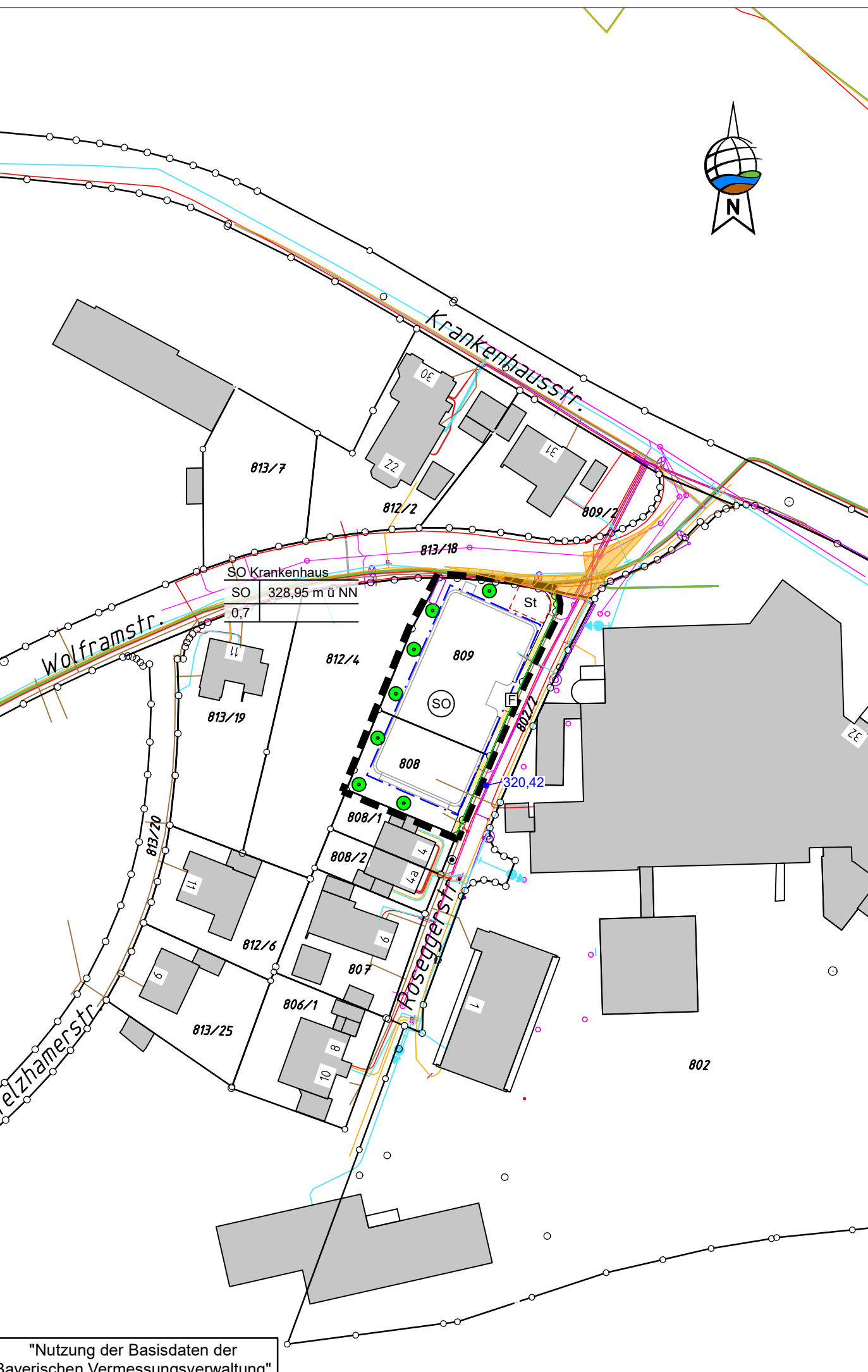


PRÄAMBEL

Satzung zur Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Unterfeld“ der Stadt Vilshofen durch Deckblatt Nr. 77
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 808, 809, der Gemarkung Vilshofen an der Donau.
Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan vom ...17.07.2023... diesem Satzungstext und der Begründung vom 17.07.2023...

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2240).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 sonstiges Sondergebiet (SO) Krankenhaus (§ 11 BauNVO)
1.2 Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen, welche in direktem Zusammenhang mit dem angrenzenden Krankenhaus stehen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
6. Verkehrsflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)

5. Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert gekennzeichneten Bereiche zulässig.
6. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig.
7. Geländeänderung im Plangebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der die Höhenlage und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen
Flurnummern
geplante Bebauung
Kanaldeckelhöhe
Sichtdreieck (30 kmh - Schenkellänge: 30 m)
Leitung - Kabel-Deutschland (nachrichtlich übernommen)
Leitung - Gas (nachrichtlich übernommen)
Leitung - LWL (nachrichtlich übernommen)
Wasserleitung (nachrichtlich übernommen)
Mischwasserkanal (nachrichtlich übernommen)
Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen)
Mittelspannung (nachrichtlich übernommen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)

9.2 Freiflächengestaltungsplan
Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen um den jeweiligen Baukörper darstellen.
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
1. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Zulässig sind Flachdächer mit Dachneigungen von 0 - 5 °.
2. Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Bei der Farbgebung der Fassaden sind glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium und leuchtend bunte Farben) nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

Löschwasserversorgung/Brandschutz
Baulicher Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die einschlägigen Bestimmungen der BayBO zu beachten bzw. Stellungnahmen der für den baulichen Brandschutz zuständigen Stellen einzuholen.
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu folgen.
Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

TEXTLICHE HINWEISE (1/3)

Erschließung und Versorgung:
- Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH.
- Brauchwassernutzung
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten.
- Abwasserentsorgung
Auf dem Areal selbst wird die Erschließung im Trennsystem ausgeführt.
- Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.
- Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.

TEXTLICHE HINWEISE (3/3)

Belange des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz
Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:
- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
Schallschutz
Bei eventuellen Bemessungen und Ausführungen von Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109- Ausführungsmethoden und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigung zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.
Behindertengerechter Ausbau
Es ist darauf zu achten, dass die Bereiche der Gebäudezuwegung ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

VERFAHREN

1. Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
..... den .....
Stadt Vilshofen an der Donau (Siegel)
Florian Gams, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
..... den .....
Stadt Vilshofen an der Donau (Siegel)
Florian Gams, 1. Bürgermeister
6. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

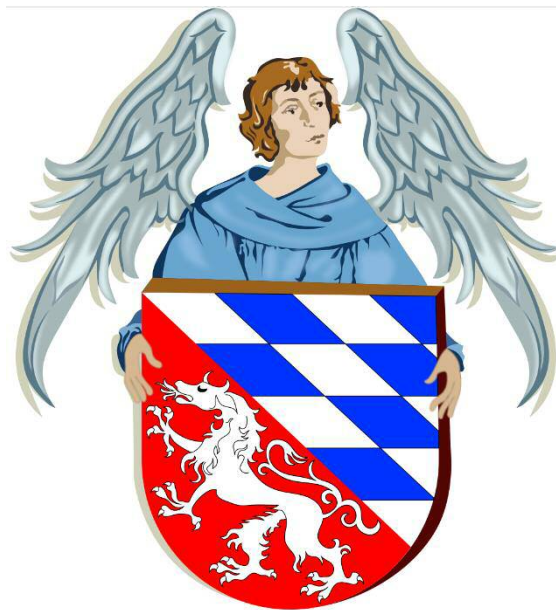
Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Unterfeld" durch Deckblatt Nr. 77
Stadt: Vilshofen an der Donau
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf 17.07.2023
Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 0932 9544-0 FAX: 0932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projekt: PASSAU-KRANKENHAUS\_Unterfeld
Datum: PLA\_2\_BP-1000.PLT
1:1000
L2305051

**Änderung des Bebauungsplanes mit integrier-  
tem Grünordnungsplan  
„Unterfeld“  
durch Deckblatt Nr. 77**



Fassung vom 17.07.2023

Gemarkung Vilshofen a. d. Donau  
Stadt Vilshofen a. d. Donau  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung .....	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	4
1.3.1.	Anlass der Änderung .....	4
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung.....	6
1.3.3.	Auswirkungen der Planung.....	6
1.3.4.	Infrastruktur.....	8
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	9

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung
- 1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 05/2023)

Das geplante Areal (Flurstück 808, 809) befindet sich in der Stadt Vilshofen a. d. Donau, Gemarkung Vilshofen a. d. Donau, südöstlich des Stadtkerns der Stadt Vilshofen an der Donau, und ist an der Roseggerstraße gelegen. Die Flurstücke liegen laut Flächennutzungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet/Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Krankenhaus-Parkplatz).

Im Osten grenzt die Roseggerstraße an. Im Norden verläuft die Wolframstraße, an welcher Stellplätze vorgesehen sind. Südlich und westlich grenzt das Allgemeine Wohngebiet „WA Unterfeld“ an. Östlich der Roseggerstraße befinden sich die Flächen des Krankenhauses Vilshofen.

Der Bahnhof befindet sich ca. 570 m entfernt vom Projekt, in nord-westlicher Richtung.

Derzeitig wird das Areal im Gesamten als Parkplatz genutzt. Fl.Nr. 808 wurde mit Rasenfugenpflaster befestigt, während Fl.Nr. 809 in geschottertem Zustand vorliegt.

## 1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen a. d. Donau als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Westen sind Einzelbaumpflanzungen verzeichnet. Aufgrund der angedachten Vorgehensweise kann von einem Deckblattverfahren abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich angepasst.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen

## 1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

### 1.3.1. Anlass der Änderung

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat am 16.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterfeld“ durch Deckblatt Nr. 77 zu ändern. Die durch das Deckblatt betroffene Fläche befindet sich auf den Flurnummern 808 und 809, Gemarkung Vilshofen a.d. Donau, Stadt Vilshofen a.d. Donau und bemisst eine Fläche von 1.308 m<sup>2</sup>.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

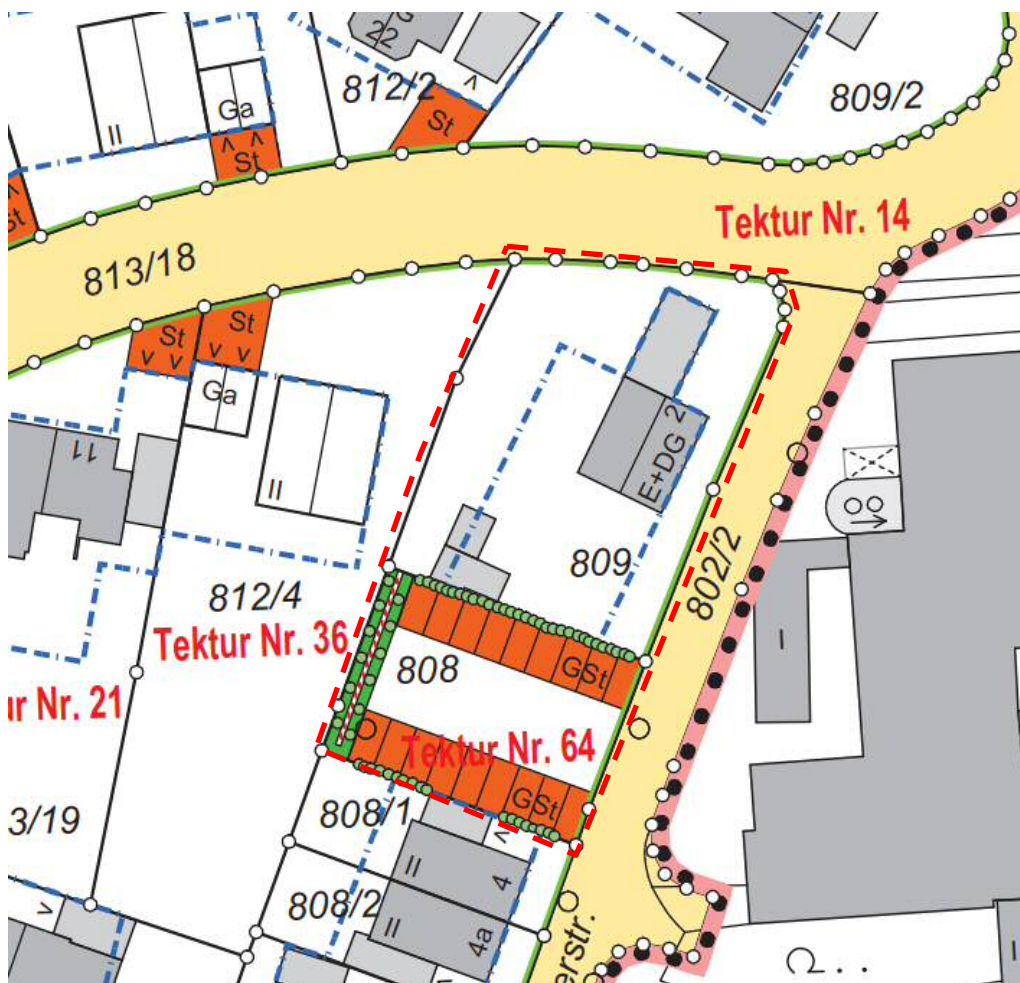
Gemäß § 13a Ans. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

- festgesetzte Grundflächen < 20.000 m<sup>2</sup>
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Da diese Deckblattänderung weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet wird noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.



Bestehender Bebauungsplan „Unterfeld“ / Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 77 rot (nicht maßstäblich, Quelle Stadt Vilshofen a. d. Donau)

### 1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Für die Flurnummern 808 und 809 liegt der Wunsch zur Errichtung eines Ausweichgebäude zur Strukturverbesserung des Krankenhauses Vilshofen vor. Das Krankenhaus Vilshofen soll in den nächsten Jahren modernisiert, umgebaut und stark vergrößert werden.

Für diese Strukturmaßnahme sind im Vorfeld zusätzliche Vormaßnahmen zu realisieren. Die Errichtung eines neuen Gebäudes auf dem westlich gelegenen Grundstück (heutiger Mitarbeiter-Parkplatz) ist als Ausweichfläche zwingend erforderlich, um die in jeder Bauphase benötigten Funktionsbereiche interimistisch unterbringen zu können.

Im 1. Bauabschnitt der Strukturverbesserung des Krankenhauses Vilshofen sollen die derzeit im Schwesternwohnheim enthaltenen Funktionen (KVB-Praxis, Arztbüros, Bereitschaftszimmer, Labor) in diesen Ausweichgebäude umgelagert werden.

Hierzu müssen Änderungen in den festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden, in dem diese, in Beachtung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung, erweitert werden.

Vorgesehen ist ein Gebäude mit 2 oberirdischen Geschoßen (ca. 7,75 m Wandhöhe) und extensiv begrüntem Flachdach. Zudem soll ein Kellergeschoß entstehen.

Im Bereich der nördlich gelegenen Wolframstraße, sind behindertengerechte Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Die eigentliche Gebäudeerschließung erfolgt von Osten über die Roseggerstraße im Zentralbereich des Gebäudes.

Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung durch den Baulückenschluss berücksichtigt und einer Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt.

### 1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für das Gebäude fügt sich aufgrund des angrenzenden Krankenhauses und der Doppelhaushälfte im südlichen Bereich mit ähnlichen Wandhöhen und Geschossen gut in das Gefüge der bisherigen Bebauung ein.



Ansicht auf die südlich gelegene Doppelhaushälfte (eigenes Bildarchiv)



3D-Ansicht von Norden (BayernAtlas)

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Derzeitig befindet sich im Geltungsbereich des Deckblattes 77 ein Mitarbeiter-Parkplatz des Krankenhauses. Zukünftig steht dieser nicht mehr zur Verfügung. An der Wolframstraße sind zwei behindertengerechte Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Der Umgang mit den weiteren Stellplätzen wird im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

Grundsätzlich lässt sich anmerken, dass somit der Verkehr in der direkten Umgebung zum bisherigen Stand abnehmen wird.



Auswirkungen auf weitere Schutzgüter

Das Schutzgut Arten- und Lebensräume wird aufgrund der derzeit vorliegenden vollflächigen Versiegelung und der bestehenden Thujenhecke vernachlässigt werden. Negative Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch das angedachte Gründach ergeben sich positive Effekte gegenüber der heutigen Nutzung.

Denkmäler befinden sich nicht in der Umgebung. Zudem liegt das gesamte Areal anthropogen überprägt vor.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergeben sich ebenso keine Verschlechterungen. Wasser von Stellplätzen liegt nur noch minimal vor. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt abgeleitet, oder, falls möglich, vor Ort versickert.

Das Schutzgut Klima wird sich nur in geringfügigem Maße ändern. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der bereits versiegelten Flächen ergeben sich lediglich Auswirkungen hinsichtlich des kleinflächigen Luftaustausches.

Die Maßnahme ist hinsichtlich des Schutzgutes Fläche positiv zu werten. Bereits versiegelte Parkplatzflächen werden einer höherwertigen und mehrgeschossigen Nutzung zugeführt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergeben sich keine Änderungen.

#### 1.3.4. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung).

Auf dem Areal selbst wird die Erschließung im Trennsystem ausgeführt. In der „Roseggerstraße“ und „Wolframstraße“ verläuft das öffentliche Entwässerungsnetz, an das angeschlossen werden kann. Dieses ist derzeit als Mischwassernetz in Betrieb. Ein späterer Umbau auf ein öffentliches Trennsystem ist bei der geplanten Ausführung einfach zu realisieren.

Durch die Stadtwerke wurde eine Kanalnetzberechnung durchgeführt. Folgende Parameter sind bei der Planung der zu implementieren:

1. Maximale Einleitungsmenge Regenwasser für das Gesamtareal max. 4 l/s
2. Dimensionierung der Regenrückhaltung für mind. T = 30
3. Ableitung aus der Regenrückhaltung gegen Rückstau aus dem MW-Kanal sichern
4. Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regenereignis aufgrund der Nähe zum Krankenhaus

## Planung:



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: info@geoplan-online.de

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....  
Daniel Wagner  
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

## 2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000)