

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GRUB DECKBLATT NR. 4

STADT

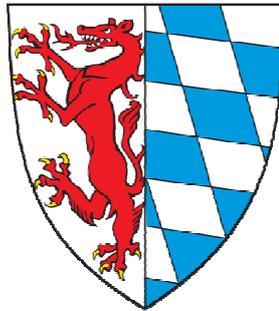
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 29
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 28.07.2025 - Vorentwurf

Projekt-Nr. 24-1620_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	5
TEIL A) BEBAUUNGSPLAN	
1	LAGE IM RAUM.....6
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....7
3.1	Veranlassung.....7
3.2	Bestand.....8
3.3	Entwicklung.....9
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....10
4.1	Rechtsverhältnisse.....10
4.2	Umweltprüfung.....10
4.3	Planungsvorgaben.....11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....11
4.3.2	Regionalplan.....12
4.3.3	Flächennutzungsplan.....13
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....13
4.3.5	Biotopkartierung.....13
4.3.6	Artenschutzkartierung.....13
4.3.7	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....14
4.3.8	Schutzgebiete.....14
4.3.9	Sonstige Planungsvorgaben.....14
4.4	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse.....14
4.5	Wasserhaushalt.....14
4.5.1	Grundwasser.....14
4.5.2	Oberflächengewässer.....14
4.5.3	Hochwasser.....14
4.6	Altlasten.....15
4.7	Denkmalschutz.....15
4.7.1	Bodendenkmäler.....15
4.7.2	Baudenkmäler.....15
5	KLIMASCHUTZ.....16
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....17
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....18
7.1	Vorbemerkung.....18
7.2	Nutzungskonzept.....18
7.3	Höhenentwicklung.....18
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....19
7.5	Örtliche Bauvorschriften.....19
7.6	Innere Verkehrserschließung.....20
7.7	Grünflächen.....20
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....21
8.1	Verkehr.....21
8.1.1	Bahnanlagen.....21
8.1.2	Straßenverkehr.....21
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....21
8.1.4	Geh- und Radwege.....21
8.2	Abfallentsorgung.....21
8.3	Wasserwirtschaft.....21
8.3.1	Wasserversorgung.....21
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....21
8.4	Energieversorgung.....22
8.5	Telekommunikation.....23
9	BRANDSCHUTZ.....24
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....25
10.1	Verkehrslärm.....25
10.2	Gewerbelärm.....25
10.3	Sport- und Freizeitlärm.....25
10.4	Sonstige Immissionen.....25
11	FLÄCHENBILANZ.....25
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....25
13	VERFAHRENSVERMERKE.....26

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

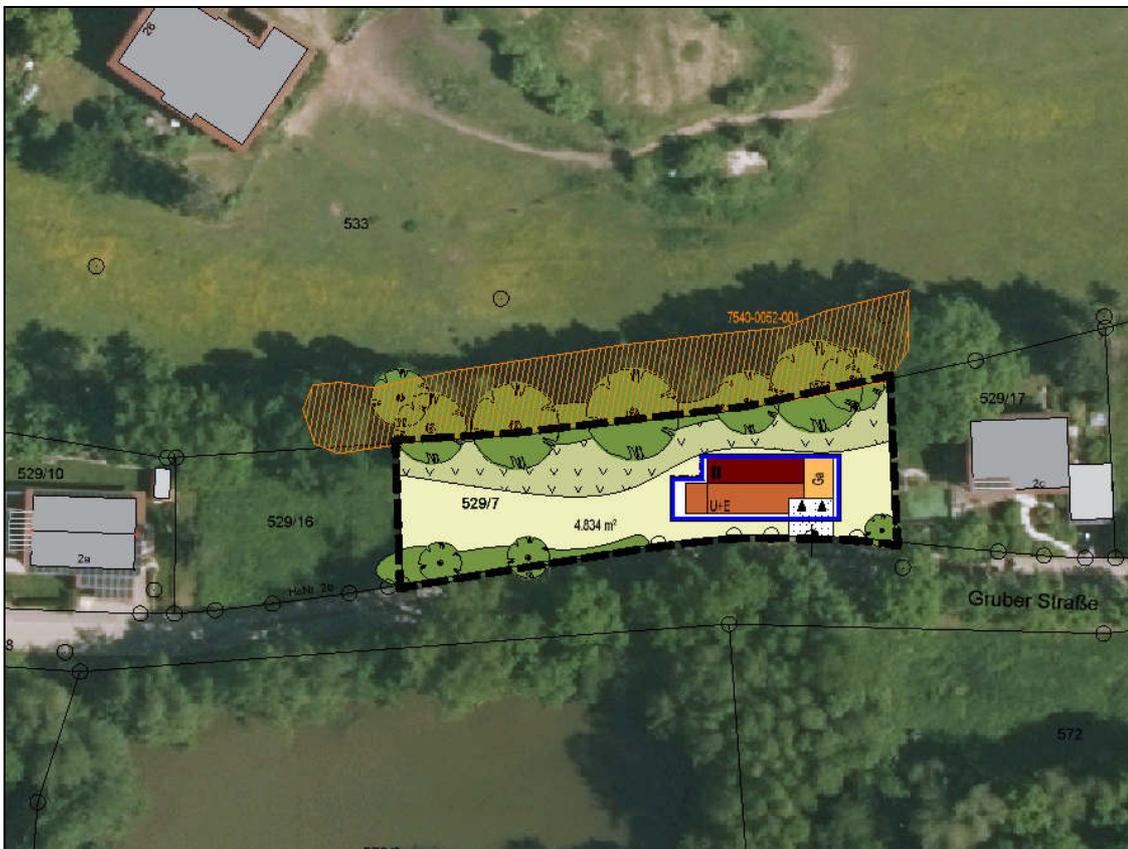
14	VERANLASSUNG.....	27
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG.....	27
15.1	Naturräumliche Lage.....	27
15.2	Geländeverhältnisse.....	27
15.3	Potentielle natürliche Vegetation.....	27
15.4	Reale Vegetation.....	27
15.5	Boden.....	28
15.6	Wasser.....	28
15.7	Klima/ Luft.....	28
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	28
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	29
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	29
17.1	Verkehrsflächen.....	29
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	30
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	30
	17.3.2 Private Grünflächen.....	30
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	30
19	QUELLEN.....	31

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Vilsbiburg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Gemeinde Kröning, Gerzen und Schalkham, im Osten an die Gemeinde Bodenkirchen, im Süden an den Markt Velden und im Westen an den Markt Geisenhausen an.

Die Stadt Vilsbiburg ist über die Bundesstraße B 299 verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Osten des Stadtgebietes in Grub.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich der Gruber Straße und umfasst das Grundstück der Fl.Nr. 529/7 der Gemarkung Vilsbiburg mit einer Gesamtfläche von ca. 1.208 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Wohnbebauung mit Pferdekoppel Fl.Nr 533 der Gemarkung Vilsbiburg;

Im Westen: Wohnbebauung Fl.Nr. 529/16 der Gemarkung Vilsbiburg;

Im Süden: Gruber Straße Fl.Nr. 528 der Gemarkung Vilsbiburg;

Im Osten: Wohnbebauung Fl.Nr. 529/17 der Gemarkung Vilsbiburg.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Darstellung unmaßstäblich).

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schließung einer Baulücke im Stadtgebiet Vilsbiburg direkt an der Gruber Straße. Die Fläche wurde zu einem früheren Zeitpunkt bereits überplant, dies wurde jedoch aufgrund von Einwendungen Seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht realisiert. Aus diesem Grund fand bereits vorab zum Aufstellungsbeschluss ein Ortstermin der Verwaltung der Stadt Vilsbiburg mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes statt. Hierbei wurde der zwingende Erhalt der Baum- und Strauchhecke am Nordrand des Grundstückes an der Gruber Straße besprochen. Diese ist als Biotop geschützt. Das Wurzelwerk dieser Bepflanzung, darf durch eine Bebauung, nicht verletzt werden. Ansonsten spricht einer zusätzlichen Überplanung des Grundstücks jedoch nichts entgegen.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

In dem Baugebiet ist daher eine Entwicklung in Form eines Einfamilienhauses geplant. Durch ein gewisses Abrücken von der nördlichen Grundstücksgrenze und somit auch von dem bestehenden Biotop, sowie der Orientierung des Baukörpers im östlichen Grundstücksteil, wird der Erhalt des Biotopes sichergestellt.

Infrastrukturell ist das Planungsgebiet bereits durch die direkte Anbindung an die Gruber Straße erschlossen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg als Wiesenfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt im Wege der Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als Grünland dar. Im Norden befindet sich ein Biotop das mit Stieleichen und einer gut ausgeprägten Strauchschicht (überwiegend Schlehen, Schwarzer Holunder und Hundsrosen) einen Gehölzbestand bildet.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes, an der Gruber Straße befindet sich ebenfalls ein Gehölzbestand mit ebenfalls kleineren Stieleichen, Brombeeren, Hundsrosen, Schlehen). Des Weiteren befindet sich hin zur Gruber Straße eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 2,00 m.

Westlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung mit einer Hausgartennutzung. Die Bebauung im Umfeld besteht aus überwiegend Einzelhäusern. Weiter östlich befinden sich jedoch auch Doppel- und Reihenhäuser. Direkt südlich der Gruber Straße befindet sich der Schöchweiher.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Norden nach Süden bis zu 7,0 m ab.

Fotodokumentation



Planungsgebiet mit nördlichem Biotop; Blickrichtung Osten



südlicher Bereich des Planungsgebietes entlang der Gruber Straße; Blickrichtung Osten



Gruber Straße mit Bepflanzung und Stützmauer im südlichen Bereich des Planungsgebietes; Blickrichtung Nordwesten



Planungsgebiet mit nördlichem Biotop; Blickrichtung Westen



Planungsgebiet mit nördlichem Biotop; Blickrichtung Norden

3.3 Entwicklung

Der Standort grenzt direkt an vorhandene Siedlungsflächen an. Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann somit durch seine Lage direkt angebunden werden. Grundsätzlich kann für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden.

Eine Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt von Süden direkt über die Gruber Straße. Die bauliche Entwicklung sieht eine Ausweisung für ein Einfamilienhaus vor. Aufgrund der Topographie, der Grundstücksform und des vorhandenen Biotops erfolgt die Anordnung der Bebauung im östlichen Teil des Grundstückes.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form einer Hausgartennutzung mit verpflichtenden Festsetzungen und Pflanzvorgaben, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden. Des Weiteren bleibt das nördlich angrenzende Biotop erhalten und wird durch das Abrücken der Baufläche weiterhin sichergestellt und entsprechend geschützt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine dezentrale Entwässerung mit oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen. Ein gedrosselter Überlauf soll dann in die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen.

Im Ergebnis erfolgt somit ein baulicher Lückenschluss für ein Einfamilienhaus in einem begrenzten Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Fläche. Dies lässt sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führt die Entwicklung des umliegenden vorhandenen Bereiches entsprechend verträglich fort.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Stadtgebietes Vilsbiburg und den umliegenden Ortsteilen ist auch weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Diesen Siedlungsdruck ist die Stadt bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Einzelhausbebauung im östlichen Bereich des Stadtgebietes in Grub.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet das Stadtgebiet von Vilsbiburg nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Der Stadt Vilsbiburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Fläche befindet sich innerhalb des Stadtgebietes.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

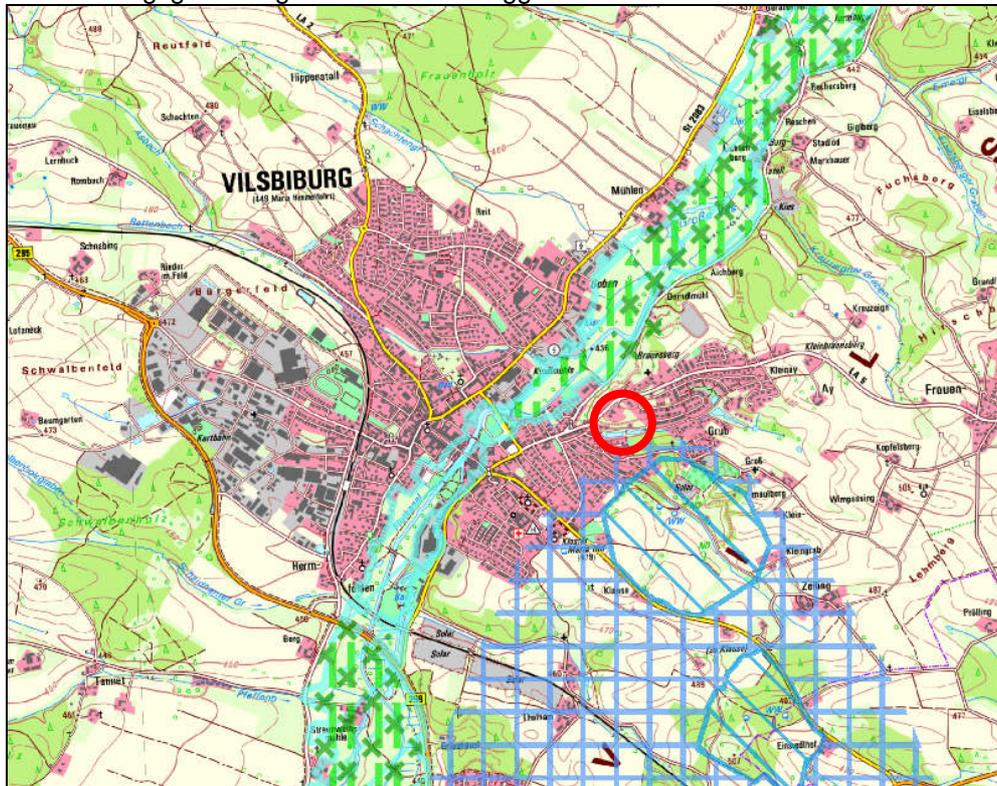
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort.

4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut ordnet die Stadt Vilsbiburg nach der Raumstruktur dem *allgemein ländlichen Raum* zu.

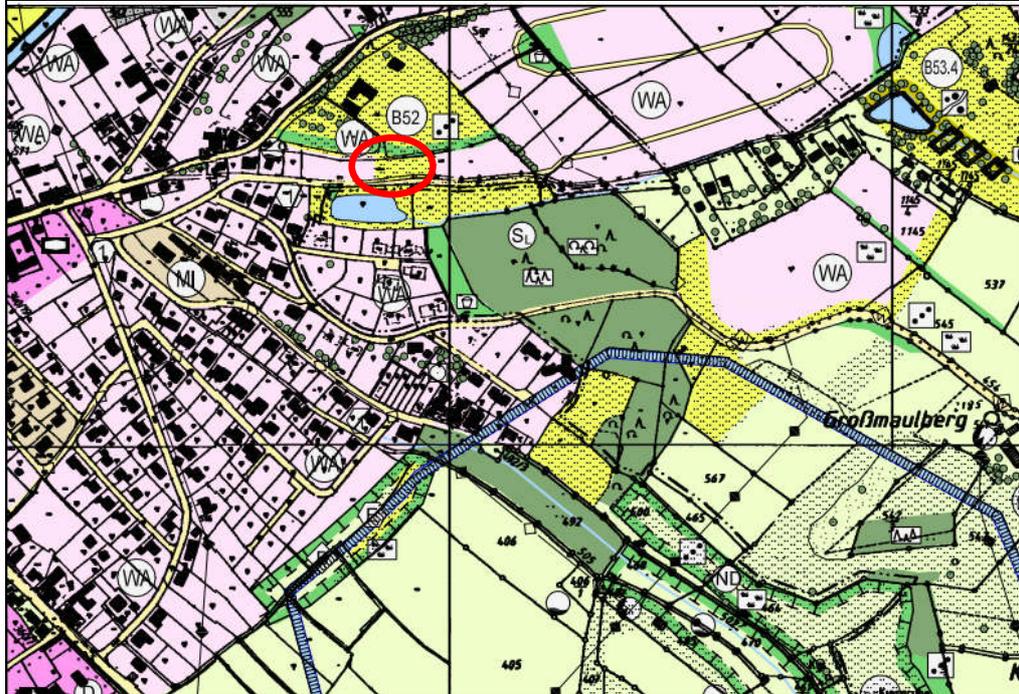
Das Planungsgebiet liegt in keinem Vorranggebiet.



Quelle: www.risby.bayern.de, aufgerufen am 10.07.2025

4.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist der betreffende Bereich gegenwärtig als Dorfgebiet bzw. Wiesenfläche dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines 13a-Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die angestrebte Nutzung angepasst.



Quelle: Stadt Vilsbiburg

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit 060 A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Aussagen aufgeführt.

4.3.5 Biotopkartierung

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 7540-0052-001.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Eine faunistische Kartierung im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen bzw. durch das Abrücken der Bebauung vom nördlichen Biotop wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiellies Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die naturschutzfachlichen bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

In das nördlich angrenzende Biotop wird nicht eingegriffen. Ein großzügiges Abrücken der Bebauung stellt den Erhalt sicher.

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht südwestexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd von ca. 457,0 m ü. NN auf ca. 450,0 m ü. NN ab. Zudem fällt es in Richtung Süd-west auf ca. 447,9 m ab.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) ist im Planungsgebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) ausgebildet.*

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Vilsbiburg nicht bekannt.

Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Abfallrecht, zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich am Stadtplatz sowie nördlich des Planungsgebietes mit einer Entfernung von ca. 500 m. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind **keine** Baudenkmäler registriert, das nächste Baudenkmal befindet sich im Westen zum Planungsgebiet in einer Entfernung von ca. 250 m.

Denkmalnummer	Beschreibung
D-2-74-184-3	Kriegerdenkmal, Sockelaufbau mit aufgesetzter Figurennische, in neugotischen Formen, Ziegelstein, bez. 1853 und 1874.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2008 hat sich Vilsbiburg dem Klimabündnis angeschlossen und eine „Klimabeirat“ gegründet. Die Stadt hat bereits verschiedene Schritte zur Erreichung der Klimaschutzziele unternommen, wie z.B. Einsatz von Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden, Sanierung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften, Erneuerung von Heizungsanlagen mit Umstellung auf Erdgasbetrieb.

Im Juni 2010 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Vilsbiburg erstellt. Weiter Informationen dazu können unter der URL <https://www.vilsbiburg.de/Das-integrierte-Klimaschutzkonzept-der-Stadt-Vilsbiburg.o5389.html?suche=> eingeholt werden.

Die Stadt verfügt seit Anfang 2012 über einen eigenen Klimaschutzmanager.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 8.4 Energieversorgung der Begründung verwiesen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf eine klassische Baulücke im Stadtbereich Vilsbiburg zu schließen.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung am vorliegenden Standort zu ermöglichen und im Ergebnis durch die geplante Wohnnutzung, den Standort weiterzuentwickeln und attraktiv zu gestalten.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise, wobei das Grundstück mit einer Bebauung von einem Einfamilienhaus vorgesehen ist.

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Stadt am Standort eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt. Dies sollte durch die Fortführung der umliegend im Bestand vorhandenen Baustrukturen erfolgen.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt dabei durch die Erschließung über die Gruber Straße. Das bestehende Biotop am Nordrand des Grundstückes bleibt erhalten und wird von der Bebauung nicht beeinträchtigt. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Lückenschluss und fügt sich in die angrenzende Bebauung mit ein.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form eines Hausgartens bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt. Weitere bauliche Entwicklungen sind dann in diesem Bereich nicht mehr möglich.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Vilsbiburg an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,3 und eine GFZ von maximal 0,5. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bauung orientiert.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude auf max. 6,50 m.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen, also die des untersten Vollgeschosses (FFOK-UG), bezieht sich auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt im Zufahrtbereich und ist gemäß Planzeichen festgesetzt. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist aufgrund der Topographie sowie der bestehenden Gehölzstruktur unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg nachzuweisen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die der Zubehöranlagen und die der Wohngebäude.

Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Pult- und Flachdach mit einer Dachneigung von max. 15° Neigung zulässig. Als Dachdeckung sind Metalldeckungen, Ziegel- oder Betondachsteine, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sowie eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

Wohngebäude

Hierbei handelt es sich um die Ausführung des Baukörpers mit Untergeschoss und Erd- bzw. Obergeschoss. Als Dachform sind Sattel-/ Walm- und Pultdach zulässig. Als Dachneigung ist bei SD/ WD von 15° bis 35° bzw. bei PD max. 15° zulässig. Als Dachdeckung sind Metalldeckungen, Ziegel- oder Betondachsteine, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig. Bei PD ist ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang und Traufe darf maximal 1,00 m betragen, bei überdachten Balkonen und Terrassen max. 3,00 m. Dachaufbauten sind auch hier unzulässig. Zwerch- und Standgiebel sind auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Bei geneigten Dachformen sind Anlagen ausschließlich entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdachausbildung mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune sowie lebende Zäune möglich. Die Höhe der Einfriedung liegt bei max. 1,00 m. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände der Verkehrsfläche. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 3,00 m erlaubt. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden.

Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der Parzelle erfolgt direkt durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Gruber Straße.

7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden aus über die Gruber Straße.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nordöstlich an der Frauensattlinger Straße, in einer Entfernung von ca. 180 m.

8.1.4 Geh- und Radwege

Die vorhandene Erschließungsstraße (Gruber Straße) wird von einem Gehweg begleitet.

8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt und ist frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet ist grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen.

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Kanalnetz in der Gruber Straße.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Ortskanalisation abgeleitet und ist somit sichergestellt. Ausreichende Kapazitäten in der gemeindlichen Kläranlage stehen hierfür noch zur Verfügung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf der privaten Grundstücksfläche sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf kann in den bestehenden Kanal in der Gruber Straße erfolgen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren im Zuge der Einzelbaugenehmigung.

Hinweise

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Der Anschluss des Gebäudes erfolgt mit Erdkabel, bei der Errichtung ist eine Kabeleinführung vorzusehen.

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20. 84030 Landshut

und den

Stadtwerken Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 Meter)
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 Meter über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1.5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind gemäß DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 Meter liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.
- Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken und Privatwegen entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren.

10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

10.4 Sonstige Immissionen

Der Geltungsbereich ist von keinen landwirtschaftlichen Immissionen betroffen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	1.208
abzgl. Grünfläche - Abstand zum Biotop	40,1 %	485
Nettobaufäche	59,9 %	723

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Grub Deckblatt Nr. 4“ wurde am _____. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Grub Deckblatt Nr. 4“ in der Fassung vom _____. wird in der Zeit vom _____. bis _____. des Vorentwurfsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Grub Deckblatt Nr. 4“ in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____. .

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau /SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadtwerke Vilsbiburg
- Stadt Vilsbiburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 060-A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* (nach ABSP).

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist südwestexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd von ca. 457,0 m ü. NN auf ca. 450,7 m ü. NN ab. Zudem fällt es in Richtung Südwest auf ca. 447,9 m ab.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*.

15.4 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als Grünland dar. Im Norden grenzt ein Biotop an den Geltungsbereich (Gehölzbestand aus Stieleichen, schwarzer Holunder, Hundsrosen), der einen hochwertigen Lebensraum für die Tierwelt darstellt. Im Süden grenzt die Gruber Straße an, an der Grundstücksgrenze verläuft dabei eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 2,0 m. Außerdem befindet sich im Süden ebenfalls ein kleiner Gehölzbestand mit vereinzelt Stieleichen, Brombeeren sowie Hundsrosen. Im Osten und Westen schließt jeweils Wohnbebauung an, mit Hausgartennutzungen

Biotopausstattung

Gemäß Biotopkartierung Flachland grenzt im Norden des Planungsbereiches folgendes amtlich kartiertes Biotop an, das vollständig erhalten bleibt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7540-0052-001	Baumhecke östlich Vilsbiburg	Hecke, naturnah

15.5 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1: 25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) ausgebildet.*

Bei der betroffenen Fläche im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Grünlandzahlen von 57, die somit über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (49) liegt. Die Fläche wird aufgrund der Hanglage nicht landwirtschaftlich genutzt. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden mit Bedeutung für die Landwirtschaft.

Der Boden ist in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$, HQ_{100} , HQ_{extrem} noch innerhalb eines *wassersensiblen Bereiches*.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

15.7 Klima/ Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet nicht.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich als Grünland mit einem angrenzenden Biotop in Mitten von vorhandener Wohnbebauung dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, so dass die geplante Nachverdichtung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden.

Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Das angrenzende Biotop im Norden des Planungsgebietes bleibt erhalten. Die Bebauung rückt durch eine nicht überbaubare Fläche von dieser ab.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

In vorliegendem Geltungsbereich finden sich keine öffentlichen Grünflächen, es handelt sich ausschließlich um private Grundstücksflächen.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Der private Hausgarten wird mit Baum-/ und Strauchhecken sowie Einzelgehölzen eingefasst und eingegrünt. Zusätzlich werden stellenweise straßenwirksame Einzelgehölze festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzbestände im Süden bleiben weitestgehend erhalten. Das Biotop im Norden bleibt komplett erhalten.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen “Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 [BGBl. I Nr. 394] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 176] geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 605] und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 619] geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 [GVBl. S. 573] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 [BGBl. 2024 I Nr. 323] geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 [GVBl. S. 98] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.12.2023 [BGBl. I Nr. 409] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 [GVBl. S. 619] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U] die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 09.12.2024 [GVBl. S. 570] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20.09.1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 [GVBl. S. 718] geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – ASK – <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT-LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut:
<http://www.region.landshut.org/plan>

RISBY (Rauminformationssystem Bayern): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>