

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Schlossstraße“ in Haarbach

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. Florian Zweckl

Landshut, den 20. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	4
4.1 Planungserfordernis	4
4.2 Städtebauliche Gründe	5
5. Wesentliche Planungsinhalte	5
5.1 Wohnbebauung	5
5.2 Erschließung	6
5.3 Grünordnerische Aspekte	7
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	8
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	10
8. Ver- und Entsorgung	11
9. Immissionsschutz	13
10. Nachrichtliche Übernahmen	13
11. Flächenbilanz	15

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen** 16-18
 - **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „An der Schlosstraße“ im Stadtteil Haarbach in der Stadt Vilsbiburg, Landkreis Landshut, vom 20.06.2018, Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, Altomünster / Dachau (40 Seiten)
 - **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Schlosstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg 30 Seiten mit Anlagen
- Skizze Bestandssituation** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan..... M 1 : 500
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1823 Tfl., Gemarkung Haarbach M 1 : 1.000

1. Anlass

Das Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortes Haarbach im Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet. Aufgrund der flachen Hangsituation und guten Anbindung (offene Landschaft im Westen, Bebauung im Norden, Osten und Süden), der bereits vorhandenen Erschließung über die Schlosstraße (Hauptstraße durch den Ort) und der direkten Nähe zur Ortsmitte von Haarbach mit Nahversorgung durch Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und Kirche mit Friedhof handelt es sich um einen sehr gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans „An der Schlosstraße“ umfasst insgesamt 0,71 ha und bezieht sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1823/10 und 1823/11, Gemarkung Haarbach. Für die fünf neuen Einzel- bzw. Doppelhaus-Parzellen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14, welches im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Das geplante Wohngebiet (WA) liegt am westlichen Ortsrand von Haarbach im Stadtgebiet von Vilsbiburg (Landkreis Landshut) 1,1 km von der Stadtgrenze zum Markt Geisenhausen entfernt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich 20 km nordwestlich (Altdorf) und 21 km nordwestlich (Landshut-Nord).

Die Erschließung erfolgt von Süden, durch die ost-west verlaufende Schlosstraße, die als Kreisstraße LA 13 von Vilsbiburg im Nordosten und der als Umgehung laufenden Bundesstraße B 299 bis zur Kreisstraße LA 8 im Westen bei Hermannskirchen führt.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Vilsbiburg ca. 4 km südwestlich des Stadtkerns. Haarbach liegt im Stadtgebiet Vilsbiburg ca. 4 km südwestlich des Stadtkerns im Landkreis Landshut, hier rund 1,1 km von der westlich verlaufenden Stadtgrenze zum Markt Geisenhausen entfernt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr 1823/10 und Fl.Nr 1823/11, Gemarkung Haarbach. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

im Norden: Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben (Fl. Nr. 1823/7, 1823/9),

im Osten: Grundstück Schlosstraße 7, Wohn- und Nebengebäude, Bäckerei mit Verkaufsladen und Produktion,(Fl.Nr. 1821),

im Süden: Schlosstraße, klassifiziert als Kreisstraße LA 13 (Fl.Nr. 1102/2)

im Westen: Grundstück Schlosstraße 3 (Fl.Nr. 1102/2).

Der beplante Bereich wird gegenwärtig von landwirtschaftlicher Nutzung, v. a. Intensiv-Grünland geprägt. Im Westen schließt Wohnbebauung mit Hausgärten und im Nordwesten weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensiv-Grünland) an. Im Norden erstreckt sich ein ehemaliger Landwirtschaftlicher Betrieb, welcher nur noch aus einem Nebengebäude (Lagerhalle, Garage) und dem renovierten Wohngebäude besteht. Die umgebenden Flächen sind dort als Hausgarten genutzt. Im Osten grenzt, auf der vom Planungsgebiet abgewandten Seite, eine Bäckereigebäude (Hausnummer 7) mit Laden, Produktions- und Wohnräumen an. In Richtung Planungsgebiet steht ein Nebengebäude mit Garagen im Erdgeschoss und Wohnräumen im Obergeschoss. Es erstreckt sich über die komplette Östliche Seite des Geltungsbereiches der zugehörige private Hausgarten mit Streuobstwiese, geschnittener Sichtschutzhecke aus Thuja sowie frei wachsender Baum-Strauchhecke. Das Gelände wurde hier gegenüber dem Geltungsbereich aufgeschüttet und mit einer ca. 1 m hohen Sockel-Stützmauer abgefangen. Das Planungsgebiet wird im Süden von der Schlosstraße, die als Kreisstraße LA 13 klassifiziert ist, begrenzt. Das bestehende Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage von 456,9 müNN an der Nordwestecke, 453,4 müNN an der Südwestecke, 450,5 müNN an der Nordostecke und 450 müNN in der Südostecke. Das Gelände steigt somit von Südosten nach Nordwesten um ca. 7,5 m.

Das Planungsgebiet zählt zur Haupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland Isar-Inn-Schotterplatten, hierbei zur naturräumlichen Untereinheit des Isar-Inn-Hügellands (060). Der Geltungsbereich befindet sich im Vils-Hügelland (060-B). Die potentielle natürliche Vegetation ist dem Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum) zuzuordnen (Arten- und Biotopschutzprogramm Landshut, 1989, ABSP). Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

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. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist den Ort Haarbach als **allgemeinen ländlichen Raum** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der allgemeine ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass der ländliche Raum so 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.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (neunten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 03. Februar 2017) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzung ausgewiesen.

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen (Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 24.05.2007). Das nächst liegende Vorranggebiet für Wasser befindet sich östlich der Vils.

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. 2,5 km östlich von Haarbach (verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006). Der nächste Regionale Grünzug (Nummer 10) liegt umfasst die gleiche Fläche und liegt ebenso ca. 2,5 km östlich des Geltungsbereichs (Anlage zur 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am rechtskräftig mit Wirkung vom 04.02.2017).

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** vom 25.05.1998. In diesem wird der Geltungsbereich als Grünlandfläche dargestellt. In den Maßnahmen und Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird im Geltungsbereich die Planung „7: Gestaltung / Sanierung der Ortsdurchfahrt“ dargestellt. Im Jahr 2014 wurde das Dorferneuerungsverfahren mit der Einweihung der „grünen Mitte“ im Dorfzentrum abgeschlossen.

Die Gemeinde Haarbach kam in Zuge der Gebietsreform im Jahr 1978 zur Stadt Vilsbiburg. Zu ihr zählen neben Einzelgehöften noch Tattendorf, Kurzbach, Ödwimm, Schnedenhaarbach. Insgesamt weist Haarbach 653 Einwohner auf (Stand: 24.04.2015).

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungserfordernis

Die Stadt Vilsbiburg strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Deckung des Wohnraumbedarfs an. Hierzu wird ein „Abrundung“ am westlichen Ortsrand des Ortes Haarbach genutzt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor.

■ 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 Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Vilsbiburg Rechnung getragen.

Haarbach hat sich in den letzten 20 Jahren zum dritt bevölkerungsreichsten Ortsteil von Vilsbiburg nach der Kernstadt und Seyboldsdorf entwickelt und stellt ein Siedlungszentrum im südlichen, ländlichen Stadtgebiet dar. Durch das Allgemeine Wohngebiet „An der Schlosstraße“ in Haarbach 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 (hier am südöstlichen Ortsrand), Achldorf und Grub-Süd vorhanden. Im ländlichen Stadtgebiet von Vilsbiburg sind nur mehr wenige freie Bauplätze vorhanden, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplan liegen. Diese können auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht aktiviert werden und decken zudem nicht den gegenwärtig enormen Bedarf an Wohnbauland.

4.2 Städtebauliche Gründe

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten in der Stadt Vilsbiburg.

Es erfolgt eine Einzelhausbebauung mit großzügigen Grundstückszuschnitten, bei den Parzellen 4 und 5 ist wahlweise auch ein Doppelhaus zulässig. Die Erschließung erfolgt von der Schlosstraße aus über private Grundstückseinfahrten je Parzelle. Die Grundstückseinfahrt von Parzelle 4 führt über das Grundstück der Parzelle 5, sie ist in diesem Abschnitt mit einem Geh- und Fahrrecht zu sichern.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Stadt Vilsbiburg ist ein moderates Wachstum mit Stärkung der Wohnqualität im Bereich des Ortes Haarbach, hier ergänzend zum bestehenden Neubaugebiet im Nordosten. Die Stadt Vilsbiburg ist sich der besonderen Bedeutung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst. Die großzügigen Grundstückszuschnitte werden jedoch bewusst gewählt, gerade auch für junge Familien und für Interessenten, welche große Landgrundstücke mit entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten suchen (Möglichkeit zur Erweiterung der Garagengebäude um Schuppen, Werkstatt oder z. B. Kleintierhaltung, wie einen Hasen- oder Hühnerstall). Das Plangebiet selbst ist insgesamt kleinflächig (0,71 ha) und passt sich somit in die ländliche, hier sehr weitläufige Siedlungsstruktur, ein. Die umliegenden Gehöfte und v.a. auch einzelne Wohngebäude weisen teilweise Grundstücksgrößen von 1.000 bis 3.000 m² auf. Eine dichte zu städtische Bebauung würde das noch ländliche Ortsbild überformen.

Weiterhin wird – mit Ausnahme der Parzelle 5 – gezielt der tiefer liegende Bereich entlang der Straße im Süden von Bebauung freigehalten. Hierdurch erfolgt ein zusätzlicher Schutz vor wild abfließenden Wasser innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

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

- ruhige Lage am westlichen Ortsrand mit Blick auf die freie Landschaft Richtung Nordwesten,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen,
- fußläufig gute Erreichbarkeit der Ortsmitte (150 m) mit Nahversorgung durch Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und Kirche mit Friedhof,
- günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht (keine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld),
- verkehrsgünstige Lage (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Regensburg, Landshut, München und Ingolstadt),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Randeingrünung im Nordwest und öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im Osten als Minimierungsmaßnahmen, Zuordnung einer zusätzlichen funktional entsprechenden externen Ausgleichfläche auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1823, Gemarkung Haarbach.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

Im geplanten Wohngebiet werden fünf Parzellen vorgesehen, v. a. Einzelhäuser und im Osten ein Doppelhaus. Bei dem Doppelhaus ist wahlweise auch Einfamilienhaus zulässig.

Die Wandhöhen werden auf 6,50 m begrenzt. Als Haustypen sind zwei Vollgeschosse mit flachen Satteldächern zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 beschränkt. Die öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 1823/11 dient als gliedernde Grünfläche und zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Am Nordrand wird ein Feldgehölz mit insgesamt sechs Birken in einer privaten Grünfläche erhalten.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im **Allgemeinen Wohngebiet** mittels Baugrenzen und einer **traufseitigen Wandhöhe von maximal 6,50 m** definiert. Bezugshöhe ist hier das natürliche Gelände. Zudem werden die Firstrichtung, eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,7 definiert.

Auf den fünf Parzellen sind schlichte Einzelhäuser bzw. bei den Parzellen 4 und 5 auch Doppelhäushälften mit Satteldach geplant, die als **Höchstgrenze zwei Vollgeschosse** (II) aufweisen dürfen. Je Wohngebäude sind **maximal zwei Wohneinheiten** pro Wohngebäude zulässig (vgl. Textliche Festsetzung 2.1). Die Parzellengröße liegt bei den Parzellen 1 – 3 zwischen 1.250 m² und 1.665 m² und bei Parzellen 4 und 5 um 770 m². Parzelle 1 in Ortsrandlage weist mit 1.665 m² eine weit überdurchschnittliche Größe auf. Dies wurde explizit mit dem Planungsbegünstigten abgestimmt.

Die Dachneigung der Wohngebäude ist zwischen 20° und 32° variabel, zwingend als Satteldach. Dachgauben sind unzulässig. Dachziegel sind in naturrot, rotbraun und anthrazit vorgegeben. Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Bei Garagen beträgt die Wandhöhe im Mittel 3 m über Straßenoberkante. Dachform und -neigung sind der des Hauptbaukörpers anzupassen (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.3.3.).

■ Geländeverlauf

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

■ Einfriedungen

Es ist Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzlattenzaun oder Hanichelzaun mit einer Höhe von 1,2 m zulässig. Freistehende Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist 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. 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 Retentionszisternen (5 m³ je Parzelle) hinaus gehende ergänzende Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als **Brauchwasser** wird empfohlen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Schlosstraße von Süden. Es erfolgt keine öffentliche Straßenerschließung. Allerdings wird der geplante Geh- und Radweg nordseitig entlang der Schlosstraße festgesetzt (vgl. Planzeichen 6.2).

Die **Erschließung des Geltungsbereichs** ist durch Schlossstraße (= Kreisstraße LA 13), die am Südrand verläuft, sichergestellt. Die Kreisstraße LA 13 ist auch der Hauptverkehrsanbindung von Vilsbiburg nach Haarbach und weiter nach Geisenhausen und Landshut im Norden oder Richtung Westen über Altfraunhofen und Vilsheim über Buch und Moosburg weiter zur Autobahn A 92 nach München.

Die Situierung der Garagen wurde so gewählt, dass vor den Garagen problemlos gewendet werden kann und somit wieder ein vorwärts ausfahren auf die Schlossstraße möglich ist. Dies dient hier v.a. der verkehrstechnischen Unfallverhütung gegenüber der stark befahrenen Ortsdurchfahrt.

In der Verkehrsmengenkarte (2010) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV = 652 Kfz/d mit einem Schwerverkehr-Anteil von 25 Kfz/d für die Schlossstraße ermittelt. Das Verkehrsaufkommen lag damit deutlich **unter dem Mittelwert der durchschnittlichen Verkehrsstärke** im Landkreis Landshut für Kreisstraßen im Jahr 2010 von 1.572 Kfz/d.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, ein Achten der Ortsrandlage und eine Eingrünung des langfristigen Siedlungsrandes im Osten zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen. Der hohen Flexibilität innerhalb der Parzellen und Baugrenzen stehen einige wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung, v. a. am Ortsrand im Nordwesten.

Insgesamt entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept mit einem gewissen geringen Anteil öffentlicher Grünflächen von 13,6 %. Dem Belang „Natur und Landschaft“ wird anderweitig Rechnung getragen, insbesondere auch durch den Erhalt der Baumhecke im Norden und der privaten Ortsrandeingrünung im Nordwesten und landschaftsgerechte Elemente, wie auch einfache Baukörper und die differenzierte Gebäudestellung.

Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Sammlung und Drosselung der Einleitung des Dach- und Oberflächenwassers (innerhalb des Baugebietes je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ nachzuweisen, siehe Festsetzungen 0.1.5.1) und die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt.

Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

- Festsetzung zum Erhalt der raumwirksamen Baum-Hecke (siehe Festsetzungen 13.2 und 0.2.3.3),
- Sicherung der öffentliche Grünflächen im Osten als Abschirmung zum bestehenden Dorfgebiet mit Bäckerei im Osten, hier Anlage einer öffentlichen Grünfläche, die als extensive Wiese, Gras- und Hochstaudenfluren bzw. Röhrichtbereiche herzustellen ist (siehe Festsetzung 0.2.1.1),
- Festsetzung zur Einfriedung ohne Sockel mit Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere (0.1.4.1).
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückseinfahrten und Stellflächen (siehe Festsetzung 0.2.2.1),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Festsetzungen 0.2.3.3 und 0.2.4.1),
- Erhalt von Gehölzen (siehe Festsetzung 0.2.3.2),
- Je Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen (siehe Festsetzung 0.2.3.1).
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1,00 m (Festsetzung 0.1.6.1),
- differenzierte Gebäudestellung (Anordnung der Baugrenzen) mit möglichem Wechsel trauf- und giebelständiger Gebäude (siehe Baugrenzen, Wandhöhen, u. a.).

■ Raumkonzept – Ortsrandeingrünung im Wohngebiet –

Die Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird durch deren Situierung und durch die geplante Ortsrandeingrünung im Nordwesten geleistet. Im Norden bindet die bestehende Baum-Hecke das Baugebiet ein.

Bei der Randeingrünung wird der Anteil von maximal 5 % Heistern vorgesehen. Die äußere Reihe ist allerdings immer ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Artenzusammensetzung dieser

Pflanzung (Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe, Reihenabstand 1,5 m, in den Reihen gegeneinander versetzt) wird durch die Textlichen Festsetzungen 13.1 und 0.2.4.1. konkretisiert. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Begründung und liegt als Anhang auf Seite 14-16 bei.

Für die Randeingrünung (= Minimierungsmaßnahme) werden nur autochthone Gehölze mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben: Sträucher (= verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm) und Heister (= verpflanzter Heister, StU mind. 6 cm, Höhe 200/250 cm). Schlehe als naturraumtypische Charakterart im Übergang zum Tertiär-Hügelland kann v. a. die Strauchhecke am Ortsrand im Nordwesten prägen. Aufgrund der Verletzungsgefahr sollte sie aber nicht im Umfeld von Fußwegen gepflanzt werden. In den freiwachsenden Hecken und Einfriedungen kann sie aber als bestandsprägende Art verwendet werden. Durch ihre natürliche Wuchshöhe (3-5 m) ist auch keine zu starke Verschattung zu befürchten. Allerdings ist eine Ausläuferbildung gegeben.

Die weitere Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hierbei besonders beachtet. Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch) und die Auswirkungen des Laubfalls. Bei Baumpflanzungen ist Pflanzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken gemäß AGBGB Art. 48 einzuhalten.

■ Flächenversiegelung

Die Belagsflächen in den Hausgärten sollten auf das Mindestmaß begrenzt werden. Die Garagenzufahrten sind zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kies- oder Schotterfläche auszubilden (vgl. textliche Festsetzung 0.2.2.1.). Aus serwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Privatgrundstücke breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern; eine Versickerung über Sickerschächte entspricht nicht wasserwirtschaftlichen Vorstellungen.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Ohne Eingriff sind die öffentlichen Grünflächen am Ostrand (971 m²) und die zu erhaltende private Grünfläche am Nordrand (135 m², Baumreihe aus Birken) zu werten. Zieht man vom Geltungsbereich 7.140 m² die Flächen ohne Eingriff ab, so ergibt sich eine **Eingriffsfläche** von **6.033 m²**.

Aufgrund der für Wohngebiete charakteristischen GRZ (hier im Bebauungsplan 0,35 festgesetzt) ist ein geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der das gesamte WA als **Eingriffsfläche Typ B** zuordnet. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Die ländliche Bebauung mit äußerst großflächigen Parzellen wird hier durch eine Vielzahl an Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe kompensiert.

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. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.5). Somit ist der Wert 0,3 unter dem Mittelwert anzusetzen.

Aufgrund der vielfältigen Vermeidungsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall bei der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt. Ohne Eingriff sind die öffentlichen Grünflächen am Ostrand (971 m²) und die zu erhaltende private Grünfläche am Nordrand (135 m², Baumreihe aus Birken) zu werten. Zieht man vom Geltungsbereich 7.140 m² die Flächen ohne Eingriff ab, so ergibt sich eine Eingriffsfläche von **6.033 m²**.

Setzt man den Kompensationsfaktor mit 0,3 an, so errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 1.810 m² auf Bebauungs- und Grünordnungsplanebene.

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich 7.140 m²
abzüglich Grünflächen auf denen kein Eingriff stattfindet – 1.107 m²

Eingriffsfläche gesamt 6.033 m²

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf gesamt 6.033 m² x Faktor 0,3 = **1.810 m²**

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf auf einer **externen Ausgleichsflächen** zu leisten. Diese wird auf der im Westen benachbarten **Fl.Nr. 1832**, Gemarkung Haarbach, lagegenau zugeordnet. Auf 1.810 m² großen Teilflächen wird ein **Extensiv-Grünland (G 211) mit mind. 5 m breiten Pufferstreifen** beidseits des bestehenden Grabenlaufs vorgesehen. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre. Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen. Durch die externe Ausgleichsfläche wird über das geplante Regenrückhaltebecken hinaus ein Beitrag zur Hochwasserretention in der Fläche geleistet.

Für die Ausführung (Herstellungsmaßnahmen) ist eine **ökologische Bauleitung** sicherzustellen. Als Anlage zum Umweltbericht ist ein **detailliertes Ausgleichskonzept im Maßstab 1 : 1.000** beigefügt, in dem Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (s. o.) im Detail festgelegt sind.

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden und Fläche** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit sowie die großzügige Parzellierung). Die Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter 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 (Schlossstraße bzw. Kreisstraße LA 13), die landwirtschaftliche Nutzung und die beiden Gewerbebetriebe (Bäckerei und Baustoffhandel) im näheren 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 „An der Schlossstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „An der Schlossstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen in den beiden Bauleitplanungen 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „An der Schlossstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die sich im Vilstal erstrecken. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich jedoch noch in einem wassersensiblen Bereich. Der Haarbach fließt in knapp 100 m Entfernung im Süden und entwässert nach Osten zur Vils hin.

Laut dem Gewässerkundlichen Dienst-Landesmessnetz Grundwassernetz (07/2017) befindet sich eine Messstelle des Wasserwirtschaftsamtes Landshut in Haarbach die einen mittleren Grundwasserabstand unter Gelände von 1,78 m, der Höchststand bei 1,26 m unter Gelände bei einer Geländehöhe von 446,21 müNN (Messung von 02/2017) angibt. Hieraus leitet sich **ein maximaler Grundwasserstand bei 444,95 müNN** ab. Somit ergibt sich für den Geltungsbereich ein **Flurabstand von über 5 m** im Südosteck und über 12,5 m am Nordrand.

Durch die großzügigen internen Grünflächen im Südosten, d. h. den zumindest teilweisen Erhalt der Senke im Taleinzug, sowie dem Bau eines Regenrückhaltebeckens wird dem Gesichtspunkt der Oberflächenwasserrückhaltung eine besondere Gewichtung verliehen.

Es ist von keiner Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszugehen. Eine Maßgabe, die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper über Geländeniveau, d. h. bis maximal + 0,30 m über OK Garagenzufahrt, zu definieren ist hier aufgrund des hängigen Geländes und der nicht konkret zu definierenden Bezugshöhen bewusst nicht umgesetzt worden.

Die Höhensituation des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde im Hinblick auf Konflikte mit dem von Norden ankommenden Gewässer nochmals vor Ort am 16.01.2018 überprüft. Es ist kein Konflikt gegeben:

Das natürliche Gelände liegt im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens auf ca. 449,6 müNN im Süden und ca. 450,3 müNN im Norden. Das Gelände steigt nach Norden bis zum Rand des Geltungsbereichs auf ca. 451,2 müNN und der etwas nördlicher liegende „Flurweg“ (Zufahrt zum Anwesen Fl.Nr. 1823/7 bzw. 1823/9, Gem. Haarbach) liegt auf ca. 452,3 müNN.

Der von Nordwesten kommende, nicht ständig wasserführende Grabenlauf endet an der Grenze des Geltungsbereichs. Das Wasser läuft bei einer Höhenkote von ca. 451,6 müNN unter dem Flurweg in Verrohrung. Danach verläuft der, am Durchlass ca. 0,9 m eingetiefe, Graben direkt an der westlichen Flurgrenze der Fl.Nr. 1821, Gem. Haarbach. Ankommendes wild abfließendes Wasser wird hier von dem bestehenden Mauersockel des Gartenzauns Fl.Nr. 1821 in den Geltungsbereich geleitet. Selbst nach einem mehrtägigen Starkregenereignis Mitte Januar 2018 sind im Geltungsbereich nur punktuell feuchte Mulden mit bis zu 0,1 m Wassertiefe im Gelände vorgefunden worden.

Der Flächennutzungsplan vom 25.05.1998 stellt den Grabenlauf bis zum Nordrand des Anwesens Fl.Nr. 1823/7 als periodisch wasserführend dar.

Für eine Vorläuferplanung liegt bereits eine **Entwässerungsplanung** in Form eines Erläuterungsberichtes der **Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH** vom 01.08.2011, zu dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenwasserableitung zur Erschließung eines Baugebietes an der Schlossstraße in Haarbach, Stadt Vilsbiburg wurde folgendes zur dargelegt:

*„Der beim 20-jährigen Niederschlag bisher zu erwartende Abfluss von 23 l/s wird also durch die Flächenversiegelung innerhalb des neuen Baugebietes erhöht. Deshalb muss das Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt werden, um insgesamt keine Verschlechterung herzustellen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt **7,5 l/s**.“*

$$\begin{aligned} n = 1: & \quad 63 \text{ l/s} - 7,5 \text{ l/s} = 55,5 \text{ l/s} \\ & \quad 55,5 \text{ l/s} * 15 \text{ min} * 60 \text{ s/min} = 50,0 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} n = 2: & \quad 81 \text{ l/s} - 7,5 \text{ l/s} = 73,5 \text{ l/s} \\ & \quad 73,5 \text{ l/s} * 15 \text{ min} * 60 \text{ s/min} = 66,2 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} n = 5: & \quad 106 \text{ l/s} - 7,5 \text{ l/s} = 98,5 \text{ l/s} \\ & \quad 98,5 \text{ l/s} * 15 \text{ min} * 60 \text{ s/min} = 88,7 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} n = 10: & \quad 124 \text{ l/s} - 7,5 \text{ l/s} = 116,5 \text{ l/s} \\ & \quad 116,5 \text{ l/s} * 15 \text{ min} * 60 \text{ s/min} = 104,9 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} n = 20: & \quad 143 \text{ l/s} - 7,5 \text{ l/s} = 135,5 \text{ l/s} \\ & \quad 135,5 \text{ l/s} * 15 \text{ min} * 60 \text{ s/min} = \mathbf{122,0 \text{ m}^3 \text{ (maßgebend)}} \end{aligned}$$

Fazit des Erläuterungsberichts:

Es muss insgesamt ein Volumen von 122 m³ zurückgehalten werden. Insgesamt wird der Abfluss aus dem Planungsgebiet durch die Erstellung eines zentralen Regenrückhaltebeckens am östlichen Ende des neuen Baugebietes auf **7,5 l/s** gedrosselt.

Es wurden Bedenken durch die umliegenden Nachbarn in Haarbach bezüglich einer Überlastung der Kanalisation geäußert. Im o.g. Erläuterungsbericht wird sichergestellt, dass durch ein entsprechendes Rückhaltebecken und gedrosselten Einlaufs in das Kanalsystem **keine Verschlechterungen** durch die Ausweisung des Wohngebietes zu erwarten sind. Das berechnete Retentionsvolumen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Anschluss der Schmutzwasserentwässerung an das bestehende Kanalnetz der Stadt Vilsbiburg ist die ordnungsgemäße Entwässerung für die geplante Bebauung "An der Schlossstraße" gesichert. Aus der geplanten Bebauung "An der Schlossstraße" in Haarbach wird nur das Schmutzwasser an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen (sog. Trennsystem). Nach Rücksprache mit Herrn Franke, Leiter der Kläranlage Vilsbiburg, am 12.06.2018 sind im bestehenden Kanalsystem und der Kläranlage ausreichend Kapazitäten vorhanden, um das Schmutzwasser der geplanten Bebauung an der Schlossstraße (fünf Einfamilienhäuser) im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz anbinden zu können.

Das Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser – jeweils mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ je Bauparzelle und einem Rückhaltebecken – direkt in den Vorfluter (Haarbach) einzuleiten.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung liegt bereits ein Erläuterungsbericht der Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.08.2011 zu einem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenwasserableitung zur Erschließung eines Baugebietes an der Schlossstraße in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, vor. Ein Bescheid hierzu liegt allerdings noch nicht vor.

Demnach ist der Zulaufgraben zum Haarbach, der von Nordwesten ankommt, als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Somit sind der Durchlass unter der Straße und die weitere Verrohrung Richtung Rohrbach in der Unterhaltungspflicht der Stadt Vilsbiburg und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ob und inwieweit langfristig hier Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sind, wird derzeit von der Stadt Vilsbiburg geprüft und sollte im Zuge des o. g. Wasserrechtsverfahrens offen gelegt werden.

Die Abflusssituation in Bezug auf das Oberflächenwasser wird sich durch die Bebauung nicht verschlechtern. Es wird ein Retentionsvolumen von mindestens 122 m³ vorgesehen. Eine ausreichend dimensionierte Rückhaltefläche ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planzeichen 10.1 festgesetzt. In den von Norden ankommenden Zulaufgraben zum Haarbach werden gedrosselt maximal 7,5 l/s eingeleitet.

Somit hat die Stadt Vilsbiburg ausreichend Vorsorge im Hinblick auf das Entwässerungssystem getragen.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Im Süden des Planungsbereiches, entlang der Schlossstraße sowie innerhalb des Flurstückes Nr. 1823/11 sind 20-kV -Mittelspannungserdkabel verlegt. Die Versorgungsanlagen werden mit planlicher Festsetzung 8.1 (Mittelspannungskabel) und planlichem Hinweis 16.8 (Niederspannungskabel) im Bebauungsplan dargestellt.

In der geplanten Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1832, Gemarkung Haarbach verläuft im nördlichen Bereich des Flurstücks ein 20-kV-Mittelspannungserdkabel sowie eine 20-kV -Mittelspannungsfreileitung. Die in dieser Zone nach DIN VDE 0210 bestehenden wesentlichen Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung sind zu beachten. Falls Bauten in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, sollen die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten bei der Bayernwerk AG eingereicht werden.

Es ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Hierzu wird auf die geforderten Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0210 verwiesen.

Bei Einsatz von größeren Baugeräten ist bei Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen auf erhöhte Vorsicht zu achten. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen. Ebenso darf durch die Erdarbeiten die Standsicherheit der Maste nicht gefährdet werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird hierzu auf das "Merkblatt über Baumbestände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft (Tel.0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Haarbach Nr. 1 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

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

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Gasversorgung

Bisher besteht keine Gasversorgung.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind randlich im Planungsgebiet im Bereich der Schlossstraße bereits vorhanden. Die Stadtwerke Vilsbiburg können einen Glasfaseranschluss anbieten (Telefon, Internet, Kabel-TV). Netz ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt (erste Vorplanung Ingenieurbüro Ferstl, 02.08.2001). Das Schmutzwasser kann in den innerhalb der Schlossstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Im bestehenden Kanalsystem und der Kläranlage sind ausreichend Kapazitäten vorhanden um das Schmutzwasser der geplanten Bebauung an der Schlossstraße – fünf Einfamilienhäuser – im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz anbinden zu können. Das Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser – über private Zisternen und das Rückhaltebecken – direkt in den Vorfluter (Haarbach) – einzuleiten.

Regenwasserentsorgung

Das gesammelte Niederschlagswasser soll in den Haarbach eingeleitet werden. Vor der Einleitung wird ein Rückhaltebecken angeordnet, welches die Einleitungsmenge auf den zulässigen Wert nach Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 drosselt und bis zu einem 10jährigen Niederschlagsereignis zwischenspeichert.

Laut vorliegendem Erläuterungsbericht der Ferstl Ing. GmbH vom 01.08.2011, zu dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenwasserableitung zur Erschließung eines bereits früher im Geltungsbereich geplanten Baugebietes an der Schlossstraße in Haarbach, Stadt Vilsbiburg wurde folgendes dargelegt: maßgebendes Retentionsvolumen für ein Regenrückhaltebecken von **122,0 m³** und **gedrosselte Ableitung** Richtung Vorfluter (Haarbach in 100 m Entfernung im Süden) mit **7,5 l/s**. Die Wartung und Verwaltung der Abwasseranlage obliegt der Stadt Vilsbiburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. 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. Weiterhin sind im vorliegenden Fall auch Geruchsemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Die ersten Wohnhäuser grenzen unmittelbar westlich, nördlich und östlich sowie im Süden der Schlossstraße an. Im näheren Umfeld des geplanten Wohngebietes, südwestlich der LA 13, besteht ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel). Auf dem direkt südöstlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Bäckerei. Mit Emails vom 21.05.2018 und 07.06.2018 wurden durch den Inhaber der Bäckerei zusätzliche Eingangsparameter der Betriebsabläufe übermittelt:

- im Sommer sind die Fenster der Backstube geöffnet,
- zusätzliche Mehllieferungen in unterschiedlichem Rhythmus, ca. 18 pro Jahr,
- Samstag und Freitag wesentlich mehr Kunden, etwa 2/3 Anfahrt mit PKW,
- auch Montag bis Donnerstag lieber 150 Kunden, davon 100 per PKW ansetzen,
- es gibt ggf. noch lautere Pegelspitzen als die vom Büro Kottermaier angesetzten, z.B. LKW-Betriebsbremse
- Es wird auch an Sonntagen in der Backstube gearbeitet: auf Bestellung für Dorffeste, Vereinsveranstaltungen oder größere Privatveranstaltungen, die Anzahl dieser Sonntage kann daher nicht angegeben werden.

Von Seiten der Stadt Vilsbiburg wird der Bestandsschutz bestehender Gewerbebetriebe als ein wesentlicher Belang gerade auch innerhalb der dörflich geprägten Ortsteile gesehen. Die inzwischen **neu vorliegenden Eingangsparameter seitens der angrenzenden Bäckerei** wurden in das Schallgutachten eingearbeitet. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planzeichen 15.5 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen schützen den vorhandenen Gewerbebetrieb der Bäckerei und führen nicht zu einer Verschlechterung der Standortqualität. Die Überplanung des Gebiets **mit der neuen Zuordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Parzellen 4 und 5** führt aus Sicht der Stadt Vilsbiburg **nicht zu einer Beschränkung vorhandener Gewerbebetriebe**. Die nun zusätzlich erforderlichen Schallschutzvorkehrungen in den Parzellen 4 und 5 wurden mit dem Planungsbegünstigten abgestimmt. Ein Einverständnis liegt vor.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 20.06.2018 mit der Auftrags-Nr. 6213.1 / 2018 – JB angefertigt, um die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe an den schützenswerten Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes quantifizieren zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan dargestellt.

Nachstehend eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte aus der Schalltechnischen Untersuchung. An den gekennzeichneten Immissionsorten IO 1 bis IO 5 (entsprechend den Parzellen 1 bis 5) werden die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit (06:00 – 22:00 Uhr) eingehalten. An der Ostfassade des IO 5 treten zur Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie an der Nordfassade im 1. Obergeschoss unzulässige Spitzenpegel auf. Ebenso treten an der Ost- und Südfassade des IO 4 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zur Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) unzulässige Spitzenpegel auf.

Es wird mit dem Planzeichen 15.5 sichergestellt dass an den gekennzeichneten Fassaden in den o.g. Stockwerken keine Immissionsorte errichtet werden dürfen. Das heißt, dass hier keine Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) geschaffen werden dürfen. Falls Fenster von schutzbedürftigen Räumen zur Nachtzeit nach DIN 4109 (hier: Kinderzimmer, Schlafzimmer) entstehen, diese festverglast auszuführen und mit einer kontrollierten Wohnungslüftung zu versehen. Statt einer kontrollierten Wohnungslüftung kann die Belüftung auch über Fenster an den unbelasteten Fassaden bewerkstelligt werden. Des weiteren wurden, in Abstimmung mit dem beauftragten Ingenieurbüro für Immissionsschutz, die Baugrenzen der Parzellen 2, 4 und 5 so gewählt, dass ein weiteres Entstehen von Immissionsorten ebenso wie in den Parzellen 1 und 3 grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg, Stadtplatz 26, 84137 Vilsbiburg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Hierzu sind keine Aussagen bekannt.

■ Denkmalschutz

Im näheren Umfeld – südöstlich auf der anderen Seite der Schlossstraße – befindet sich das Bodendenkmal „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Hofmarksschlosses in Haarbach, darunter Spuren von Nebengebäuden, Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ (D-2-7539-0164).

Weiterhin befinden sich noch zwei Bodendenkmäler in Haarbach im näheren Umfeld (Radius 1 km):

- „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Michael und ihrer Vorgängerbauten in Haarbach“ (D-2-7539-0165),
- etwas westlich von Haarbach befindet sich eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7539-0078).

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.

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler** sind in größerer Entfernung innerhalb des Dorfgebietes vorhanden:

- Die katholische **Kirche St. Michael** (D-2-74-184-76) eine ehemalige Schlosskapelle etwa 140 m vom Geltungsbereich entfernt,
- im Nordosten von Haarbach und vom Geltungsbereich befindet sich eine kleine **Wegkapelle**, um 1800 (D-2-74-184-78),
- Am westlichen Ortsrand in etwa 130 m entfernt steht eine weitere Wegkapelle (D-2-74-184-77) aus den Jahr 1843.

Bei den Baudenkmalern gilt es zu prüfen, ob deren **Sichtbezüge** erheblich beeinträchtigt werden. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen der Ortsbegehungen im Juni und August 2017. Die bereits stark eingeschränkte Blickbeziehung zur Kirche St. Michael wurde hierbei ermittelt. Auch die ansonsten im Stadtgebiet nahezu von jedem Ort sichtbare **Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf** (D-2-74-184-13), eine neo-romanische Basilika, aus den Jahren 1832-36, oder weitere Kirchen in anderen Dörfern sind aus dem Planungsgebiet nicht sichtbar.

Grundsätzlich sind Sichtbezüge nur an vereinzelt wenigen Stellen vorhanden und bei nicht gezielter Suche nicht augenscheinlich. Es ist somit davon auszugehen, dass aus dem geplanten Wohngebiet „An der Schlossstraße“ keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf die oben genannten Baudenkmäler resultieren.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m²	in %
öffentlicher Rad- und Fußweg entlang der Schlosstraße, geplant	332	4,6
öffentliche Grünfläche am Ostrand (gliedernde Grünfläche, v. a. extensives Grünland 869 m ² und flächige Gehölzpflanzung 57 m ² , einschließlich Retentionsfläche 267 m ²)	926	13,0
private Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	5.747	80,5
Parzelle 1 1.665 m ² (davon private Grünfläche – Randeingrünung 218 m ²)		
Parzelle 2 1.252 m ²		
Parzelle 3 1.333 m ²		
Parzelle 4 772 m ²		
Parzelle 5 725 m ²		
private Grünfläche mit Baum-Hecke (v. a. Birken), geplante Zuordnung zum Nachbargrundstück außerhalb im Norden auf Fl.Nrn. 1823/7 und 1823/9	135	1,9
Geltungsbereich gesamt	7.140 m²	100,0

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 2.4.1.

2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume	Begrünung auf privaten Grünflächen, siehe Planliche Festsetzung 13.2 und 0.2.3.3 (nur für Ersatzpflanzung)	
Pflanzqualität:	Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Hausbäume	Neupflanzung je eines Hausbaumes pro Parzelle in den privaten Grundstücken	
Pflanzqualität:	Hochstamm H 4 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

Heckengehölze für Randeingrünung (= freiwachsende Laubhecke)

siehe **Festsetzungen 13.1**

mind. drei bis vier Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband), Abstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 bis 1,5 m, in der **äußeren Reihe** (im Norden bzw. Osten) sind **nur Sträucher** zu verwenden. Es sind ausschließlich **autochthone Gehölze** mit Herkunftsnachweis zulässig.

Heister-Anteil max. 5 %

Pflanzqualität:

verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Juglans regia

Walnuss

Malus sylvestris

Holz -Apfel

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Pyrus pyraeaster

Holz-Birne

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus domestica

Speierling

Pflanzqualität:

verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm

Cornus sanguinea

Blutroter-Hartriegel

(v. a. nordseitig in Schattlage)

Corylus avellana

Haselnuss

(v. a. nordseitig in Schattlage)

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Faulbaum

(v. a. nordseitig in Schattlage)

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

(v. a. im Inneren der Bestände)

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus carthaticus

Echter Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds-Rose

Salix caprea

Sal-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Wasser-Schneeball

(v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **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-Flügelknöterich	- 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 xylosteum *	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.