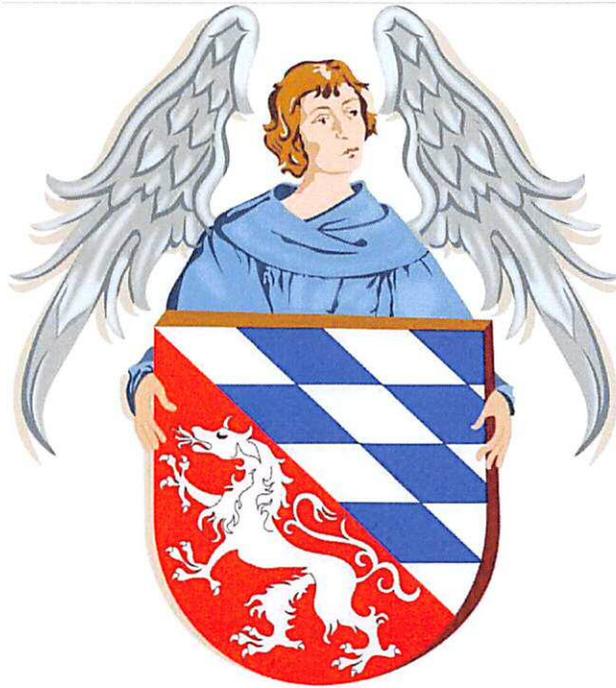


**Bebauungsplan**  
**„Unterfeld“ Deckblatt Nr. 75**  
**Gemarkung Vilshofen an der Donau**  
**Stadt Vilshofen an der Donau**  
**Landkreis Passau**



**75. Änderung in der Fassung vom 28.05.2020**

**109/19B**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	Seite 3
2.	Luftbild	Seite 4
3.	Bebauungsplan Vergleich Bestand - Neu	Seite 5
4.	Bebauungsplan	Seite 6
5.	Textliche Festsetzungen	Seite 7
6.	Planliche Festsetzungen	Seite 8
7.	Begründung und Erläuterung	Seite 9

# 1. VERFAHREN

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

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 04.04.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Unterfeld“ beschlossen.  
Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Änderung / Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses 14.11.2019

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

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 öffentlich ausgelegt.

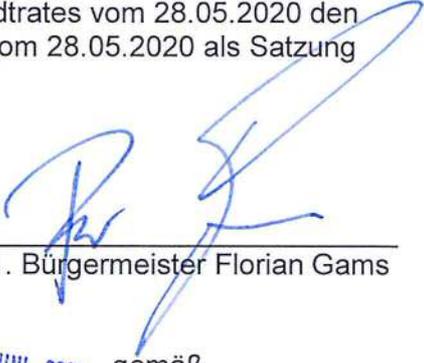
## **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2019 in der Zeit vom 15.01.2020 bis 17.02.2020 weiter beteiligt.

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

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.05.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 17. JUNI 2020

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Florian Gams

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30. JUNI 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich 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 23.08.2004 (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. LUFTBILD M 1:5000



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Deckblatt Nr. 75 "Unterfeld"  
Luftbild / Übersichtslageplan

0 20 40 80m

Maßstab 1:5.000

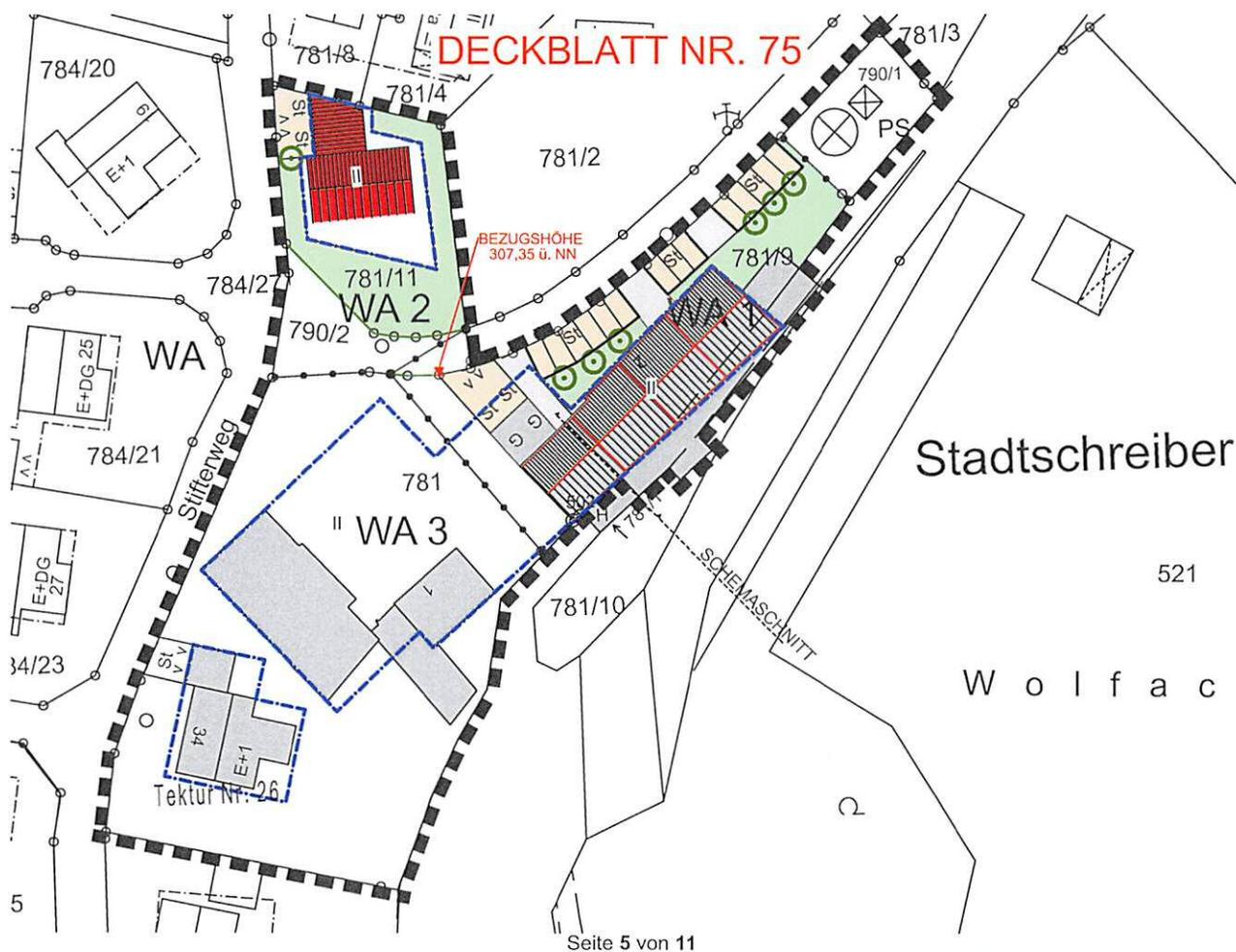
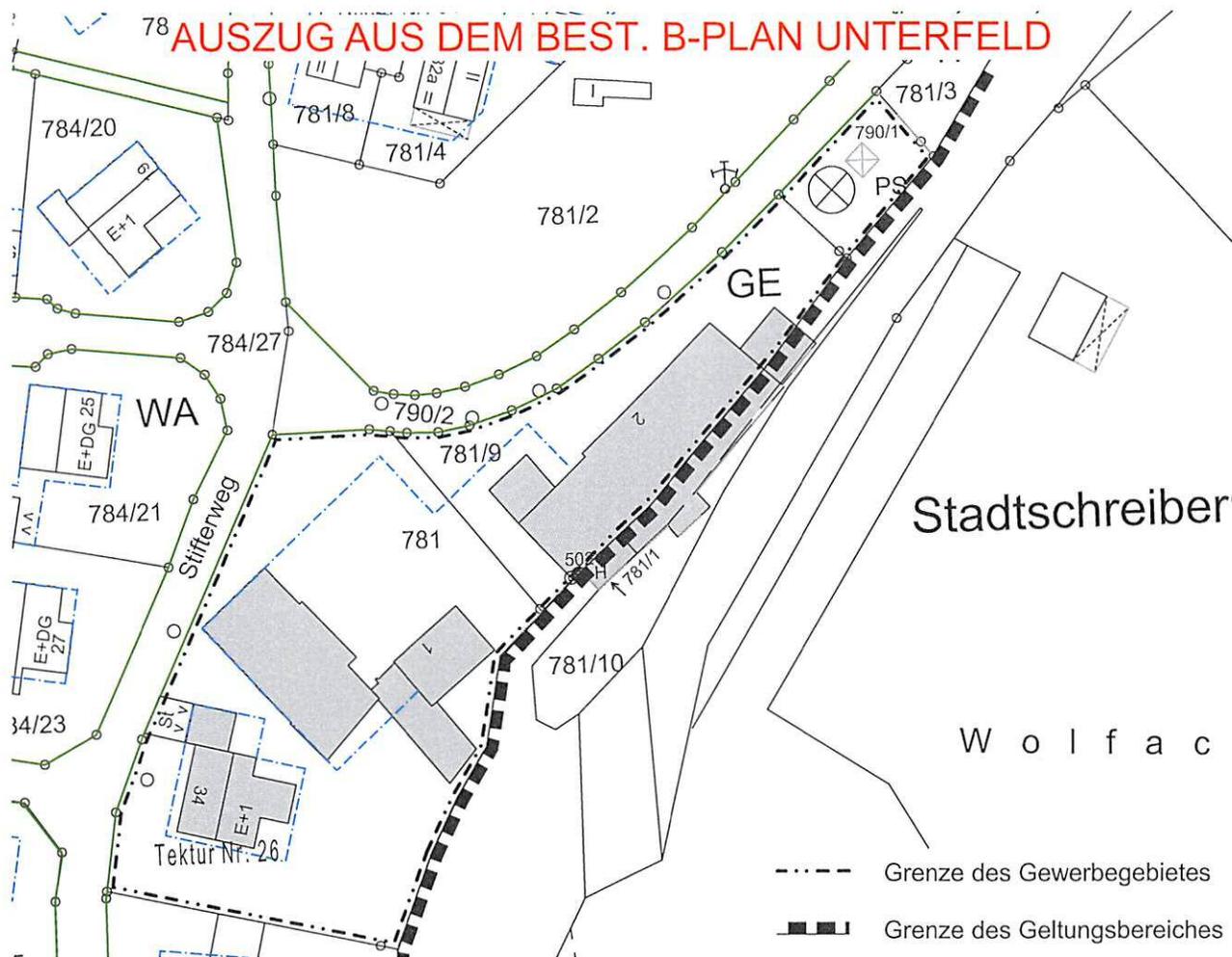
Gedruckt am 25.11.2019 09:01

<https://v.bayern.de/QzpV7>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



# 3. BEBAUUNGSPLAN VERGLEICH BESTAND - NEU M 1:1000

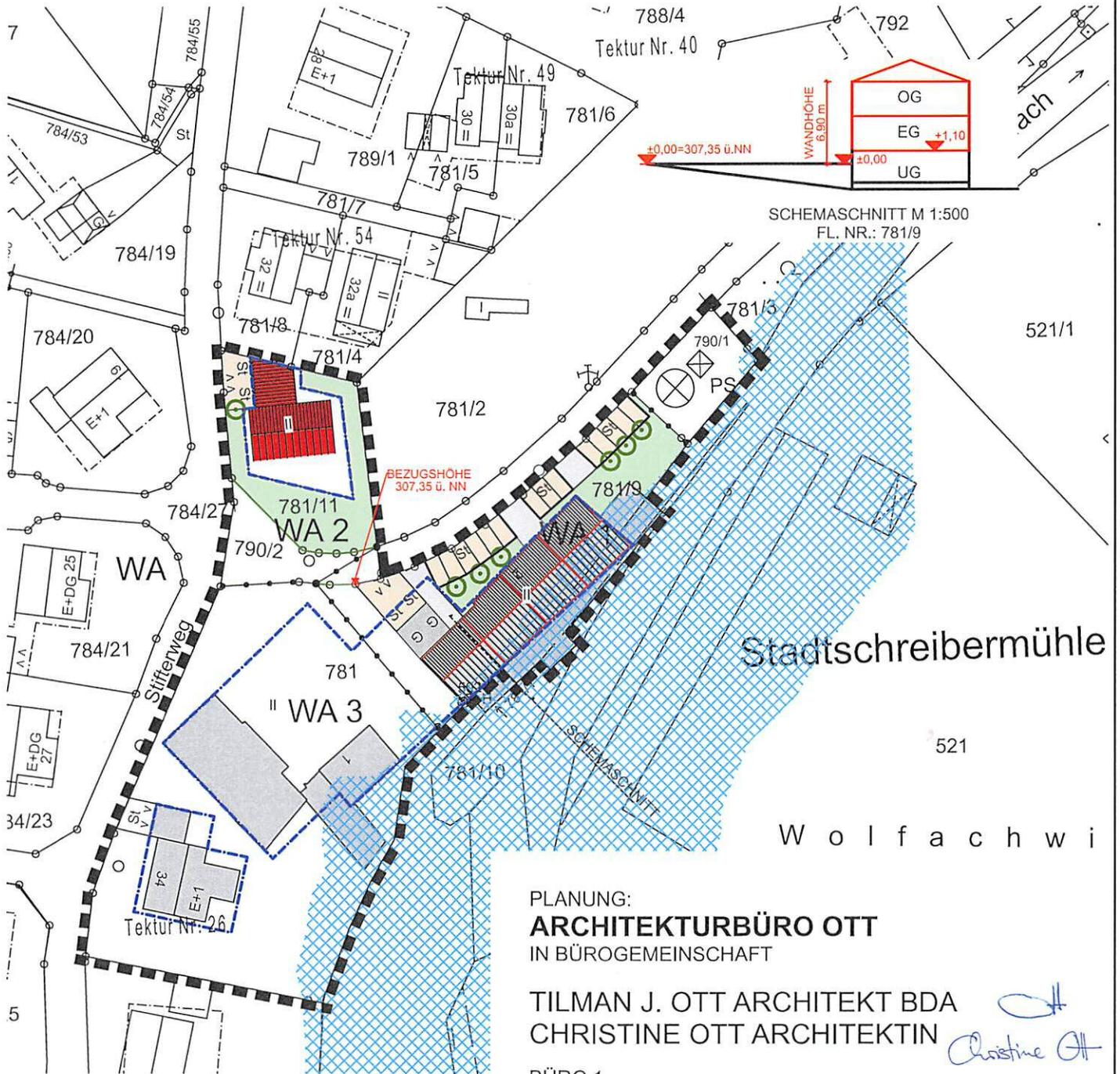


# 4. BEBAUUNGSPLAN

## STADT VILSHOFEN

### BEBAUUNGSPLAN UNTERFELD DECKBLATT NR. 75

GEMARKUNG VILSHOFEN A. D. DONAU  
M1:1000 28.05.2020



PLANUNG:  
**ARCHITEKTURBÜRO OTT**  
IN BÜROGEMEINSCHAFT

TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA  
CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN

*Ott*  
*Christine Ott*

BÜRG 1  
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/96111  
Fax: +49(0)8541/961122  
WWW.architekturbuero-ott.com  
info@architekturbuero-ott.com  
cad@architekturbuero-ott.com

## 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Allgemein

Die textlichen und planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten entsprechend für das Deckblatt Nr. 75

Ergänzend hierzu gilt für Flur-Nr.:781/9, Gemarkung: Vilshofen an der Donau, Grundstück Stadtschreibermühle: Bebauung mit max. 8 Wohneinheiten.

Als Bezugshöhe für die Wandhöhe vom Urgelände wird im Bebauungsplan Kote +\_ 0,00 = 307,35 ü.NN festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe entspricht der bestehenden Wandhöhe Hauptgebäude westlich des Turms zum Urgelände befestigte Fläche zum Wolfachweg.

Das Wasserkraftwerk bleibt erhalten.

### 5.2. Art der Baulichen Nutzung:

**WA 1:** Allgemeines Wohngebiet: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten nicht störendes Gewerbe ( Wasser- Kleinkraftwerk)

**WA 2:** Allgemeines Wohngebiet: Einfamilienhaus

**WA 3:** Allgemeines Wohngebiet: Einfamilienhaus, nicht störendes Gewerbe

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung gem. §17 Bau NVO - WA 1

zul. Zahl der Vollgeschosse: 2

GRZ 0,4 GFZ 0,8

### 5.4 Abstandsflächen gesamter Geltungsbereich:

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist anzuwenden.

### 5.5 Wandhöhe WA 1:

Maximal 6,90 m ab Urgelände Bezugshöhe +- 0,00 = 307,35 m ü. NN

### Wandhöhe WA 2:

Maximal 6,50 m ab Urgelände.

### 5.6 Hochwasser:

Teile des Geltungsbereiches liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Es wird auf die geltende Rechtslage nach §78 WHG verwiesen.

#### WA 1

Der Sockelbereich / Untergeschoss muss in seinen Umfassungsmaßen unverändert bleiben.

Die OKFB EG wird auf 308,45 ü.NN = +1,10 m über festgesetztem

Bezugspunkt (+- 0,00 = 307,35 m ) festgelegt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung.

Zur Sicherung der Retensionsflächen sind Geländeänderungen der Böschung zur Wolfach unzulässig.

#### WA 2

nicht betroffen

#### WA 3

Eine Veränderung der bestehenden Nebengebäude im Uferbereich oder eine Geländeänderung der Böschung zur Wolfach ist zu Sicherung der Retensionsflächen unzulässig.

### 5.7 Hinweis:

1. im WA 1 ist für Einzelgenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung notwendig.

2. Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 stattzufinden.

3. Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten ist das Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

**4. Für Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet gilt nach § 5 Abs. 2 WHG:**

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## 6. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Sonstige Planzeichen

- 6.1.1  Stellplatz / Sammelstellplatz
- 6.1.2  Zufahrt
- 6.1.3  private Grünfläche
- 6.1.4  bestehende Gebäude
- 6.1.5  zu pflanzende Bäume
- 6.1.6  Baugrenze
- 6.1.7  Geltungsbereich
- 6.1.8  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
bzw. des Maßes der unterschiedlichen Nutzung
- 6.1.9  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

## 7. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

zur Deckblattänderung Nr. 75  
des Bebauungsplanes  
„Vilshofen- Unterfeld“  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau

Aufgestellt:  
Vilshofen an der Donau, den 28.05.2020

Architekturbüro Ott  
in Bürogemeinschaft  
Tilman Johs. Ott Architekt BDA  
Christine Ott Architektin  
Bürg 1 94474 Vilshofen



### 1. Allgemeines

Bebauungsplan „Unterfeld“  
Gemarkung: Vilshofen an der Donau  
der Stadt Vilshofen an der Donau  
Deckblattänderung Nr. 75  
In der Fassung vom 28.05.2020

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

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

Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Vilshofen an der Donau in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den

§§ 1 – 13 a BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung ist eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und die Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), erfolgt diese Änderung im beschleunigten Verfahren.

Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung ohne eigenes Verfahren.

## **2. Anlass der Aufstellung:**

Der Bebauungsplan „Unterfeld“, Gemarkung: Vilshofen an der Donau ist rechtskräftig.

Die Grundstücke Flur-Nr.781/9 mit einer Größe von ca. 1.207 qm und 781/11, mit einer Größe von ca. 658 qm sollen mit Deckblatt Nr. 75 im bestehenden Bebauungsplan einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Diese soll am Grundstück 781/9 max. 8 Wohneinheiten ermöglichen sowie auf Fl. Nr. 781/11 eine weitere Parzelle mit einer Baufläche für ein Einfamilienhaus, Stellplätze und Garage / Carport ermöglichen.

Hierfür ist die Umwandlung des bestehenden Gewerbegebietes GE in ein Allgemeines Wohngebiet WA notwendig.

Nicht störendes Gewerbe auf Fl. Nr. 781, der Betrieb des Wasserkraftwerkes auf Fl. Nr. 781/9 sowie das Pumpwerk der Stadtwerke Vilshofen KU auf Fl. Nr. 790/1 bleiben unverändert in Nutzung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung des WA sinnvoll, da das ursprünglich aus der Stadtschreibermühle entstandene Gewerbegebiet GE seit Jahren nicht mehr entsprechend §8 BauNVO gewerblich genutzt wird. Es ist sowohl von Allgemeinem Wohnen sowie der Wolfach umgeben und nicht an weitere Gewerbeflächen angebunden.

Mit dieser Änderung wird dem vom Gesetzgeber im BauGB festgehaltenen Ziel der Innenraumverdichtung Rechnung getragen.

Die Grundstücke 781/9 und 781/11 sind nicht erschlossen.

Die bestehende Bebauung der Mühle auf Fl. Nr. 781/9 liegt mit Ihrem Untergeschoss im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Wolfach.

Um keinen Konflikt mit dem Thema Hochwasser zu erzeugen, bleiben die Unter-bzw. Sockelgeschosse unverändert.

Das Grundstück 781 ist im Bereich der Grundstücksgrenze zur Wolfach ebenfalls im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100

Die darin bestehenden Nebengebäude sowie die Böschung bleiben unverändert.

Weiterhin ist innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auch eine Biotopfläche kartiert.

Diese bleibt ebenfalls unberührt und unverändert.

## **3. Umweltprüfung**

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

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (WA/ GE)

Durch die Neuordnung der Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung wird diese Änderung 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.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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