

# **BEBAUUNGSPLAN "WOHNBEBAUUNG AN DER INDUSTRIESTRAÙE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG**

## **ENTWURF**

STAND: 12.02.2020

### **MARKT VELDEN:**

---

vertreten durch:

**1. Bgm. Ludwig Greimel**

BAHNHOFSTABE 42  
D- 84149 VELDEN



### **PLANVERFASSER:**

---



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

#### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Erschließung/Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Markt Velden ist das Planungsgebiet schon als Mischgebiet dargestellt.

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Der geplante Standort liegt im Westen von Velden. Westlich, nördlich und östlich grenzen unterschiedlich genutzte Wohngebiete an. Im Süden grenzt ein Grundstück mit einer Lagerhalle an. Im südlichen Bereich verläuft die Industriestraße, auf deren Südseite ein Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die Zulässigkeit nach dem beschleunigten Verfahren ist auch ohne eine Umweltprüfung möglich, da die zulässig zu versiegelnde Fläche des Baugebietes kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB durch die Planung.

Es ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Vorgänge durch die geplante Nutzung zu erwarten sind (§ 50 Satz 1 BImSchG).

Der hier vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Anwendungsvoraussetzungen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der derzeit gültigen Fassung

## 2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist der Planungsbereich dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zuzuordnen. Der Markt Velden liegt im Regionalplan der Region 13 an der überregionalen Entwicklungsachse München – Taufkirchen – Vilsbiburg und ist als Unterzentrum im Mittelbereich Vilsbiburg eingestuft. In Velden ist eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen anzustreben.

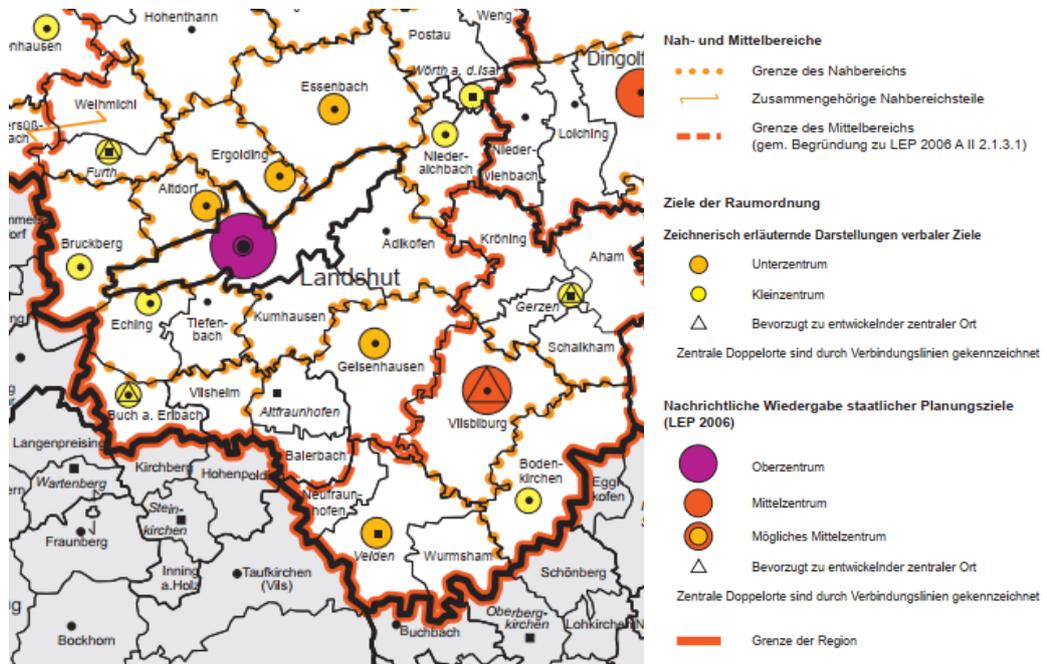


Abb. 2: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte Nah- und Mittelbereiche

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage:

Der Standort des geplanten Bebauungsplanes liegt im Westen von Velden. Westlich, nördlich und östlich grenzen unterschiedlich genutzte Wohngebiete an. Im Süden grenzt ein Grundstück mit einer Lagerhalle an. Im südlichen Bereich verläuft die Industriestraße, auf deren Südseite ein Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Folgendes Grundstück ist Bestandteil des Geltungsbereichs:

Gemarkung Velden:

Fl.Nr. 293/2, 293/3, 293/4, 293/5, 293/6

## 2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 0,165 ha.

## 3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung, da das Gelände bisher unbebaut ist und sich in die umgebende Bebauung einfügt.

## C) Geplante bauliche Nutzung

Bisher ist das Grundstück unbebaut. Aufgrund von fehlendem Wohnraum im Marktgebiet von Velden soll das Grundstück nun für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Geplant ist eine Wohnbebauung bestehend aus zwei Doppelhäusern mit je 3 Wohneinheiten mit Carports.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die zukünftige Nutzungsform wird auf 0,8 festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,65

Die Abstandsflächenregelung gemäß Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 kann nicht eingehalten werden, da die Gebäude länger als 16 m sind. Es wird daher auf die dort geltenden Abstandsflächenregelungen bewusst verzichtet.

Eine geringfügige Abweichung der Abstandsflächenregelung der BayBO ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig um den Bedarf an dieser Stelle an Wohnungen in Velden decken zu können. Trotz dieser Unterschreitungen fügt sich dieses Bauvorhaben ortsplanerisch in die Umgebungsbebauung ein. Eine ausreichende Belichtung der Wohngebäude ist gesichert.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der geplanten Flächennutzungen

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1.655 m<sup>2</sup>,

davon:

- Hauptgebäude	360 m <sup>2</sup>
- Nebengebäude	168 m <sup>2</sup>
- private Erschließungsstraße	457 m <sup>2</sup>
- Freiflächen	432 m <sup>2</sup>
- private Grünfläche	238 m <sup>2</sup>

---

1.655 m<sup>2</sup>

## E) Erschließung/Sonstiges

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Straßenanbindung an das Zentrum von Velden aus. Auch die fuß- und radläufige Anbindung ans Zentrum sowie an wichtige öffentliche Einrichtungen ist gegeben. Die Erschließung des Planungsgebietes ist über die Industriestraße gesichert.

### 1. Immissionsschutz

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen.

### 2. Wasserwirtschaft

#### - Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung und kann als gesichert betrachtet werden.

#### - Oberflächenwasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten (Trennsystem).

#### - Abwasserbeseitigung

Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage in Velden.

### 3. Altlasten

Dem Markt Velden sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

### 4. Denkmalpflege

#### - Bodendenkmalpflege

Vermutete Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie in der Umgebung sind nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Landshut oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

#### - Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden

### 5. Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landshut und ist als gesichert zu betrachten.

### 6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über die Fa. Bayernwerk AG. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.

### 7. Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsbereichs kann als gesichert angesehen werden.

## **F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Auf dem Grundstück ist an geeigneter Stelle 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Lage des Baumes kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets:
  - + Bedingt durch die Innenbereichslage kann auf eine gesonderte Eingrünung verzichtet werden.