist eine Rodung dann möglich, wenn die betroffenen Waldfunktionen nicht wesentlich beeinträchtigt und an anderer Stelle entsprechend ausgeglichen werden können. Hierzu ist insbesondere hinsichtlich der gegenständlichen Waldfunktion „Landschaftsbild“ ein räumlicher Zusammenhang notwendig, der durch eine in einem anderen Regierungsbezirk gelegene Ersatzfläche nicht geleistet werden kann.“



Luftbild Fl.Nr. 1264, Gemarkung Schalkham ohne Maßstab
Quelle: Geoportal Bayern, Bayer. Vermessungsverwaltung

Die Fl.Nr. 1264, Gemarkung Schalkham, in der Gemeinde Schalkham wurde für den forstlichen Ausgleich vorgeschlagen. Das AELF stellt fest, dass eine Teilfläche von 0,46 ha noch nicht bewaldet und „grundsätzlich aus forstfachlicher Sicht für eine Aufforstung geeignet ist und gleichermaßen für die im o. g. Schreiben dargelegten Anforderungen erfüllt.“ (vgl. Aktennotiz des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut vom 04.07.2018).

Die genannte Fläche Fl.Nr. 1264, Gemarkung Schalkham, liegt ca. 6,2 km östlich im Landkreis Landshut, in der Nähe von Guntersdorf.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird ein Einzelhaus mit maximal 12 m Länge für zwei Wohneinheiten geplant. Es werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um den Anforderungen des Verfahrens nach § 13b BauGB gerecht zu werden.

Die nutzbare Gartenfläche umfasst 1.200 m². Knapp 1.800 m² werden als laubwaldartiger Bestand am Ostrand erhalten und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Planzeichen 13.2 und 13.4). Im Westen werden ein Strauchbestand (v.a. Haseln) von 135 m² sowie vier Einzelbäume in der westlichen Grundstücksgrenze erhalten.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im **Allgemeinen Wohngebiet** mittels Baugrenzen und einer **Wandhöhe von maximal 6,5 m** definiert. Zudem werden die Firstrichtung, eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,7 definiert.

Auf der Parzelle ist ein langgestrecktes, schlichtes Einzelhaus mit Sattel- oder Pultdach geplant, das als **Höchstgrenze zwei Vollgeschosse** (II) aufweist. Für das Wohngebäude sind **maximal zwei Wohneinheiten** zulässig (vgl. Planzeichen 2.1). Der Hauptbaukörper darf eine maximale Länge von 12 m aufweisen (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.1.2.).

Die Dachneigung des Hauptbaukörpers liegt bei 20° bis 32° für ein Satteldach und zwischen 8° und 10° für ein Pultdach. Dachgauben sind unzulässig. Dachziegel bzw. -pfannen sind in naturrot, rotbraun und anthrazit vorgegeben. Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Vilsbiburg (vgl. Textliche Festsetzungen unter 0.1.2.).

Bei den Garagen beträgt die Wandhöhe max. 3 m über natürlichem Gelände. Dachform und -neigung sind der des Hauptbaukörpers anzupassen (vgl. Textliche Festsetzungen unter 0.1.3.2 und 0.1.3.3).

■ Geländeverlauf

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.6.1).

■ Einfriedungen

Es ist Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzlattenzaun oder Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1,2 m zulässig. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist ebenfalls das natürliche Gelände. Sockel sind nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.4.1).

■ Erneuerbare Energien, Energieeinsparung, Nachhaltigkeit

Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der **Solarenergie**, ist auszugehen (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.2.4). Neben inzwischen verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanlagen, sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Unter anderem besteht die Möglichkeit **Erdwärmesonden** zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen.

Die über die Retentionszisterne (mind. 5 m³, vgl. Textliche Festsetzung 0.1.5.1) hinaus gehende ergänzende Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als **Grau- bzw. Brauchwasser** wird empfohlen.

5.2 Erschließung

Die **Erschließung** des Allgemeinen Wohngebietes ist über den **Maulberger Weg** sichergestellt und erfolgt von Norden. Die Gemeindeverbindungsstraße wird im Geltungsbereich um 3 m nach Süden verbreitert. Die geplante Fahrbahn ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt (vgl. Planzeichen 6.1).

Über den Maulberger Weg, Fl.Nr. 454, besteht Anschluss an die Frauensattlinger Straße Richtung Westen ins Stadtzentrum Vilsbiburg bzw. nach Osten über Einzelgehöfte nach Frauensattling. Die Bundesstraßen B 299 und B 388 stellen überörtliche Verkehrsachsen dar. Von der Ortschaft Frauensattling aus liegt die B 388 nur noch ca. 1,8 km Luftlinie entfernt im Süden. Über diese sind Taufkirchen an der Vils (Westen) und Eggenfeld über Gangkofen (Osten) zu erreichen. Die Frauensattlinger Straße führt nach Westen Richtung B 299. Sie stellt die Hauptverbindung nach Landshut (Stadt) dar. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich ca. 20 km nordwestlich (Altdorf) und 23,5 km südlich (Mühldorf a. Inn-Nord).

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, ein Achten der Lage am Siedlungsrand und zugleich der Lage am Waldrand (Windwurfgefahr) zu erzielen. Wesentlich ist hier vor allem der Erhalt vorhandener wertvoller Gehölzstrukturen. Der hohen Flexibilität innerhalb der Parzelle stehen einige wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung gegenüber.

Neue Pflanzungen werden nicht lagegenau festgesetzt, da der Bestand großflächig Gehölze aufweist. Dem Belang „Natur und Landschaft“ wird durch den Erhalt des Bestandes im Ostteil mit knapp 1.800 m² Rechnung getragen, insbesondere den Erhalt des laubwaldartigen Bestandes im Osten, dem Strauchbestand aus Haselnuss im Westen (vgl. Planzeichen Nr. 13.1 und 13.2) sowie den vier Einzelbäumen (v.a. Stiel-Eichen, der südlichste davon mit Höhlennachweis).

35 m² des Strauchbestandes müssen gerodet werden (vgl. Planzeichen 13.5). Der laubwaldartige Bestand im Osten wird auf 1.767 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Planzeichen 13.4). Durch den zusätzlichen Erhalt des Großteils des Strauchbestandes im Nordwesten auf 135 m² werden insgesamt 1.902 m² Gehölzbestand dauerhaft erhalten, dies entspricht 59 % des aktuell vorhandenen Gehölzbestandes im Geltungsbereich.

Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch die Minimierung der versiegelten Flächen und die gezielte Sammlung der Einleitung des Dach- und Oberflächenwassers (vgl. Retentionszisterne mit mind. 5 m³, siehe Festsetzungen 0.1.5.1) und gewürdigt. Der Überlauf der Retentionszisterne wird an den Mischwasserkanal im Nordwesten bzw. den geplanten Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung im Maulberger Weg angeschlossen.

Für die Grünordnung sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

- Festsetzung zum Erhalt des laubwaldartigen Bestandes im Osten mit gezielter Aufflichtung (siehe Planzeichen 13.2, 13.4 und 0.2.3.2),
- Festsetzung zum Erhalt des Strauchbestandes im Westen (siehe Planzeichen 13.1 und 0.2.3.2),
- Festsetzung zu erhaltender markanter Einzelbäume (siehe Planzeichen 13.3 und 0.2.3.2),
- Festsetzung zur Einfriedung ohne Sockel zum Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere (0.1.4.1),
- je Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzung 0.2.3.1),
- bei sämtlichen Baumstandorten sind Pflanzflächen von mind. 2,0 x 2,0 m sicherzustellen (siehe Textliche Festsetzung 0.2.3.3),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen 0.2.3.2 und 0.2.4.1),
- Erhalt von Gehölzen (siehe Festsetzung 0.2.3.2),
- erforderliche Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (siehe Textlicher Hinweis 0.3.3.1),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1,0 m (siehe Textliche Festsetzung 0.1.6.1),

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückseinfahrten und Stellflächen (siehe Planzeichen 6.2 und Festsetzung 0.2.1.1),
- straßennahe Gebäudestellung (Anordnung der Baugrenzen) im Norden mit möglichem Wechsel trauf- und giebelständiger Gebäude (siehe Baugrenzen, Firstrichtung, u. a.),
- Anordnung der Baugrenzen im Bereich weniger wertvoller Gehölzbestände (hier v.a. Aufwuchs jüngerer Sand-Birken).

■ Raumkonzept

Die Einbindung der Gebäude in die Landschaft ist durch deren Situierung und durch den großzügigen Erhalt der Gehölzbestände als Eingrünung gegeben. Die umgebenden Waldflächen stellen einen wirk-samen Sichtschutz dar. Allerdings ist der laubwaldartige Bestand im Osten in Eigenverantwortung durch den Planungsbegünstigten gezielt aufzulichten. Sturmgefährdete Exemplare sind zu entnehmen.

Nach Osten bleibt ein laubwaldartiger Bestand von 1.767 m² im Anschluss an den bestehenden Laubwald im Osten erhalten. Nach Südwesten wird der Erhalt von drei alten Stiel-Eichen am Grundstücksrand festgesetzt. Im Westen wird am Maulberger Weg ein Strauchbestand aus Hasel weitestgehend erhalten sowie ein raumwirksamer Laubbaum.

Nördlich des Maulberger Weges schließen wiederum Waldflächen an. Es besteht ein Anschluss des neuen Baugebiets „Maulberger Weg Erweiterung“ nach Westen zum Baugebiet „Maulberger Weg“, der durch die alten Stiel-Eichen jedoch teilweise eingegrünt ist. Zur Gemeindeverbindungsstraße hin besteht eine größere Öffnung in den Gehölzbeständen. In den beiden anderen Himmelsrichtungen binden die vorhandenen Gehölzbestände die neue Bebauung vollständig in die Landschaft ein.

■ Flächenversiegelung

Die Belagsflächen im Hausgarten sollten auf das Mindestmaß begrenzt werden. Die Garagenzufahrt ist zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrassen, auszubilden. Die Zufahrt darf nicht eingefriedet werden (vgl. Festsetzung 6.2).

■ Artenschutz

Gemäß Aussage der unteren Naturschutzbehörde (uNB, Landratsamt Landshut) vom 02.01.2019 wurde die Haselmaus in die Abschätzung der Relevanz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgenommen. Eine faunistische Kartierung wurde in 2019 von einem Tierökologen, Alexander Scholz, Büro Umwelt-Planungsbüro, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, durchgeführt. Der Abschlussbericht liegt der Begründung als Anlage bei. Hierfür wurden 15 Niströhren im Februar ausgebracht. Es erfolgten Kontrollen dieser im Mai, August und Oktober 2019. In Kapitel 5 der Erfassung „Bauvorhaben Maulberger Weg, Stadt Vilsbiburg, Erfassung der Haselmaus im Jahr 2019“ wird folgendes Ergebnis genannt:

„Bei den mehrmaligen Kontrollen konnten in den Niströhren oder in deren näherer Umgebung keine direkten Nachweise von Haselmäusen, wie auch keine indirekten Nachweise der Art über Kot, Fraßspuren und Nester ermittelt werden. Nach den Ergebnissen der Erfassung im Jahr 2019 wird davon ausgegangen, dass im untersuchten Waldbestand östlich des Maulberger Weges und damit auch auf der für das Bauvorhaben angedachten Fläche derzeit keine Haselmäuse vorkommen.“

Die Rodungsarbeiten des Waldbestandes können somit entsprechend dem Lebensstättenchutz, d. h. außerhalb der Vogelbrutzeit, frühestens ab 01. Oktober beginnen und sind bis jeweils spätestens Ende Februar abzuschließen. Mit dem **Bau des Gebäudes** kann **nach erfolgter Rodung begonnen** werden.

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Die Große Vils (Gewässer II. Ordnung) fließt ca. 580 m westlich des Geltungsbereiches. Etwa 135 m südlich liegt ein kleiner Zulauf zur Großen Vils, der im Stadtgebiet verrohrt ist. In gleicher Entfernung befinden sich nördlich des Planungsgebietes zwei Weiher, ebenfalls mit Verbindung zur Großen Vils. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In etwa die nördliche Hälfte des Plangebietes (Maulberger Weg) befindet sich jedoch noch in einem **wassersensiblen Bereich**.

Der Geltungsbereich befindet sich zu etwa zwei Dritteln im **Vorranggebiet für Wasserversorgung „T 50“** gemäß Regionalplan Region Landshut (siehe auch Kapitel 3). Zudem liegt ca. das südöstliche

Drittel des Planungsgebiets lt. Regionalplan Region Landshut innerhalb des **Trinkwasserschutzgebietes Nr. 2210754000012 „Vilsbiburg Zeiling“** (vgl. Planzeichen 10.1). Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 25.02.2019, ist hier keine wasserrechtliche Ausnahme in Bezug auf die Schutzgebietsverordnung von 1987 veranlasst. Der Hauptbaukörper steht mindestens 22,6 m von der Grenze des Trinkwasserschutzgebietes entfernt. Im direkten Bereich des Schutzgebietes wird der laubwaldartige Bestand erhalten und jegliche Bebauung ausgeschlossen (vgl. Planzeichen 13.2 und 13.4) dauerhaft erhalten.

Durch die großzügigen dimensionierten zu erhaltenden Gehölzbestände wird dem Gesichtspunkt der Grundwasserneubildung eine besondere Gewichtung verliehen.

Laut Gewässerkundlichem Dienst Bayern (Zugriff Oktober 2018) befinden sich vier Messstellen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut in der Stadt Vilsbiburg. Deren Grundwasserstand variiert zwischen 436,58 müNN bis 436,20 müNN, die nächstgelegene Messstelle liegt vom Planungsgebiet ca. 790 m westlich. Hieraus leitet sich ein rechnerischer maximaler mittlerer Grundwasserstand bei 436,58 müNN ab. Somit ergibt sich für den Geltungsbereich durch das abfallende Gelände ein **Grundwasserflurabstand von über 33 m am Westrand und über 23 m am Ostrand.**

Aufgrund der Topographie und der angrenzenden Nutzungen ist von keiner Gefährdung durch **wild abfließendes Oberflächenwasser** auszugehen.

7. Ver- und Entsorgung



Übersicht der Leitungstrassen im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld (o. M.)

Trink- und Brauchwasser

Das Grundstück ist nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (siehe dunkelblaue Linien in der Abb.) erschlossen. Im Fahrbahnbereich des Maulberger Weges befinden sich keine Versorgungsleitungen. Bei vollständiger Übernahme der Erschließungskosten kann eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch die Stadtwerke Vilsbiburg erfolgen. Eine Abrechnung erfolgt nicht nach aktueller Satzung, da wirtschaftlich unzumutbar.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg. Versorgungsleitungen befinden sich im Fahrbahnbereich (rote Linie in der Abb.).

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas (grüne Linie in der Abb.) erfolgt durch die Energie Südbayern (ESB). Versorgungsleitungen befinden sich im Fahrbahnbereich.

Fernmeldeanlagen

Die Versorgung durch Glasfaser ist durch die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt. Versorgungsleitungen befinden sich im Fahrbahnbereich (türkise Linie in der Abb.).

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Mischsystem erschlossen. Bestehende Abwasserleitungen (Mischsystem) sind in der Abbildung **pink dargestellt** und liegen nicht im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld, sondern erst im Maulberger Weg im Westen (siehe Ecke links unten in der Abbildung). Als vorteilhaft wird der Anschluss an den Schacht 307170 westlich im Maulberger Weg erachtet (vgl. Mitteilung durch die Stadt Vilsbiburg am 30.09.2019).

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden. Es ist eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu betrachten.

Die ersten Wohnhäuser grenzen unmittelbar westlich an. Da sich hier um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sind keine Konflikte zu erwarten.

Auf dem benachbarten Grundstück 568/1, Gemarkung Frauensattling, befindet sich eine Voliere. Diese wurde mit Bescheid Az.: 41S-723-2007-BauG vom Landratsamt Landshut am 18.09.2007 genehmigt. Es ergeben sich durch die ausreichende Entfernung, den Höhenunterschied sowie die vorherrschende Windrichtung keine relevanten Belastungen für das neue Wohngebiet. Die Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Landshut hat mit Schreiben vom 04.02.2019 bestätigt, dass es „hinsichtlich des jetzigen Bebauungsplans keine Einwände“ gibt, „da auf Grund der vorherrschenden Windrichtung, des genügenden Abstands und der unterschiedlichen Höhenlage keine Bedenken unsererseits bestehen.“

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Hierzu sind keine Aussagen bekannt.

■ Denkmalschutz

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler** sind in bis zu 800 m Entfernung innerhalb des Stadtgebiets vorhanden:

- die katholische **Wallfahrtskirche Maria Hilf** (D-2-74-184-13) liegt ca. 620 m westlich und stellt ein landschaftsprägendes Baudenkmal dar,
- das **Karmeliterinnenkloster** mit Hauskapelle St. Josef, ca. 680 m westlich (D-2-74-183-15)
- im Nordosten des Geltungsbereich befindet sich ein **Kriegerdenkmal**, um 1853 und 1874 (D-2-74-184-3),
- ca. 460 m im Osten das **Wohnstallhaus** eines ehem. Vierseithofes, 1875 (D-2-74-184-124)

Im August 2018 wurde vor Ort überprüft, ob **Sichtbezüge** auf Baudenkmäler erheblich beeinträchtigt werden. Da die geplante Wohnbebauung komplett von Waldflächen mit über 20 m Höhe eingerahmt wird, ist davon auszugehen, dass aus dem geplanten Wohngebiet „Maulberger Weg Erweiterung“ keine Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf die oben genannten Baudenkmäler resultieren. Nach Norden und Osten schließen ebenfalls Waldflächen an. An der nordwestlichsten Spitze des Geltungsbereiches, von der Straße aus, kann man die **Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf** (D-2-74-184-13), eine neoromanische Basilika aus den Jahren 1832-36, teilweise erkennen. Weitere Sichtbezüge sind nicht vorhanden.

Im näheren Umfeld befindet sich **450 m nördlich** außerhalb des Geltungsbereiches das **Bodendenkmal** „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Burg Braunsberg und ihrer Vorgängerbauten in Vilsbiburg“ (D-2-7540-0205). Im näheren Umfeld von 500 m Radius liegen keine weiteren Bodendenkmäler.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

10. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m ²	in %
öffentliche Gemeindeverbindungsstraße „Maulberger Weg“ Bestand (320 m ² asphaltiert) sowie geplanter Straßenausbau	633	16,7
private Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	3.157	83,3
davon Umgriff der Baugrenzen		
Hauptbaukörper	276 m ²	
Garage	54 m ²	
private Erschließungsflächen	36 m ²	
Fläche mit dinglicher Sicherung / Fahrrecht (= bestehende asphaltierte Zufahrt im Südwesten)	58 m ²	
private zu erhaltende Gehölzbestände		
laubwaldartiger Bestand	1.767 m ²	
Strauchbestand, v.a. Haselnuss	135 m ²	
Geltungsbereich	gesamt	
	3.790 m²	100,0

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 0.2.4.1.

0.2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Hausbäume	Neupflanzung eines Hausbaumes pro Parzelle in dem privaten Grundstück	
Pflanzqualität:	Hochstamm H 3 x verpflanzt, StU 16-18, mit Ballen	
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

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)**

weitere Laubbäume	d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität:	H 3 x verpflanzt, StU 14-16
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume	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

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknötcherich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,
i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

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
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylostium *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.