

Zusammenfassende Erklärung

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Ortslage von Seyboldsdorf in Höhen von 470 bis 485 müNN. Der Hang steigt zum Ortskern mit Kirche und Schloss von Südosten nach Nordwesten an. Das Stadtzentrum Vilsbiburg ist ca. 3,5 km südlich gelegen. Die Bauleitplanung trägt dem stetig ansteigenden Wohnraumbedarf der Stadt Vilsbiburg Rechnung. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Seyboldsdorf Südost“ umfasst die Fl.Nrn. 53/8, 344 Tfl., 344/1 Tfl. und 391/2 Tfl., Gemarkung Seyboldsdorf, insgesamt **1,74 ha**. Die Bauleitplanung weist ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO aus und entwickelt sich aus dem wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg, der ein Allgemeines Wohngebiet darstellt.

Die Planung sieht **15 Einfamilienhäuser** mit je zwei Wohneinheiten vor (Parzellen 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22 und 23) und **acht Doppelhaushälften** mit je einer Wohneinheit (Parzellen 4, 5, 6, 7, 12, 13, 17 und 18). Bei den Doppelhäusern ist wahlweise auch eine Einzelhausbebauung zulässig. Somit ergeben sich max. 23 Parzellen mit bis zu max. 38 Wohneinheiten. Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird mit **max. 0,35** und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) mit **max. 0,7** definiert.

Es werden **drei Haustypen** mit Satteldach und jeweils **max. zwei Vollgeschossen** festgesetzt. Die **zulässige Wandhöhe ist je nach Parzelle und Haustyp** unter Berücksichtigung der Hangneigung unterschiedlich festgesetzt.

Haustyp 1: Einzelhaus, Dachneigung von 10 – 35°, Wandhöhe 6,20 m bis 7,20 m (2 Vollgeschosse).

Haustyp 2: Einzelhaus, Dachneigung von 35 – 45°, Wandhöhe 4,80 m bis 5,80 m (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss)

Haustyp 3: Doppelhaus, Dachneigung 10 -25°, Wandhöhe 6,20 m (zwei Vollgeschosse).

Die Erschließung erfolgt von Süden über den Biburger Feldweg, der zu diesem Zweck auszubauen und zu verbreitern ist, bzw. von Norden über die Feldkirchener Straße, auf einer 5,3 m breiten Wohnstraße mit westseitig 1,7 m breitem Gehweg.

Grundsätzlich sind **Aufschüttungen bis zu 1,5 m und Abgrabungen bis max. 0,5 m** über bzw. unter dem natürlichen Gelände (s. u.) zulässig. **Stützmauern** sind **bis max. 1,0 m** ab natürlichem Gelände und nur bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältniswert 1 : 2 (Höhe : Länge) nicht unterschreiten.

Innerhalb der privaten Hausgärten beschränkt sich die grünordnerische Vorgabe auf **die Pflanzung je eines Hausbaums, hier v. a. Obstbaum-Hochstämme**, wie Birne, Kirsche und Walnuss. Im Straßenraum werden drei Großbäume im Süden geplant. Diese markieren die Eingangssituation in das neue Baugebiet. Eine **zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielplatz** bildet einen Treffpunkt im Baugebiet. Auf dem Gelände des Spielplatzes sind fünf Laubbäume zu pflanzen. Ein Baum überstellt hier auch den platzartig aufgeweiteten Straßenraum. Ein langfristiger Straßenanschluss nach Osten (spätere Erweiterung) ist hierbei bereits vorgehalten.

Der **Ausgleichsbedarf** von 5.059 m² wird **extern auf einer Ausgleichsfläche** an der Bergkirche im Süden des Stadtgebietes zugeordnet. Auf den Fl.Nrn. 300 Tfl. und 302 Tfl., Gemarkung Wolferding, werden 4.557 m² Extensiv-Grünland, genauer eine Salbei Glatthaferwiese (G 214), entwickelt sowie kleinflächig im Südosten 502 m² des gestuften Waldmantels ergänzt (B 112, Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m, autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis). Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0. Die **Entwicklungsdauer** ist mit **20 Jahren** festgelegt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen für die Gesamtsituation der Stadt Vilsbiburg werden zusammenfassend beurteilt. Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten. Alle **sonstigen Schutzgüter** sind vom Vorhaben nur durch **gering negative** Auswirkungen betroffen.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	v.a. Intensivgrünland, Acker und Lagerflächen	bauzeitliche Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen	Verlust arten- und strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen	Grün- und Kiesdächer auf Garagen möglich, öffentliche Grünfläche und Spielplatz, je Parzelle ein Hausbaum	gering
Boden	Lehm und sandiger Lehm, mittel	Verdichtung durch Baufahrzeuge	Abgrabung und Aufschüttung, großflächige Versiegelung, Verlust	wasserdurchlässige Beläge bei Garagen-	hoch

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
	bis sehr ertragreiche Böden		der Bodenfunktionen und ertragreicher Ackerstandorte	zufahrten, privaten Erschließungsflächen, Abstellflächen und untergeordneten Erschließungsflächen	
Wasser	sehr hoher Grundwasserflurabstand (> 20 m)	---	Versiegelung, gedroselte Oberflächenwasserableitung mittels Retentionszisternen	gezielte Rückhaltung des Oberflächenwassers durch Gründächer auf Garagen, 5 m³ Retentionszisterne je Bauparzelle, wasser-durchlässige Beläge bei Garagenzufahrten, privaten Erschließungsflächen, Abstellflächen und untergeordneten Erschließungsflächen	gering
Klima und Luft	Hang nachrangig für Kaltluftabfluss und -entstehung (Grünland), Abfluss in den Talraum des Steindlgrabens	Staub- und Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit	geringfügige Aufheizung durch versiegelte Erschließungsflächen	---	gering
Land-schaft	bewegtes Relief, Hanglage abfallend zum Steindlgraben	Lärmemissionen, Baustellenbetrieb	Bebauung von Intensivgrünland und Ackerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Verlust des natürlichen Geländeverlaufs	raumbildende Gebäudedestellung, Beschränkung der Wandhöhen, Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen, Straßenbäume, Platz und priv. Hausbäume	gering
Kultur- und Sachgüter	Blickbeziehung zur Kirche St. Johann aus dem Talraum des Steindlgrabens, Hochspannungs-Freileitung 380 m nordöstlich	---	geringfügige Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zur Kirche St. Johann aus dem Talraum im Süden	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Wohngebiete im Westen, Norden und Nordwesten	Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen	unwesentliche Erhöhung der Lärmemissionen durch Ziel- und Quellverkehr	---	gering

In Hinblick auf das **Schutzgut Arten und Lebensräume** kommt es zum Verlust arten- und strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen. 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 sind insbesondere die Erschließungsflächen als 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** stellt die Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur Kirche St. Johann dar. Dabei handelt es sich jedoch um eine nachrangige Blickbeziehung aus dem Tal des Steindlgrabens, die nur vom wenig frequentierten Biburger Feldweg aus wahrgenommen wird. Eine das **Schutzgut Mensch** möglicherweise beeinträchtigende Erhöhung der Lärmemissionen ist aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und der relativ geringen Parzellenzahl (23 Parzellen) als unwesentlich zu beurteilen.

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

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: zum einen die grundsätzliche Erschließung, zum anderen die Größe, die Art der Wohnbebauung (Dichte, Körnigkeit, Gebäude-Kubatur, Gebäudestellung, Dachform, Parzellierung) und zuletzt die Grüngliederung.

Das erste Vorentwurfskonzept des Architekturbüros Kirchmair + Meierhofer, Untergangkofen, zeigt eine Umsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Es sieht eine grundsätzliche Erschließung von Norden von der Feldkirchener Straße und von Süden vom Biburger Feldweg vor. Das entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohngebiet ist über zwei parallele, von Norden nach Süden jeweils bis Mitte des Wohngebiets verlaufende Straßen erschlossen, die durch zwei Stichstraßen verbunden sind. Somit ergibt sich eine Ringerschließung. Das Konzept sieht 58 Bauparzellen vor. Somit würde ein überdurchschnittliches Wachstum in Seyboldsdorf (994 Einwohner) entstehen. Daraufhin wurde ein zweiter reduzierter Vorentwurf entwickelt. Dieser sieht nur mehr 22 Baugrundstücke vor, wovon acht auf Doppelhaushälften entfallen. Weitere Entwurfsvarianten mit Stichstraßen wurden aufgrund des damit verbundenen hohen Anteils an Erschließungsflächen nicht weiter verfolgt. Alternativen zur Grüngliederung, wie das Vorsehen von Grünzügen oder Grünfingern erscheinen in der hier gegebenen Ortsrandlage und dem dörflichen Umfeld nicht erforderlich.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Verwaltungsgemeinschaft einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB sind Anregungen und Einwände von **vier Bürgern** eingegangen:

- Es wird angeregt für die Parzellen 1 bis 5 die Zulässigkeit von passend zum Wohnhaus gewählten Dachformen auf den Garagen zuzulassen. Des Weiteren passen die textlichen Festsetzungen nicht zur Begründung. Den Anregungen wird nachgekommen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden so angepasst, dass die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden als bekieste oder begrünte Flachdächer oder Satteldächer ausgestaltet werden können.
- Es wird der Anschluss des Fuß- und Radweges in die Kreisstraße LA 2 auf Höhe der Biburger Straße hinterfragt, da es derzeit keine Weiterführung Richtung Vilsbiburg gibt und keinen Anschluss an den Ortskern. Des Weiteren ist die Verkehrssicherheit zu beachten. Die gesamte, neu geplante Siedlung sollte als Tempo-30-Zone eingerichtet werden.

Die Einwände werden sachgerecht abgewogen. Die Umsetzung einer zukünftigen Gesamtplanung für den Ort Seyboldsdorf mit einem durchgängigen Fußwegenetz umfasst die gesamte Ortslage auch außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Ebenso können auf der Ebene der Bauleitplanung keine Geschwindigkeitsbegrenzungen geregelt werden.

- Die Zulässigkeit von passend zum Wohnhaus gewählten Dachformen auf den Garagen wird gefordert. Den Anregungen wird nachgekommen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden so angepasst, dass die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden als bekieste oder begrünte Flachdächer oder Satteldächer ausgestaltet werden können.
- Eine Anpassung der Baugrenzen wird gewünscht, um auch Bungalow-Gebäude zu verwirklichen. Auch eine barrierefreie Bauweise gegenüber der Straße sollte möglich gemacht werden. Die Anfrage wird sachgerecht abgewogen. Die Ermöglichung eines derartigen Sondertyps wird vom Stadtrat ausführlich diskutiert. Auf Grund des gegenwärtig sehr hohen Bedarfs an Wohnraum in der Region und auf Grund der hängigen Lage am Ortseingang von Seyboldsdorf und im Hinblick auf ein städtebauliches Gesamtkonzept mit schlanken, zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach hält die Stadt Vilsbiburg an der vorliegenden Bauleitplanung fest.

Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Abteilung Landwirtschaft

- Es wird angeregt zu prüfen, ob auch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (sog. PIK-Maßnahmen) für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden können. Die Anregung ist weitestgehend umgesetzt. Die geplante Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen der stadteigenen Grundstücke Fl.Nrn. 300 und 302, Gemarkung Wolferring, vorgesehen. Im überwiegenden Teil der Ausgleichsfläche (0,45 ha) wird Extensiv-Grünland entwickelt. Dies stellt eine sog. PIK-Maßnahme dar. Die Ausgleichsfläche muss weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden, nur die 500 m² des gestuften Waldrandes nicht.

Bayernwerk AG

- Es erfolgen Hinweise zu im Geltungsbereich der geplanten Ausgleichsflächen laufenden 20 kV-Freileitungen, v. a. zur Einsatz von Baugeräten und zu Bepflanzungen. Ebenso zur Sicherstellung der elektrischen Erschließung (vorhandene Trafostation) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Trassen, Lage, Dimensionierung). Auf die Beachtung von Normen, Richtlinien und Merkblätter wird verwiesen.

Die Hinweise und Anregungen werden gewürdigt. Bei der Herstellung der externen Ausgleichsflächen werden keine größeren Baugeräte zum Einsatz kommen. Die weiteren Hinweise und Vorgaben werden in die Begründung unter Kapitel 4.3 Ver- und Entsorgung aufgenommen.

Landratsamt Landshut – Sachgebiet 44 Bauleitplanung

- Einwand zu den planlichen Festsetzungen der Einzel- und Doppelhäuser, der Ausschluss der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO ist zu streichen. Widersprüche in Begründung und Festsetzungen zu Dachformen sind zu bereinigen. Ebenso sollte eine abweichende Bauweise für die Garagen mit in die Festsetzungen aufgenommen werden. Der obere Punkt der Wandhöhe sollte zweifelsfrei definiert werden.

Den Einwendungen wird vollumfänglich nachgekommen. Der Satz zur Genehmigungsfreistellung wird gestrichen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden so angepasst, dass die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden als bekiesete oder begrünte Flachdächer oder Satteldächer ausgestaltet werden können. Die abweichende Bauweise für Garagen und Carports wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, ebenso wie die Definition der Wandhöhe. Die textliche Festsetzung zur Dachform wird entsprechend ergänzt.

Landratsamt Landshut - Immissionsschutz

- Hinweis, dass die nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der Rinderhaltung hinsichtlich ihrer Geruchsbelastung als unbedenklich eingestuft werden können. Hinweis auf die Einhaltung der 26. BImSchV. Die Hinweise zu den nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und zur Einhaltung der 26. BImSchV in Bezug auf die Hochspannungsleitung werden in die Begründung aufgenommen und sind ausreichend berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Es wird auf die Sorgfaltspflicht der Planer bezüglich Starkregenereignissen verwiesen. Es sollen Aussagen zu Wasserablauf, Regenrückhaltung, möglichen Gefahrenstellen z. B. bei den Erschließungsstraßen, den rechtwinkligen Kurven und allgemein die Abwasserbeseitigung für das Bauleitplanverfahren detailliert dargestellt werden. Die hierbei benötigten Flächen sollten bereits im Bauleitplanverfahren gesichert werden.

Den Anregungen wird vollständig nachgekommen. Die Begründung wird bezüglich wild abfließendem Wasser und dem Sachverhalt, dass ein Oberflächenabfluss nicht zum Nachteil Dritter erfolgen darf, ergänzt (Hinweis auf ein herzustellendes Gegengefälle bei Parzellen 11, 12, 13, 14, und 17).

Die Abwasserbeseitigung und die Planung von Rückhalteräumen für Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen (hier Nutzung des ehemaligen Schönungssteiches im Südosten) wurden durch ein Fachbüro erbracht. Die Beurteilung zeigt, dass das Regenwasser im öffentlichen Straßenraum bewältigbar ist. Die Kurvenradien der Straßen, die Fahr- und Gehwegbreiten sind noch geringfügig an die Erschließungsplanung angepasst worden.

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

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

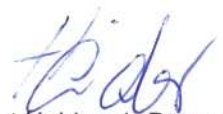
Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

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

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

19. MRZ. 2018

Vilsbiburg, den


Helmut Haider, 1. Bürgermeister