

**Stadt Vilsbiburg** 

# **August-Urban-Ring**

**BEGRÜNDUNG** 

**ZUR ÄNDERUNG DES** 

BEBAUUNGSPLANS DURCH

**DECKBLATT 1** 

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	LAGE	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
	Landesentwicklungsprogramm Bayern	
2.2.	Regionalplan	6
2.3.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
3.	HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL	8
4.	WASSERWIRTSCHAFT	10
5.	DENKMALSCHUTZ	11
6.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	12

## 1. LAGE

Der Bebauungsplan August-Urban-Ring stammt aus dem Jahr 1997 und umfasst Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO im Süden von Vilsbiburg. Der Änderungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 263/4 und 263/12 der Gemarkung Visbiburg und umfasst eine Fläche von ca. 1939 m².



Bebauungsplan August-Urban-Ring mit Darstellung Änderungsbereich Deckblatt 1 (blau gestrichelt)

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Bebauungsplangebiets und weist Mischgebietsflächen im Bereich der damals schon bestehenden Lagerhalle aus.

Die Lagerhalle besteht nach wie vor und soll abgebrochen werden. Vor der Lagerhalle gibt's Zufahrts- und weitere Lagerflächen.



Bestehende Lagerhalle von der Herrnfelder Straße aus gesehen.

Der südlich angrenzende Bereich am August-Urban-Ring ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "August-Urban-Ring" bebaut. Nördlich angrenzend befindet sich das Seniorenzentrum Herrnfelden mit einem dreigeschossigen Gebäude.



Seniorenzentrum Herrnfelden, dahinter der Änderungsbereich mit der Lagerhalle

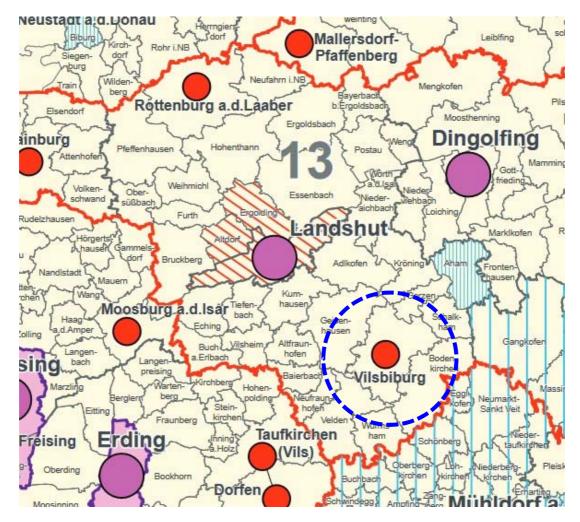
## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist das Gebiet der Stadt Vilsbiburg der Gebietskategorie "*Allgemeiner ländlicher Raum*" zu, Vilsbiburg selbst ist als Mittelzentrum eingestuft. Im Kapitel 2 "Raumstruktur" wird unter 2.2.5 "Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums" ausgeführt:

- (G) Der ländliche Raum soll 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.

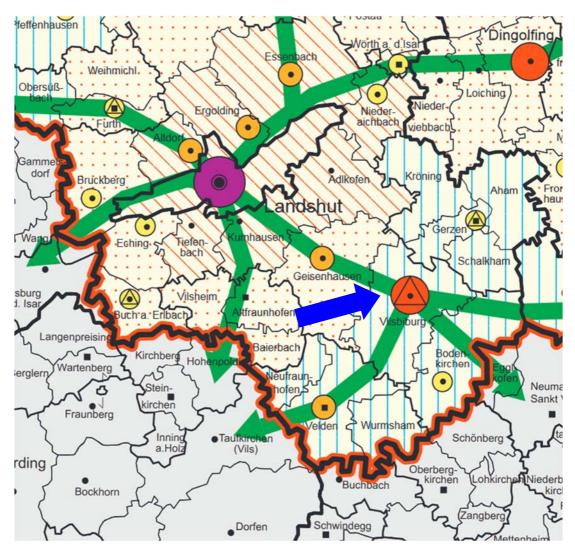
[...]



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1.3.2018 Stadt Vilsbiburg südöstlich von Landshut im "allgemeinen ländlichen Raum". (blauer Kreis) Roter Punkt = Mittelzentrum

## 2.2. Regionalplan

Der Stadt Vilsbiburg gehört zur Region 13 Landshut. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert. Der Stadt Vilsbiburg ist hier nach der Strukturkarte dem "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", zugeordnet. Vilsbiburg selbst ist als Mittelzentrum und 'bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort' eingestuft.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Wurmsham siehe blauer Pfeil

Im Regionalplan Teil A ,überfachliche Ziele' wird in Kapitel 3 übrige zentrale Orte, 3.2 (G) ausgeführt:

Von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Vilsbiburg bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln.

Dabei sind insbesondere anzustreben:

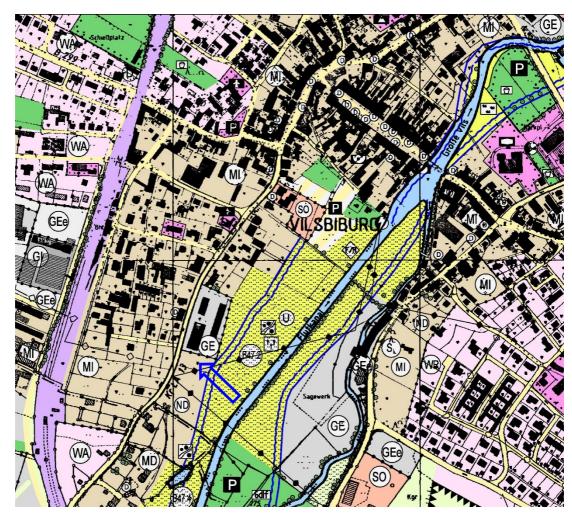
- Erweiterung und Stärkung der Industriestruktur
- Ausbau des Dienstleistungsbereichs
- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel

#### Zusammenfassung

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Stadt Vilsbiburg ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

## 2.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg ist der Änderungsbereich entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Vilsbiburg, Originalmaßstab 1:5000, Änderungsbereich siehe blauer Pfeil

### 3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

An Stelle des Mischgebiets mit Baufenster für eine Lagerhalle wird nun ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden zwei Wohngebäude mit einer Höchstgrenze von 3 Vollgeschossen in der Bauform E+2 festgesetzt. Eine Höhenentwicklung mit drei Geschossen entspricht der Gebäudehöhe im nördlich benachbarten Seniorenzentrum Herrnfelden. Die östliche Gebäudegrenze orientiert sich auch am Gebäuderand des Seniorenzentrums, der östliche Abschluss beider Gebäude liegt in einer Flucht.

Nach Osten zur Vils hin wird ein Rücksprung im 2. OG geplant, um die Höhenwirkung in diese Richtung zu reduzieren. In diesem Bereich ist ein begrüntes Flachdach oder Dachterrassen über dem 1. OG zulässig. Ansonsten werden begrünte Dächer mit der Dachform Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer bis DN 8° festgesetzt. Bei Balkonen sollen auch Pultdächer und Glasdächer zugelassen werden.

Ein Anteil von 50 bis 70 % der begrünten Dachflächen ist mit Photovoltaikmodulen zu bestücken (Festsetzung 0.1.8.). Die Stadt Vilsbiburg verfolgt mit dieser Festsetzung die Zielsetzung, den Anteil dezentraler Energieerzeugung bei den regenerativen Energien zu erhöhen und zu stärken. Durch den ebenfalls festgesetzten Mindestabstand der Module von 60 cm zum Dachrand wird einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild durch die Dachaufbauten wirkungsvoll entgegengetreten. Die begrünten Dächer entwickeln mit ihrer Fähigkeit zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser positive Auswirkungen auf das Mikroklima (Verdunstung, Abkühlung, Pflanzenwuchs). Somit entsteht durch die Verbindung von Wasserrückhaltung, Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und dezentraler Erzeugung regenerativer Energien ein besonders effektiver Baustein zur Verbesserung der regionalen und überregionalen Klimasituation. Die Anforderungen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bleiben insoweit gewahrt, als durch die dezentrale Stromerzeugung für den Eigentümer bzw. die Nutzer des Gebäudes auch der Vorteil der Nutzung der erzeugten Energie gegeben ist, die auch in einem gewissen zeitlichen Rahmen eine Amortisation des wirtschaftlichen Mehraufwands mit sich bringt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird über eine maximale Höhe für den Fertigfußboden im EG geregelt, die als absolute Höhe mit 442,15 m. ü. NHN festgesetzt wurde. Die Wandhöhen werden dann mit Bezug zu FFB EG festgesetzt, somit ist der Bestimmtheitsgrundsatz gewahrt.

Durch die Festsetzung separater Baufenster für Tiefgarage mit Rampe, Balkone im 1. und 2. OG sowie für Stellplätze wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Fläche gewährleistet.

Die Erschließung erfolgt von der Herrnfelder Straße aus, öffentliche Flächen sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Im Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese entspricht damit dem bisher festgesetzten Wert im MI und ändert sich insofern nicht. Auch bei den bereits südlich stehenden Wohngebäuden (Reihenhäuser) gilt eine GRZ von 0,5.

Die Überschreitung des nach § 17 BNVO für WA angegebenen Orientierungswerts von 0,4 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da hier eine Wohnbebauung für ein Mehrfamilienhaus geplant wird, das auch für Tiefgarage, Rampe und oberirdische Stellplätze eine erhöhte Flächenversiegelung mit sich bringt. Im Sinne einer flächensparenden Bebauung wird daher eine GRZ von 0,50 erforderlich, die auch aufgrund der Bebauungsdichte in der umgebenden Bebauung gerechtfertigt ist. Durch entsprechende Gebäudeabstände zu den angrenzenden Gebäuden wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Abstandsflächenregelungen nach BayBO gelten. Dies gilt nicht für die festgesetzten Fälle der abweichenden Bauweise: Zum Einen für eine Überdachung der Tiefgaragenrampe, die eingeschossig entsprechend dem dafür festgesetzten Baufenster an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden kann.

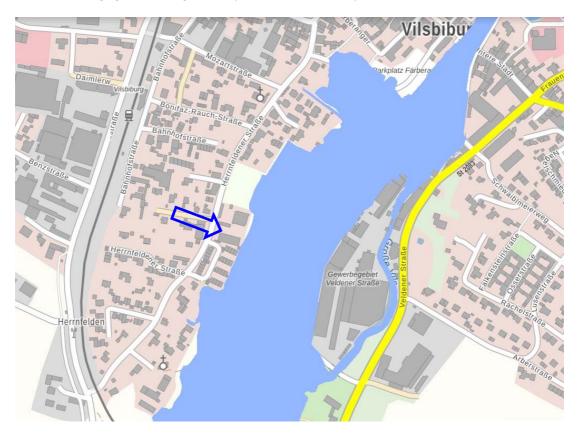
Zum Anderen darf auch zwischen den geplanten Wohngebäuden bis an die Baugrenze herangebaut werden. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit einem Abstand von 6,0 m errichtet werden dürfen.

Durch die Möglichkeit der Errichtung zweier Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) wird eine Nachverdichtung zugelassen. Die Nachverdichtung und Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen gehört zu den vordringlichen Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung, um dem Flächenverbrauch für Baugebiete im Außenbereich entgegenzuwirken und gleichzeitig – wie hier – Innenstadtbereiche strukturell zu stärken.

Im Änderungsbereich finden sich keine grünordnerischen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Um eine Eingrünung des Baugebiets sicher zu stellen, sollen nun Festsetzungen für eine lockere raumbildende Gehölzpflanzung getroffen werden. Dies betrifft Teile der nördlichen und südlichen Grundstückgrenzen sowie einen Teilbereich an der Straße.

#### 4. WASSERWIRTSCHAFT

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Vils an. Das Grundstück selbst ist davon insofern betroffen, als die HQ 100-Linie in den Böschungsbereich auf dem Grundstück hereinreicht. Die HQ 100-Linie wurde daher nachrichtlich in die Planung übernommen und der Bereich östlich der Linie als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (Planzeichen 10.2.).



Auszug aus dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Stand 26.07.2022 Hochwassergefahrenflächen HQ100 hellblau schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Pfeil

Da es sich um keine Ausweisung eines neuen Baugebietes, sondern die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist keine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG zu beantragen.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entsprechend der Bestandssituation im Trennsystem.

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Ist der Untergrund nicht ausreichend sickerfähig, sind entsprechende Pufferungen vorzusehen so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für ein ggf. erforderliches

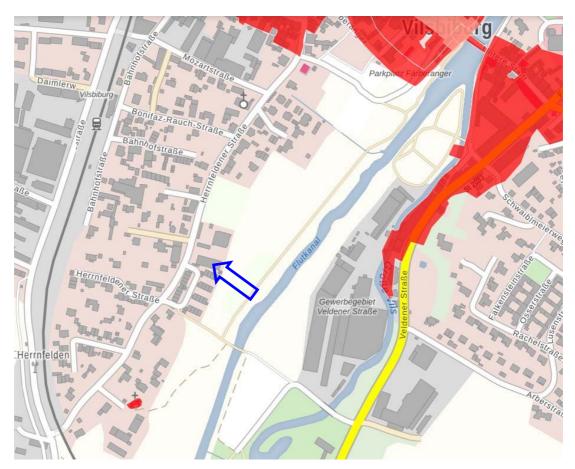
Wasserrechtsverfahren vorzulegen. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 "Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu dimensionieren.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Mit aufsteigendem Grundwasser ist zu rechnen.

#### 5. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 26.07.2022 Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Pfeil

#### 6. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung umfasst weniger als 20000 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Landshut, den	22.05.2023	Gebilligt laut Stadtratsbeschluss
Vorentwurf: Entwurf:	06.12.2022 06.03.2023	
PLANTEAM		vom
Mühlenstraße 6 84028 Landshut		Vilsbiburg, den
		Sibylle Entwistle, Erste Bürgermeisterin