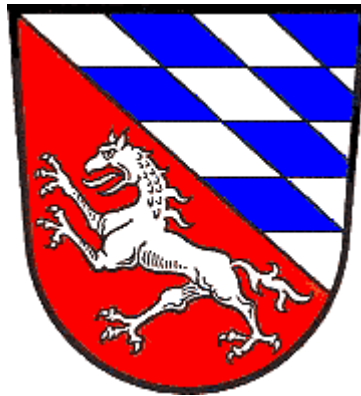


Endfassung vom 23.06.2022
zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

SO WIESHOF Deckblatt 3



Stadt Vilshofen

Landkreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Vilshofen, 17.03.2022

Geändert: Vilshofen, 23.06.2022



Ingenieurbüro Straubinger

für allg. Bauwesen

Urbanstraße 7

94501 Aldersbach

Inhaltsverzeichnis

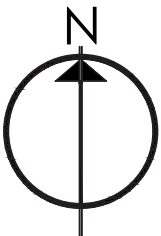
Seite 1	Lageplan M = 1:1000
Seite 2	Lageplan M = 1:5000
Seite 3-7	Textliche Festsetzungen
Seite 8	Verfahrensvermerk
Seite 9-11	Begründung
Anlage 1	Gutachten BBE Handelsvertretung vom 17.03.2021

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SO WIESHOF", DECKBLATT 3

ENDFASSUNG

23.06.2022

Lageplan M 1:1000



Ingenieurbüro Straubinger
für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SO WIESHOF", DECKBLATT 3

ENDFASSUNG

23.06.2022

Lageplan M 1:5000

SO

D-2-75-154-33
ehem. Wallfahrtskirche
Maria Hilf



Quelle Hintergrundkarte:
Bayernatlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung



Ingenieurbüro Straubinger
für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach

Textliche Festsetzungen

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich dieses Deckblattes. Sofern nicht verändert, gelten im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

0.4 Immissionsschutz (nur nachrichtlich aus Deckblatt Nr. 1 übernommen)

In den bebaubaren Gewerbegebietsflächen dieses Deckblattes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die bezogen auf Wohngebäude oder vergleichbar schutzwürdige Gebäude, die sich auf den südöstlichen und südlich gelegenen Grundstücken (z.B. Grundstücke mit den Flurnummern 1340/4; 1340/5; 1340/6; 1340/3 und 1340) befinden oder errichtet werden, ein Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Dezember 2006) von 60dB (A)/m² tags (6.00Uhr-22.00Uhr) und von 45dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Emissionskontingents) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.

In den nicht bebaubaren Flächen dieses Deckblattes dürfen keine Anlagen oder sonstige geräuschintensive Maschinen und Fahrzeuge betrieben werden, die relevante Geräuschimmissionen im Nachbarbereich verursachen. Relevante Geräuscheinwirkungen liegen dann vor, wenn die verursachten Geräuschimmissionen den entsprechenden Geräuschanteil, der sich aus den obigen Vorgaben ergibt, um nicht mehr als 10dB(A) unterschreiten.

1. Art der baulichen Nutzung

1.4.2 SO Sonstige Sondergebiet „Zweiradfachmarkt“

Zulässig sind:

a) Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m² mit folgenden Sortimenten:

Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
max. 2.100m² Verkaufsfläche

Motorfahrzeuge, Kleinkrafträder, Elektroroller und Zubehör
max. 450m² Verkaufsfläche

Sonstige Großsportgeräte (z.B. Heimtrainer)
max. 150m²

b) Lager- und Büroflächen

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Hochwasser:

Der Planungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Donau (HW100). Der Bereich HQextrem reicht bis an die Grenzen des Geltungsbereiches heran. Bei einem Hochwasserereignis ist mit entsprechend steigenden Grundwasser- verhältnissen zu rechnen.

4.2 Deutsche Bahn:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass gegenüber allen stromführenden Teilen Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten sind. Grundsätzlich dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Von einer Bepflanzung des Baugrundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u.a. bei Windbruch). Die Endwuchshöhe der zu pflanzenden Bäume sollte 4 m nicht überschreiten.

Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen

können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

4.3 Denkmäler:

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

D-2-75-154-33: *Kath. Neben- und ehem. Wallfahrtskirche Maria Hilf, Zentralbau über kreuzförmigem Grundriss, mit Flachkuppel, Giebeldachreiter und Putzgliederungen, barock, 1691 von Antonio Riva; mit Ausstattung.*

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Lärmschutz und Luftreinhaltung:

Bei einer Änderung der bebaubaren Fläche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen.

Verfahrensvermerk:

1. Die Stadt Vilshofen a. d. Donau hat in der Sitzung vom **24.06.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Wieshof“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Die Änderung erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Änderungsbeschluss wurde am **26.03.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom **17.03.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.04.2022** bis **06.05.2022** beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom **17.03.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.04.2022** bis **06.05.2022** öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Vilshofen a. d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom **23.06.2022** das Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **23.06.2022** als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Vilshofen a. d. Donau, den 14.07.22
(Stadt Vilshofen)

.....
(Florian Gans, 1. Bürgermeister)



(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt 3 wurde am 16.07.22 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 geltend 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.

Bebauungsplan
SO Wieshof
Deckblatt Nr. 3
Stadt Vilshofen a. d. Donau

Begründung

1.0 Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Die Stadt Vilshofen a. d. Donau hat einen Bebauungsplan für das Sondergebiet SO Wieshof aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde in der Zwischenzeit durch mehrere Deckblätter geändert und angepasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Zweirad Würdinger. Um die, in den letzten Jahren sehr stark gestiegene Nachfrage nach Fahrrädern zu bedienen, wird mit dieser Bebauungsplanänderung die Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglicht.

Die bisher zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² wird auf 2.700 m² erhöht. Diese Gesamtverkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Fahrräder, E-Bikes und Zubehör:

max. 2.100m² Verkaufsfläche

Motorfahrzeuge, Kleinkrafträder, Elektroroller und Zubehör:

max. 450m² Verkaufsfläche

Sonstige Großsportgeräte (z.B. Heimtrainer):

max. 150m²

Um diese Verkaufsflächenerweiterung mit den landesplanerischen Zielen zu vergleichen, wurde von der Fa. BBE Handelsvertretung GmbH ein Standortcheck erhoben. Der Bericht vom 17.03.2021 ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Die Verkaufsflächenerweiterung wird in den vorhandenen Räumlichkeiten umgesetzt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Der Geltungsbereich wird an der Nord-westlichen Grundstücksgrenze an die vorhandene Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 1470/8 angepasst. Die bestehende Hallenbebauung ragt mit der östlichen Ecke auf das Grundstück Flur-Nr. 1470. Der Geltungsbereich wird um diesen Bereich verringert.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a BauGB Abs. 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 Grundfläche < 20.000 m²

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht

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 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Da diese Deckblattänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt 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.

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Für das gegenständliche Deckblatt werden folgende Grundstücke benötigt:

Flur-Nr. 1470, Gemarkung Alkofen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt weitestgehend unberührt.

Somit ergeben sich auch keine Auswirkungen auf den derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Überörtliche Belange, die Einfluss auf das Deckblatt hätten, sind derzeit nicht bekannt.

3.0 Maß der Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Auch hier bleiben die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes unberührt.

5.0 Grünordnung

Bei diesem Deckblatt handelt es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baurechts, ohne Zulassung weiterer Versiegelungen. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

6.0 Erschließung

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.

7.0 Freilegung und Bodenordnung

7.1 Freilegung

Das Grundstück Flur-Nr. 1470, Gemarkung Alkofen befindet sich in privatem Eigentum.

7.2 Bodenordnung

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

8.0 Inkrafttreten

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.