

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



9. Änderung in der Fassung vom 17.10.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	Seite 3
1.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	
1.2	Öffentl. Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
1.3	Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
1.4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
2.	Bebauungsplanänderung	Seite 4
3.	Textliche Festsetzungen	Seite 5
3.1	Allgemein	
3.2	Änderungen / Ergänzungen	
	0.1.0	Art der baulichen Nutzung
	0.2.0	Maß der baulichen Nutzung
	0.2.1	Schema der Nutzungsschablone
	0.2.5	Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschosse
	0.2.5.1	Zulässigkeit bei 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
	0.2.5.2	Dachmaterialien
	0.7	Geotechnische Stellungnahme
	0.8	Bodenschutz / Altlasten
	0.9	Bodendenkmäler
4.	Begründung und Erläuterung	Seite 7
4.1	Allgemein	
4.2	Anlass der Erweiterung	
4.3	Auswahl des Erschließungsgebietes	
4.4	Umweltprüfung	
4.5	Artenschutzrechtliche Untersuchung	
4.6	Schmutz-/Niederschlagswasser	
Anhang 1	Geotechnische Stellungnahme	
Anhang 2	Artenschutzrechtlicher Kurzbericht	

1. Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 14.06.2018 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019 öffentlich ausgelegt.

1.3 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019 durchgeführt.

1.4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den **27. APR. 2020**



1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **30. APR. 2020**
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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

2. Bebauungsplanänderung



3. Textliche Festsetzungen

3.1 Allgemein:

Änderungen/Ergänzungen nur gültig für das Deckblatt Nr. 9, die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten entsprechend

0.1.0 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

0.2.0 Maß der baulichen Nutzung

0.2.1 Schema der Nutzungsschablone

Dachform: Walmdach (WD) - Dachneigung 15 – 30°

0.2.5 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschosse

0.2.5.1 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Huböd – Deckblatt Nr. 9“ ist zusätzlich die Dachform Walmdach mit einer Dachneigung von 15 – 30° zulässig.

0.2.5.2 Dachmaterialien

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vor genannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

0.7 Geotechnische Stellungnahme

Die im Anhang 1 beigefügte geotechnische Stellungnahme ist bei Baumaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 9 zu berücksichtigen.

0.8 Bodenschutz / Altlasten

Die in der geotechnischen Stellungnahme (Anhang 1) erwähnten, möglichen Bodenaustausche sowie Geländeauffüllungen in diesem Bereich als auch die Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial sind vom jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich, unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften, zu beachten. Es darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden (s.a. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, LAGA M20). Die jeweiligen materiell-rechtlichen Anforderungen sind bei der Planung und Bauausführung durch den Bauherren einzuhalten und im Zweifelsfall nachzuweisen (auf die geotechnische Stellungnahme wird verwiesen). Altlasten sind im Bebauungsbereich keine bekannt. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

0.9 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im geplanten Bereich nicht kartiert. Gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Funde anzuzeigen (Art.8 Abs.1 + 2 BayDschG).

4. Begründung und Erläuterung

**zur Deckblattänderung Nr. 9
des Bebauungsplanes
„Alkofen - Huböd“,
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**

Aufgestellt:
Vilshofen a.d. Donau, den 17.10.2019
in der Fassung vom 17.10.2019

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

**Krautloher Architekten GmbH
Abt-Cölestin-Platz 1
94474 Vilshofen an der Donau**

4.1 Allgemein

Zweck der Aufstellung der Erweiterung des bestehenden 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 – 13b 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.

4.2 Anlass der Erweiterung

Im Ortsteil Alkofen der Stadt Vilshofen an der Donau steht im bestehenden Baugebiet Huböd nur noch 1 Bauparzelle zur Verfügung. Im Baugebiet Huböd II welches im Jahr 2018 erschlossen wurde, sind alle Baugrundstücke veräußert.

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.

Zusammen mit dem Stadtentwicklungsmanagement wurden alle potenziellen Baulücken für das gesamte Stadtgebiet erfasst und mit den jeweiligen Eigentümern in Kontakt getreten, um diese dem Markt zuführen zu können. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Grundstücke im Ortsteil Alkofen zeichnete sich hier nur für vier Wohnbauparzellen ab. Vermittlungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern werden im Rahmen des Leerstandsmanagements laufen derzeit.

4.3 Auswahl des Erschließungsgebietes

Auf Grund o.g. Gründe hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau in seiner Sitzung vom 14.06.2018 beschlossen im Bereich der Fl.Nr. 1/0, Gmkg. Alkofen den bestehenden Bebauungsplan „Huböd“ mit einer Fläche von ca. 3.650 m², für Wohnbebauung zu erweitern.

Diese Erweiterung soll in 3 Bauparzellen sowie eine private Erschließungsstraße aufgeteilt werden, welche im bestehenden Bebauungsbereich in nord-östlicher Richtung anschließt und eine städtebauliche Abrundung dieses Bereiches ergibt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss einer privaten Erschließungsstraße am Wendehammer der bestehenden Ortsstraße „Zu den Weihern“. Für das Verfahren wird das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB angewendet.

Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Folglich werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

4.4 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 a, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m².

4.5 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Für den geplanten Bereich des Deckblattes Nr. 9 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Durch das geplante Vorhaben wird die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Auch mögliche Störwirkungen führen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen (s. Kurzbericht, Anhang 2).

4.6 Schmutz- / Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Vilshofen und kann abwassertechnisch erschlossen werden. Die Einleitung des gesammelten Abwassers und Niederschlagswassers aus dem Ortsteil Huböd ist im aktuell laufenden Wasserrechtsverfahren berücksichtigt worden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering zu halten, die natürliche Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Stadt Vilshofen an der Donau, den **27. APR. 2020**



1. Bürgermeister Florian Gams