



**Markt Velden**

## **Am Forsteracker Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

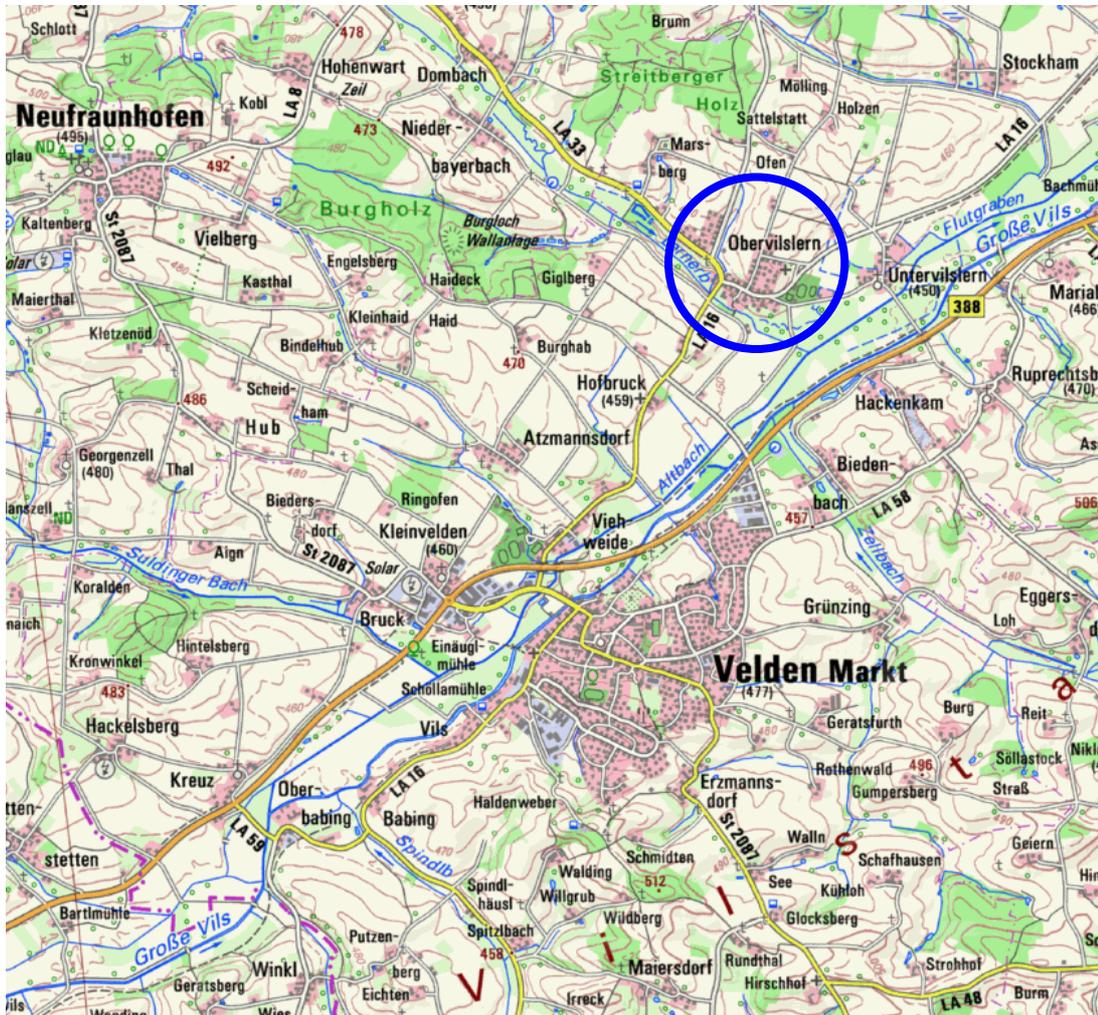
<b>1.</b>	<b>LAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
2.2.	Regionalplan .....	6
2.3.	Flächennutzungsplan .....	8
<b>3.</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	9
3.2.	Städtebauliches Konzept .....	9
3.3.	Grünordnerisches Konzept .....	11
<b>4.</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT</b> .....	<b>12</b>
4.1.	Abwasserbeseitigung .....	12
4.2.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
<b>5.</b>	<b>MÜLLBESEITIGUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>ENERGIEVERSORGUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE</b> .....	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</b> .....	<b>14</b>

### Anhang

Artenliste

## 1. LAGE

Der Markt Velden liegt im Süden des Landkreises Landshut.



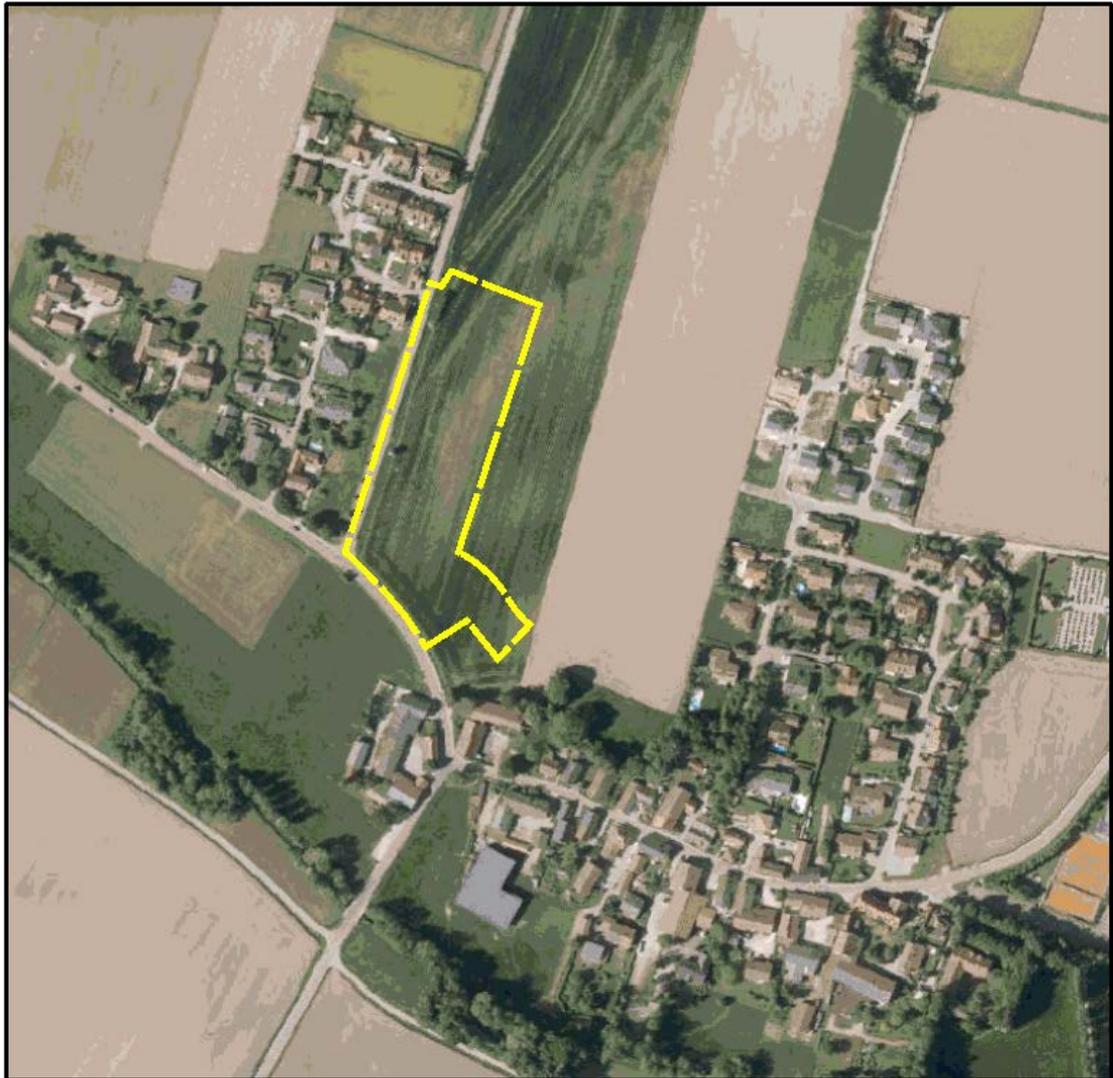
Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Obervilslern siehe blauer Kreis

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Obervilslern. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 147, 147/2, 142 und 614 der Gemarkung Vilslern. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 16592 m<sup>2</sup> (mit CAD gemessen, Basis Koordinaten UTM32) und wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Süden durch die Lernbachtaler Straße (Kreisstraße LA 16)
- Im Westen durch das bestehende Baugebiet „Wagnerweg“ (Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsplan aus dem Jahr 1993)
- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Osten schließen nach einem Abstand von etwa 160 m weitere Baugebiete an: „Obervilslern I“ (Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsplan von 1992) und „Birkenberg Erste Erweiterung“ (Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsplan von 2016)

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerfläche).

Topographisch fällt das Gelände in südwestliche Richtungen ab. (ca. 6 - 12 % Neigung)



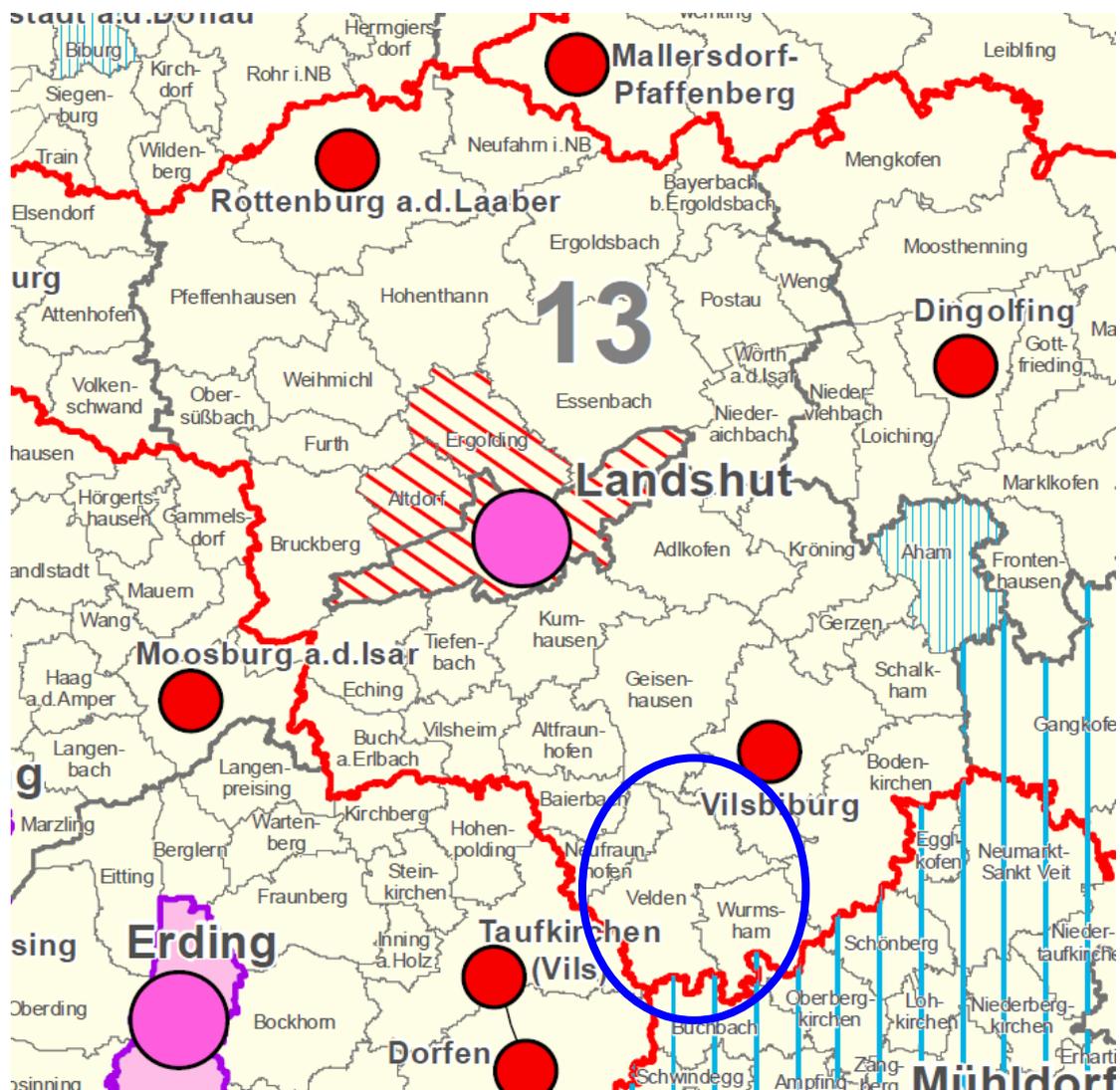
Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung von Obervilslern mit Eintragung des Geltungsbe-  
reichs (gelb gestrichelt)

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist den Markt Velden der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ ausgeführt:

- (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.
- [...]

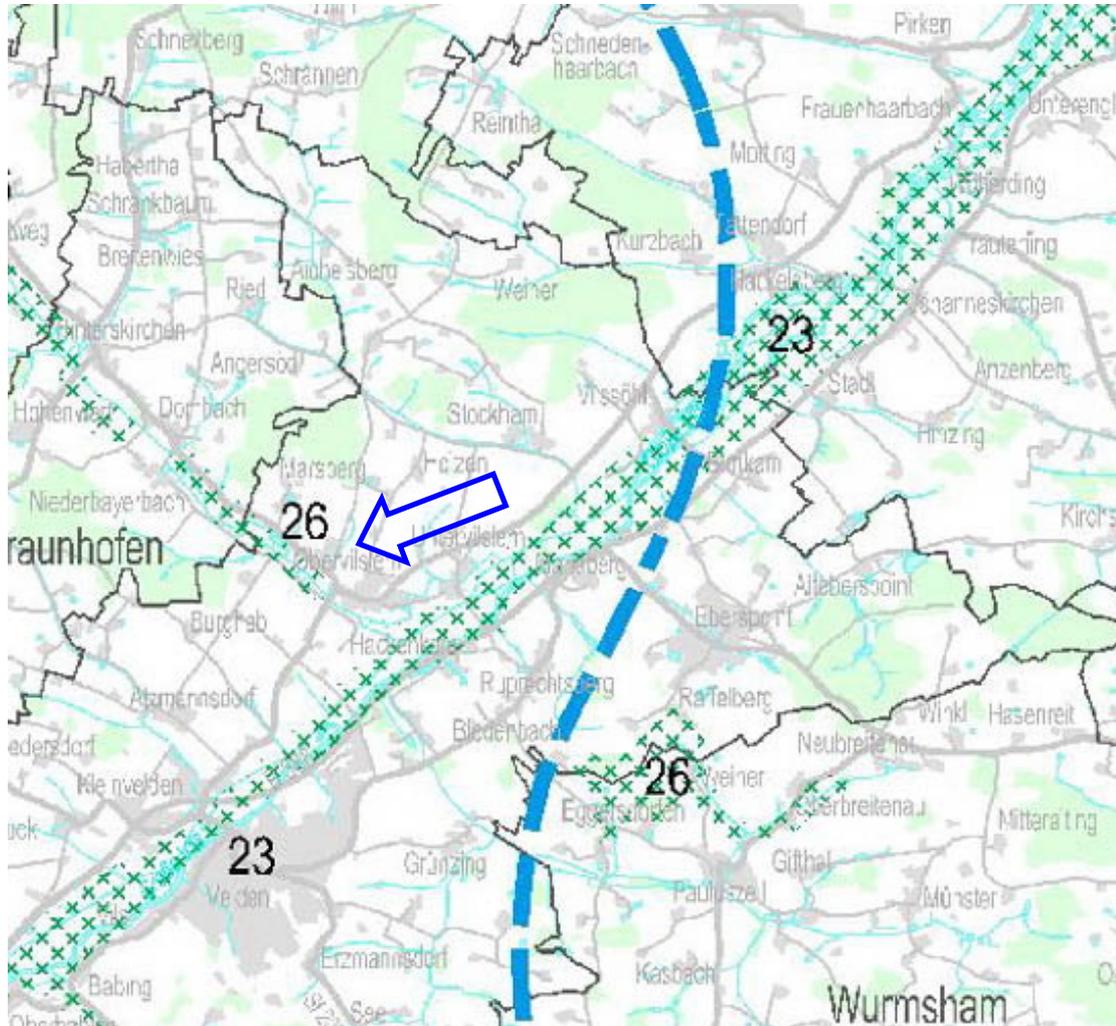


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1.2.2015

Markt Velden südlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Kreis)



Das Planungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Südwestlich am Lernerbach liegen Teilflächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 26 „Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“, etwa 1,5 km östlich verläuft die Vils im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“.



Regionalplan Landshut, Tekturkarte „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung, Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

Auch Regionale Grünzüge, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete sowie sonstige Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete nach Regionalplan sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Zusammenfassung

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

## 2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Velden ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Da der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Velden, Originalmaßstab 1:10000, Planungsgebiet siehe blauer Kreis

### **3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL**

#### **3.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Nach Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.

Die **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen** für das Baugebiet „Am Forsteracker“ in Obervilslern wird aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Der Markt Velden hat im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Ortsteils Obervilslern geprüft mit dem Ergebnis, dass derzeit für die Gemeinde keine freien Flächen für eine Wohngebietsnutzung zur Verfügung stehen. Die im FNP ausgewiesenen Wohngebiete im Ortsteil wurden alle bereits umgesetzt. Des Weiteren finden sich auch keine Brachflächen, nutzbare leerstehende Gebäude oder nennenswerte Baulücken im Ortsteil, auf die die Gemeinde Zugriffsmöglichkeiten hat.

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme durch flächensparende Bauweisen wurde ein möglichst effizientes Erschließungssystem geplant. Die Größe der Grundstücke wurde den ortsüblichen Größen des Ortsteils angepasst.

Für die hier überplante Fläche spricht die grundsätzliche Eignung der Fläche für Wohngebietsnutzung aufgrund der Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen und nahe weiterer Wohnbebauung im Osten. Zur Abrundung des Wohnflächenangebots in Obervilslern hat sich der Marktgemeinderat aufgrund der Verfügbarkeit daher entschieden, diese Flächen zu überplanen.

#### **3.2. Städtebauliches Konzept**

Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) in offener Bauweise mit insgesamt 19 Bauparzellen für Einzelhäuser. Auf den Bauparzellen werden jeweils Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und maximal 2 Vollgeschossen zugelassen.

Die Grundstücksgrößen liegen bei allen Parzellen im Bereich zwischen 550 und 600 m<sup>2</sup> und entsprechen damit den in dieser Lage üblichen Grundstücksgrößen für Einzelhäuser.

Bei einer GRZ von 0,35 werden folgende Gebäudetypen für Einzelhäuser angeboten:

- E+D mit Satteldach
- E+1 mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach

Die Höhenlage der Gebäude wird über maximale Höhen für die Oberkanten der Erdgeschossfußböden geregelt (OK FFB EG), die für jede Parzelle über Höhenbezugspunkte festgesetzt wird. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden darf vom HBZP der jeweiligen Parzelle maximal um 25 abweichen. Die für die Gebäudetypen festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich dann auf die geplanten Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OK FFB EG). Durch diese Festsetzungssystematik kann die Höhenentwicklung der Gebäude trotz des bewegten Geländes wirkungsvoll kontrolliert werden.

Die Baugrenzen werden großzügig festgesetzt, bindende Firstlinien werden nicht vorgegeben. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. In Teilbereichen (Parzellen 7, 9 und 10) werden zusätzlich Baugrenzen für Garagen festgesetzt. Außerdem werden entlang der Straße Bauräume für zusätzliche Stellplätze angeboten, falls diese erforderlich werden sollten.

Insgesamt entspricht damit die geplante Bebauung in Art und Maß der Nutzung der in den angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils Obervilslern.

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße am westlichen Rand des Geltungsbereichs. An diese werden zwei Anschlüsse geplant, so dass der überwiegende Teil der Bauparzellen an einer ringförmigen Erschließung liegt. Nach Osten hin werden die Erschließungsstraßen verlängert, so dass hier eine spätere Baugebietserweiterung angeschlossen werden kann bzw. auch eine Verbindung zu den östlich gelegenen Baugebieten hergestellt werden kann. Die südliche dieser Anbindungsmöglichkeiten wurde genutzt, um noch zwei weitere Bauparzellen ins Baugebiet einzubinden.



Planung mit Erschließungskonzept und Höhenlinien

Innerhalb des Baugebiets werden keine Fußwege vorgesehen, da es sich nur um kurze Erschließungsstraßen handelt. Die Straße wird mit 6,0 m Breite vorgesehen, so dass Begegnungsfälle (z. B. LKW-LKW) möglich sind und auch an seitlich parkenden PKW's vorbeigefahren werden kann. Inwieweit noch verkehrsberuhigende Maßnahmen oder definierte öffentliche Parkplätze vorgesehen werden, wird im Zuge der Objektplanung entschieden.

Entlang der bestehenden Straße im Westen und auch der Kreisstraße im Süden gibt es Fußwege. Von der geplanten südlichen Erschließungsstraße wurde ein Fußweg

zum Fußweg an der Kreisstraße vorgesehen, durch den eine kurze Anbindung an das Fußwegenetz des Ortsteils gewährleistet ist. Außerdem kann die öffentliche Fläche auch dazu genutzt werden, das Niederschlagswasser der künftigen Baugebietserweiterungen direkt zu den vorgesehenen Regenrückhaltebereichen an der Kreisstraße zu leiten.

### **3.3. Grünordnerisches Konzept**

Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt. (Festsetzung 0.2.1.)

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen werden weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen:

#### Bäume der Wuchsklasse 2 als Straßenraumbegrünung

Entlang der Erschließungsstraßen auf privaten Grundstücksflächen sowie entlang der Kreisstraße im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind als Straßenraumbegrünung Bäume zu pflanzen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang. (Planzeichen 13.2.1./Festsetzung 0.2.2.)

#### Lockere raumbildende Gehölzpflanzung

Am östlichen und nördlichen Rand des Baugebiets ist eine Gehölzpflanzung gemäß Planzeichen baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Durch diese Festsetzung wird die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild verbessert. (Planzeichen 13.2.2./Festsetzung 0.2.3.)

#### Beläge

Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. (Festsetzung 0.2.4.)

Insgesamt wird durch die grünordnerischen Festsetzungen eine gute Durch- und Eingrünung des Baugebiets sichergestellt.

## **4. WASSERWIRTSCHAFT**

### **4.1. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entsprechend der Systematik der angrenzenden Baugebiete im Trennsystem.

### **4.2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Planungsgebiet wurde ein Sickertest durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Die Rückhaltung auf den privaten Grundstücken erfolgt mit einer Rückhalteeinrichtung entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Die Errichtung liegt beim Bauherrn und wird von der Gemeinde geprüft und abgenommen.

Durch die Rückhalteeinrichtungen wird gewährleistet, dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für ein ggf. erforderliches Wasserrechtsverfahren vorzulegen.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird in entsprechenden Anlagen separat gepuffert.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

## **5. MÜLLBESEITIGUNG**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt und kann als gesichert betrachtet werden.

## **6. ENERGIEVERSORGUNG**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk AG durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

## 7. DENKMALSCHUTZ

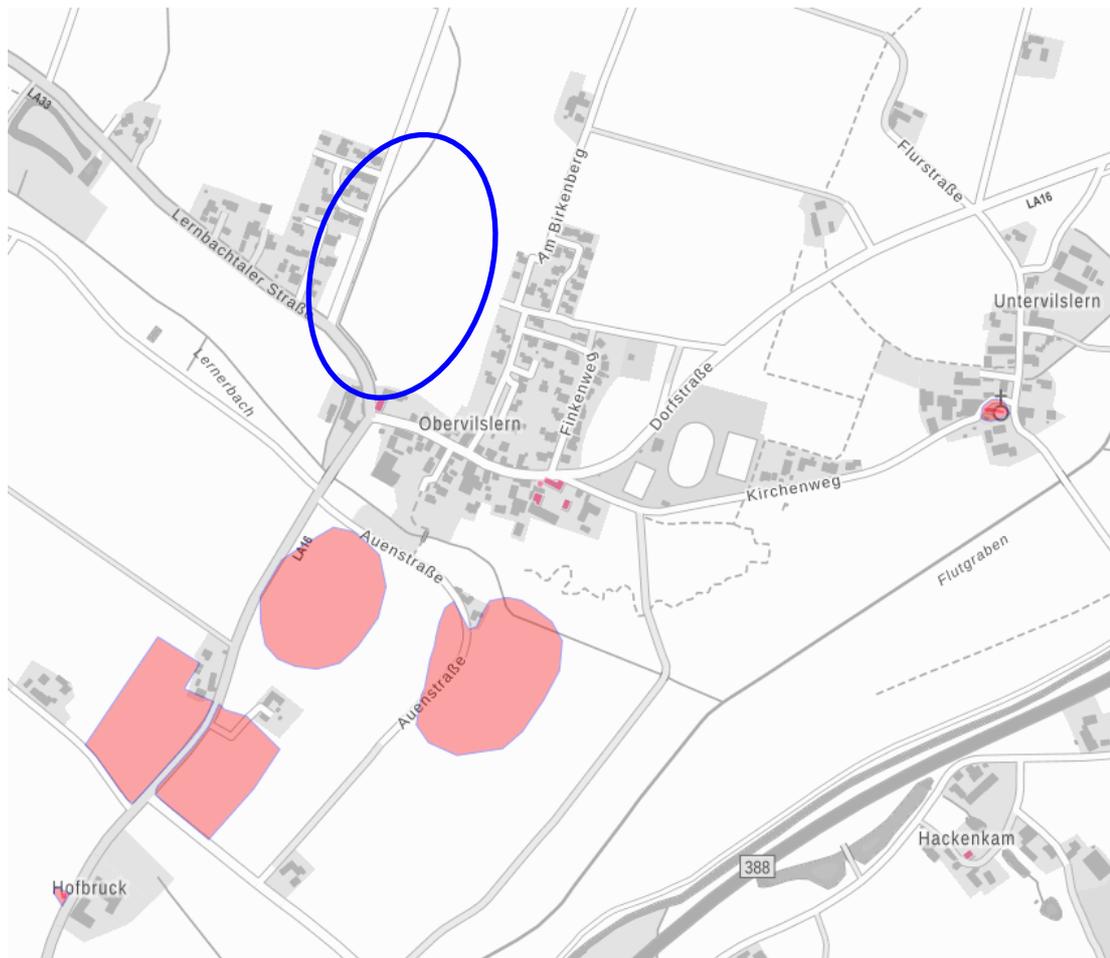
Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

### Art. 8 DSchG

#### Auffinden von Bodendenkmälern

1) <sup>1</sup> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup> Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 15.07.2019  
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis

**8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	16592 m <sup>2</sup>
davon	
öffentliche Straßenflächen inkl. Straßenbegleitgrün und Fußweg	4022 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen (RRB)	1382 m <sup>2</sup>
Verbleibende Nettobauflächen	11188 m <sup>2</sup>

**9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Als Grundflächen wurden insgesamt 3916 m<sup>2</sup> (11188 m<sup>2</sup> x GRZ 0,35) festgesetzt, somit beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10000 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet, die Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Somit sind auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB erfüllt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Vorentwurf	23.08.2019	Gebilligt laut Beschluss des Gemeinderats
Entwurf	20.11.2019	
		vom.....
Landshut, den	20.11.2019	Velden, den
		.....
		
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut		..... 1. Bürgermeister Greimel

Anhang

Artenliste

# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Forsteracker Erweiterung“ Markt Velden

## Artenliste

### **Bäume**

(Auswahl für Straßenbäume Festsetzung 0.2.2./13.2.1. und Randeingrünung Festsetzung 0.2.3./13.2.2.)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Fagus silvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Populus tremula	-	Zitterpappel

vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang

### **Sträucher**

(Auswahl für Randeingrünung Festsetzung 0.2.3./13.2.2.)

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Frangula alnus	-	Faulbaum
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdom
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere

vorgeschlagene Pflanzgröße: Sträucher 2xv., 60/100 cm Höhe