

# **BEBAUUNGSPLAN „AM KORNFELD - Erweiterung“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG**

Urspr. Planfassung: 27.10.2021

**1. Änderung v. 08.11.2023**

---

### **MARKT VELDEN:**

vertreten durch:

**1. BGM. LUDWIG GREIMEL**  
BAHNHOFSTRASSE 42  
84149 VELDEN



---

### **PLANVERFASSER:**

#### **PLANUNG KURZ GbR**

Kirchenstraße 54 c  
81675 München  
089 489 50 315  
[www.planung-kurz.de](http://www.planung-kurz.de)

#### **UWE SCHMIDT**

Am Sandhügel 494526 Metten  
Tel.: 0991 / 320 96 63  
eMail: [uwe-schmidt-101@gmx.de](mailto:uwe-schmidt-101@gmx.de)

## Inhalt

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....	4
1.1	Lage im Raum .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.	Anlass und Ziel der Planung .....	6
2.0	Anlass der 1. Änderung vom November 2023 .....	6
2.1	Anlass .....	6
2.2	Planungsziel .....	6
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen .....	7
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
4.	Standortwahl und Flächenalternativen .....	11
5.	Voraussetzungen für ein Verfahren nach 13b BauGB .....	11
6.	Innenentwicklungspotential des Marktes Velden .....	11
7.	Minimierung des Verbrauchs von Wald und landwirtschaftlicher Fläche	
8.	Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit .....	12
8.1	Beschreibung des Gebiets .....	12
8.2	Geländeverhältnisse, Höhenlage und Topografie im Planungsgebiet .....	13
8.3	Baugrund/Hydrologie .....	13
8.4	Altlasten .....	13
8.5	Denkmalschutz: .....	13
8.6	Schutzgebiete und Biotope .....	14
8.7	Naturgefahren durch Hochwasser .....	14
9.	Planungskonzept .....	15
9.1	Städtebauliches Konzept .....	15
9.2	Verkehrskonzept .....	16
9.3	Grünkonzept .....	16
9.4	Ergänzende Ziele der Marktgemeinde zum Konzept .....	17
10.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	18
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
10.3	Grünordnung und Ausgleich .....	20
10.4	Immissionsschutz .....	22
11.	Verkehrliche Erschließung .....	22
12.	Überblick über die Anpassungen im Rahmen der 1. Änderungen: .....	23
13.	Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	24

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Bayernatlas) .....	4
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Markt Velden) .....	5
Abbildung 3: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Strukturkarte (Stand 1.März 2018).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan.....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem FNP (Markt Velden).....	10
Abbildung 6 a – c: Eindrücke zu Gelände und Topografie (Bayernatlas, eigene Aufnahme) .....	13
Abbildung 7: Schnitte (B-Plan).....	19
Abbildung 8: Systemschnitte (B-Plan) .....	20

## Städtebauliche Begründung

B- Plan Nr. \_\_

### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

#### 1.1 Lage im Raum

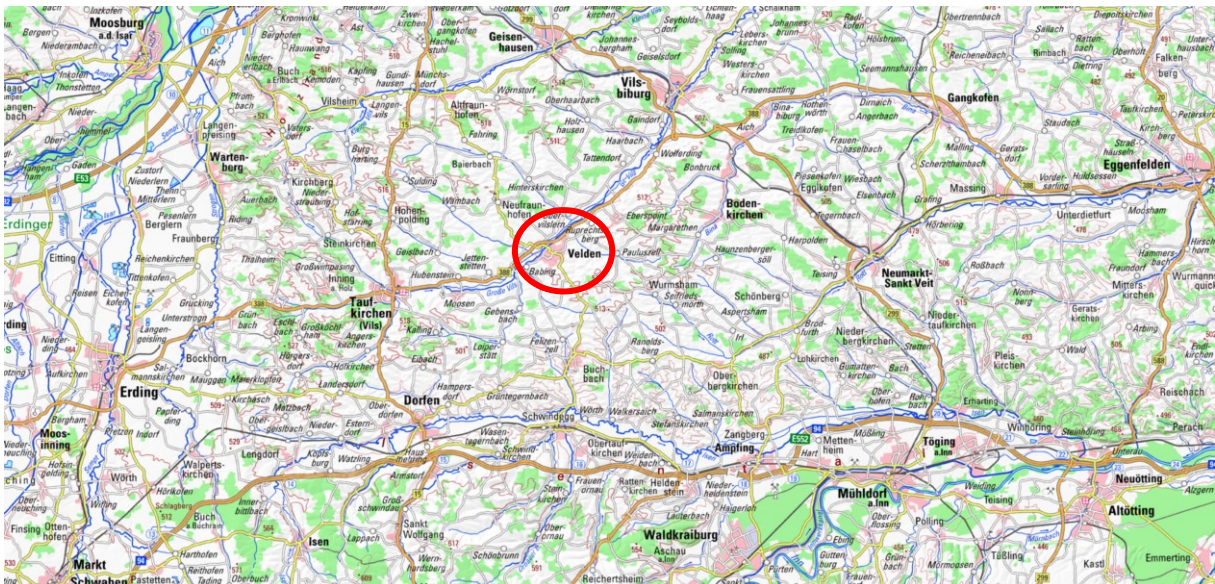


Abbildung 1: Lage im Raum (Bayernatlas)

Der Markt Velden liegt ca. 12 km südwestlich von Vilsbiburg und knapp 35 km westlich von Eggenfelden. Erding und der Flughafen München liegen ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

Dorfen mit Anschluss zur A 94 und zur Regionalbahn liegt knapp 20 km südwestlich von Velden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Markt Velden)

Der räumliche Geltungsbereich bemisst sich auf ca. 3,5 ha.

Im Geltungsbereich liegen die Fl.Nrn.: 668, 667, 665, 663, 664, 658 T, 666T, 562T, 561T, 563T, 656/1T, 670/15T, 670/2T.

Die für die Umsetzung der Bauleitplanung erforderlichen Flächen wurden von der Marktgemeinde Velden erworben und sind in öffentlichem Besitz.

Im südlichen Anschluss wird der Geltungsbereich um ca. 3.500 m<sup>2</sup> für eine Retentionsfläche mit umgebenden Grünbereich erweitert.

Bereich	Fläche in ca m <sup>2</sup>	
E1*	565	Der Geltungsbereich ist ca. 38.160 m <sup>2</sup> groß, davon entfallen ca. 4.710 m <sup>2</sup> auf öffentliche und private Verkehrsflächen, ca. 1.600 3.700 m <sup>2</sup> auf ausgewiesene Grün- und Freibereiche und ca. 27.800 m <sup>2</sup> stehen als Bauflächen zur Verfügung.
E2*	570	
E3*	565	
E4*	775	
E5*	570	
E6*	535	
E7*	560	
E8*	635	
E9*	525	
E10	515	
D1	570	
D2	635	
D3	670	
R1*	810	
R2*	925	
R3*	1.310	
R4*	770	
R5*	1.055	
H1-5	11.330	
H6-7	3.960	
Priv. Verkehrsfläche	1.610	
Öff. Verkehrsfläche	3.100	
Grün- und Freibereiche	3.700	

\*Reihenhausgrundstücke und Einfamilienhausgrundstücke beinhalten in einigen Fällen die Ortsrandzone bzw. private Verkehrsflächen, auf denen notwendige Stellplätze untergebracht werden müssen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

### 2.0 Anlass der 1. Änderung vom November 2023

Die durchgeführte Straßenplanung zur Erschließung des Baugebietes und die notwendigen Retentionsflächen machen die 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Es handelt sich um Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen, die sich im Zuge der Erschließung ergeben haben.

Die ursprünglichen Planungsziele sind von den Änderungen nicht berührt.

### 2.1 Anlass

Der Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet des Markts Velden kann derzeit nicht nachgekommen werden. Es stehen der Marktgemeinde aktuell keine verfügbaren Flächen oder Grundstücke zur Verfügung, die angeboten werden können. Aus diesem Grund entwickelt die Marktgemeinde dieses Gebiet.

### 2.2 Planungsziel

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots
  - > auch mit dem Ziel, dass damit gering genutzte Gebäude im Ortsbereich „frei“ werden
  - >> Innenentwicklungspotenzial in Wert setzen und nutzbar machen
- Schaffung eines in den Maßstäben des ländlichen Raums eher verdichteten Wohnraumangebots (i.S. des Flächensparens)
- Schaffung von qualitätvollen Freiräumen (*i.S. einer positiven Innen- u. Außenwirkung*)
  - > halböffentlichen und öffentlichen Räumen, die dem Aufenthalt im Quartier dienen als Interaktions- und Kommunikationsflächen für die verdichteten Wohnbereiche
  - > Grünstrukturen zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Aufwertung der Wohnumfeldes
  - > harmonische Einbindung der Neubebauung ins vorgefundene, hängige Gelände

### 3. Übergeordnete und örtliche Planungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Das LEP stellt die Marktgemeinde Velden im Allgemeinen Ländlichen Raum dar und weist ihr keine zentralörtliche Funktion zu. Vilsbiburg und Taufkirchen an der Vils sind die nächstgelegenen Mittelzentren, Landshut bzw. Erding die Oberzentren.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung wird im LEP beschrieben, dass die Ausweisung von Bauflächen an nachhaltiger Siedlungsentwicklung und demographischen Prozessen ausgerichtet sein soll. Die Maxime des Flächensparens (Erschließung und Siedlungsform) soll entsprechend der örtlichen Gegebenheiten angewendet werden. Ausnahmen von Prinzip der Innenentwicklung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die dortigen Potenziale nicht zur Verfügung stehen.

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

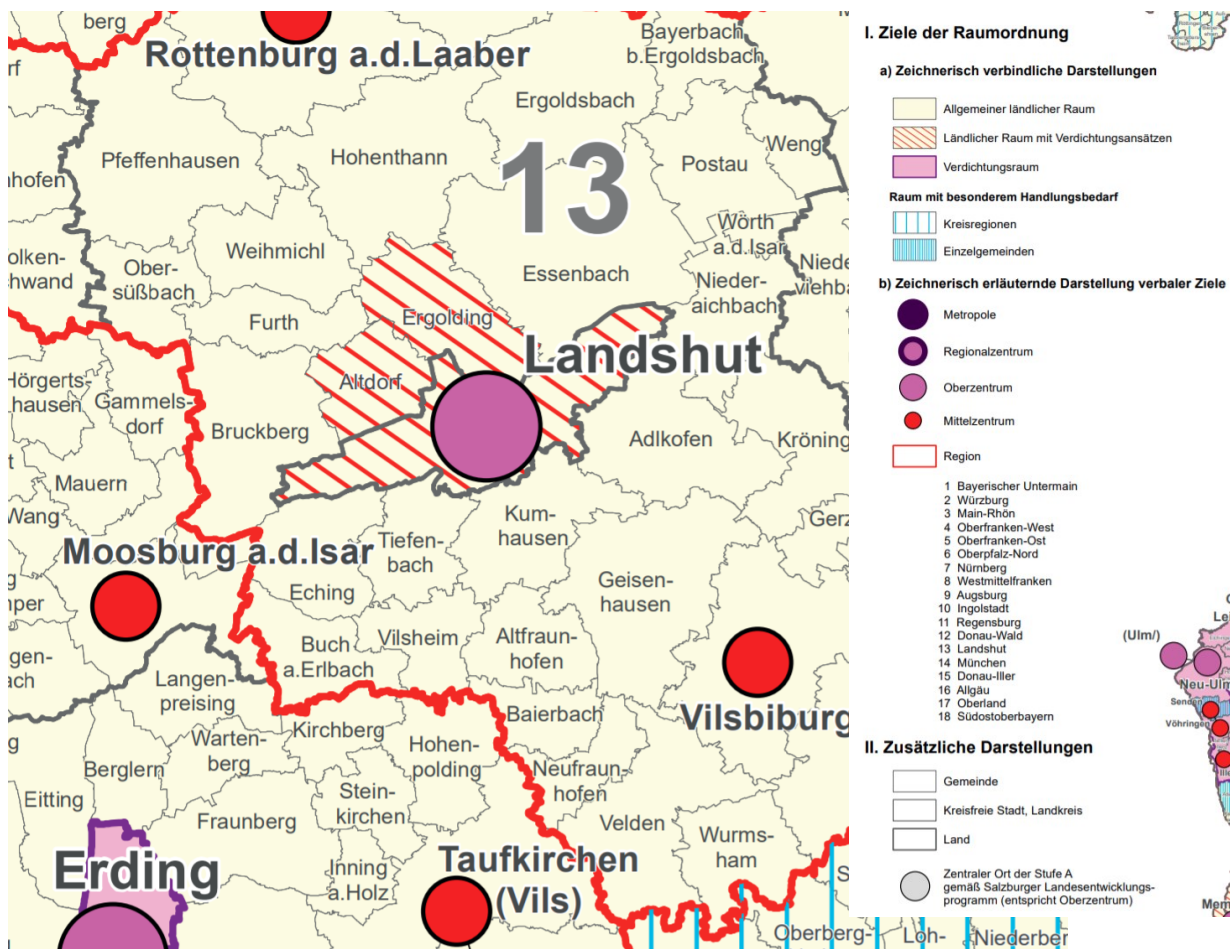


Abbildung 3: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Strukturkarte (Stand 1. März 2018)

Im Regionalplan Nr. 13 Landshut liegt das Unterzentrum Velden im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

*Teil A, II Raumstruktur 2 (G): „Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.“*

Der Regionalplan benennt für das Unterzentrum als Ziel „eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen“ und „eine Stärkung der Einkaufszentralität“.

(Auszug Teil A 2 Unterzentren 2.3 (G))

Eine Entwicklungsachse, die zwischen Vilsbiburg, dem nächstgelegenen Mittelzentrum und Taufkirchen an der Vils verläuft, kreuzt das Gemeindegebiet.

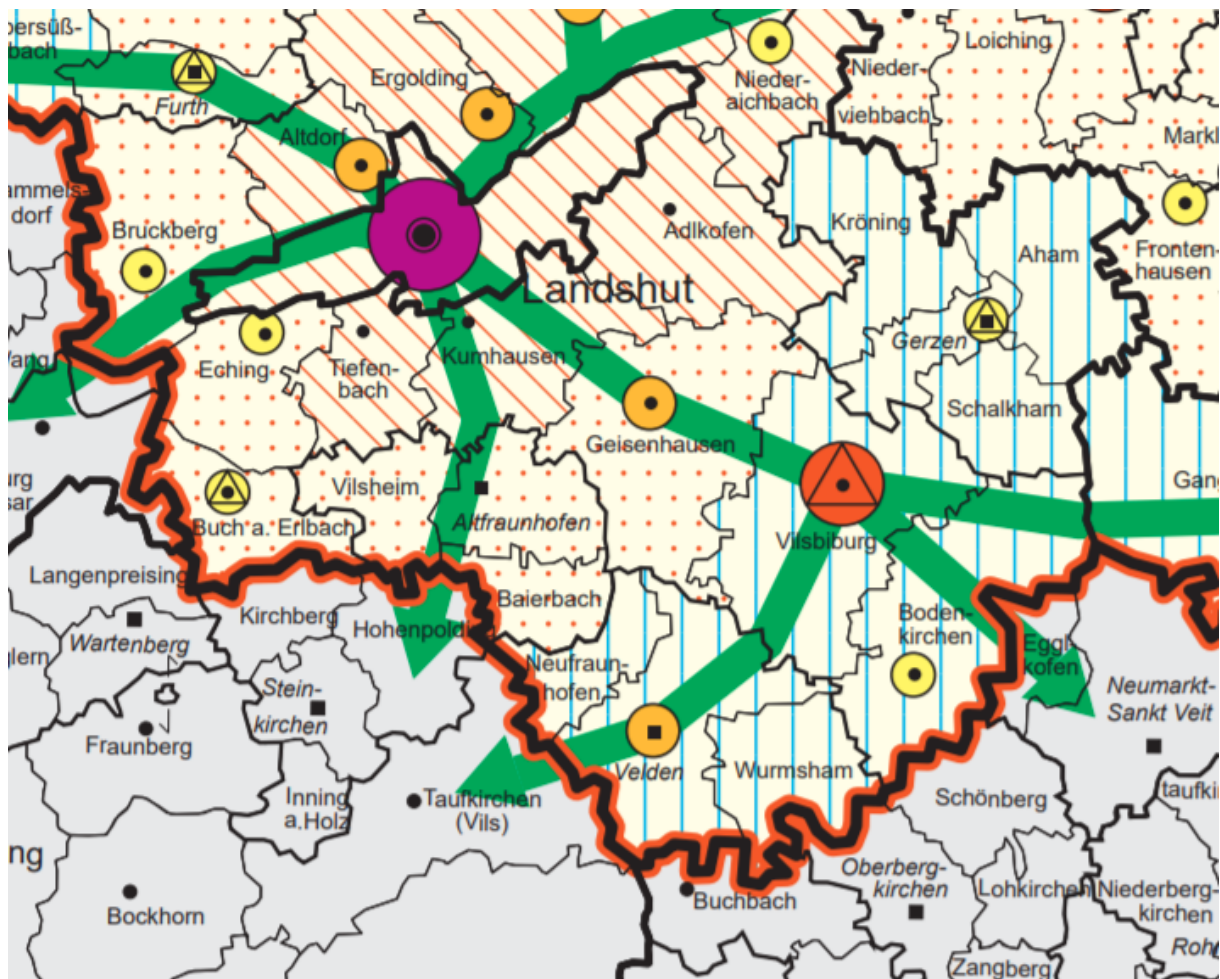


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

- 22 Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland – Anteil im nördlichen Gemeindegebiet
- 23 Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen; im Umfeld der Vils
- 26 Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes – im Nordosten des Gemeindegebiets



Regionaler Grünzug:

Vilstäler – Ziele Gliederung der Siedungsräume, Verbesserung des Bioklimas und Erholungsvorsorge.

Im Nordosten des Gemeindegebiets besteht ein Vorranggebiet für Windkraft (Nr. 42). Der Rest des Gemeindegebiets ist als Ausschlussgebiet dargestellt.

Im Gemeindegebiet bestehen zwei Vorranggebiete für Wasser T 52, T 53 und ein Wasserschutzgebiet.

Sowohl die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete als auch der regionale Grünzug, das Vorranggebiet für Windkraft und die Wassergebiete liegen außerhalb des zu überplanenden Gebiets, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Bundesstraße 15 neu verläuft durch das Gemeindegebiet.

Im Regionalplan wird beschrieben, dass sich die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf die Hauptorte konzentrieren soll. Es soll eine schonende Integration in die Landschaft erfolgen, insbesondere an wichtigen Siedlungsrändern sollen strukturreiche Übergänge geschaffen werden. Regionaltypische, flächensparende und kompakte Bauweisen sollen berücksichtigt werden und größere Wohnbaugebiete sollen mit leistungsfähigem Angebot an ÖV kombiniert werden. Ebenso können Aspekte des Klimaschutzes und der Energieversorgung im Rahmen der Bauleitplanung von Bedeutung sein – Lage des Gebiets, Solarenergie, kompakte Bau- und Siedlungsform, etc.

(Stand nach der elften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 30. Januar 2020)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im aktuell rechtsgültigen FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich um eine „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB. Die zu entwickelnde Fläche grenzt unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Hauptortes Velden an.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung an diese Entwicklung angepasst.

Die im nachfolgenden Bild des entsprechenden Ausschnitts des FNP dargestellte Umfassung der St 2087 entspricht nicht mehr den aktuellen Gemeindeplanungen und wird (an dieser Stelle) nicht mehr weiterverfolgt.

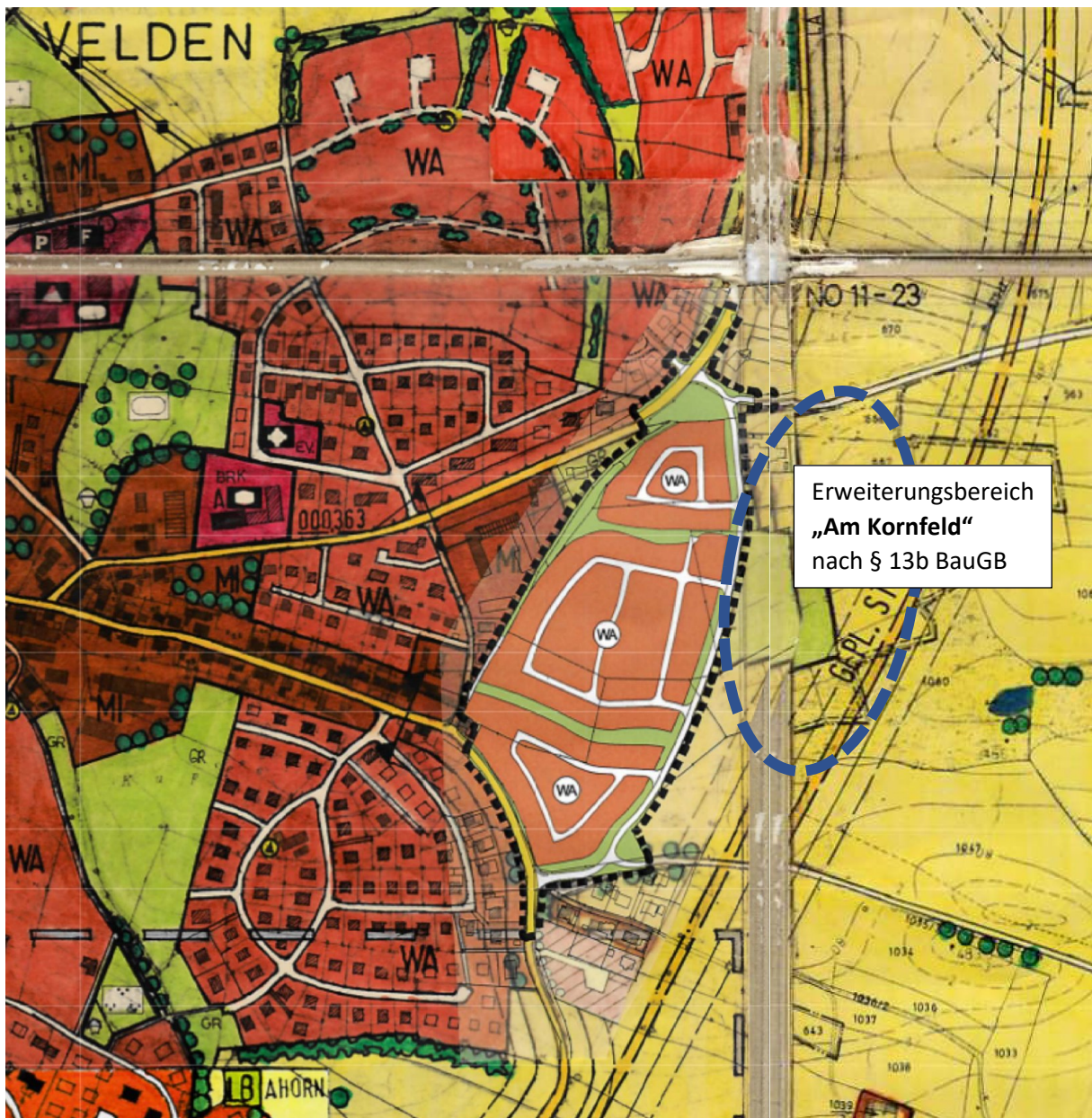


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP (Markt Velden)

#### **4. Standortwahl und Flächenalternativen**

Die Gemeinde ist im Besitz der Flächen; es handelt sich um eine unmittelbare Anschlussfläche an das Baugebiet „Am Kornfeld I“, dessen Parzellen bereits zu 100% verkauft sind. *(Ca. 10% der Fläche dieses Baugebiets sind in Privatbesitz geblieben; dies war Grundbedingung der ehemaligen Eigentümer um einen Verkauf an die Gemeinde und damit eine Entwicklung überhaupt zu ermöglichen.)*

Es herrscht weiterhin eine große Nachfrage nach Bauparzellen. Diesem Umstand kann mit einer Entwicklung an diesem Standort entgegengewirkt werden.

Der Markt Velden besitzt kein weiteres Bauerwartungsland in diesem Umfang, so dass sich keine Alternativen zu dieser Fläche ergeben.

#### **5. Voraussetzungen für ein Verfahren nach 13b BauGB**

Die geforderten Voraussetzungen für das Verfahren nach 13b BauGB sind erfüllt:

- Unmittelbarer Anschluss an bereits bebauten Ortszusammenhang
- Die Grundfläche (der Hauptnutzung) weist weniger als 10.000 Quadratmeter auf
- Der Bebauungsplan schafft nur Wohnnutzung

#### **6. Innenentwicklungspotential des Marktes Velden**

Der Markt Velden hat zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kornfeld I“ eine Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgenommen. Das Ergebnis war, dass im Umgriff von Velden keine nutzbaren Wohnflächenreserven vorhanden sind. Eine Abgabebereitschaft von etwaigen Bauflächen in Privathand ist nicht gegeben.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Entwicklung des Baugebietes „Am Kornfeld I“. Auch dieses Gebiet ist zwischenzeitlich bereits wieder zu 100% vergeben (10% sind in Privathand geblieben um Verkaufsbereitschaft und damit Entwicklung des Gebietes überhaupt zu ermöglichen), so dass der Markt Velden jetzt wieder bauleitplanerisch tätig wird, um die gewollte Weiterentwicklung, auch zur Stabilisierung und Sicherung der Ortsmitte, voranzutreiben.

So verspricht sich der Markt Velden von diesem differenzierten Wohnraumangebot auch eine gewisse Substitution, die „Bewegung“ in gering-genutzte Innenbereichslagen bringt. Ziel wäre, dass hier attraktive Alternativen entstehen um einen Anreiz für die Verlagerung von Einzelpersonen, die bisher sehr große Wohnflächen allein bewohnen, zu schaffen. Diese freiwerdenden Immobilien in zentralen Lagen, könnten so einer Verdichtung bzw. einer Nachnutzung durch Familien zugeführt werden.

## **7. Minimierung des Verbrauchs von Wald und landwirtschaftlicher Fläche „Bodenschutzklausel und Umwidmungsklausel“**

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist besonders zu begründen. Diese Regelung steht im inhaltlichen Zusammenhang mit der sogenannten Umwidmungssperrklausel des § 1 a Absatz 2 Satz 2 BauGB, nach der landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt, also vor allem für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen. In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass eine Umwandlung von Wald mit dieser Planung nicht einhergeht, da hier eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne jeglichen Gehölzbestand betroffen ist. Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen dennoch so gering wie möglich zu halten, wird ein differenziertes Wohnraumangebot angestrebt. Ziel ist, dass hier attraktive Alternative entstehen, um einen Anreiz für die Verlagerung von nur sehr gering genutzten Wohnraum (Einzelpersonen) zu schaffen. Diese freiwerdenden Immobilien können so einer Verdichtung zugeführt werden und damit der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen (bei einem durchschnittlichen zu erwartenden Einwohnerzuwachs von ca. 6,4 % bis 2039) insgesamt verringert werden.

Das Innenentwicklungspotenzialen wurde entsprechend untersucht. Im Hauptort Velden sind aktuell 6 Leerstände und 102 Baulücken vorhanden. Jedes Gebäude, bzw. Grundstück wurde gesondert hinsichtlich einer möglichen Aktivierung bewertet. Als Ergebnis kann hier festgestellt werden, dass keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale für eine vorrangige Nutzung zur Verfügung stehen. Im Zuge einer Überarbeitung des Flächennutzungsplans solle zudem Flächenrücknahmen von nicht aktivierbaren Flächen erfolgen.

## **8. Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit**

### **8.1 Beschreibung des Gebiets**

Das Gebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die für v.a. für Ackerbau genutzt wird.

Es schließt unmittelbar an jüngere Siedlungsgebiete im Westen und Norden an.

Im Norden und Westen verlaufen Orts- bzw. Ortsverbindungsstraßen.

## 8.2 Geländeverhältnisse, Höhenlage und Topografie im Planungsgebiet



## 8.3 Baugrund/Hydrologie

Es herrschen Böden vor, die hohe Lehmanteile aufweisen, was Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit und den Oberflächenabfluss des Wassers hat.

Im Umfeld des Geratsfurter Grabens sind (grund-)wasserbeeinflusste Böden vorzufinden.

Im nach Süden erweiterten Geltungsbereich liegt das neue Retentionsbecken nördlich vom bestehenden Geratsfurter Graben.

## 8.4 Altlasten

Dem Markt Velden sind keine Altlastenverdachtsfälle in diesem Bereich bekannt.

## 8.5 Denkmalschutz:

Auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie im näheren Umgriff liegen keine Hinweise vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten entdeckt werden sind diese unverzüglich dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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

Das Gebiet ist unbebaut, es sind keine Baudenkmäler im Gebiet und dessen Umfeld erfasst.

### **8.6 Schutzgebiete und Biotope**

Im Gebiet sind keine Schutzgebiete und Biotope vorzufinden, auch nicht im unmittelbaren Anschlussbereich.

### **8.7 Naturgefahren durch Hochwasser**

Im Planungsgebiet selbst sind keine Gebiete ausgewiesen, die von Naturgefahren durch Hochwasser betroffen sind, auch keine wassersensiblen Bereiche.

Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr, dass Erosion durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen stattfinden könnte. Durch die offene Bauweise und die Grünkorridore sowie die Verkehrswege sind „Abflussbereiche“ offengehalten.

Extremwetterereignisse, wie Starkregenereignisse, nehmen in ihrer Häufigkeit und Intensität aber zu. Angepasste Bauweisen können schädliche und oft kostenintensive Folgen einer möglichen Sturzflut verringern.

Im Bereich des Geratsfurter Grabens besteht, insbesondere bei Starkregenereignissen, die Gefahr von Bachausuferungen.

## 9. Planungskonzept

### 9.1 Städtebauliches Konzept

Schaffen eines differenzierten Wohnangebotes, das neben ortsüblichen Einfamilienhäusern auch Reihenhäuser und einen hohen Anteil an Geschößwohnungsbau bietet.

Das Angebot soll Anreize und Möglichkeiten u.a. für Wohnungswechsel generieren

⇔ Angebot für Bürger am Ort bleiben zu können.

- Verschiedene Wohnungsgrößen für verschiedene Bedarfe / Lebensphasen
- Möglichkeit für „rollierendes Wohnen“
- Nutzbarmachen von vorhandenem Innenentwicklungspotential in der Ortsmitte oder älteren Siedlungsgebieten (verdeckter Leerstand)

Durch dieses differenzierte Wohnraumangebot ergeben sich verdichtete Nutzflächen, die von zusammenhängenden Freiflächen umgeben werden. Diese zusammenhängenden Grünflächen schaffen ein dörfliches Wohngemeinschaftsgebiet / -umfeld.

Ein geordnetes Konzept für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen und Parkstadl) ermöglicht es diese wertvollen Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten oder Freiräume offen zu halten.

Ein zentraler Aspekt der Planung ist es qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche zu schaffen, die das Zusammenkommen der Anwohner fördern sollen.

- Die Anordnung der 7 Geschößwohnungsbauten lassen insgesamt 3 Wohnhöfe, die frei von Pkw-Verkehr sind (Ausnahme Rettungsfahrzeuge) entstehen. Neben der Erschließungsfunktion bilden sie den zentralen Aufenthaltsbereich für die anliegenden Wohngebäude.  
Die begrenzenden Fahrradstadel sind so großzügig bemessen, dass sie geschützte Treffpunkt-Möglichkeiten bieten aber auch Raum schaffen weitere Gerätschaften unterzustellen.
- Die Reihenhäuser haben vorgelagert einen privaten Erschließungshof mit dem Potential für Aufenthalt und Treffpunkt; sie sind vom Durchgangsverkehr abgekoppelt und bieten deshalb sichere Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Nördlich einer Reihenhausezeile werden jeweils Stützmauern mit angelagerten Nebenfunktionen (z.B. Carport, Schuppen) ausgebildet, die den Geländesprung bewerkstelligen und diesen halböffentlichen Erschließungshof fassen. Zusätzlich werden verbindliche Baumstandorte den halböffentlichen Bereich auf.
- Einzelhäuser: den kleinen Grundstücken ist eine private Erschließungszone vorgelagert. Dieser „halböffentliche“ Raum wird durch Baumstandorte gestalterisch zониert, nimmt Stellplätze auf und dient als niederschwelliger Begegnungsraum. Auf dem Grundstück selbst befindet sich i.d.R. nordseitig ein Garagenstellplatz mit Lagerraum, der zugleich die Eingangszone definiert.

Das Konzept sieht eine Durchlässigkeit zu den Ortsrändern hin vor: dies wird einerseits durch eine giebelständige Anordnung der Baukörper erreicht und mit einem vorgelagerten extensiven Wiesenstreifen mit Baumpflanzungen unterstrichen. Im Süden wird die Option ermöglicht, zusätzliche Wohn- und Nutzflächen – infolge des steil geneigten Geländes – im Untergeschoss zu generieren. Dies soll einer Ausbildung von individuellen Abschottungen / Geländemodellierungen entgegenwirken.

## 9.2 Verkehrskonzept

Durch eine zentrale Erschließungsstraße wird das Gebiet an das bestehende Straßensystem angebunden. Von dieser Haupteerschließung können alle Funktionen (Wohnhöfe, Tiefgaragen, Parkstadel, Müllsammelstellen etc) erreicht werden.

Im Bereich der Geschoßwohnungsbauten können Rettungsfahrzeuge die Hofräume über „Rettungswege“, die sich an die fußläufige Erschließung angliedern, erreichen.

Die interne Erschließung der Hausgruppen und Reihenhäuser erfolgt über private Verkehrsflächen. Die Einzelhäuser im Süden werden über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – im Sinne einer Mischfläche mit Aufenthaltsqualität – angebunden.

Abseits der Sammelstraße wird das Gebiet durch ergänzende Fußwege und „Trampelpfade“ (in den Grünflächen) fußläufig durchwegt. Im Westen dient der dargestellte Fußweg einerseits der Verbindung der Wohnhöfe untereinander und auch der Erreichbarkeit des Spielplatzes.

Im Norden des Gebiets wird ein Fußweg zur Anbindung an das bestehende Fußwegesystem geplant.

### Parkraumkonzept:

Der Mischfläche am Einfamilienhausgebiet sind private Vorzonen angegliedert, die (z.T. baumüberstandene) Stellplatzflächen aufnehmen und die Erschließung der Grundstücke gewährleisten.

Bei den Doppelhäusern sind im Übergang von der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils 2 offene Stellplätze vorgesehen. Hier besteht die Option im Parkstadel einen gedeckten Stellplatz anzumieten.

Die Reihenhäuser haben jeweils einen Stellplatz im Zugangsbereich dargestellt. Der zweite Stellplatz ist in der privaten Erschließungsfläche als Carport vorgesehen. Besucherstellplätze sind als offene Stellplätze, nahe der Sammelstraße, ausgewiesen.

Der Parkstadel i.S. einer Gemeinschaftsgarage soll für das Gesamtgebiet den evtl. Bedarf an weiteren gedeckten Stellplätzen abdecken. Darüber hinaus kann er als gemeinschaftlicher Raum bspw. für Feste genutzt werden.

Unter den Wohnhöfen werden ausreichend TG-Stellplätze für die Bewohner angeboten. Die weiteren oberirdischen Stellplätze dienen v.a. den Besuchern. Dadurch können die Flächen für den ruhenden Verkehr minimiert werden.

## 9.3 Grünkonzept

### Freiraum und Gelände

Besonderes Augenmerk auf die landschaftsgerechte Einbindung des gesamten Siedlungskörpers wird durch eine Reihe von Festsetzungen insbesondere zur Höhenlage der Gebäude, der Bewältigung von Höhensprüngen im Gelände und einer Zonierung der Freiflächen gelegt.



Unvermeidbaren Höhengsprünge im Gebiet werden durch Festsetzung zur maximalen Höhe und Lage von Stützbauwerken sowie einer gewissen Materialvorgabe geregelt.

Die grünordnerische Gliederung des Gebietes erfolgt durch die Darstellung von definierten Grünzonen und Korridoren.

#### 1 Ortsrandzone:

Insbesondere die Randzonen im Süden und im Osten, am Übergang zur freien Landschaft, werden als grüne Ortsrandstrukturen herausgearbeitet, die eine landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers in die Kulturlandschaft sicherstellen werden. Die Pflege soll in dieser Zone möglichst extensiv (d.h. z.B. keinen „Golfrasen“, nur gelegentliches Mähen) erfolgen, ein Kräuter- und Wildblumenanteil die Naturnähe bzw. den Blütenreichtum verbessern. In diesem Übergangsbereich sollen nach Osten hin auch die geplanten Anpassungen des Geländes „verzogen“ werden, um die Einbindung zu gewährleisten.“

#### 2 gliedernde Grünzonen:

Diese Bereiche stellen das grüne Rückgrat der Siedlung dar und sollen als optisch und funktional möglichst durchgängige, auch von „störenden Einbauten“, wie z.B. Gartenhäusern und ähnlichen Störungen freizuhaltende Zone mit markanter Baumüberstellung ausgebildet werden.

#### 3 Grünkorridore

Sie sollen die Möglichkeit bieten Oberflächenwasser z.B. bei Starkregenereignissen zumindest an einigen Stellen gezielt und möglichst schadensfrei aus der Siedlung zu leiten.

Mit den Festsetzungen von Baumstandorten erfolgt eine innere Durchgrünung die u.a. die Aufenthaltsqualität für die Gemeinschaft steigert, kleinklimatische Vorteile z.B. durch Schattenwurf bietet und durch ortstypische, kulissenbildende Baumgruppen eine Einbindung dieser verdichteten Wohnbereiche in das örtliche Umfeld gewährleisten. Damit kann ein gestaffelter Übergang in die Landschaft und eine Harmonisierung/Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden.

### **9.4 Ergänzende Ziele der Marktgemeinde zum Konzept**

Aus den Erfahrungen mit der Entwicklung im Bauabschnitt 1 „Am Kornfeld“ will man hier gezieltere Regelungen, die in erster Linie das Ortsbild betreffen, festlegen:

- Einheitlichere Dachausbildungen (in Form u. Materialbild) da die Dachausbildung wesentlich das Erscheinungsbild eines Siedlungskörpers trägt und damit wesentlich zum Ortsbild beiträgt.
- Regelungen zu Einfriedungen / Stützmauern etc. um auch hier in diesem Gebiet den Materialmix und die Willkürlichkeit bei der Anlage von Mauern vorzubeugen.
- Gliedernde Grünzone / Ortsrand ⇔ Wechsel zwischen sehr intensiv genutzten bebaubaren Flächen und gut gestalteten Freibereichen, die zum einen den unmittelbaren Anwohnern dienen, sich aber auch positiv auf das Ortsbild auswirken.

## 10. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit Differenzierungen nach Bebauungstypen vorgenommen. Es sollen in Baugebiet Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihen- u. Doppelhäuser sowie Einzelhäuser mit kleinen Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Die Anwendung der Vorschrift nach § 13b BauBG ermöglicht nur die Schaffung von Wohnnutzung, so dass die in den (planlichen) Festsetzungen benannten Einschränkungen und Ausschlüsse unmittelbar aus den Vorgaben des BauGB zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB ergeben.

Nördlich des Geltungsbereichs (nördl. der Feuerwehr) ist künftig geplant einen Beherbergungsbetrieb zu integrieren sowie weitere Flächen für Seniorenwohnen bereitzustellen. Hier wird außerdem ein Nahversorger entstehen. In diesem Zusammenhang ist auch eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen.

Im Gemeindegebiet bzw. im näheren Umfeld ist die Daseinsvorsorge gewährleistet. Die vorgenommenen Einschränkungen erscheinen bei den vorgeschilderten, bereits sehr konkreten Planungen verträglich.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgelegt:

- WA 1.1: Fläche für Geschoßwohnungsbau / Mehrfamilienhäuser:  $GRZ \leq 0,25$
- WA 1.1: Fläche für Geschoßwohnungsbau / Mehrfamilienhäuser:  $GRZ \leq 0,28$
- WA 2: Flächen für Hausgruppen (i.S.v. Reihenhäusern):  $GRZ \leq 0,42$
- WA 3: Flächen für Doppelhäuser:  $GRZ \leq 0,4$
- WA 4: Flächen für Einzelhäuser i.S.v. Einfamilienhäusern:  $GRZ \leq 0,25$

Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 der BauNVO um 50-80 % - differenziert nach WA-Gebieten - überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden im Bebauungsplan in Zusammenhang mit notwendigen Tiefgaragen und notwendigen Erschließungsanlagen ermöglicht.

Geschossflächenzahl: Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die GFZ je nach Gebiet zw. max. 0,5 bzw. max. 1,1 festgelegt.

Vollgeschosse: für die Mehrfamilienhäuser wird die max. zulässige Höchstzahl auf 4 Vollgeschosse begrenzt. Der Ausbau der Dachfläche darf hier kein weiteres VG ergeben. Aus der Topografie bedingt, ergeben sich einzelne kleinere Bauabschnitte, die eine Nutzung der Tiefgeschosse für eine (Wohn-)Nutzung ermöglichen. Auch hieraus darf sich kein VG ergeben.

Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird die max. zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse mit 2 begrenzt. Die Nutzung des Dachraums bzw. bei Parzellen am Ortsrand, die eine Teil-Nutzung der Tiefgeschosse ermöglichen, darf kein weiteres VG entstehen!

Wandhöhe: Die max. zulässige Wandhöhe wird nach Baugebietstypen festgelegt, diese sind in den Schnitten eindeutig dargestellt. Durch die festgelegten Wandhöhen eröffnet sich ein Spielraum für die Ausformung der Gebäude.

Die Festlegung der Wandhöhe gewährleistet in Verbindung mit der Regelung zu den Geschossen das Einfügen der Baukörper ins Gelände bzw. ist wesentlich für das Ortsbild. Es ist Wunsch der Marktgemeinde, hier durch Geländeangleichungen von bis zu einem Meter (vor allem durch Auffüllungen) günstigere Erschließungs- und Ausgangsbedingungen für die einzelnen Baukörper zu schaffen.

Bei Haustypen, die die Untergeschossnutzung (Haustypen 1b, 1d, 2b, 3c) ermöglichen, ist zusätzlich die max. talseitige Wandhöhe zu beachten.

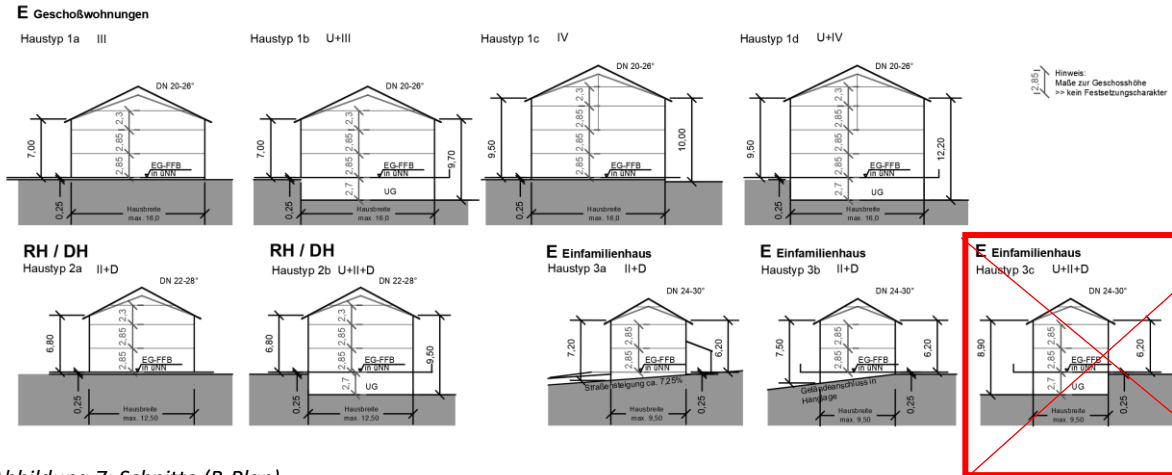


Abbildung 7: Schnitte (B-Plan)

Entfällt m. 1.Änd.

Nachfolgende Systemschnitte zeigen das Einfügen der geplanten Bebauung ins Gelände:

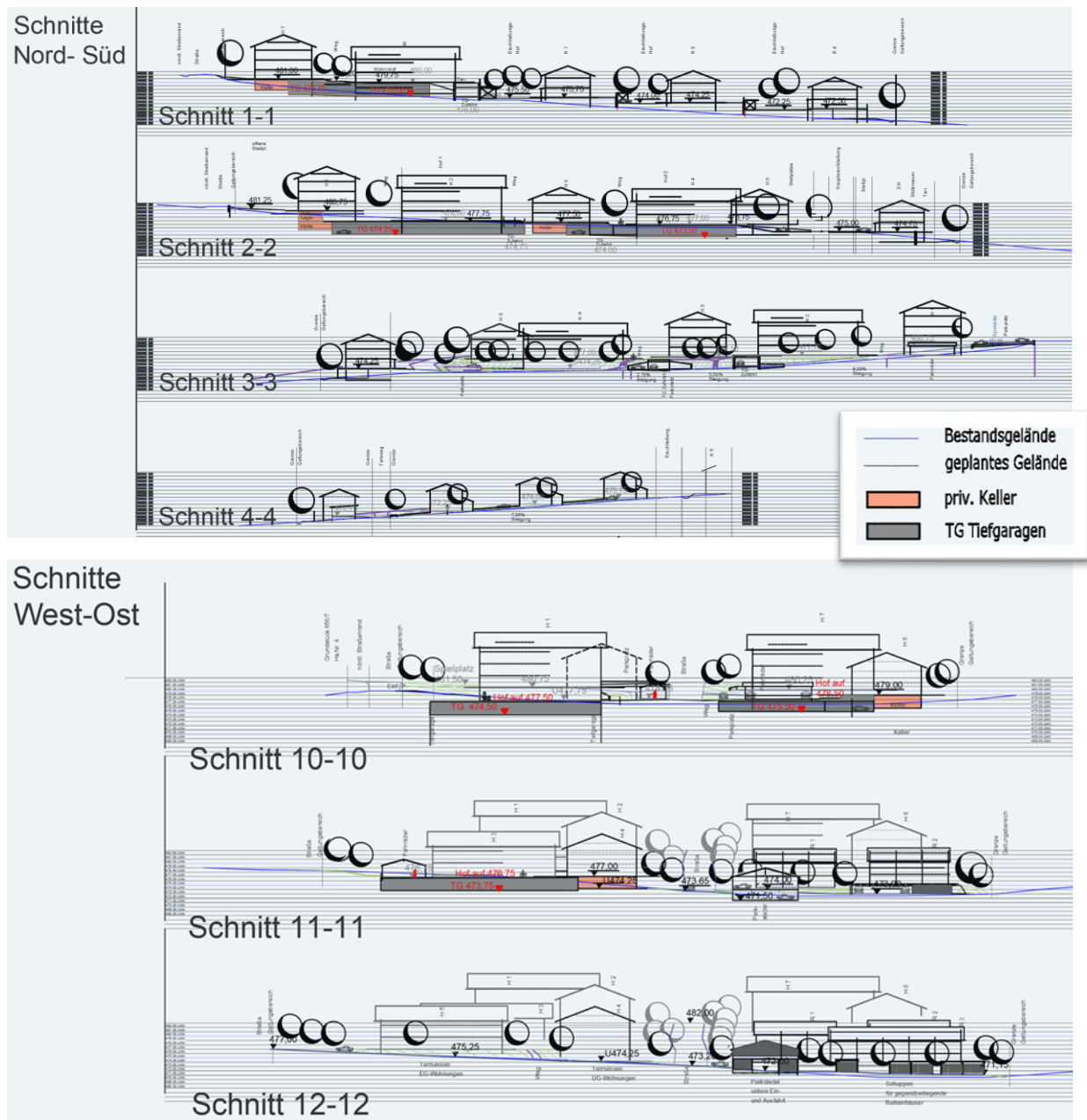


Abbildung 8: Systemschnitte (B-Plan)

### 10.3 Grünordnung und Ausgleich

Eine Eingriffs-Ausgleichsregelung ist nach dem Verfahren § 13b BauGB nicht notwendig.

Die allgemeinen Ziele der Grünordnung regeln Flächen, die nicht versiegelt werden dürfen. Weiterhin wird damit ein Mindestmaß an Durchgrünung auf privaten Flächen durch Pflanzbindungen, erreicht.

#### Pflanzungen und Durchgrünung

Straßenraumwirksame Bäume werden festgesetzt, ebenso das Mindestmaß an Gehölzstrukturen, die den Ortsrand ergeben.

Damit für die geplanten Pflanzungen, insbesondere von Bäumen, dauerhaft eine artgerechte Entwicklungs- und Überlebenschance gegeben ist, werden Maßnahmen zur Dimensionierung und zur Qualität der Pflanzstandorte, zur Reaktion auf nicht vermeidbare Leitungsführungen und zur Wahrung von Grenzabständen aufgeführt.

Die geplante Pflanzdichte auf den Grundstücken bzw. die Überstellung von Stellplätzen und die Spielräume bei der Festlegung der einzelnen Pflanzstandorte sind üblich und angemessen.

Eine Gehölzartenauswahl mit standortbewährten Sorten sichert die ortsgerechte Eingrünung.

#### Gelände und Oberflächenwasser

Durch die Maßnahmen zur Geländeanpassung – Auffüllungen bis zu einem Meter - soll neben der Verbesserung der Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebiets die mögliche Anfälligkeit für Überflutung durch Oberflächenwasser und Erosion verringert werden.

Um in der Folge am östlichen Ortsrand stark geneigte Böschungen zu vermeiden, sollen diese Geländeanpassungen im Übergang zur freien Landschaft auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Grund flach verzogen werden.

Die Situierung der Gebäude und die Integration von großzügigen Freibereichen und Ortsrandzonen sowie von parallel zur Hangneigung laufenden Grünkorridoren soll die Zügigkeit des Oberflächenwassers aufnehmen und es leiten sowie verzögert versickern lassen.

#### Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m mit einer Hinterpflanzung von max. 1,4 m sind an den dargestellten Stellen zulässig. Dadurch soll eine optische Zerschneidung der Siedlung vermieden werden.

Die Zaunlinien gewährleisten den Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum im Sinne der für den Entwurf zentralen Treffpunktfunktion, schützen dennoch gleichzeitig die privaten Bereiche. Geschlossene Ausbildungen, Drahtschotterkörbe und Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig, da sie der dörflichen Gestaltung nicht entsprechen. Durchgängige Sockel sind nicht gestattet, um die Durchlässigkeit für Lebewesen und Kleintiere aufrecht erhalten zu können.

Die dörfliche Gestaltung wird durch den Ausschluss von Betonformsteinen und Stützmauern über 0,5 m – außer an den im Plan festgesetzten Stellen - unterstützt. An den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind grundsätzlich keine Stützmauern zulässig.

Die im Plan festgesetzten, höheren Stützmauern werden mit der Erschließung umgesetzt um hier einen einheitlichen Umgang mit dem Gelände zu erreichen und die Erschließungssituation für die Einzelbebauungen zu optimieren. Ziel ist es, ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu erreichen das sich harmonisch in das Ortsbild und die Ortsrandlage einfügt.

#### Freiflächengestaltungsplan

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Es müssen die Verkehrsflächen und deren Befestigung, Art und Umfang der Bepflanzung sowie die geplante Höhenentwicklung des Geländes – also das Einfügen des Gebäudes ins Gelände - dargestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Hangneigung und der sensiblen Bereiche im Übergang zur offenen Landschaft hat der Umgang mit dem Gelände und eine regionaltypische Begrünung eine hohe Bedeutung für das dörfliche Erscheinungsbild.

#### 10.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm: Im Jahr 2015 erstellte das Büro Hooek Farny Ingenieure das Schalltechnische Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kornfeld“. Die Orttangente, heute Kornfeld, welche zwischen den beiden Bauabschnitten verläuft, wurde hier berücksichtigt. Aus dem Gutachten ergeben sich demnach Hinweise und Angaben mit Relevanz für den Immissionsschutz im Gebiet „Kornfeld – Erweiterung“. Aus den Aussagen des Gutachtens wird das Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen für Teilbereiche des Gebiets abgeleitet.

Die Grundrisse der Gebäude, die sich entlang der Straße Kornfeld befinden, E 1-4, H 1,3,5 müssen so ausgebildet werden, dass sich die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (DIN 4109) auf den lärmabgewandten Seiten befinden. Zudem sind geeignete passive Maßnahmen zum Schallschutz an den Gebäuden vorzunehmen. Dies betrifft die Sicherstellung eines ausreichend niedrigen Innenpegels durch schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/Systeme/Anlagen.

Landwirtschaft: Die gegebene Entfernung - Distanz zwischen östlichen Geltungsbereichsrand und der Landwirtschaft mit Hühnermast in Geratsfurth - Luftlinie ca. 450 m - lässt keine Einschränkung für den Hähnchenmastbetrieb durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen erwarten. Umgekehrt ist durch die Lage (windabgewandte Seite) und die Entfernung mit keiner Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Gebiet zu rechnen.

Es liegt kein immissionsschutztechnisches Gutachten vor.

Aus der Bewirtschaftung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

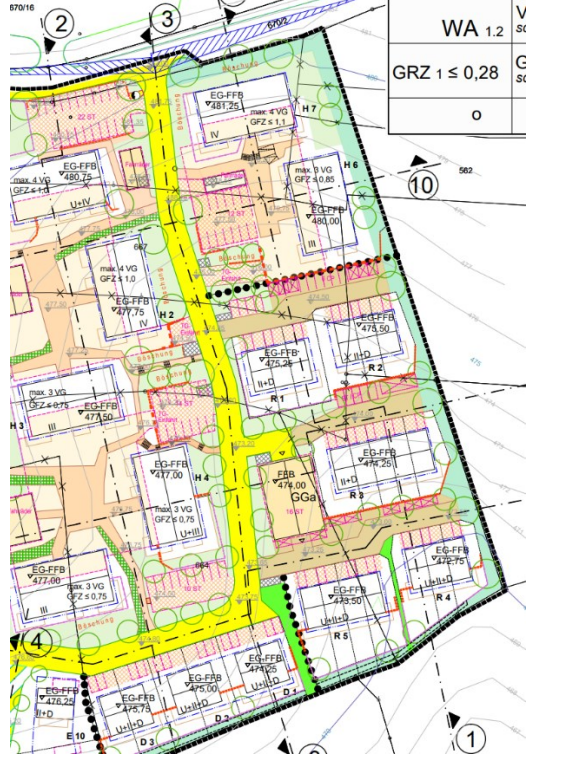
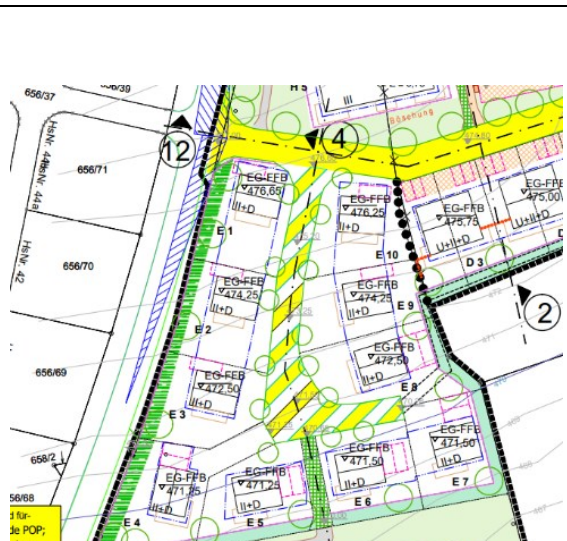

### 11. Verkehrliche Erschließung

Nördlich (Ortsverbindungsstraße nach Grünzing) und westlich (Am Kornfeld) des Gebietes verlaufen Bestandsstraßen, die wiederum an die Staatsstraße St 2087 (Buchbacher Str.) bzw. die Kreisstraße LA 58 (Vilsbiburger Str.) anschließen und damit sowohl die Ortsmitte von Velden verbinden als auch die Erschließung an das übergeordnete Verkehrssystem gewährleisten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 300 m westlich des Gebiets an der Vilsbiburger Straße. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich in Dorfen.

Fußläufig wird das neu entstehende Gebiet an das bestehende Fußwegesystem angebunden. Diese Durchlässigkeit und Anbindung bestehen im Norden und im Westen zum ersten Bauabschnitt Am Kornfeld und in Richtung des Ortskerns.

## 12. Überblick über die Anpassungen im Rahmen der 1. Änderungen:

<p>1) nördl. und westl. Bereich</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringfügige Anpassungen der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Straßenplanung</li> <li>▪ geringfügige Anpassungen der festgesetzten EGFFB-Höhen aufgrund der Straßenplanung (H 7, R 1, R 2, R 4, R 5, D 2 u. D 3)</li> </ul>
<p>2) südl. Bereich</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuausrichtung der südlichen Baufenster (E 1 bis E 10 für kleine Einzelhäuser)</li> <li>▪ Erschließung: Führung und Lage verändert mit Wegfall der 2. Einmündung in die Bestandsstraße „Am Kornfeld“</li> <li>▪ Wegfall des Haustyps 3c (am Südrand)</li> <li>▪ Zuwegung zur Retentionsfläche für Pflege und Unterhalt</li> <li>▪ Erweiterung Geltungsbereich um südlichen Grünbereich mit Retentionsfläche (nach Planung Büro Ferstl)</li> <li>▪ Darstellen einer kleinen Versorgungsfläche für eine Pumpstation</li> <li>▪ Führung eines Fußweges aus dem südl. Gebiet heraus über die Grünfläche zur Bestandserschließung „Am Kornfeld“</li> </ul>
<p>3) Erweiter. Gelt.ber.</p>		

## **13. Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Abwasserbeseitigung**

Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert.

Die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage Velden ist gegeben.

In der Kläranlage Velden sind derzeit gem. Jahresbericht 2020 6.118 Einwohnergleichwerte (EW60) belegt. Die Anlage hat eine Ausbaugröße von 7.000 EW. In der Folge bleiben 882 EW an freien Kapazitäten. Durch das bereits im Bauleitplanverfahren befindliche Baugebiet „GE Kreuz“ werden maximal 150 Einwohnergleichwerte und durch das Baugebiet Am Kornfeld Erweiterung werden maximal 343 Einwohnergleichwerte erzeugt. Somit kann festgehalten werden, dass genügend Kapazität zur Verfügung steht.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Am Geratsfurther Graben ist mit dem 1. Bauabschnitt „Am Kornfeld I“ ein Regenrückhaltebecken errichtet worden, das Oberflächenwasser gedrosselt in den Geratsfurther Graben abgibt.

Um eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet zu gewährleisten, wird das bestehende Regenrückhaltebecken erweitert. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird auf Grundlage dieser Bauleitplanung neu berechnet.

Diese Berechnung, im Rahmen der Erschließungsplanungen, ergab die Notwendigkeit ein neues Regenrückhaltebeckens auszuweisen. Dieses wird mit der Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden des Bebauungsplanes dargestellt.

### **Trinkwasser**

Es besteht Anschlussmöglichkeit an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung.

Ende 2021 wird durch die Marktgemeinde ein Antrag auf Erhöhung der Fördermenge gestellt.

### **Elektrische Energie**

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerke AG gewährleistet. Der Anschluss der einzelnen Gebäude erfolgt über Erdkabel.

### **Erdgas**

Die Versorgung des Gebietes durch „Erdgas Südbayern“ ist gewährleistet.

### **Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung des Gebietes durch Kabel Deutschland ist gesichert.



**Wärmeversorgung**

Es ist eine zentrale Wärmeversorgung durch die Gemeinde geplant. Weitere Details werden über die städtebaulichen Verträge geregelt.

**Löschwasser**

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs ist der Feuerwehrstützpunkt der Gemeinde Velden.

Für die Erreichbarkeit der Wohnhöfe werden zusätzliche Feuerwehrezufahrten von der Straße am Kornfeld angelegt. Grundsätzlich sind alle Gebäude durch die interne Erschließung (Allgem. Verkehrsflächen – Sammel- u. Anliegerstraßen) erreichbar.

**Müllentsorgung**

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Landshut gesichert.

Markt Velden, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bgm. L. Greimel