

**Bebauungsplan  
mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„WA Huböd II“  
Gemarkung Alkofen  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau**



## Inhaltsverzeichnis

I.	Verfahren	Seite 5
II.	Bebauungsplan	Seite 7
III.	Textliche Festsetzungen	Seite 8
0.1	Maß der baulichen Nutzung	Seite 8
0.2	Mindestgrößen der Baugrundstücke	Seite 8
0.3	Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 8
0.3.1	Allgemeines	Seite 8
0.3.2	Gebäudetypen nach Geländeneigung	Seite 9
0.3.3	Dachgauben	Seite 11
0.3.4	Zwerchgiebel	Seite 11
0.4	Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten	Seite 12
0.5	Einfriedung	Seite 13
0.5.1	Zäune	Seite 13
0.5.1.1	Arten	Seite 13
0.5.1.2	Zaunhöhe	Seite 13
0.5.1.2.1	Straßenseitig	Seite 13
0.5.1.2.2	Zwischen den Grundstücken	Seite 13
0.5.1.3	Ausführung	Seite 13
0.5.1.3.1	Holzzaun	Seite 13
0.5.1.3.2	Maschendrahtzaun	Seite 13
0.5.1.3.3	Einstab- und Doppelstabmatten	Seite 13
0.5.2	Pfeiler	Seite 13
0.5.3	Mauern	Seite 13
0.5.4	Stützmauern	Seite 14
0.5.5	Sichtschutzelemente	Seite 14
0.5.5.1	Ausführungsart	Seite 14
0.5.5.2	Höhe	Seite 14
0.5.5.3	Länge	Seite 14
0.6	Geländeverhältnisse / Topographie	Seite 14
0.7	Grünflächen	Seite 14
0.7.1	Private Grünflächen	Seite 14
0.7.2	Ortsrandeingrünung	Seite 15
0.7.3	Ausgleichsfläche für die Parzelle Nr. 1	Seite 15
0.7.4	Neupflanzungen innerhalb des Baugebietes	Seite 15
0.8	Sonstige Hinweise und Festlegungen	Seite 16
0.8.1	Wasserableitung	Seite 16
0.8.1.1	Nutzung/Versickerung von Regenwasser	Seite 16
0.8.2	Nutzung der Sonnenenergie	Seite 16
0.8.3	Denkmalpflege	Seite 16
0.8.4	Duldungspflicht von Soziallärm	Seite 17
IV.	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite 18
V.	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite 19
VI.	Begründung und Erläuterung	Seite 20
1.	Allgemeines	Seite 21
2.	Anlass der Aufstellung	Seite 21
3.	Auswahl des Erschließungsgebietes	Seite 21
4.	Festlegungen	Seite 22
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 22

4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 22
4.3	Bauweise	Seite 22
4.4	Erschließung und Versorgung	Seite 22
4.4.1	Straßen	Seite 22
4.4.2	Bodenversiegelung	Seite 22
4.4.3	Wasserversorgung	Seite 22
4.4.4	Abwasserentsorgung	Seite 22
4.4.4.1	Schutzwasser	Seite 22
4.4.4.2	Regenwasser	Seite 23
4.4.5	Abfallentsorgung	Seite 23
4.4.6	Stromversorgung	Seite 23
4.4.7	Telekommunikationsnetz	Seite 23
4.4.8	Löschwasserversorgung	Seite 24
5.	Immissionsschutz	Seite 24
6.	Umweltbericht	Seite 24
6.1	Umweltbericht	Seite 24
6.1.1	Gesetzliche Grundlagen	Seite 24
6.2	Beschreibung des Planvorhabens	Seite 24
6.2.1	Bestandsaufnahme	Seite 25
6.3	Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter	Seite 25
6.3.1	Schutzgüter	Seite 25
6.3.1.1	Mensch	Seite 25
6.3.1.2	Pflanzen und Tiere	Seite 25
6.3.1.3	Boden	Seite 26
6.3.1.4	Wasser	Seite 26
6.3.1.5	Klima/Luft	Seite 26
6.3.1.6	Kultur- und Schutzgüter	Seite 27
6.3.1.7	Fläche	Seite 27
6.3.1.8	Zusammenfassende Bewertung	Seite 27
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung und bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung	Seite 27
6.4.1	Schutzgüter	Seite 27
6.4.1.1	Mensch	Seite 27
6.4.1.2	Pflanzen und Tiere	Seite 28
6.4.1.3	Boden	Seite 28
6.4.1.4	Wasser	Seite 29
6.4.1.5	Klima/Luft	Seite 29
6.4.1.6	Kulturgüter	Seite 29
6.4.1.7	Fläche	Seite 30
6.4.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Seite 30
6.4.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind	Seite 30
6.5	Zusätzliche Angaben	Seite 30
6.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder	Seite 30

	fehlende Kenntnisse	
6.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	Seite 31
6.5.3	Zusammenfassung	Seite 31
6.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 31
7.	Denkmalpflege	Seite 31
8.	Schallschutz	Seite 32
9.	Hinweise	Seite 32

## I. Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 22.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 28.04.2010 wurde in der Zeit vom 14.05.2010 bis 14.06.2010 durchgeführt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 28.04.2010 wurde in der Zeit vom 14.05.2010 bis 14.06.2010 durchgeführt.

### **Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 17.06.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2010 bis einschließlich 09.08.2010 öffentlich ausgelegt.

### **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2010 in der Zeit vom 09.07.2010 bis 09.08.2010 weiter beteiligt.

### **ERGÄNZENDES VERFAHREN**

Änderungsbeschluss: 16.11.2015

Billigungsbeschluss und Erneute Auslegung: 21.02.2017

Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.04.2017 bis 18.05.2017 in der Fassung vom 21.02.2017.

### **ERGÄNZENDES VERFAHREN**

Änderungsbeschluss: 19.10.2017

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.11.2017 bis 04.12.2017 in der Fassung vom 27.10.2017.

### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 13.04.2018

  
1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 20. APR. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB örtüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 des BauGB wird hingewiesen:

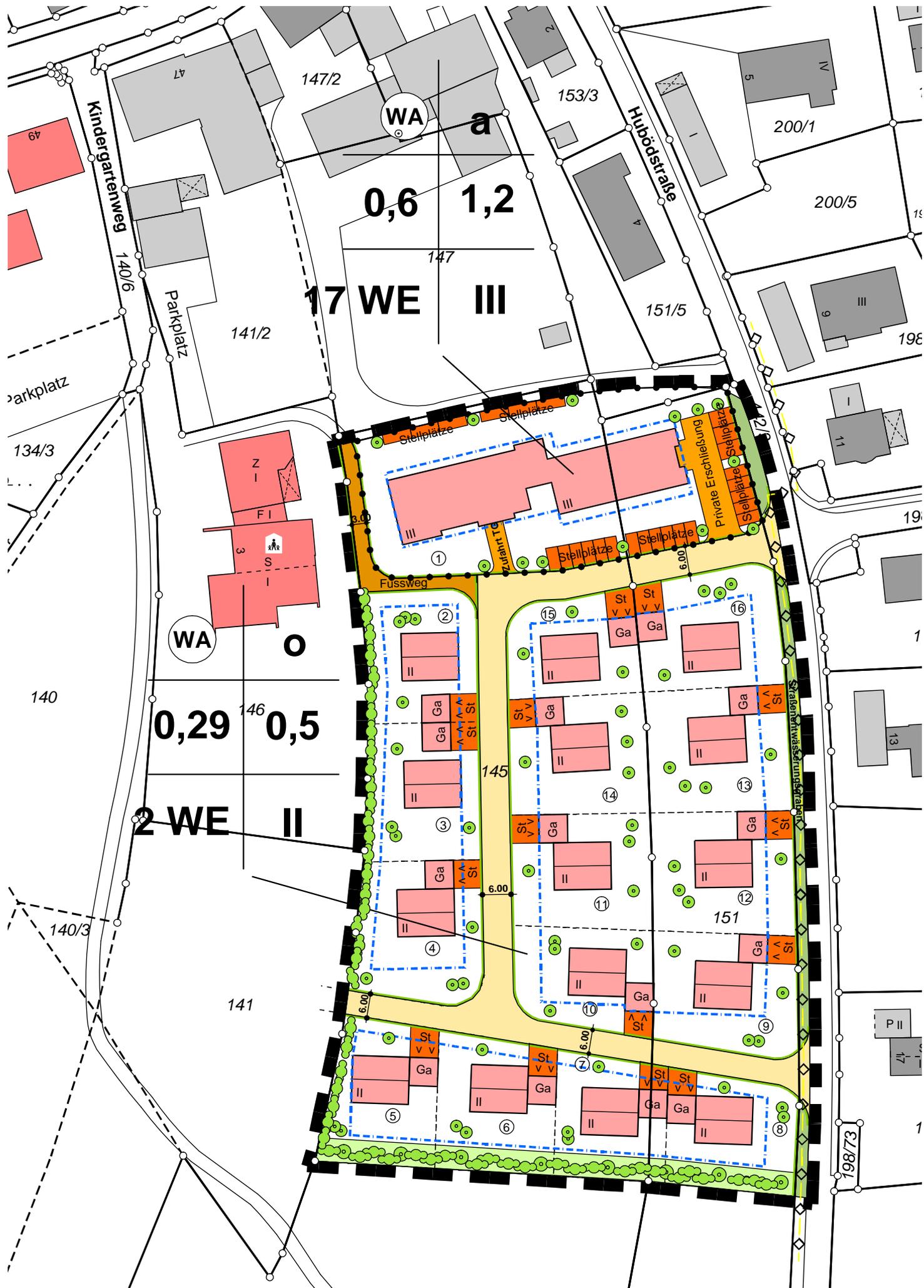
Unbeachtlich werden demnach:

- 1) eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
- 3) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Vilshofen an der Donau gelten gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) hingewiesen. Danach Erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Im Bereich des Bebauungsplanes sind in offener Bauweise, nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser, zulässig mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Einzelhausbebauung bzw. eine Wohneinheit für je eine Doppelhaushälfte. Für den Eigenbedarf ist ausnahmsweise bei Ausbau des Dachgeschosses eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoß zulässig.

Ausgenommen Parzelle Nr. 1, hier sind max. 17 Wohneinheiten zulässig. Des Weiteren wird für die Parzelle Nr. 1 eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, der seitliche Grenzabstand muss eingehalten werden.

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau kann im Einzelfall das Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erteilen.

Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist anzuwenden

#### 0.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Einzelhausgrundstücke :	550 m <sup>2</sup>
Doppelhausgrundstücken:	300 m <sup>2</sup> (bei Doppelhäusern ist eine Grundstücksteilung zulässig, sofern die Mindestgrundstücksgrößen gegeben sind)

#### 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 0.3.1 Allgemeines

Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, dass im Falle von Typenhausplanungen mehr als zwei nebeneinander stehende Gebäude gleich geplant werden.

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig. Seitliche Anbauten sind durch angesetzte Dachflächen auszuführen.

Dachkehlen sind zu vermeiden.

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite bei einem freistehendem Einzelhaus, wird im Verhältnis von 1,3 : 1,0 empfohlen.

Unzulässig sind: Erker am Eck und an den Giebelseiten  
Der First ist entlang der Längsseite anzuordnen.

Fassadengliederung und Material

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite und verunstaltende Kamine an der Außenwand, sowie verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind, auf vor Einsicht geschützte Flächen des Grundstückes oder als Wandbehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

**0.3.2 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen möglich:**

- Fällt das bestehende Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist ein Gebäude mit EG und UG am Hang zu errichten.
- Fällt das bestehende Gelände weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist ein Gebäude mit EG oder EG und ausgebautem DG oder EG und 1. OG zulässig.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt fest zustellen, wobei die Höhenlage der Straße, die Erdgeschosebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

Zulässigkeit bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze  
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss  
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach	Pulldach
<b>Dachneigung</b>	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°	8° - 25°
<b>Dachdeckung</b>	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer			
<b>Kniestock</b>	unzulässig zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m (= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette			
<b>Wandhöhe</b>	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 6,50 m			Taufseite max. 6,70 m  Firstseite 8,50 m

### Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer		
Kniestock	zulässig max. 1,50 m, gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette		
Wandhöhe	ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 5,00 m		

### Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform	Satteldach	Pulldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	8° - 25°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer			
Kniestock	zulässig bis max. 0,70 m, gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette			
Wandhöhe	- bergseits ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 4,50 m - talseits ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand Geländeoberfläche max. 6,70 m			

### 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach	Walmdach	Krüppelwalmdach
Dachneigung	15° - 38°	15° - 30°	35° - 40°
Dachdeckung	Pfannen – naturrot bis erdfarben Blech – silberfarben, kupferfarben Gründächer		
Kniestock	unzulässig zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 0,40 m (= 1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Pfette		
Wandhöhe	Die Wandhöhen sind gemäß der nachstehenden Abbildung 1 einzuhalten.		
2. Obergeschoss	Das 2. Obergeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des unterliegenden Geschosses besitzen.		
Anordnung der Hauptgebäude	Die beiden Hauptgebäude sind in Nord-Süd-Richtung um mindestens 3 m zu versetzen		

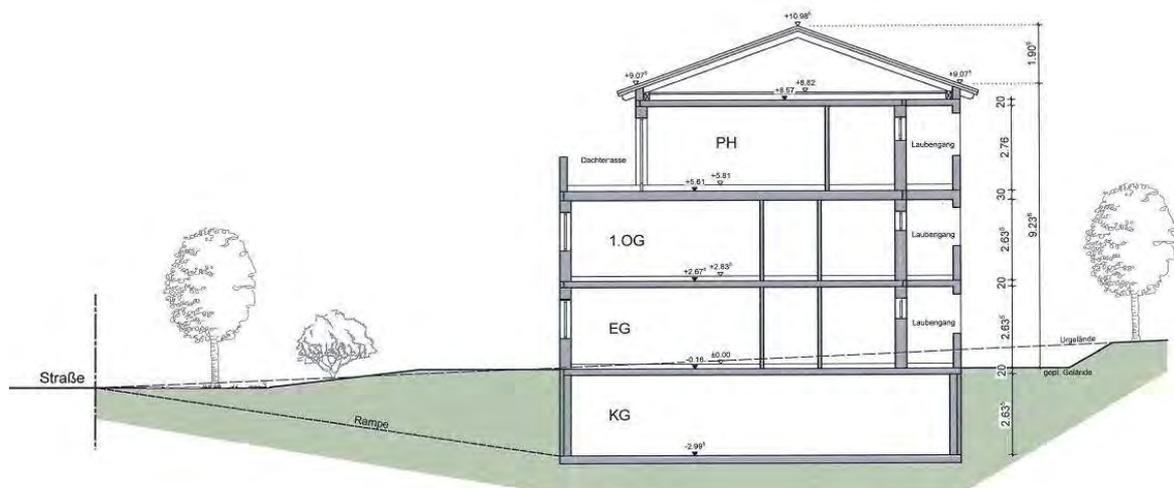


Abbildung 1: Schnitt Mehrfamilienhaus mit eingezeichneter Wandhöhe

### 0.3.3 Dachgaupen

Bei sämtlichen Gebäudetypen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen erst ab 28° Dachneigung zulässig. Es sind nur stehende Giebelgaupen zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander muss mind. 1,50 m und vom Ortgang mind. 2,50 m betragen. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 2,00 m<sup>2</sup>.

Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind unzulässig

### 0.3.4 Zwerggiebel

Dachart: Satteldach / Pultdach / Walmdach / Krüppelwalmdach

Dachneigung: Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf nicht unterschritten werden, der First muss mind. 0,50 m unter OK Hauptdachfirst liegen. Bei sämtlichen Gebäude-typen zulässig (max. 1 Stück).

Der Zwerggiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerggiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerggiebels max. 4,00 m.

Der Zwerggiebel darf max. mit einer Tiefe von 1,50 m aus der Gebäudefront heraustreten.

Bei einer Nutzung als Balkon oder Wintergarten ist eine Tiefe im Verhältnis zur Breite von 1:1 zulässig.

Im Bereich des Zwerggiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestockes überschritten werden.

Der Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgaupen an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Hier sind jedoch Alternativ auch Glas- und Blecheindeckungen zulässig. Für die alternative Eindeckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 28°.

#### 0.4 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Grenzgaragen müssen bei beidseitiger Grenzbebauung giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, d.h. Firstrichtung parallel zur Straße. Der Zweitbauende hat sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Hanglagen sind entgegen des Art. 6 Abs. 9 BayBO an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

Bei einseitigen Grenzgarage mit Satteldach ist die Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Einverständniserklärung des Nachbarn zu sichern.

Bei Hanghäusern mit nur sichtbarem Erdgeschoss werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.

Dachform	Satteldach	15° - 38°
	Pulldach	8° - 25°
	Walmdach	15° - 30°
	Flachdach	sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht berührt.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind Garagen unzulässig.

Ausnahmen bzw. Befreiungen können durch den Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau in Einzelfällen zugelassen werden.

Die Garagenzufahrt muss mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann, und darf zur Straßenseite nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.

Ausnahmen bzw. Befreiungen können durch den Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau in Einzelfällen zugelassen werden.

Garagen- und Stellplatzzufahrten, sowie Stellplätze sollen versickerungsfähig ausgebildet werden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kieselbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

## **0.5 Einfriedungen**

### **0.5.1 Zäune**

#### **0.5.1.1 Arten**

Es sind Holzzäune, Maschendrahtzäune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig.

#### **0.5.1.2 Zaunhöhe**

##### **0.5.1.2.1 Straßenseitig**

Straßenseitig ist eine maximale Zaunhöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,00 m zulässig.

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist zulässig, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplatz), auch den Nachbargrundstücken, gewährleistet sein.

Im Bereich der jeweiligen Einmündungen ist beidseitig (auch Einfahrten des Nachbargrundstückes) eine max. Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

##### **0.5.1.2.2 Zwischen den Grundstücken**

Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Zaunhöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,20 m zulässig.

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist wünschenswert.

#### **0.5.1.3 Ausführung**

##### **0.5.1.3.1 Holzzaun**

Unzulässig sind vollwandige Zaunelemente, sowie Elemente welche eine wandartige Wirkung erzeugen.

##### **0.5.1.3.2 Maschendrahtzaun**

Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) tanngrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht.

##### **0.5.1.3.3 Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune**

Tanngrün, graphitgrau oder verzinkt

#### **0.5.2 Pfeiler**

Zulässig aus verputzten Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 breit und 0,20 tief. Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden.

Bei Eingangs- und Einfahrtstore sind Pfeiler mit einer max. Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,4 m zulässig.

Die Zaunhöhe darf nicht überschritten werden.

#### **0.5.3 Mauern**

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

#### **0.5.4 Stützmauern**

Stützmauern sind bei Hanggrundstücken als Einfriedung zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Mauer) von max. 0,80 m.

Mit aufgesetzten Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,50 m nicht überschritten werden.

Im Bereich von Einmündungen ist eine max. Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

#### **0.5.5 Sichtschutzelemente**

##### **0.5.5.1 Ausführungsart**

Sichtschutzwände sind aus Holz zu errichten.

##### **0.5.5.2 Höhe**

max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand

##### **0.5.5.3 Länge**

Die max. 9 m, jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an eine öffentliche Straße grenzend) zulässig. Das Errichten von Sichtschutzzäune ist an Grundstücksgrenzen an denen ein Grenzgebäude geplant ist oder errichtet wurde unzulässig.

#### **0.6 Geländeverhältnisse / Topographie**

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Gelände-  
veränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu  
beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m ab Urgelände  
zulässig.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements  
einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen  
Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen sind das geplante und das bestehende Gelände  
darzustellen.
- Bei Hanggrundstücken ist eine maximale Abgrabung von 2,00 m in  
einem Umgriff bis max. 3,00 m zulässig

#### **0.7 Grünflächen - Bepflanzung**

##### **0.7.1 Private Grünflächen**

Private Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind dörfliche Ziergehölze und heimische Gehölzarten zu verwenden (vgl. beigefügte Empfehlungsliste).

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von eventuell vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der das Einvernehmen des Leitungsbetreibers einzuholen und geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Betonteile) durchzuführen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesondere erforderlich die Grundstücke jeweils nach Bedarf mind. ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Für die Hinterpflanzung von straßenseitigen Zäunen sind Gehölze zu wählen, die eine Höhe von 1,50 m bis 2,00 m nicht überschreiten

Pflanzgebot:

Je Parzelle ist im Vorgartenbereich / straßennahen Bereich mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Bepflanzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- für Gehölze, die eine Höhe von maximal 2 m erreichen ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten
- ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

### **0.7.2 Ortsrandeingrünung**

Bei festgesetzten Ortsrandeingrünung handelt es sich um ein privates Grün.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind für den ordnungsgemäße Pflanzung und den Unterhalt der festgesetzten 2-reihigen Hecke verantwortlich. Für die Ortsrandeingrünung dürfen Sträucher gem. nachstehender Positivliste (0.7.3.2 Straucharten) gepflanzt werden.

### **0.7.3 Ausgleichsfläche für die Parzelle Nr. 1**

Der Ausgleich für die Parzelle Nr. 1 soll auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 232/0, Gmkg. Alkofen erfolgen.

Die durch das Planungsbüro Inge Haberl im Anhang „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ für die Parzelle Nr. 1 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und sind Anhang 2 bis spätestens 1 Jahr nach in Kraft treten des Bebauungs- und Grünordnungsplan zu realisieren.

### **0.7.4 Neuanpflanzungen innerhalb des Baugebietes**

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende heimische Bäume, Gehölze und dörfliche Ziergehölze empfohlen:

Für die Baum- und Strauchwahl gilt folgende nachstehende Positivliste

0.7.4.1	<b>Baumarten</b>	
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Ulme	Ulmus carpinifolia
	Sandbirke	Betula pendula
	Wildobst	z.B. Malus sylvestris, Pyrus pyraster, Prunus avium

und Zierobstarten bzw. Obstbäume möglichst als Hochstamm

0.7.4.2	<b>Straucharten</b>	
	Hasel	Corylus avellana
	Hartriegel	Cornus sanguine
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Woll. Schneeball	Viburnum lantana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Wildrosen	z.B. Rosa arvensis, Rosa canina
	Holunder	Sambucus nigra

## 0.8 **Sonstige Hinweise und Festlegungen**

### 0.8.1 **Wasserableitung**

#### 0.8.1.1 **Nutzung/Versickerung von Regenwasser**

Regenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern (in Gartenflächen) bzw. soll in Zisternen aufgefangen werden.

Für jede Bauparzelle sollte nach Möglichkeit eine Regenwasserzisterne zur Regenwassernutzung vorgesehen werden

#### 0.8.2 **Nutzung d. Sonnenenergie**

Eine Südausrichtung der Gebäudelängsseite wird hinsichtlich einer optimalen Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie oder Wärmestrahlung) empfohlen.

#### 0.8.3 **Denkmalpflege**

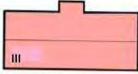
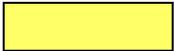
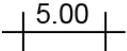
Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände nicht mehr oberirdisch sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen, d.h. bei Erdarbeiten sind zum Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunden und dergleichen, dem Landratsamt Passau oder der Dienststelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.

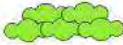
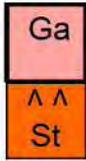
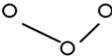
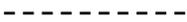
#### **0.8.4 Duldungspflicht von Soziallärm**

Der durch das, an das Baugebiet, angrenzende Kinderhaus Alkofen entstehende sozialadäquate Lärm ist von den künftigen Anwohnern zu dulden.

## IV. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
1.1.3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1.5	17 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei der Parzelle Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
	2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
	1 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhaushälften (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
2.1		Zulässig: Erdgeschoss und 2. Obergeschosse GRZ = 0,6                      GFZ = 1,2
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß GRZ = 0,29                      GFZ = 0,5
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß GRZ = 0,29                      GFZ = 0,5
		Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang – versetzte Wohngeschoße = 2-geschossig möglich GRZ = 0,29                      GFZ = 0,5
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
3.1.1	o	offene Bauweise
3.1.2	a	abweichende Bauweise
3.2		Baugrenze
<b>6. Verkehrsflächen</b>		
6.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche Die Straße soll verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel durch Auspflasterung, Fahrbahngliederung durch Entwässerungszeile)
		öffentlicher Fußweg
6.1.2		<b>Straßen-, Gehweg- und Wirtschaftswegbreite inklusive Bankett</b>
6.2		Straßenbegrenzungslinie
<b>8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>		
		unterirdische Stromleitung (Ungenaue Darstellung des Leitungsverlaufes, für die genaue Einmessung der Leitung mit den Bayernwerken in Verbindung setzen)

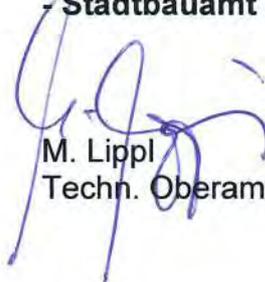
<b>9.</b>	<b>Grünflächen</b>	
		private Grünfläche
		Straßenentwässerungsgraben (öffentlich)
<b>13.</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Grünordnung</b>	
<b>13.2</b>	<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>	
<b>13.2.1</b>		zu pflanzende standortgerechte Bäume gem. Pflanzgebot (möglicher Standort)
		zu pflanzende zweireihige Hecke
<b>13.2.2</b>		bestehende Bäume und Laubgehölze (nach Möglichkeit erhalten oder durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu ersetzen)
<b>15.</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	
<b>15.3</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>	
<b>15.3.3</b>		Garagen mit Zufahrten (möglicher Standort)
		Gebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu. Grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen (möglicher Standort)
<b>15.13</b>		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Innenkante der Geltungsbereichslineie maßgebend)
<b>15.14</b>		Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung
<b>V. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE</b>		
		Bestehende Grundstücksgrenzen
		geplante Grundstücksgrenze
<b>739</b>		Flurnummer
		Parzellennummer

## VI. Begründung und Erläuterung

des Bebauungsplanes  
„WA Huböd II“,  
Gemarkung Alkofen  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau

Aufgestellt:  
Vilshofen a.d. Donau, den 13.04.2018  
i.d.F. vom 27.10.2017

**Stadt Vilshofen an der Donau**  
**- Stadtbauamt -**

  
M. Lippl  
Techn. Oberamtsrat

## 1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche Art und Nutzung.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Anlass zur Aufstellung

Im Ortsteil Alkofen der Stadt Vilshofen an der Donau stehen im bestehenden Baugebiet Huböd nur noch 5 Bauparzellen zur Verfügung.

Um die städtebauliche als auch die gesellschaftliche Entwicklung des Ortsteils Alkofen nicht zu gefährden und einer Abwanderung in Nachbargemeinden entgegenzuwirken, ist eine Bereitstellung und Ausweisung von Bauflächen für Bauwerber dringend notwendig.

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt deshalb im Bereich der Grundstücke mit der Fl.Nr. 145/0 TF und 151/0 TF Gmkg. Alkofen einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich geregelt.

Mit Beschluss vom 16.11.2015 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Für die Ausweisung neuer Bauflächen im westlich des bestehenden Baugebietes Huböd – zwischen Hubödstraße und westlich angrenzenden Kindergarten – liegenden Grundstücke am günstigsten.

Durch die direkte Anbindung an das Zentrum des Ortsteiles Alkofen, wird einer Zersiedelung gem LEP entgegengewirkt.

Durch die direkte Anbindung in die bestehende Bebauung bleibt die Geschlossenheit der Ortschaft erhalten.

Das Baugebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vilshofen an der Donau entwickelt, welcher im Parallelverfahren geändert wird.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Der Bebauungsplan „Huböd II“ wird ausgewiesen, um den Ortsteil durch Hinzunahme von vertretbaren Bauflächen zu erweitern und damit eine ungeordnete Zersiedelung zu verhindern.

Entsprechend der topographischen Verhältnisse wird eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück wird auf zwei Einheiten begrenzt. Ausnahmsweise kann der Ausbau des Dachgeschosses zu einer dritten Wohneinheit für Eigennutzung zugestimmt werden.

Für die Parzelle Nr. 1 sind 3 Vollgeschosse zulässig und dürfen max. 17 Wohneinheiten errichtet werden.

#### **4. Festsetzungen**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,29 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Für den Bereich der Parzelle Nr. 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

##### **4.3 Bauweise**

Es gilt für die Parzelle Nr. 1 die abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, der seitliche Grenzabstand muss eingehalten werden.

Für das restliche Plangebiet gilt die offene Bauweise.

#### **4.4 Erschließung und Versorgung**

##### **4.4.1 Straßen**

Das Plangebiet soll über eine Ringstraße zur Hubödstraße erschlossen werden.

Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel durch Aufpflasterungen, Fahrbahngliederung durch Entwässerungszeile).

##### **4.4.2 Bodenversiegelung**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird durch entsprechende Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt, d.h. die Zufahrten, Parkplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

##### **4.4.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Vilshofen GmbH.

Entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz soll auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser geachtet werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch Wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

##### **4.4.4 Abwasserentsorgung**

###### **4.4.4.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die best. Kanalisation der Kläranlage Vilshofen zugeführt.

#### 4.4.4.2 **Regenwasser**

Das Regenwasser aus dem privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) ist über Regenwasserleitungen der bestehenden Regenwasserrückhaltung auf der Fl.Nr. 189/1, Gmkg. Alkofen zuzuführen und von dort gedrosselt und in den Müllerlohegraben eingeleitet.

Das bestehende Regenrückhaltebecken ist für die Baugebiete Huböd und Huböd II konzipiert.

Evtl. auftretendes Schichtwasser ist über Drainagen der geplanten Regenwasserleitung zuzuführen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitestgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nicht errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nicht zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden neben der vorgesehenen dezentralen Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungsreinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

#### 4.4.5 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit dem derzeit praktizierten 3-Tonnen-Hohlsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle).

#### 4.4.6 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.

#### 4.4.7 **Telekommunikationsnetz**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### 4.4.8

#### Löschwasserversorgung

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten, und zwar jeweils am Fahr- bahnrand außerhalb des Trümmerschattens zu installieren.

#### 5.

#### Immissionsschutz

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur bestehenden Schreinerei, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Hoock Farney Ingenieure erstellt.

Das schalltechnische Gutachten ist als Anhang Nr. 3 den Bebauungsplan angefügt.

#### 6.

#### Umweltbericht

##### 6.1

#### Umweltbericht

Der Umweltbericht gliedert sich in Zweiteil.

Zum einen nachstehend für den Bereich der Parzellen Nr. 2 – 16 und zum anderen im Anhang 1 für die Parzelle Nr. 2 separat erstellen Umweltbericht erstellt durch das Planungsbüro Inge Haberl.

##### 6.1.1

#### Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sind Festsetzungen zur Vermeidung und Ausgleich gem. der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die mit der Bebauung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs wird der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) zu Grunde gelegt.

##### 6.2

#### Beschreibung des Planvorhabens

Das geplante Wohngebiet (WA) liegt im Gemeindegebiet der Stadt Vilshofen an der Donau im Ortsteil Alkofen nördlich westlich des bestehenden Baugebietes Huböd und in unmittelbarer Nähe an das bestehende Mischgebiet.

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt den Grundstücken Fl.Nrn. 145 TF, 150/3 TF und 151 TF, jeweils Gemarkung Alkofen einer anderen Nutzung zuzuführen, ist es erforderlich die das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) auszuweisen.

Die Überplanung stellt zwar eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, wobei jedoch aus ökologischer Sicht bei Abwägung der bisherigen Nachteile (Düngung, dauernde Bearbeitung usw.) gegenüber der geplanten WANutzung im Hinblick auf die nun geplante zulässige Bebauung (GFZ 0,29) eine Verschlechterung mit sich bringt, jedoch die restliche private Garten- nutzung mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Obst- baumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung) dies zumindest nahezu wieder ausgleicht.

## 6.2.1 Bestandsaufnahme

<b>Nutzung:</b>	<b>Ackerland bzw. teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünfläche</b>
Vegetation/Kleinkulturen:	Ackerland, landwirtschaftl. Nutzwiese
Gehölze:	Nicht vorhanden
Gewässer:	Nicht vorhanden
Biotope:	Nicht vorhanden
Bisheriges Orts- und Landschaftsbild:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Künftiges Orts- und Landschaftsbild:	Zusammenhängende Bebauung mit Ortsrandeingrünung
<b>Schutzgebiete und – objekte/ Artennachweise</b>	Nicht betroffen

## 6.3 Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

### 6.3.1 Schutzgüter

#### 6.3.1.1 Mensch

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Erholung	Bereich des Plangebietes bisher nicht speziell angelegt als Erholungsraum, allerdings besteht über Flur-Wege die Möglichkeit zur örtl. Naherholung	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit, kein größerer Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Durchlässigkeit zu Erholung in der freien Landschaft (Spaziergehen o.ä.) bleibt erhalten
Lärmschutz	Östlich des Plangebietes verläuft die gewidmete Ortstraße „Hubödstraße“	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/geringe Bedeutung
Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/geringe Bedeutung
Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind in räumlicher Nähe	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

#### 6.3.1.2 Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Vegetation	Bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Wirtschaftsgrünland)	Keine spez. Empfindlichkeit von derzeitigen. Artenausstattung her	In derzeitigem Zustand keine Bedeutung
Fauna	Bisher als Grünland/Ackerland ge-	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung für

	nutzte Fläche		wertvolle Arten
Biotope und Ver- netzung	Keine kartierten Biotope im Pla- nungsbereich und näherer Umgebung betroffen / beein- trächtigt	Keine spez. Emp- findlichkeit	Keine Bedeutung bisher im Bio- topverbund

### 6.3.1.3 Boden

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
---	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	---	---
Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe Empfind- lichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Biotopfunktion	Keine seltenen Bö- den	Keine Empfindlich- keit	Keine Bedeutung
Nutzungsfunktion	Teilweise landwirt- schaftliche Nut- zung Mittlere Bonität, leichte Hanglage	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	geringe Bedeutung und Wertigkeit

### 6.3.1.4 Wasser

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
---	Wasser kann zum gro- ßen Teil verdunsten, versickern auf derzeit landwirtschaftlich ge- nutzten Fläche	Geringe Empfind- lichkeit	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, Maßnahmen zur Ge- ringhaltung des Ver- siegelungsgrades eingeplant, geringe Bedeutung
Oberflächen- gewässer	Keine vorhanden	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Grundwasser	Grundwasserabstand mehr als 2 m tief	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
Nutzungs- funktion	Anschluss an öffentli- ches Wasserversor- gungsnetz der Stadt; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; kei- ne Grundwassernut- zung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

### 6.3.1.5 Klima / Luft

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
---	Offene Lage / Ortsrandlage mit entsprechender Durchlüf- tung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeu- tung; gewisse Durchlässigkeit ist weiterhin ge-

**6.3.1.6 Kultur- und Sachgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Denkmäler</b>	Keine ausgewiesenen Bau- denkmäler, keine verzeich- neten Bodendenkmäler	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Neue Ortsrandsituation, von der Gemeindeverbindungs- straße aus kaum wirksam	Keine spezielle Empfindlichkeit	Durch geplante Ortsrandeingrünung geringe Bedeutung und Wertigkeit

**6.3.1.7 Fläche**

<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Fläche</b>	Im wirksamen Flächennut- zungsplan ist der überwie- gende Bereich des Plan- gebietes „Huböd II“ bereits als MI dargestellt. Mit der Änderung soll der Bereich „Huböd II“ insge- samt als WA ausgewiesen werden. Sonstige Innenentwicklung- potentiale bestehen im Ortsteil Alkofen keine.	geringe bis mittler Empfindlichkeit bei Bebauung	Geringe Bedeutung und Wertigkeit.

**6.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung**

Auf Grund der bestehenden als Acker und landwirtschaftliche genutztes Grünland lässt sich festhalten, dass die Wertigkeit für die Schutzgüter geringe Bedeutung bzw. geringe Empfindlichkeiten aufweisen.

**6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung und bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung**

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, dauernde Bearbeitung) entfällt und wird durch eine Wohnnutzung ersetzt, wobei auf eine verträgliche Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild geachtet wird. Diese Einbindung wird durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet (GRZ 0,29, Ortsrandeingrünung, grünordnerische Festsetzungen usw.).

**6.4.1 Schutzgüter**

**6.4.1.1 Mensch**

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkungsfaktoren</b>	<b>Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens</b>
Erholung	Kaum Veränderung zur bisherigen Situation	keine Veränderung gegenüber Bestand
Lärmschutz	Durchlässigkeit zur freien Land-	keine Veränderung gegen-

	schaft bleibt weiterhin gegeben	über Bestand
Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	keine Veränderung gegenüber Bestand
Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	---
Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	---
Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	---

#### 6.4.1.2 Pflanzen / Tiere

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b>
Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, Gartennutzung statt Acker/Grünland Zunahme an Gehölzstrukturen / Extensivflächen durch Grünordnungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen	kaum Veränderung gegenüber Bestand
Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, Zunahme an Gehölzstrukturen in den Gärten, gewisse Beunruhigung durch neue Parzellen / Gartennutzung Zunahme an Extensivflächen durch eingeplante Ausgleichsflächen	kaum Veränderung gegenüber Bestand
Biotope und Vernetzung	Werden nicht beeinträchtigt	keine Verschlechterung gegenüber Bestand

#### 6.4.1.3 Boden

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b>
Filterfunktion	Zunehmende Bodenversiegelung, durch Baugebietsausweisung, allerdings entstehen auch größere, intensiv genutzte Gartenflächen	Kaum Verschlechterung gegenüber bisher landwirtschaftlicher Nutzung
Biotopfunktion	---	---
Nutzungsfunktion	Flächen gehen für landwirtschaftliche Nutzung verloren	Kaum Verschlechterung gegenüber bisher, nur keine landwirtschaftlichen Nutzflächen (keine großflächige Düngung)

#### 6.4.1.4 Wasser

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b>
Oberflächenwasser	Neue befestigte Flächen durch die geplante. Bebauung, allerdings Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Regenwassernutzung im Bebauungsplanverfahren. Eher Verringerung der Erosionsgefährdung durch dauernde Bodenbedeckung bei Gartennutzung gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung	Kaum Verschlechterung gegenüber Bestand
Grundwasser / Nutzungsfunktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand

#### 6.4.1.5 Klima / Luft

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b>
---	Geringfügig stärkere Aufheizung im dargestellten Bereich, allerdings auch bleibende Grünflächen, die wieder ausgleichend wirken	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand (Baumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung)

#### 6.4.1.6 Kulturgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b>
Denkmäler	Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand
Orts- und Landschaftsbild	Lage nicht weiträumig wirksam auf das Landschaftsbild	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand

#### 6.4.1.7 Fläche

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Fläche	Flächen gehen für Landwirtschaftliche Nutzung verloren	kaum Verschlechterung gegenüber best. Planung im FNP/LP  Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine geringe GRZ sowie durch kleinere Parzellen bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken, so wie mit einem dreigeschossigen Bau mit 17 Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung im Bebauungsplan „Huböd II“ kompensiert.  Sonstige Möglichkeiten der Innenentwicklung im Ortsteil Alkofen wurden überprüft. Entsprechende Flächen sind jedoch nicht vorhanden.

#### 6.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Versickerungsfähige Beläge
- Gartennutzung
- Ortsrandeingrünung
- Obstbaumnutzung

#### 6.4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im parallelverfahren geändert. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

#### 6.5 Zusätzliche Angaben

##### 6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Der erfolgten Bearbeitung liegt der Leitfaden – Bayern im Einklang mit der Natur und Landschaft – (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) zu Grunde.

### **6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, bei der Eingabeplanung wird auf die Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen geachtet und die festgeschriebenen Pflanzungen werden durch Ortseinsicht geprüft.

### **6.5.3 Zusammenfassung**

Hinsichtlich der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wird die Gebietskategorie I zu Grunde gelegt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,29 kann von einem Bebauungstyp B ausgegangen werden. Die Beeinträchtigung liegt bei Bl.

### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit dem 23.05.1997) ist der überplante Bereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Vilshofen an der Donau ist beabsichtigt das Grundstück zu erwerben.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist es sinnvoll die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) darzustellen. Die Überplanung stellt zwar eine grundsätzliche Nutzungsänderung dar, wobei jedoch aus ökologischer Sicht bei Abwägung der möglichen bisherigen Nachteile (Düngung, dauernde Bearbeitung usw.) gegenüber der geplanten WA-Nutzung im Hinblick auf die nun zulässige Bebauung, (geplant GFZ 0,29) zwar eine Verschlechterung mit sich bringt, jedoch die restliche private Gartennutzung mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Obstbaumpflanzgebot, Ortsrandeingrünung) dies zumindest wieder ausgleicht. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich des Eingriffs sind nach Abwägung der Für und Wider nicht angezeigt. Da aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen i.d.R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft

## **7. Denkmalpflege**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände nicht mehr oberirdisch sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen, d.h. bei Erdarbeiten sind zum Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunden und dergleichen, dem Landratsamt Passau oder der Dienststelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Landshut zu melden.

## 8. Schallschutz

Nach Abschnitt IV.3.11 der Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Fassung 2012/13 wird als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage für den Schallschutz im Städtebau die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) zur Anwendung empfohlen.

Als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 (Ausgabe Mai 1987) zu dieser Norm schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die darin genannten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegt bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Dem gegenüber werden für den Bau oder die wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen sowie Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen in § 2 der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsgrenzwerte festgesetzt:

59 dB(A) tags

49 dB(A) nachts

Die Grenzwerte sind eingehalten.

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen oder ähnlich schutzwürdigen Räumen (z.B. Büro- u Praxisräume) sind so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mind. 30 dB erreichen.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 „Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln“ – Ausgabe Oktober 1998).

## 9. Hinweise

Bepflanzung gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

## Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

### 0. Planungsvoraussetzungen

- |     |  |    |      |
|-----|--|----|------|
| 0.1 | Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan<br>Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 2 - 4 BayNatschG). | JA | NEIN |
|-----|--|----|------|

### 1. Vorhabenstyp

- |     |  |  |      |
|-----|--|--|------|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung<br>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)                                | JA   | NEIN |
|     |  | Art des Vorhabens:<br><b>allgemeines Wohngebiet (WA)</b> |      |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung<br>Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen | JA   | NEIN |

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- |     |   |   |      |
|-----|---|---|------|
| 2.1 | Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie<br>- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang),<br>- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,<br>- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. | JA  | NEIN |
| 2.2 | Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen  | JA  | NEIN |
|     |   | Art der Maßnahmen:<br><b>Eingrünung</b><br><b>Baumpflanzgebot</b> |      |

### 3. Schutzgut Boden

- |  |   |  |      |
|--|---|--|------|
|  | Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt) | JA   | NEIN |
|  |   | Art der Maßnahmen:<br><b>wasserdurchlässige private Verkehrsflächen</b><br><b>Begrenzung der Verkehrsflächen</b> |      |

### 4. Schutzgut Wasser

- |     |  |    |      |
|-----|--|----|------|
| 4.1 | Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor<br><b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. | JA | NEIN |
|-----|--|----|------|

- |     |  |    |      |
|-----|--|----|------|
| 4.2 | Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  | JA | NEIN |
| 4.3 | <p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p><b>Erläuterung:</b><br/>Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> | JA | NEIN |

Art der Maßnahmen:  
**Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert oder in Zisternen zur weiteren Verwendung aufgefangen.**

## 5. Schutzgut Luft / Klima

- |   |    |      |
|---|----|------|
| Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. | JA | NEIN |
|---|----|------|
- Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- |     |  |    |      |
|-----|--|----|------|
| 6.1 | Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.   | JA | NEIN |
| 6.2 | <p>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.</p> <p><b>Erläuterung:</b> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> | JA | NEIN |
| 6.3 | <p>Einbindung in die Landschaft:<br/>Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).</p>  | JA | NEIN |

Art der Maßnahmen:  
**Ortsrandeingrünung  
Durchgrünung**

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

---

PROJEKT: **Bebauungsplan mit - und Grünordnungsplan  
WA Huböd II Alkofen- Stadt Vilshofen an der Donau,  
Landkreis Passau**

**hier Bilanzierung für Teilfläche Nord mit GRZ von 0,6**

---

Kurzbeschreibung: gepl. Nutzung/ Bebauung: Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl GRZ im nördlichen Teil >0,35 (gepl. Einrichtung zur  
Tagespflege)  
Im südlichen Teil kleiner als 0,30 (gepl. Einzel-/ Doppelhausbebauung)

Das gepl. Wohngebiet liegt an der Hubödstraße in Alkofen, Stadt  
Vilshofen an der Donau im Landkreis Passau.

Ergebnis: Für die südliche Teilfläche wird seitens der Stadt Vilshofen an der Donau  
die vereinfachte Vorgehensweise (laut Checkliste) angewandt.  
Es ist das Regelverfahren anzuwenden für die nördliche Teilfläche mit  
höherer GRZ. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf diese  
Teilfläche des Geltungsbereichs.  
Die nördlichen Teilfläche mit festgelegter GRZ von 0,6 sind einzustufen  
aufgrund der Ausgangssituation (Acker) als Gebiete mit geringer  
Bedeutung = Kategorie I und aufgrund des geplanten höheren  
Versiegelungs- und Nutzungsgrads (GRZ > 0,35) dem Typ A zuzuordnen.  
Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf nach Feld A I** für die  
abgegrenzte Fläche im Norden mit **2730 m<sup>2</sup>** bei einem anzusetzenden  
Faktor von 0,4 (aus der Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6) von **1092 m<sup>2</sup>**.  
Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind Maßnahmen  
zur Eingriffsminimierung (z.B. bez. Wasserhaushalt, Maßnahmen zur  
Begrünung o.ä.) vorgesehen.  
Mit der geplanten **Ausgleichsmaßnahme** nördlich von Alkofen auf  
Teilfläche von Flurnr. 232 Gemarkung Alkofen als naturnahe  
Waldrandzone mit gestuftem Waldrand im Anschluss an bestehende  
Waldflächen **mit 1092 m<sup>2</sup>** ist der erforderliche Ausgleich für den  
abgegrenzten Nordteil des Gebiets mit höherer GRZ erbracht und die  
Bilanz damit ausgeglichen.

Inhalte Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen,  
Einordnung in **Bestandskategorien**  
Ermittlung der Eingriffsschwere  
Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der  
Planungsqualität und ggfs  
Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller  
**Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung'  
BayStMLU München September 1999; 2. erweiterte Auflage Jan.2003

---

Wallersdorf, den 09.02.2017

**Planungsbüro Inge Haberl**  
**Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin**  
**Deggendorfer Str. 32**  
**94522 Wallersdorf**  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



# **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Huböd II“ in Alkofen, Stadt Vilshofen an der Donau**

**Hier speziell für Teilfläche Nord mit GRZ von 0,6  
entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung  
und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan.03**

---

**Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):**

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben
  - Bestandserfassung, -bewertung
  - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

## I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads mit  $GRZ < 0,35$  ist für die nördliche, abgegrenzte Teilfläche des Gebiets keine vereinfachte Vorgehensweise möglich, hierfür ist ein Regelablauf erforderlich mit Ausweisung einer entsprechenden Ausgleichsfläche.

Für den übrigen Teil des Bebauungsplangebiets wird seitens der Stadt Vilshofen die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Checkliste angewendet.

## II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), die in räumlichen Bezug zur best. Bebauung in Alkofen liegt, wo bereits eine weitere bauliche Entwicklung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgesehen ist.

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Ackerfläche neben vorh. Straße/ vorhandenem Weg  in direktem Anschluss an vorh. Bebauung ist dieser dichtere Teil des Wohngebiets geplant;	geringe Bedeutung I oben	Strukturanreicherung durch Pflanzungen / private Grünflächen Bzw. über eingeplane Ausgleichsfläche /-maßnahme (dort unter Entfernung einer bisher. Christbaumplantage)
Fauna	Ackerfläche selbst bietet wenig Lebensraumqualität	geringe Bedeutung I oben	vorgesehene Gehölze/ Grünflächen im Gebiet und v.a. die eingepl. Ausgleichsmaßnahme bieten mehr Lebensraum, insbesondere für Vogelarten / Insekten, Kleintiere...
Boden	landwirtschaftlich genutzter Boden mittlerer Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Beanspruchung offenen Bodens Versiegelung durch Gebäude + innere Erschließung, restliche Flächen werden gärtnerisch genutzt
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe mittlere Bedeutung I oben bis II unten	durch neue Versiegelung etwas höherer Abfluss  andererseits Geringhalten des Versiegelungsgrades (soweit das aufgrund der gepl. Nutzung möglich ist), Schaffung von Grünflächen auf dem Grundstück, wo möglich, Verwendung durchlässiger Beläge bei Stellplätzen, so dass Oberfläche wieder tw. verdunsten und versickern kann

Klima / Luft	offene freie Hanglage mit starker Durchlüftung und guter Besonnung	Geringe bis mittlere Bedeutung  I oben- II untern	stärkere Aufheizung durch Versiegelung / Gebäude  Garten-/Grünflächen mit Gehölzen wirken demgegenüber ausgleichend, weiterhin gute Durchlüftung in der Ortsrandlage gegeben Aufwertung durch eingepfl. Ausgleichsfläche (Waldrandzone)
Landschaftsbild	Derzeit freie ackerbaulich genutzte Hanglage, auf gegenüberliegender Seite an Hubödstraße bereits vorhandene Bebauung weiter nach Süden hinaus  (in weiterer Fortführung nach Süden schließt die noch gepl. Einzelhausbebauung an, die dann mit einer eingepfl. Heckenzone den Ortsrand ausbildet	geringe Bedeutung  I oben	Bebauung einer bisher ackerbaulich genutzten Lage, die die bestehende Bebauung ergänzt/ fortführt; der hier zu beurteilende Abschnitt

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

### III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG bzw. nun § 30 bzw. 39 Abs. 5 BNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	X Keine wertvollen Bereiche betroffen
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	x
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleeen	x

Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4 bzw. DIN 18920)	x Keine Gehölze vorh.
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	x entlang der vorh. Erschließungsstraße mit entspr. Fortführung
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	-- (Keine explizite Festsetzung)
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen	(x) Über größtenteils „offene Randgestaltung“ (durch Vorhabenträger zu realisierende Grünflächen/ Stellplatzflächen, und höchstens tw. Einfriedung)

### Schutzgut Wasser

Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	(x) außerhalb von Überschwemmungsbereichen/ leichte Hanglage
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	x
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	x
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	x über Festsetzungen im Gebiet (Versickerung/ Zisternen)
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	x
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x (Festsetzung)
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	x

### Schutzgut Boden

Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene Böden	(x) Nicht gegeben
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	(x)
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x (soweit möglich)

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen	x Verdichtete Bauweise für gepl. Tagespflege
Reduzierung des Versiegelungsgrades	x (soweit von Nutzung her möglich)
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)	x (Stellplätze)
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	(x)
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	(x)

### Schutzgut Klima / Luft

Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	(x)
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	(x)
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung	Nicht eingeplant/ festgesetzt, (allerdings andere Varianten der Begrünung durch Gartenflächen mit Baumpflanzungen usw.)
Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart	(x) Über allgemeine Vorschriften

### Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- naturnahe Gewässerufer</li> <li>- markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder</li> <li>- einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul>	X Moderate Erweiterung an Südhang, die die vorh. bereits vorh. Bebauung östl. der Hubödstr. im Anschluss an den Bestand (Kindergarten und bish. Mischgebiet) ergänzt/ fortführt, südlich anschließend niedrigere, lockere Einzelhausbebauung und Hecke zum neuen Ortsrand
---	--

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	x Markanter Blick auf Kirche/ alten Ortskern mit umgebenden Grünflächen bleibt aus der Entfernung betrachtet weiterhin erhalten
---	--

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	--
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	--
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.	--
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe	--

x eing geplante Maßnahmen bzw. berücksichtigt im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne einer Eingriffsminimierung

-- hier nicht zutreffend/ relevant

(x) berücksichtigt damit ohne Probleme, bzw. ohne spezifische Beeinträchtigungen bzw. ohnehin vorhanden bzw. ohne besondere Bedeutung für die betreffende Lage

#### IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

a) Zuordnung zu:

**Typ A** mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht aufgrund GRZ >0,35

bei derzeitiger Ackernutzung = **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung)

damit Faktorspanne zwischen 0,3 – 0,6

Es handelt sich hier im Wesentlichen um einen Bereich, der meist mit oberem Wert in Kategorie I einzustufen sind (bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft).

Durch die eingeplanten, berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Pflanzgebote in Privatflächen mit Baumpflanzungen im Vorbereich, Beschränkung der Oberflächenversiegelung und Empfehlungen) kann der Faktor hier mit 0,4 angesetzt werden.

b) Flächenansatz:

**Zu beurteilende Eingriffsfläche:** **2730 m<sup>2</sup>**  
**Abgegrenzte Teilfläche Nord mit GRZ von 0,6**  
**(gepl. Fläche für Tagespflege, für die der Ausgleich zu schaffen)**

c) Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Typ	Nutzung/ Bestand	Fläche, für die ein Ausgleich erforderlich ist	Faktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
<b>A I</b>	<b>bisher Acker</b>	<b>2730 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>	<b>1092 m<sup>2</sup></b>

## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ziel ist es, den Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriff an naturschutzfachlich geeigneter Stelle einzuplanen.

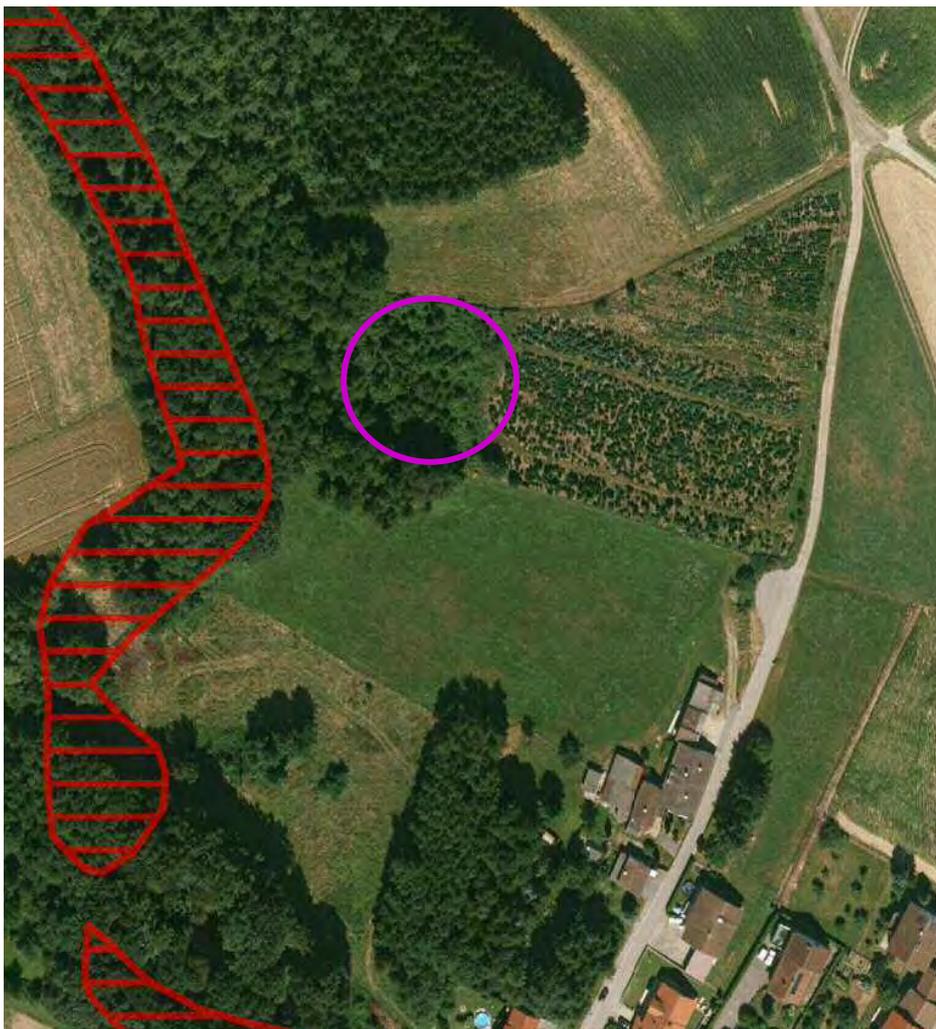
Es soll in räumlicher Nähe nördlich von Alkofen der Ausgleich realisiert werden auf einer Teilfläche von Flurnr. 232 (einer Fläche des Vorhabenträgers, der die Tagespflegeeinrichtung errichten möchte):

Die Fläche mit Ackerstatus, wurde zuletzt als Christbaumkultur (vgl. nachfolg. Luftbild bzw. Fotos) genutzt.

Sie soll zur Realisierung des Ausgleichs ökologisch aufgewertet werden durch Umwandlung in eine naturnahe, gestufte Waldrandzone.

Außerhalb grenzen an diese Teilfläche bestehende mehr oder minder naturnahe Waldflächen an.

In räumlicher Nähe schließt der in der Biotopkartierung als Biotop Nr. 7344-0054-003 erfasste Bereich „Gewässerbegleitener Gehölzsaum am Bachkomplex von Alkofener Graben“ an. Vgl. nachfolg. Auszug aus FINWEB



Auszug aus dem FINWEB von 2016 (mit Hinterlegung des Luftbilds von 2013) mit Markierung der gepl. Zone für den Ausgleich der untere bachnahe, westliche Teil der Christbaumkultur war 2016 (im Herbst) schon zum größeren Teil abgeschnitten, der obere Teil sollte im Winter 2016/2017 entfernt werden.

Der erforderliche Ausgleich kann in räumlicher Nähe zum Eingriff nördlich von Alkofen ca. auf der im Luftbild markierte Teilfläche von Flurnr. 232 Gemarkung Alkofen realisiert werden.

Laut Vorabstimmung mit Frau Vidal, Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau im Februar 2017 ist die Fläche geeignet und kann bei der Ausgangsposition und der gewählten Ausbildung mit Faktor 1,0 gewertet werden.

## 1. Zusammenstellung der Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich

erforderliche Ausgleichsfläche für Nordteil  
(mit GRZ >0,35: hier 0,6) **1092 m<sup>2</sup>**  
**0,4 x 2730 m<sup>2</sup>**

Eingepl. Ausgleich **1092 m<sup>2</sup>**  
auf Teilfläche von Flurnr. 232 als naturnahe Waldrandzone  
mit mindestens

Fläche mit nachfolgend beschriebenen Ausbildungen und mit  
Durchführung einer regelmäßigen Pflege und entsprechender  
rechtl. Sicherung der Fläche

entspricht bei Anerkennungsfaktor von 1,0 einem 

---

1092 m<sup>2</sup>  
Anerkennungswert von **1092 m<sup>2</sup>**  
für naturnahe Waldfläche/ Waldrandzone  
auf bisher. Fläche mit Christbaumkultur  
in räumlichen Verbund zu Bachtal/ Biotop und Waldflächen  
nördlich von Alkofen

**Damit wird der Bedarf an Ausgleichsfläche  
von insgesamt 1092 m<sup>2</sup> für den nördlichen Teil des  
Geltungsbereichs des Bebauungs- und  
Grünordnungsplans auf der Teilfläche von Flurnr. 232  
Gemarkung Alkofen mit 1092 m<sup>2</sup> erbracht.**

## 2. Festlegungen für die Ausgleichfläche



Fotos zur Bestandssituation im Oktober 2016 nachdem schon ein größerer Teil der Christbäume herausgeschnitten waren;  
dieser untere Teil von Flurnr 232 Gemarkung Alkofen, soll in Ergänzung zu den anschließenden Beständen als naturnaher Wald/ Waldrand nach Entfernung der restlichen Christbäume zur Realisierung des Ausgleichs entwickelt werden



Blick auf eingepfl. Ausgleichsfläche und anschließenden Feuchtwald

Im oberhalb anschließenden, östlichen Teil der Fläche, auf der bisher der jüngere Teil der Christbaumplanzage stockte, ist seitens der Eigentümerin eine evtl. spätere Nutzung z.B. als Energiewald bzw. Miscanthusfläche angedacht.

Dabei ist dann die Einplanung einer Abstands-/ Übergangszone von mind. 12 m zu berücksichtigen, damit die neue Waldrandzone nicht beeinträchtigt und zu sehr verschattet wird.

An Rand von Flurnr. 232 im Norden ist vom Weg Flurnr. 40/2 ein mind. 3 m breiter Streifen als Pflegezufahrt zu belassen/ einzuplanen, so dass die Pflege gewährleistet werden kann.

Es ist Folgendes vorgesehen auf der gepl. Ausgleichsfläche  
**auf Teilfläche von Flurnr. 232 Gemarkung Alkofen mit 1092 m<sup>2</sup> :**

**Entfernen der Christbäume auf der eingeplanten Ausgleichsfläche;  
im Bereich der geplanten Saumzone sind dabei die Wurzelstöcke**

**Entwicklung einer naturnahen Waldfläche durch Sukzession**

in Ergänzung zu den anschließenden Beständen  
hier sind keine Pflanzmaßnahmen geplant

**Entwicklung eines Waldmantels**

**durch Pflanzung von 2- bis 4-reihigen** nach Süden buchtigen **Heckenabschnitten**  
aus v.a. aus heimischen Gehölzen (v.a. Sträuchern wie Schlehen, Liguster,  
Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel),  
und Bäumen 2. Ordnung wie v.a. Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldahorn

Pflanzqualität : autochthones Pflanzenmaterial,  
Pflanzgröße für Sträucher mind. 2xv. 60 – 100 cm,  
für Baumarten Heister mind. 100-150 cm  
Pflanzabstand jeweils ca. 1,5 m in und zwischen den Reihen;  
kann etwas variieren

Die Pflanzung ist und der Sukzessionsbereich ist bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen (z.B. durch Wildschutzzaun, der allerdings spätestens 5 Jahre nach Pflanzung wieder entfernt sein muss)

Die gesetzlichen Grenzabstände laut AGBGB sind mindestens einzuhalten.

**Ansaat der Saumzone** mit regionalem Saatgut

Die Ansaat ist mit zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft Typ Frischwiese, Herkunftsregion 16 Unterbayer. Hügelland- und Plattenregion (Liefernachweise z.B. Fa. TerraGrün GbR, 70825 Korntal- Münchingen, [www.regio-saatgut.de](http://www.regio-saatgut.de); oder Fa. Saaten Zeller, 63928 Riedern, [www.saaten-zeller.de](http://www.saaten-zeller.de); Fa. Rieger-Hoffmann GmbH 74572 Blaufelden-Raboldshausen, [www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de) oder gleichwertig) entsprechend der Ansaatempfehlungen durchzuführen.

In dieser Zone sind die Wurzelstöcke der Christbaumkultur auf jeden Fall zu entfernen.

**Markierung**

Abschnittsweise soll die Grenze zu den angrenzenden bleibenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen markiert werden (z.B. durch Einbringung von Holzpfeilen o.ä.).

**Pflege** der Saumzone durch 2- malige jährliche Mahd  
in den ersten 5 Jahren, erste Mahd ab 15. Juni,  
Abfuhr des Mähguts,  
Kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln  
Anschließend Mahd mit Mähgutabfuhr alle 1- bis 3 Jahre

**Sicherung der Ausgleichsflächen**

Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Es ist dazu der Eintrag einer Grunddienstbarkeit mit Reallast (für die erforderliche Pflege) erforderlich, da sich die Flächen nicht in öffentlichem Eigentum befinden.  
Die Fläche ist über die Stadt Vilshofen a. d. Donau dem Landesamt für Umwelt (LfU) für das Ökoflächenkataster zu melden.

**Zeitl. Umsetzung**

Die Ausgleichsfläche ist bis spätestens 1 Jahr nach in Kraft treten des Bebauungs- und Grünordnungsplan zu realisieren.

## VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Huböd II“ Alkofen, Stadt Vilshofen an der Donau

Und nachfolgende Anlagen zur Anwendung der Eingriffsregelung :  
Anl 1 Eingriffsfläche  
und Anl 2 Ausgleichsfläche  
bzw. Anl 3 Übersichtskarte Eingriff/ Ausgleich

Wallersdorf, 09.02.2017



Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Huböd II" Stadt Vilshofen a.d. Donau

naturschutzrechtl. Eingriffsregelung

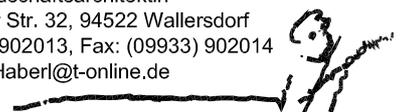
Anlage 1: Eingriffsfläche nördl. Teil des WA mit GRZ>0,35



09.02.2017

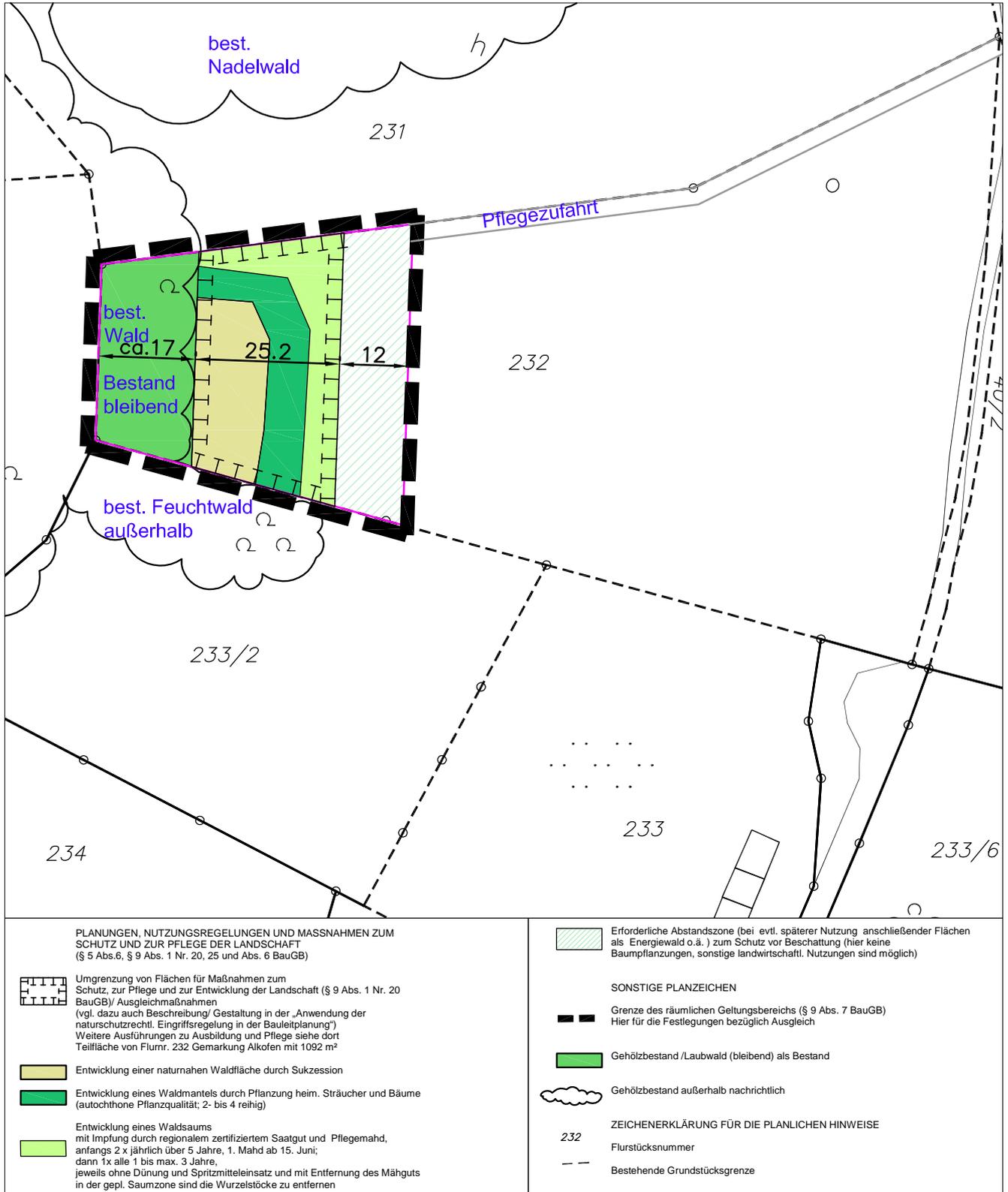
M 1:1000

Planungsbüro Inge Haberl  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Huböd II" Stadt Vilshofen a.d. Donau

naturschutzrechtl. Eingriffsregelung  
Anlage 2: Ausgleichsfläche zu nördl. Teil des WA  
auf Teilfläche von Flnr. 232 Gemarkung Alkofen



09.02.2017

M 1:1000

Planungsbüro Inge Haberl  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Huböd II" Stadt Vilshofen a.d. Donau

naturschutzrechtl. Eingriffsregelung

Anlage 3:Übersichtslageplan Eingriff/ Ausgleich

