

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Änderung durch Deckblatt Nr. 14 „An der Schlossstraße“ in Haarbach Stadt Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg

vertreten durch
Helmut Haider, 1. Bürgermeister

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 – 305-0
Telefax 08741 – 305-555

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 23. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag	5
4.2 Standortwahl	5
4.3 Städtebaulicher Kontext	6
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 9	6
5.1 Ausweisung von Wohnbauflächen	6
5.2 Erschließung	7
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte	7
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	7
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	8
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Immissionsschutz	9
10. Nachrichtliche Übernahmen	10

ANLAGE

■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB

zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14
und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Burger Feld“ 30 Seiten
mit

- Skizze Bestandssituation M 1 : 500
- Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1823 Tfl., Gemarkung Haarbach M 1 : 1.000

1. Anlass

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 soll nun im Nordwesten von Haarbach nördlich der Schlosstraße kleinflächig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,71 ha und bildet einen bisher noch landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der Wohnbebauung im Westen und Norden (Außenbereich) sowie dem Dorfgebiet im Osten Richtung Ortsmitte und südlich der Schlosstraße. Die Erschließung und die Flächenaufteilung entsprechen hierbei der Umsetzung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet „An der Schlosstraße“ in Haarbach. Somit entwickelt sich dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich WA „An der Schlosstraße“ befindet sich im Nordwesten von Haarbach. in einer topographisch bewegten Situation (flacher Hangbereich und Senke).

Haarbach liegt im Stadtgebiet Vilsbiburg ca. 4 km südwestlich des Stadtkerns im Landkreis Landshut, hier rund 1,1 km von der westlich verlaufenden Stadtgrenze zum Markt Geisenhausen entfernt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr 1823/10 und Fl.Nr 1823/11, Gemarkung Haarbach. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

im Norden: Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben (Fl. Nr. 1823/7, 1823/9),

im Osten: Grundstück Schlosstraße 7, Wohn- und Nebengebäude, Bäckerei mit Verkaufsladen und Produktion,(Fl.Nr. 1821),

im Süden: Schlosstraße, klassifiziert als Kreisstraße LA 13 (Fl.Nr. 1102/2)

im Westen: Grundstück Schlosstraße 3 (Fl.Nr. 1102/2).

Das bestehende Gelände weist Höhen zwischen 450 bis 457,5 müNN auf. Es steigt von Südosten nach Nordwesten.

2.2 Lage im Raum

Die Stadt Vilsbiburg hat eine Fläche von 68,85 km² und zählt zusammen mit den fünf Ortsteilen Frauensattling, Gaindorf, Haarbach, Seyboldsdorf und Wolferding insgesamt rund 11.445 Einwohner (Stand 31 Dezember 2012). Hierbei ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre mit einem Einwohnerzuwachs von nur 45 Einwohnern (vgl. Statistik kommunal 2012) als Stagnation zu bezeichnen. Die Silhouette der typisch wittelsbachischen Marktanlage ist im Zentrum der heutigen Stadt Vilsbiburg noch immer am Stadtplatz mit mittelalterlicher Anlage zu erkennen.

Als zentrale Einrichtungen sind neben mehreren Kindergärten, Grundschule, der Mittelschule Bina-Vils, die Staatliche Realschule und das Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium sowie das kreiseigene Krankenhaus und ein Hospiz vorhanden. Des Weiteren gibt es mehrere kulturelle Einrichtungen und Sportstätten, zum Beispiel die Vilstalhalle und die Ballsporthalle Vilsbiburg.

Das Tal der Großen Vils prägt den Landschaftsraum nördlich und südlich von Vilsbiburg mit großflächigen Ackerschlägen und teilweise noch Grünlandnutzung in den Talräumen.

Die Gemeinde Haarbach kam in Zuge der Gebietsreform im Jahr 1978 zur Stadt Vilsbiburg. Zu ihr zählen neben Einzelgehöften noch Tattendorf, Kurzbach, Ödwimm, Schnedenhaarbach. Insgesamt weist Haarbach 653 Einwohner auf (Stand: 24.04.2015).

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich im Tertiären Hügelland, in der Untereinheit 062–B Vils Hügelland. Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald und der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Arten- und Biotopschutzprogramm Landshut, 1989, ABSP). Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 14 umfasst ein flach nach Südosten fallenden Hangbereich. Die Flächen werden gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt, am Ostrand und im Nordosten im Unterwuchs der Baum-Hecke bestehen nährstoffliebende Hochstaudenfluren.

Im Nordwesten beginnen in 300 m Entfernung Waldflächen. Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Bestandssituation Skizze M 1 : 500 dargestellt. Dieser ist im Umweltbericht als Anlage beigefügt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist den Ort Haarbach als **allgemeinen ländlichen Raum** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der allgemeine ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass der ländliche Raum 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. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (neunten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 03. Februar 2017) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzung ausgewiesen.

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst keine Aussagen (Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 24.05.2007). Das nächst liegende Vorranggebiet für Wasser befindet sich östlich der Vils.

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalen Grünzug. Das nächste Landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nummer 23) befindet sich, ca. 2,5 km östlich von Haarbach (verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006). Der nächste Regionale Grünzug (Nummer 10) liegt umfasst die gleiche Fläche und liegt ebenso ca. 2,5 km östlich des Geltungsbereichs (Anlage zur 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am rechtskräftig mit Wirkung vom 04.02.2017).

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** vom 25.05.1998. In diesem wird der Geltungsbereich als Grünlandfläche dargestellt. In den Maßnahmen und Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird im Geltungsbereich die Planung „7: Gestaltung / Sanierung der Ortsdurchfahrt“ dargestellt. Im Jahr 2014 wurde das Dorferneuerungsverfahren mit der Einweihung der „grünen Mitte“ im Dorfzentrum abgeschlossen.

Im Planungsgebiet selbst und im näheren Umfeld bestehen laut **Waldfunktionskarte** Region 13 Landkreis Landshut (Stand Oktober 2013) keine Waldflächen.

3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg, wirksam seit 25.05.1998, wird das gesamte Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die zukünftige Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) „An der Schlosstraße“ in Haarbach erfolgt von Süden her über die Schlosstraße (Kreisstraße LA 13).

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Planungsgebiet durchweg als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Der Landschaftsplan konkretisiert diese als Grünlandflächen.

Die Bebauung im Westen nördlich der Schlosstraße und auch die ehemalige Hofstelle im Nord zählen zum Außenbereich, während südlich der Schlosstraße und Richtung Osten zum Ortskern hin jeweils ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist. Als Maßnahme des Landschaftsplans mit der Nummer 7 ist die Gestaltung und Sanierung der Ortsdurchfahrt vorgegeben.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Im Stadtgebiet Vilsbiburg waren in den letzten Jahren kaum Bauflächen für eine Wohnbebauung verfügbar. Es wurden hier kleinflächige von privaten Investoren Bauland vermarktet. Dies spiegelt sich auch in der demographischen Entwicklung Vilsbiburgs wieder. Die Bevölkerungsentwicklung hat in den letzten zehn Jahren nahezu stagniert. Allerdings kann Vilsbiburg als Mittelzentrum neben einer Vielzahl zentraler Einrichtungen (Gymnasium, Krankenhaus, Hospiz) auf einen vielfältigen Gewerbemix mit mehreren international tätigen Firmen mit sehr hohen Beschäftigtenzahlen zurückgreifen. Mit der Gewerbeentwicklung konnte die Wohnbaulandentwicklung in den letzten zehn Jahren nicht mithalten.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Stadt Vilsbiburg ist ein **moderates Wachstum** mit Stärkung der Wohnqualität im Bereich des Ortes Haarbach – hier ergänzend zum bestehenden Neubaugebiet im Nordosten – gerade auch für junge Familien aber auch für Interessenten, welche große Landgrundstücke mit entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten suchen (Möglichkeit zur Erweiterung der Garagengebäude um Schuppen, Werkstatt oder z.B. einen Hühnerstall). Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Wohngebiet:

- ruhige Lage am westlichen Ortsrand mit Blick auf die freie Landschaft Richtung Nordwesten,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen,
- fußläufig gute Erreichbarkeit der Ortsmitte (150 m) mit Nahversorgung durch Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und Kirche mit Friedhof,
- günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht (keine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld),
- verkehrsgünstige Lage (Erreichbarkeit des Flughafens MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Regensburg, Landshut, München und Ingolstadt),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Randeingrünung im Nordwesten und gliedernde Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im Osten als Minimierungsmaßnahmen, Zuordnung einer zusätzlichen funktional entsprechenden externen Ausgleichfläche auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1823, Gemarkung Haarbach.

Das Planungsgebiet stellt eine landschaftsverträgliche und an eine funktionsfähige Ortsmitte gut angebundene, kleinflächige Siedlungsentwicklung dar. Bei dieser Ortsabrundung handelt es sich somit um eine städtebaulich begründbare Alternative zu den bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaulanderweiterungen dar.

4.2 Standortwahl

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten war, sind sämtliche im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Wohnbauflächen im Stadtgebiet als Standortalternativen zu werten. Diese sind nurmehr kleinflächig gegeben.

Im Bereich der Kernstadt von Vilsbiburg sind nur noch wenige freie Bauflächen verfügbar. Während im Süden Vilsbiburgs großflächig aufgrund des Wasserschutzgebietes derzeit keine Wohnbebauung mehr erfolgen kann. Der Westen der Kernstadt wird von Gewerbeflächen geprägt. Der Süden wird weiterhin durch das Vilstal (Überschwemmungsgebiet, Regionaler Grünzug) weitestgehend von Bebauung ausgeschlossen.

Für den Standort Haarbach spricht der **Anschluss an ein bestehendes lebendiges Dorfgebiet**. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der flachen Hangsituation und guten Anbindung (offene Landschaft im Westen, Bebauung im Norden, Osten und Süden), der bereits vorhandenen Erschließung über die Schlossstraße (LA 13 durch den Ort) und der direkten Nähe zur Ortsmitte von Haarbach mit Nahversorgung durch Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und Kirche mit Friedhof handelt es sich um einen für eine Wohnbebauung sehr gut geeigneten Standort und kommt der Nachfrage an ländlich strukturiertem Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg nach.

Aufgrund der Südostexposition (Lagegunst, klimatisch bevorzugt), der bereits vorhandenen Erschließung und der Nähe zu einem funktionsfähigem Dorfzentrum, handelt es sich um einen sehr gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung.

Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Im Bereich der Kernstadt von Vilsbiburg sind nur noch wenige freie Bauflächen verfügbar. Diese liegen insbesondere im Baugebiet „Schachten II“ am nördlichen Stadtrand. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 am nordwestlichen Stadtrand das Allgemeine Wohngebiet „Burger Feld“ ausgewiesen, um dem Wohnungsbedarf im Stadtgebiet nachzukommen. Durch diese Siedlungserweiterung wird der Nachfrage nach städtischem Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Vilsbiburgs Rechnung getragen.

Haarbach hat sich in den letzten 20 Jahren zum dritt bevölkerungsreichsten Ortsteil von Vilsbiburg nach der Kernstadt und Seyboldsdorf entwickelt und stellt ein Siedlungszentrum im südlichen, ländlichen Stadtgebiet dar. Durch das Allgemeine Wohngebiet „An der Schlossstraße“ in Haarbach wird der Nachfrage an ländlich strukturiertem Wohnbauland im Stadtgebiet von Vilsbiburg nachgekommen.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Im vorliegenden Fall erfolgt eine vertretbare Ausnahme vom landesplanerischen Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung. Nachstehend wird die Nichtverfügbarkeit der bestehenden Reserveflächen nachgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven im Bereich "Falkenweg/Bussardstraße" Bereich nördlich des Gymnasiums können auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht aktiviert werden. Auch ist hier die Erschließbarkeit noch zu klären. Weiterhin sind außerhalb der Kernstadt noch einzelne Bauflächen verfügbar:

- Baugebiet Achldorf mit 5 Bauplätzen sowie der gesamten Erweiterungsfläche,
- Grub-Süd 25 Parzellen, unattraktive Nordhanglage,
- Haarbach ca. 20 Bauplätze am nordöstlichen Ortsrand Richtung Vilsbiburg,
- Seyboldsdorf ca. 2-3 Bauplätze im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Bereich der Kernstadt sind jedoch in den letzten Jahren keine städtischen Bauplätze zur Verfügung gestanden. Hier wurden ausschließlich einzelne private Baumaßnahmen durchgeführt. Eine Innenentwicklung im Stadtgebiet Vilsbiburg erfolgt derzeit im Bereich des Alten Bauhofs. In den letzten 10 Jahren erfolgten zudem Maßnahmen der Innenentwicklung in folgenden Bereichen:

- vier Wohnanlagen an der Herrfeldener Straße (ehemaliger Supermarkt),
- eine Wohnanlage an der Frontenhausener Straße,
- mehrere Überplanungen für das sog. Haslbeckgelände, hier Bebauung noch ausstehend.

Außerhalb der Kernstadt liegende, ländlich strukturierte verfügbare Bauflächen sind nur südlich bzw. südöstlich des Stadtzentrums in den Baugebieten Haarbach (hier am südöstlichen Ortsrand), Achldorf und Grub-Süd vorhanden. Im ländlichen Stadtgebiet von Vilsbiburg sind nurmehr wenige freie Bauplätze vorhanden, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplan liegen. Diese können auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht aktiviert werden und decken zudem nicht den gegenwärtig enormen Bedarf an Wohnbauland.

Der Ziel- und Quellverkehr des geplanten Baugebiets lässt aufgrund der Kleinflächigkeit nur eine geringfügige Zusatzbelastung des Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße LA 13 erwarten, die nicht zu einer noch tatsächlich wahrnehmbaren Erhöhung der Gesamtbelastung an der bestehenden Wohnbebauung an der Schlossstraße führen wird.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 14

5.1 Ausweisung von Wohnbauflächen

Im Deckblatt Nr. 14 werden insgesamt rund 0,6 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die Darstellung der Grüngliederung entspricht hierbei dem bereits vorliegenden konkreten Konzept auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

5.2 Erschließung

Die **Erschließung des Geltungsbereichs** ist durch Schlossstraße (= Kreisstraße LA 13), die am Südrand verläuft, sichergestellt. Die Kreisstraße LA 13 ist auch der Hauptverkehrsanbindung von Vilsbiburg nach Haarbach und weiter nach Geisenhausen und Landshut im Norden oder Richtung Westen über Altfraunhofen und Vilsheim über Buch und Moosburg weiter zur Autobahn A 92 nach München.

In der Verkehrsmengenkarte (2010) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV = 652 Kfz/d mit einem Schwerverkehr-Anteil von 25 Kfz/d für die Schlossstraße ermittelt. Das Verkehrsaufkommen lag damit deutlich **unter dem Mittelwert der durchschnittlichen Verkehrsstärke** im Landkreis Landshut für Kreisstraßen im Jahr 2010 von 1.572 Kfz/d.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung sind derart angeordnet, dass das Siedlungsgefüge von Haarbach nicht negativ beeinträchtigt wird. Der bestehende Wohnschwerpunkt wird sinnvoll ergänzt und der Ortsrand abgerundet. Eine Einbindung in die Landschaft ist durch die bestehende Baumhecke im Norden bereits gegeben. Diese wird durch die gliedernde Grünfläche im Osten und die Ortsrandeingrünung im Nordwesten noch ergänzt.

Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt keine differenzierte Darstellung der Grünflächen nach privaten und öffentlichen Grünflächen.

Allerdings sind folgende **Planungsgrundsätze** anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Abschirmung nach Norden (bestehende Baum-Hecke),
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur (Ranken, Hecken/Biotope),
- Erhalt und Ausbau der Wegeverbindungen, auch für Erholungssuchende.
- naturnahe Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens im Südosten, insbesondere auch unter Berücksichtigung der hängigen Lage.

Auch ist auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept anzustreben.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Stadtgebiet Mainburg.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 6.1 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Ohne Eingriff sind die gliedernden Grünflächen am Ostrand (971 m²) und die zu erhaltende gliedernde Grünfläche am Nordrand (135 m², Baumreihe aus Birken) zu werten. Zieht man vom Geltungsbereich 7.140 m² die Flächen ohne Eingriff ab, so ergibt sich eine **Eingriffsfläche** von **6.033 m²**.

Aufgrund der für Wohngebiete charakteristischen GRZ (hier im Bebauungsplan 0,35) ist ein geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte Eingriffsfläche Typ B zuordnet. Bei der Kombination B I ist folgende **Faktor-Spanne angegeben**: B I: 0,2 – 0,5. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 1.207 m² bis 3.017 m² auf Flächennutzungsplanebene**. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier weichen sowohl Flächenansatz als auch Faktor ab.

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden und Fläche** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit sowie die großzügige Parzellierung). Die Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter sind als **hoch negativ** zu werten.

Alle **sonstigen Schutzgüter** sind vom Vorhaben nur durch **gering negative** Auswirkungen betroffen. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Schlossstraße bzw. Kreisstraße LA 13), die landwirtschaftliche Nutzung und die beiden Gewerbebetriebe im näheren Umfeld, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14** für ein Allgemeines Wohngebiet „An der Schlossstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die die Änderung des **Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14** für ein Allgemeines Wohngebiet „An der Schlossstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den beiden Bauleitplanungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des **Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14** für ein Allgemeines Wohngebiet „An der Schlossstraße“ in Haarbach, Stadt Vilsbiburg, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die sich im Vilstal erstrecken. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich jedoch noch in einem wassersensiblen Bereich. Der Haarbach fließt in knapp 100 m Entfernung im Süden und entwässert nach Osten zur Vils hin.

Laut dem Gewässerkundlichen Dienst-Landesmessnetz Grundwassernetz (07/2017) befindet sich eine Messstelle des Wasserwirtschaftsamtes Landshut in Haarbach die einen mittleren Grundwasserabstand unter Gelände von 1,78 m, der Höchststand bei 1,26 m unter Gelände bei einer Geländehöhe von 446,21 müNN (Messung von 02/2017) angibt. Hieraus leitet sich **ein maximaler Grundwasserstand bei 444,95 müNN** ab. Somit ergibt sich für den Geltungsbereich ein **Flurabstand von über 5 m** im Südosteck und über 12,5 m am Nordrand.

Durch die großzügigen internen Grünflächen im Südosten, d. h. den zumindest teilweisen Erhalt der Senke im Taleinzug, sowie dem Bau eines Regenrückhaltebeckens wird dem Gesichtspunkt der Oberflächenwasserrückhaltung eine besondere Gewichtung verliehen.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Gasversorgung

Bisher besteht keine Gasversorgung.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind randlich im Planungsgebiet im Bereich der Schlossstraße bereits vorhanden. Die Stadtwerke Vilsbiburg können einen Glasfaseranschluss anbieten (Telefon, Internet, Kabel-TV). Netz ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt (erste Vorplanung Ingenieurbüro Ferstl, 02.08.2001). Das Schmutzwasser kann in den innerhalb der Schlossstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Regenwasserentsorgung

Das gesammelte Niederschlagswasser soll in den Haarbach eingeleitet werden. Vor der Einleitung wird ein Rückhaltebecken angeordnet, welches die Einleitungsmenge auf den zulässigen Wert nach Marktblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 drosselt und bis zu einem 10jährigen Niederschlagsereignis zwischenspeichert.

Laut vorliegendem Erläuterungsbericht der Ferstl Ing. GmbH vom 01.08.2011, zu dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenwasserableitung zur Erschließung eines bereits früher im Geltungsbereich geplanten Baugebietes an der Schlossstraße in Haarbach, Stadt Vilsbiburg wurde folgendes dargelegt: maßgebendes Retentionsvolumen für ein Regenrückhaltebecken von **122,0 m³** und **gedrosselte Ableitung** Richtung Vorfluter (Haarbach in 100 m Entfernung im Süden) mit **7,5 l/s**. Die Wartung und Verwaltung der Abwasseranlage obliegt der Stadt Vilsbiburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu betrachten. Weiterhin sind im vorliegenden Fall auch Geruchsemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Die ersten Wohnhäuser grenzen unmittelbar westlich, nördlich und östlich sowie im Süden der Schlossstraße an.

Im näheren Umfeld des geplanten Wohngebietes, südwestlich der LA 13, besteht ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel). Auf dem direkt südöstlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Bäckerei.

Zur Wahrung des Bestandsschutzes der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe im Umfeld wurde für die Bebauungsplan-Ebene eine Schalltechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 20.06.2018 mit der Auftrags-Nr. 6213.1 / 2018 – JB in Auftrag gegeben, um die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe an den schützenswerten Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes quantifizieren zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Eine kurze Zusammenfassung ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.7 zu entnehmen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im näheren Umfeld – südöstlich auf der anderen Seite der Schlosstraße – befindet sich das Bodendenkmal „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Hofmarksschlosses in Haarbach, darunter Spuren von Nebengebäuden, Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ (D-2-7539-0164).

Weiterhin befinden sich noch zwei Bodendenkmäler in Haarbach im näheren Umfeld (Radius 1 km):

- „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Michael und ihrer Vorgängerbauten in Haarbach“ (D-2-7539-0165),
- etwas westlich von Haarbach befindet sich eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7539-0078).

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannt **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

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.

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.

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler** sind in größerer Entfernung innerhalb des Dorfgebietes vorhanden:

- Die katholische **Kirche St. Michael** (D-2-74-184-76) eine ehemalige Schlosskapelle etwa 140 m vom Geltungsbereich entfernt,
- im Nordosten von Haarbach und vom Geltungsbereich befindet sich eine kleine **Wegkapelle**, um 1800 (D-2-74-184-78),
- Am westlichen Ortsrand in etwa 130 m entfernt steht eine weitere Wegkapelle (D-2-74-184-77) aus den Jahr 1843.

Bei den Baudenkmälern gilt es zu prüfen, ob deren **Sichtbezüge** erheblich beeinträchtigt werden. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen der Ortsbegehungen im Juni und August 2017. Die bereits stark eingeschränkte Blickbeziehung zur Kirche St. Michael wurde hierbei ermittelt. Auch die ansonsten im Stadtgebiet nahezu von jedem Ort sichtbare **Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf** (D-2-74-184-13), eine neoromanische Basilika, aus den Jahren 1832-36, oder weitere Kirchen in anderen Dörfern sind aus dem Planungsgebiet nicht sichtbar.

Grundsätzlich sind Sichtbezüge nur an vereinzelt wenigen Stellen vorhanden und bei nicht gezielter Suche nicht augenscheinlich. Es ist somit davon auszugehen, dass aus dem geplanten Wohngebiet „An der Schlosstraße“ keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf die oben genannten Baudenkmäler resultieren.