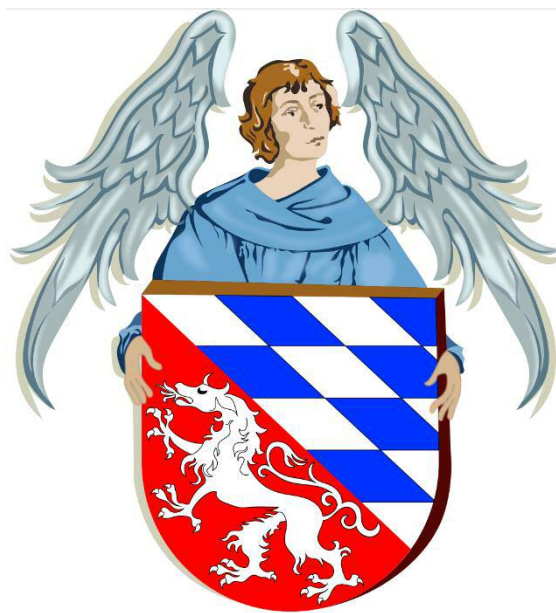




# Änderung des Bebauungsplanes „Pleinting - Ortskern“ durch Deckblatt Nr. 16



Fassung vom 22.07.2021

Gemarkung Pleinting  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung .....	3
1.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.2.	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan) ...	4
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	4
1.3.1.	Anlass der Änderung .....	4
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung .....	6
1.3.3.	Auswirkungen der Planung .....	6
1.3.4.	Infrastruktur .....	7
1.3.5.	Schallschutz .....	8
1.3.6.	Freiflächengestaltungsplan .....	9
1.3.7.	Einfriedungen .....	9
1.3.8.	Naturschutzrechtliche Belange .....	9
1.3.8.1.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	9
1.3.8.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	9
1.3.8.3.	Gelände .....	10
1.3.8.4.	Derzeitige Nutzung .....	10
1.3.8.5.	Bestandsvegetation .....	10
1.3.8.6.	Arten und Lebensräume .....	10
1.3.8.7.	Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse .....	10
1.3.8.8.	Kultur und Sachgüter .....	10
1.3.8.9.	Erholung/ Klima /Mensch .....	11
1.3.8.10.	Flächeninanspruchnahme .....	11
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	12

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



Übersichtskarte Lage (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 03/2021)

Das beplante Areal (Fl.-Nr. 480/25) befindet sich im Ortsteil Pleinting, Stadt Vilshofen an der Donau, Gemarkung Pleinting, südwestlich des Ortskerns und ist an der Friedhofsstraße gelegen. Das Flurstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

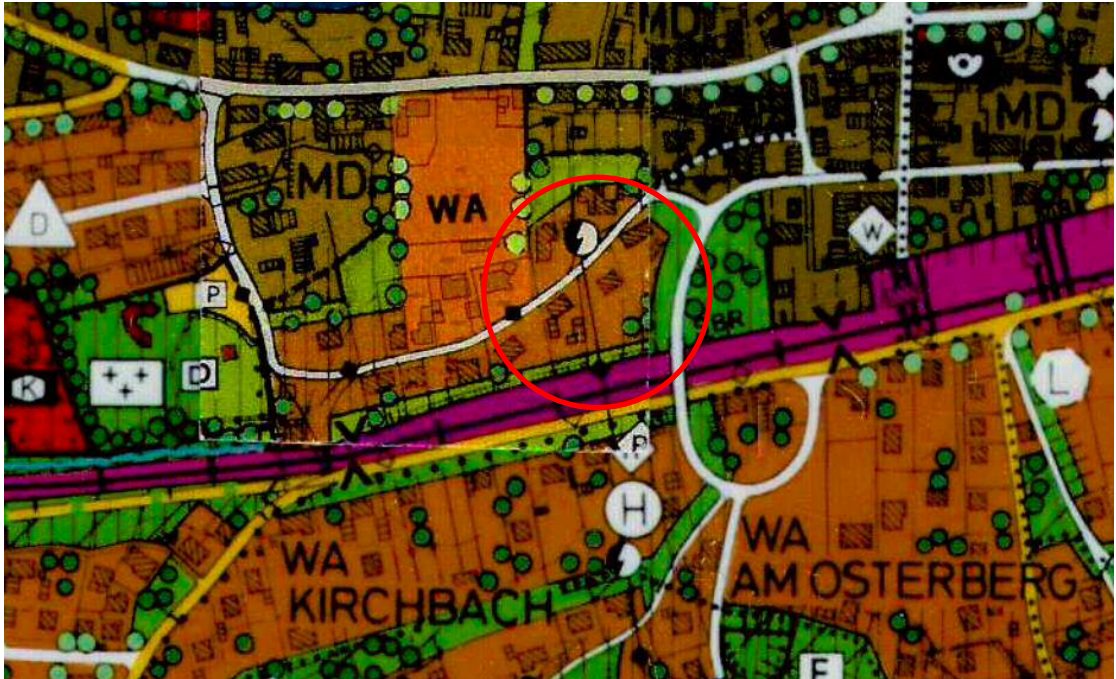
Im Süden grenzt das Projekt an die Lärmschutzeinrichtung /-wand der Deutschen Bahn, welcher die Bahnlinie 5830 Passau Hbf – Obertraubling folgt.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Wohngebäude bzw. Siedlungsflächen an den Geltungsbereich an.

Derzeit wird das Areal durch eine Wohnbebauung (Einzelhaus) genutzt.

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

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit bereits gegeben. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau

Aufgrund der Deckblattänderung ergeben sich keine widersprüchlichen Aussagen im Hinblick auf den Flächennutzungsplan.

## 1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

### 1.3.1. Anlass der Änderung

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat am 21.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Pleinting – Ortskern“ durch Deckblatt Nr. 16 zu ändern. Die durch das Deckblatt betroffene Fläche befindet sich auf den Flurnummern Fl. Nr. 480/25 Gemarkung Pleinting, Stadt Vilshofen an der Donau und bemisst eine Fläche von 1.700 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf oben genannter Flurnummer angestrebt, um eine Verdichtung des Wohnraumes im Ortsteil zu generieren und die Potentiale der Innenentwicklung auszuschöpfen.

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

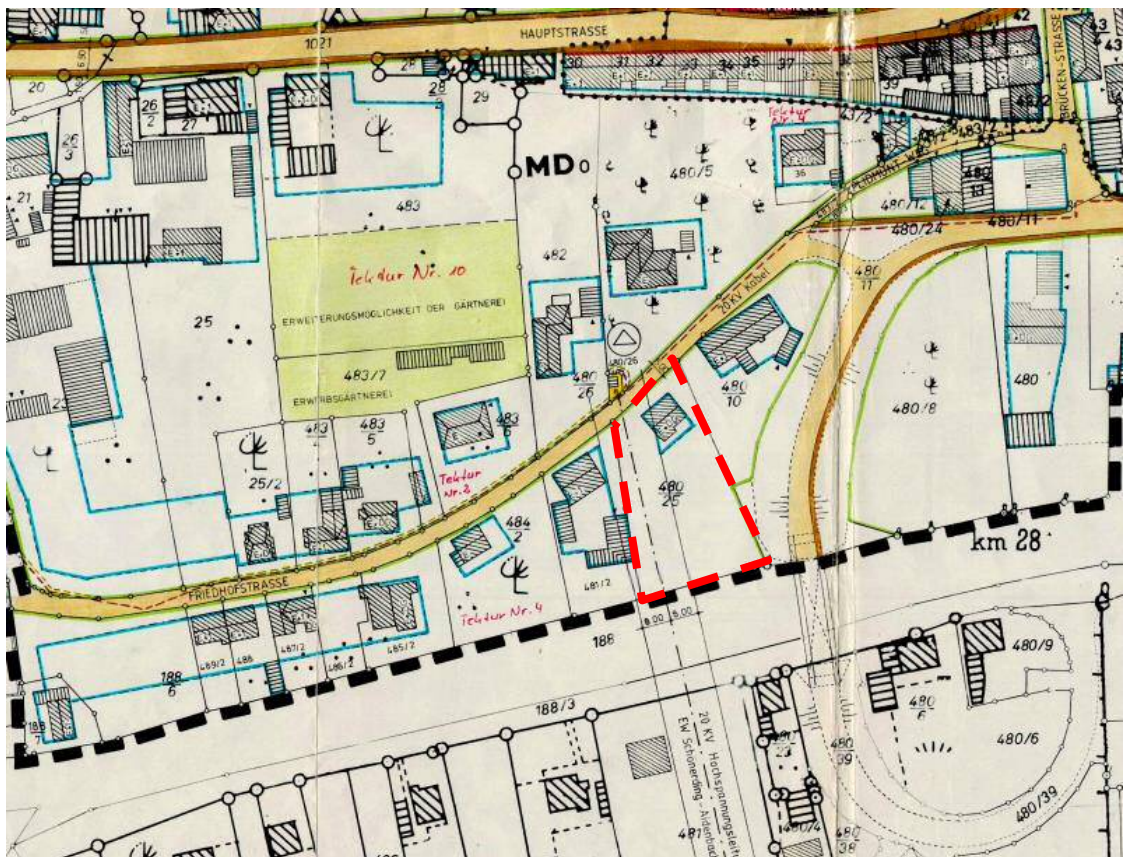
Gemäß § 13a Ans. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:

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

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

Da diese Deckblattänderung die Innenentwicklung des Ortsteils Pleinting der Stadt Vilshofen an der Donau gemäß § 13a Abs. 1 fördert und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann die Durchführung des beschleunigten Änderungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.



Bestehender Bebauungsplan „Pleinting - Ortskern“ – (nicht maßstäblich, Quelle: Stadt Vilshofen an der Donau; schwarz); Geltungsbereich Deckblatt Nr. 16 (rot)

### 1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Für die Flurnummer 480/25 liegt der Wunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses vor. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Pleinting-Ortskern bleiben weitestgehend erhalten.

Um die Merkmale des geplanten Vorhabens zu erfüllen und die bestehenden Gebäudetypen in der Umgebung des Geltungsbereichs zu befolgen, wird in diesem Grundstück folgende Bebauung entwickelt:

- Für das Vorhaben sind max. 2 Vollgeschosse zu errichten
- Daher ist im Geltungsbereich die maximale Wandhöhe auf 6,70 m zu beschränken.
- Die Bauweise des Projekts ist als offene festzusetzen, um sich in das Ortsbild einzufügen.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso durch Baugrenzen definiert.
- Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und § 1 Abs. 5 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, um den Ressourcenverbrauch zu vermeiden und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Durch die bestehende Infrastruktur und die bereits jetzt im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens bereit.

Ebenso werden durch die Planung die Ziele der Innenentwicklung berücksichtigt und einem zusätzlichen Flächenverbrauch entgegengewirkt.

### 1.3.3. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der Festsetzungen zum Deckblatt fügt sich das geplante Vorhaben gut in das Ortsbild ein.

Im Osten, Westen und Norden befinden sich ebenfalls alte bestehende Bebauungen mit entsprechenden Gebäudehöhen.

Durch die Festlegungen zur Gebäudegestaltung bindet sich das neue Vorhaben optimal in die vorhandenen Strukturen des Wohngebietes ein. Es ist von keinen negativen Auswirkungen auf städtebauliche belange auszugehen.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Derzeitig ist das Grundstück nördlich an die Friedhofsstraße angebunden. Diese Anbindung bleibt weiterhin bestehen und wird zukünftig auch genutzt. Durch die geplante Bebauung sind keine langfristigen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation zu erwarten. Die notwendigen Stellplatzflächen/Garagen mit Aufstellflächen von mind. 5 m werden im Bereich der bestehenden Zufahrt/Garagen erbracht.

#### 1.3.4. Infrastruktur

##### - 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.

##### - Abwasserentsorgung

Die geplanten Gebäude können an die bestehende Ortskanalisation (Mischsystem) der Stadtwerke Vilshofen KU angeschlossen werden.

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

1. Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
2. Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
3. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
4. Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
5. Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
6. Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
7. Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

##### - Löschwasserversorgung

Soweit die Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 200 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden kann.

##### - Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen GmbH.

##### - Abfallwirtschaft

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Wohneinheiten ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll,



Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Hinweis dazu: Die Abfallbehälter sind in einer Reihe nebeneinander aufzustellen, da mit sie mit dem Greifarm aufgenommen werden können.

- Regenabfluss von Dachflächen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die genannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

- Bodenversiegelung

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

### 1.3.5. Schallschutz

Das beplante Areal ist derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich in ca. 230 m Entfernung befindet sich die Bundesstraße B8 welche aufgrund der hohen Verkehrsfrequentierung als potenzielle Immissionsquelle aufgeführt wird. Durch die Entfernung und die Abschirmung durch das bestehende Siedlungsgebiet wird jedoch nicht mit einer nachteiligen Beeinträchtigung gegenüber dem geplanten Vorhaben durch den Verkehrslärm der Bundesstraße gerechnet.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Bahnlinie 5830 Passau Hbf – Obertraubling. Im Zuge eines Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen im Bundesgebiet der Deutschen Bahn wurde für den Abschnitt Pleinting bereits eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Daraus wurde festgestellt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehrslärm) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV auf der südlichen Hälfte der nördlich benachbarten Flurstücke nicht eingehalten werden können. Diese hatte zur Folge, dass im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bahnstrecke eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse errichtet wurde. Diese sorgt für ein Abschirmung der Bahnlinie hin zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung.

Um weitere eventuelle Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung zu vermeiden, sind die folgenden Bestimmungen gemäß dem schalltechnischen Bericht Nr. S2104057 des Ingenieurbüros Geoplan GmbH (s. Anlage 2) ebenfalls zu berücksichtigen:

1. Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) sind in einem Abstand von mindestens 25 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Alternativ sind diese lärmabgeschirmt (z. B. Einhausung) auszuführen.

## 2. Angepasste Planung/Grundrissorientierung

Fenster von Schlafzimmern, insbesondere Kinderzimmern, sind an der Nordfassade anzuordnen. Alternativ sind diese mit einer fensterunabhängigen Wohnraumbelüftung auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

## 3. Passiver Lärmschutz

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergibt sich aufgrund des Schienenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 79 dB(A).

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen.

### 1.3.6. Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 1.3.7. Einfriedungen

Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem Allgemeinen Deckblatt „Allgemeine Änderungen der Bebauungspläne, Ortsabrundungs- und Außenbereichssatzungen wg. Einfriedungen“ der Stadt Vilshofen an der Donau aus dem Jahr 2016 zu entnehmen.

### 1.3.8. Naturschutzrechtliche Belange

#### 1.3.8.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Es entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gegenstand ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Änderung wird im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB entfällt daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

#### 1.3.8.2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines bereits genehmigten Bebauungsplanes. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war die beplante Fläche als Privatgarten/ nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Entsprechend der topographischen Verhältnisse und der vorhandenen umliegenden Bebauung wird eine zweigeschossige Wohnbebauung ausgewiesen.

#### 1.3.8.3. Gelände

Das Gelände ist eine ebene Fläche (313,2 -313, 6 m ü. NN).

#### 1.3.8.4. Derzeitige Nutzung

Das beplante Gelände wird derzeit als Privatgarten genutzt. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls ein Nebengebäude, welches im Zuge der Realisierung des Vorhabens rückgebaut wird. Nördlich befindet sich ein bestehendes Wohnhaus bzw. im Nordwesten eine Überdachung. Im Süden grenzt die Lärmschutzwand der Deutschen Bahn, bzw. die Bahnlinie 5830 Passau – Obertraubling an den Geltungsbereich.

#### 1.3.8.5. Bestandsvegetation

Durch die Privatgartennutzung befinden sich im südlichen Geltungsbereich Gehölze. Diese setzen sich sowohl aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen als auch aus gebietsfremden Arten zusammen.

Durch die geplante Realisierung eines Einfamilienhauses müssen die Gehölzstrukturen weitestgehend gerodet werden.

#### 1.3.8.6. Arten und Lebensräume

Aufgrund der derzeitigen Nutzung lässt sich im beplanten Areal lediglich in den oben angeführten Gehölzbereichen naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume erahnen. Die Gehölzstrukturen weisen eine junge bis mittlere Altersausprägung auf. Bei einer Ortseinsicht konnten keine europarechtlich geschützten Arten gemäß Anhang IV und V der FFH-Richtlinie festgestellt werden. Lediglich Allerweltsarten wie Amsel und Hausperling wurden im Gehölzbereich gesichtet. Nester wurden bei der Ortseinsicht nicht festgestellt.

Durch die junge-mittlere Altersstruktur der Gehölze, die Lage des Geltungsbereiches, und die aktive Nutzung des Privatgartens wird von keinen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgegangen.

#### 1.3.8.7. Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

Gemäß den Aussagen der Übersichtbodenkarte 1:25.000 des BayernAtlas handelt es sich bei dem Boden im Geltungsbereich um „Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)“.

Anhand der öffentlich einsehbaren Bohrungen des Umweltatlas Bayern wird von einem intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Oberflächengewässer und wassersensible Bereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das beplante Areal befindet sich nicht im Bereich des HQ<sub>100</sub> der Donau.

#### 1.3.8.8. Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Wegen der

siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes kann jedoch das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund bedürfen nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art im Bereich des Bebauungsplanes einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Erlaubnisantrag, wie auch die letztendliche Durchführung, ist durch den Antragsteller zu bewerkstelligen. Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht ist im Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen konkretisiert bzw. beschrieben.

#### 1.3.8.9. Erholung/ Klima /Mensch

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar zwischen bestehender Bebauung. Südlich grenzt die Lärmschutzeinrichtung der Deutschen bahn, bzw. die Bahnstrecke Obertraubling Passau an.

Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetations-flächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Auf-grund der Lage an der Kapellenstraße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Während der Bauphase ist kurzzeitig mit erhöhtem Lärm durch die Baustelleneinrichtungen und Fahrbewegungen zu rechnen.

#### 1.3.8.10. Flächeninanspruchnahme

Durch die Bebauungsplanänderung werden derzeitige Privatgartenflächen genutzt und eine Innenverdichtung der Wohnbebauung im Ortsteil Pleinting gefördert.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt.

**Planung:**

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

*S. Joya Shaker*

.....  
Sebastian Joya Shaker  
M. Sc. Environmental Sanitation

*D. Wagner*

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

2. Anlagen zur Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 1: Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan (M 1:1000)

Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. S2104057 – Deckblatt Nr. 16 Ortskern Pleinting – Geoplan GmbH