

Zusammenfassende Erklärung

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 soll im Nordwesten von Haarbach nördlich der Schlossstraße kleinflächig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt **0,71 ha**, davon Allgemeines Wohngebiet (0,56 ha) sowie 0,13 ha gliedernde Grünfläche am Ost-, Nord- und Westrand und 0,02 ha Straßenverkehrsfläche (hier Fuß- und Radweg) am Südrand an der Schlossstraße. Hierfür wird das Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Schlossstraße“.

Der Geltungsbereich WA „An der Schlossstraße“ befindet sich im Nordwesten von Haarbach. in einer topographisch bewegten Situation (flacher Hangbereich und Senke). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr 1823/10 und Fl.Nr 1823/11, Gemarkung Haarbach. Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet** mit ca. 0,56 ha nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das bestehende Gelände weist Höhen zwischen 450 bis 457,5 müNN auf. Es steigt von Südosten nach Nordwesten. Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Grünlandfläche aufgezeigt. In den Maßnahmen und Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird im Geltungsbereich die Planung „7: Gestaltung / Sanierung der Ortsdurchfahrt“ dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 14 wird erforderlich, um dem derzeit gegebenen und stetig wachsenden Wohnraumbedarf in der Stadt Vilsbiburg und dem Landkreis Landshut gerecht zu werden. Es erfolgt eine kleinflächige Erweiterung in städtebaulich verträglicher Lage.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. 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.

Tabelle 8 Gesamtwirkungsbeurteilung für die Ebene Bebauungsplan

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland und kleinflächigen eutrophen Hochstaudenfluren im Ostteil, Baum-Hecke am Nordrand	Verlust von Intensivgrünland und Hochstaudenfluren	Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Grasflur und Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern	öffentlichen Grünfläche als extensive Wiese mit RRB, Erhalt von Gehölzen, 1 Hausbaum je Parzelle, Einfriedungen ohne Sockel	gering
Boden	Löß, Lößlehm, Decklehm über tertiärem Kies, mittel ertragreiche Böden	Verdichtung durch Baufahrzeuge, Abgrabungen und Aufschüttungen	Abgrabung und Aufschüttung, großflächige Versiegelung, Verlust der Bodenfunktionen	wasserdurchlässige Beläge der Grundstückseinfahrten, Aufschüttung und Abgrabung bis 1 m	hoch
Fläche, Nachhaltigkeit	landwirtschaftliche Nutzung innerorts	Abgrabungen und Versiegelung	Bebauung, großflächige Versiegelung	---	hoch
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand (über 5 m bis zu 12,5 m)	Abgrabungen und Versiegelung	Versiegelung, gedrosselte Oberflächenwasserableitung mittels Retentionszisternen, Regenrückhaltebecken im Südosten, gedrosselte Einleitung in Vorfluter (7,5 l/s)	gezielte Rückhaltung des Oberflächenwassers durch 5 m³ Retentionszisterne je Bauparzelle und Regenrückhaltebecken (RRB), wasserdurchlässige Beläge	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	Kaltluftentstehung und großflächiger Abfluss auf der Fläche, Kaltluftammelgebiet im Südosten / Senke	Staub- und Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit	geringfügige Aufheizung durch versiegelte Erschließungsflächen	Erhalt von Gehölzen und Nachpflanzungen, Neupflanzung von Hausbäumen, Grünfläche im Südosten (Kaltluftammelgebiet)	gering

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Landschaft	flache Hanglage nach Südostenabfallend zum Siedlungsbereich, Ortsrandlage, Baumhecke im Norden	Terrassierungen des Hanges, Verlust des natürlichen Geländeverlaufs, Baustellenbetrieb	Bebauung in Ortsrandlage auf Intensivgrünland, Abgrabungen und Aufschüttungen,	Beschränkung der Wandhöhen (6,5 m), Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen, Pflanzung von Hausbäumen	gering
kulturelles Erbe und Sachgüter	kaum bzw. untergeordnete Blickbeziehungen zur Kirche St. Michael und zur Ortsmitte	Erschütterungen	geringfügige Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zur Kirche St. Michael, der Ortsmitte (Maibaum) oder in die freie Landschaft	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Wohnbebauung im Umfeld, im Westen Baustoffhandel im Osten Bäckerei	Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen	unwesentliche Erhöhung der Lärmemissionen durch Ziel- und Quellverkehr	---	gering
Abfälle und Abwässer	ggf. Düngung und Spritzmitteleintrag	temporäre Lagerung auf Baustelle	Hausabfälle, Hausabwasser (Trennsystem)	Retentionszisternen	gering
Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle u. Katastrophen)	---	---	---	---	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	---	---	handelsübliche Bautechniken, Passivhäuser, Wärmedämmung u.v.m.	---	gering

In Hinblick auf das **Schutzgut Arten und Lebensräume** entstehen Verluste arten- und strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen, hier v. a. Intensiv-Grünland und nährstoffreiche Hochstaudenfluren. Floristisch oder faunistisch bedeutsame Landschaftselemente sind nicht betroffen. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Im Zuge der Bebauung kommt es durch die Versiegelung zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses, die eine Auswirkung auf das **Schutzgut Wasser** darstellt. Ebenfalls durch Versiegelung insbesondere die Erschließungsflächen sind anlagebedingt nachrangige Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** zu erwarten. Hier ist die Aufheizung durch Zunahme versiegelter Flächen zu nennen. Eine Auswirkung auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist durch die äußerst geringfügige zu erwartende Beeinträchtigung der Blickbeziehung zu Kirche St. Michael und zur Ortsmitte mit Maibaum dar. Dabei handelt es sich jetzt bereits um kaum mögliche Blickbeziehungen. Eine das **Schutzgut Mensch** möglicherweise beeinträchtigende Erhöhung der Lärmemissionen (Ziel- und Quellverkehr) ist aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und der Kleinflächigkeit mit nur fünf Parzellen als unwesentlich zu beurteilen.

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 im näheren Umfeld, v. a. durch Lärm bzw. Geruch und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Flächennutzungsplanung)

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten war, sind sämtliche im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Wohnbauflächen im Stadtgebiet als Standortalternativen zu werten. Diese sind nunmehr kleinflächig gegeben. Aktuelle Siedlungserweiterungen erfolgen derzeit im WA Burger Feld, dem WA Seyboldsdorf Südost und im zweiten Bauabschnitt des WA Achldorf. Somit wird nach Jahren mit geringer Bautätigkeit nun der gegenwärtigen enormen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg Rechnung getragen.

Mit **653 Einwohnern** (Stand 24.04.2015) ist **Haarbach** nach dem Stadtgebiet selbst und Seyboldsdorf der dritt-einwohnerstärkste Gemeindeteil. Aufgrund seiner geringen Entfernung zum Stadtgebiet von Vilsbiburg, seiner

verkehrsgünstigen Lage und seiner ländlichen Siedlungsstruktur mit hohem Erholungswert ist der Ortsteil Haarbach als attraktiver Wohnstandort einzustufen. Zudem eignet sich der Geltungsbereich des Planungsgebietes besonders durch seine Lage am Übergang von bestehenden Wohnbauflächen zur freien Landschaft für eine Siedlungserweiterung. Auch die verkehrsgünstige Lage durch die Anbindung über die Kreisstraße LA 13 Richtung Geisenhausen und weiter über die LA 8 und LA 21 nach Kumhausen / Landshut im Norden ist ein zu berücksichtigender Standortfaktor.

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 Vilsbiburgs Rechnung getragen.

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 nurmehr 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.

Während im **Süden** Vilsbiburgs großflächig aufgrund des Wasserschutzgebietes derzeit keine Wohnbebauung mehr erfolgen kann. Der Westen der Stadt wird von Gewerbeflächen geprägt. Der Süden wird weiterhin durch das Vilstal (Überschwemmungsgebiet, Regionaler Grünzug) weitestgehend von Bebauung ausgeschlossen.

Für den **Standort Haarbach** spricht der **Anschluss an ein bestehendes lebendiges Dorfgebiet**. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der flachen Hangsituation und guten Anbindung (offene Landschaft im Westen, Bebauung im Norden, Osten und Süden), der bereits vorhandenen Erschließung über die Schlossstraße (LA 13 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 für eine Wohnbebauung sehr gut geeigneten Standort und kommt der Nachfrage an ländlich strukturiertem Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg nach.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände oder Anregungen von Bürger eingegangen. Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut

- Anmerkung, dass die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ebenso wie die großen Parzellengrößen zu begründen ist. Es sollte auf Bebauungsplan Ebene darauf verwiesen werden, dass aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Immissionen zu tolerieren sind.
Den Anregungen wird nachgekommen. Die Begründung wird bezüglich einer ausführlichen Herleitung der großflächigen Parzellen ergänzt.

Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz

- Hinweise zu den im Umfeld befindlichen gewerblichen Nutzungen und den betriebsbedingten Emissionen und Verkehrslärm. Eine Einschränkung des Gewerbebestands sowie der zukünftigen Entwicklung sind zu vermeiden. Es wird im speziellen auf den in unmittelbarem östlichen Abstandes zum Geltungsbereich befindlichen Bäckereibetrieb hingewiesen. Die weiteren im Laufe des Verfahrens eingegangenen Betriebsparameter sind in der Schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Der Anregung wird nachgekommen. Zur Wahrung des Bestandsschutzes der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe im Umfeld wurde für die Bebauungsplan-Ebene eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe an den schützenswerten Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes quantifizieren zu können. Die Ergebnisse auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Eine kurze Zusammenfassung ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.7 zu entnehmen.

Regierung von Niederbayern

- Einwand, dass die Hinweise und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) zu berücksichtigen und zu befolgen sind. Anmerkung, dass die Parzellengrößen nicht den Zielen des LEP entsprechen.
Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird von der Stadt Vilsbiburg gewürdigt. Zudem ist sich die Stadt Vilsbiburg der besonderen Bedeutung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst. Das Plangebiet ist kleinflächig und passt sich somit in die ländliche hier sehr weitläufige Siedlungsstruktur ein. Auch soll

gezielt der tiefer liegende Bereich entlang der Straße von Bebauung freigehalten werden. Die Begründung wird bezüglich der Herleitung der großflächigen Parzellen ergänzt. An der Planung wird festgehalten.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Anregung zur Prüfung der Aussagen zur Hochwasserretention in der Begründung. Bitte um Prüfung der Höhengensituation des geplanten Regenrückhaltebeckens und des Zulaufs von Norden.

Die Anregungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Augenschein genommen. Die Höhengensituation ist vor Ort nochmals geprüft worden und ist als konfliktfrei gegeben. Die externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche befindet sich beidseits des Zulaufs im Norden und es wird über das geplante Regenrückhaltebecken hinaus ein Beitrag zur Hochwasserretention in der Fläche geleistet.

Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde

- Aufforderung zur Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Der Anregung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen. Zur Wahrung des Bestandsschutzes der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe im Umfeld wurde für die Bebauungsplan-Ebene eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe an den schützenswerten Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes quantifizieren zu können. Die Ergebnisse auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Eine kurze Zusammenfassung ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.7 zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14**, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die die Änderung des **Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14**, Stadt Vilsbiburg, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 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 Änderung des **Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14** und die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „**An der Schlossstraße**“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Vilsbiburg, den **17. DEZ. 2018**



Helmut Haider

Helmut Haider, 1. Bürgermeister