

# UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

Z U M V O R H A B E N B E Z O G E N E N  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## VELDENER STRASSE ERWEITERUNG

STADT

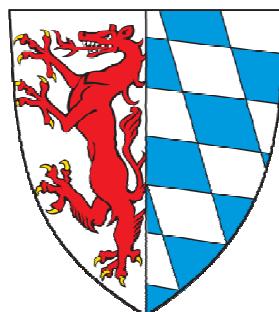
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER

Stadt Vilsbiburg  
Stadtplatz 26  
84137 Vilsbiburg

---

1. Bürgermeister

### VORHABENSTRÄGER

Balk Holz Grundbesitz GmbH  
Veldener Straße 29  
84137 Vilsbiburg

### PLANUNG:

KomPlan

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

---



Stand: 28.04.2025 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 22-1452\_VEP

# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 EINLEITUNG.....	4
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes .....	4
1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange.....	5
1.2.1 Fachgesetze .....	5
1.2.2 Planungsvorgaben.....	5
1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm .....	5
1.2.2.2 Regionalplan.....	5
1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	6
1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	6
1.2.2.5 Biotopkartierung.....	6
1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz.....	6
1.2.2.7 Schutzgebiete .....	6
1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben.....	6
2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS.....	6
2.1 Angaben zum Standort .....	7
2.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen.....	8
2.3 Wirkfaktoren.....	9
2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
2.4.1 Schutzgut Mensch.....	10
2.4.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	10
2.4.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	10
2.4.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	10
2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna .....	11
2.4.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	11
2.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	11
2.4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	11
2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora.....	12
2.4.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	12
2.4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	12
2.4.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	12
2.4.4 Schutzgut Boden/ Fläche.....	13
2.4.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	13
2.4.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	13
2.4.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	13
2.4.5 Schutzgut Wasser .....	14
2.4.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	14
2.4.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	15
2.4.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	15
2.4.6 Schutzgut Klima und Luft .....	16
2.4.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	16
2.4.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	16
2.4.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	16
2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	17
2.4.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	17
2.4.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	17
2.4.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	17
2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
2.4.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen .....	18
2.4.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	18
2.4.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	18
2.5 Wechselwirkungen .....	19
2.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	19
2.7 Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	19
2.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	19
2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	19
2.10 Nutzung regenerativer Energien.....	19
2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	19
2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich .....	20

	SEITE
2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	20
2.12.2 Kompensationsmaßnahmen.....	20
2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten .....	20
3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	21
4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....	22
4.1 Zusätzliche Angaben .....	22
4.1.1 Methodik .....	22
4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren.....	22
4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	22
4.2 Monitoring .....	22
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23
4.3.1 Beschreibung des Vorhabens .....	23
4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens .....	24
4.3.3 Fazit.....	26
5 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	27

1 EINLEITUNG

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebietflächen nach § 8 BauNVO im Süden der Stadt Vilsbiburg.

Bauliche Maßnahmen als Erweiterung sind vorgesehen, wobei Wandhöhen von max. 10,0 m erlaubt sind und die GRZ von max. 0,8 sowie die GFZ von max. 0,8 zu liegen kommt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachneigung, alternative Energien, Einfriedungen und Gestaltung des Geländes.

## 1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungsrichtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

### 1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

### 1.2.2 Planungsvorgaben

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Landshut, des Flächennutzungsplanes der Stadt Vilsbiburg, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotopt- und Artenschutzkartierung.

Auf die Ziffern 1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm, 1.2.2.2 Regionalplan, 1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, 1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm, 1.2.2.5 Biotopkartierung, 1.2.2.6 Artenschutzkartierung sowie 1.2.2.7 Schutzgebiete wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

#### 1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Siehe Ziffer 5.3.1 Begründung zum Bebauungsplan

#### 1.2.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 5.3.2 Begründung zum Bebauungsplan

**1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Siehe Ziffer 5.3.3 Begründung zum Bebauungsplan

**1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm**

Siehe Ziffer 5.3.4 Begründung zum Bebauungsplan

**1.2.2.5 Biotopkartierung**

Siehe Ziffer 5.3.5 Begründung zum Bebauungsplan

**1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz**

Siehe Ziffer 5.3.6 Begründung zum Bebauungsplan

**1.2.2.7 Schutzgebiete**

Siehe Ziffer 5.3.7 Begründung zum Bebauungsplan

**1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben**

Siehe Ziffer 5.3.8 Begründung zum Bebauungsplan

## 2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

### 2.1 Angaben zum Standort

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Süden des Stadtgebietes Vilsbiburg, direkt an der Veldener Straße.

#### Übersichtskarte



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## Angaben zum Untersuchungsrahmen

### Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle allerdings ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden.

### Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Herbst 2022 sowie im Frühjahr 2025 durch eine Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES	UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch + siehe Ziffer 2.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze) + siehe Ziffer 2.6.2 und 2.6.3
	Boden/ Fläche + siehe Ziffer 2.6.4
	Wasser + siehe Ziffer 2.6.5
	Klima und Luft + siehe Ziffer 2.6.6
	Landschaftsbild + siehe Ziffer 2.6.7
	Kultur- und Sachgüter + siehe Ziffer 2.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitate - nicht relevant
	Vogelschutzgebieten - nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	+ siehe Ziffer 2.6.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	+ siehe Ziffer 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe	+ siehe Ziffer 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie	+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen - siehe Ziffern 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen + siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

## 2.2 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

**Anlagenbedingte** Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und langanhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

## 2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes, dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend folgender Kriterien bewertet:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

### 2.3.1 Schutzbau Mensch

#### 2.3.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

##### Wohnfunktion und Wohnumfeld

Die nächstgelegenen Wohnbereiche liegen nördlich hinter dem bestehenden Holzfachhandel und der Arberstraße.

##### Gesundheit und Wohlbefinden

Die vorgesehene Ausweisung grenzt an bestehende Gewerbegebetsflächen, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden und Westen Waldfächen. Außerdem verläuft die Veldener Straße im Westen angrenzend an das Planungsgebiet. Lärmemissionen aus den benachbarten Nutzungen sind daher gegeben.

Weiterhin sind auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung Emissionen auf Grund von Staub, Fahrzeugabgasen, Spritz- und Dünngemitteln sowie Erschütterungen vorhanden.

##### Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund seiner aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen keine besondere Erholungsfunktion.

#### 2.3.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.
- Niederschlagswasserbeseitigung teilweise in einem naturnah gestalteten Mulden- system, innerhalb extensiv gepflegter Privater Grünflächen;
- Eingrünung des Gewerbegebietes in den offenen Randbereichen durch Baum- pflanzungen und Fassadenbegrünungen aus heimischen und standortgerechten Arten;
- Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen
- Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb

#### 2.3.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagebedingt	-
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt anlagebedingt	-
betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern	nutzungsbedingt anlagebedingt	-
Bereitstellung von Gewerbegebetsflächen und Arbeitsplätzen	anlagebedingt	++
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch **neutral**

## 2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

### 2.3.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Aktuell wird das Areal innerhalb des Geltungsbereiches als extensives Grünland genutzt. Im Westen des Planungsgebiets befinden sich ein Vorwald auf natürlich entwickeltem Boden sowie ein Laubmischwald, der direkt an das Gebiet angrenzt. Am nördlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der von Feldgehölzen und einem artenarmen Saum gerahmt wird.

Die Grünflächen können grundsätzlich als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dienen. Aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Veldener Straße sowie bestehender Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ist jedoch nicht mit einem regelmäßigen Vorkommen dieser Arten zu rechnen. In den westlich gelegenen Gehölzen wurden bei der Begehung keine erkennbaren Strukturen wie größere Höhlen oder markante Stammanrisse festgestellt, die als Quartier für höhlenbewohnende Tierarten dienen könnten.

### 2.3.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünungen und Hochstaudenfluren
- Verwendung überwiegend standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials

### 2.3.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (extensives Grünland, Säume, Gehölze)	anlagenbedingt	--
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

### 2.3.3 Schutzwert Arten und Lebensräume – Flora

#### 2.3.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Plangebiet wird derzeit als extensives Grünland genutzt und weist eine offene, überwiegend ungenutzte Vegetationsstruktur auf. Im Westen schließen ein Vorwald auf natürlich gewachsenem Boden sowie ein Laubmischwald direkt an. Am nördlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, begleitet von Feldgehölzen und einem schmalen, artenarmen Saum.

Innerhalb des Eingriffsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Die vorhandenen Laubwaldbereiche und Feldgehölze stellen strukturreiche Lebensräume dar. Bei den durchgeführten Begehungen konnten keine lokal oder landesweit bedeutsamen Pflanzenarten festgestellt werden.

#### 2.3.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünungen und Hochstaudenfluren
- Verwendung überwiegend standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials

#### 2.3.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (extensives Grünland, Säume, Gehölze)	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Hochstaudenfluren, Fassadenbegrünungen, Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanze **neutral**

## 2.3.4 Schutzgut Boden/ Fläche

### 2.3.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

#### Geologie/ Relief

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:500.000 zählt das Planungsgebiet zur geologischen Einheit Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. t. würmzeitlich.

Das Planungsgebiet ist nordwestexponiert und fällt von Süd nach Nord von ca. 454,90 m ü. NHN auf 443,10 m ü.NHN ab.

#### Boden

Die Grünlandzahl liegt innerhalb des Geltungsbereiches bei 34 und somit unter dem Niveau des Durchschnitts im Landkreis Landshut (49).

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

#### Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 1,3 ha.

#### Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

### 2.3.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

### 2.3.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **negativ**

## 2.3.5 Schutzbau Wasser

### 2.3.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzbau Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsamen Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

#### Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

#### Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Planungsgebiet und benachbarten Umfeld keine wassersensiblen Bereiche vorhanden.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

#### Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist von Südosten nach Nordwesten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 200 m eine ungefähre Höhendifferenz von 11,8 m. Oberirdische Gewässer fehlen vollständig.

Da sich das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

#### Grundwasser/ Grundwasserschutz

Detaillierte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

#### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### 2.3.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Niederschlagswasserbeseitigung teilweise in einem naturnah gestalteten Mulden- system, innerhalb extensiv gepflegter Privater Grünflächen;

### 2.3.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **negativ**

## 2.3.6 Schutzbau Klima und Luft

### 2.3.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Das Gebiet wird derzeit überwiegend als extensives Grünland genutzt und durch begleitende Gehölzstrukturen wie Vorwald, Laubmischwald und Feldgehölze ergänzt. Die Freiflächen übernehmen eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion.

Ein ungehinderter Kaltluftabfluss ist jedoch bereits eingeschränkt, da im Süden ein bestehendes Gewerbegebiet an das Plangebiet angrenzt.

### 2.3.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen, Fassadenbegrünung und Gehölzbestände

### 2.3.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	--
Erzeugung zusätzlicher Luftschaudstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen, Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzbau Klima und Luft **bedingt negativ**

## 2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

### 2.3.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich als extensive Wiesenfläche mit angrenzenden Gehölzbeständen im Anschluss an ein vorhandenes dar. Eine besondere Bedeutung für Erholungsnutzung liegt nicht vor.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen wird der Standort zur umgebenden freien Landschaft hin eingebunden. Zur Veldener Straße bestehen bereits Gehölzbestände, welche das Gebiet ebenfalls einbinden.

### 2.3.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper
- Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzstrukturen, Fassadenbegrünungen und Grünbereichen

### 2.3.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen, Fassadenbegrünungen und Grünbereiche	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

## 2.3.8 Schutzbau Kultur- und Sachgüter

### 2.3.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

#### Bodendenkmale

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **kein** Bodendenkmal. Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich nördlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 220 m sowie in nord-östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 500 m. Da 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 der 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.

#### Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert, das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in nord-östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 500 m.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-74-184-13	Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf, neuromanische Basilika mit Lisenen- und Putzgliederung,türme mit Geschossgliederung und Spitzhelm, 1832-36, Seitenschiffe 1870, Freitreppe und Terrasse 1874, Errichtung der Chorseitentürme 1880/85, Erweiterung der Kirche nach Westen 1897/98, mit Ausstattung.

### 2.3.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde,
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.

### 2.3.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch die Baukörper des Gebietes	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzbau Kultur-/ Sachgüter **neutral**

## 2.4 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

## 2.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

## 2.6 Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld vorhanden.

## 2.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

### Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

### Starkregenereignisse

Die Baugrenzen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.

## 2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

## 2.9 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

## 2.10 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

## 2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

### 2.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.4.1 – 2.4.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 2.11.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ unter Ziffer 18 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* zum Entwurfsverfahren dargestellt.

## 2.12 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Es wurden keine flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten bei vorliegender Planung geprüft, da aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten keine sinnvollen Alternativen möglich waren.

### 3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Als Nutzungsart wird die derzeitige landwirtschaftliche, wohnbauliche und gewerbliche Nutzung bei der Bewertung zugrunde gelegt:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Überbauungen und Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden. Die gegenwärtige Nutzung würde beibehalten.
Wasser	Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

## 4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

### 4.1 Zusätzliche Angaben

#### 4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

##### 1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur-/ Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsraumes (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

##### 2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

##### 3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

#### 4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Es liegt ein immissionsschutztechnisches Gutachten von Büro Hoock & Partner, Stand 19.07.2024 vor.

Des Weiteren liegt ein Entwässerungskonzept der Ferstl Ing.-GmbH, Stand 22.10.2025 vor.

#### 4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

### 4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

In Anbetracht der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEIT-RAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	alle 5 Jahre bis Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen

#### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

##### 4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ ist die Schaffung einer Gewerbegebietfläche als Lagerfläche am Ortsrand von Vilsbiburg als Fortführung eines bestehenden Gewerbegebietes beabsichtigt.

Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung untersucht. Letztere bildet bereits im Vorfeld der Planung für diese einen wichtigen Bestandteil.

#### 4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<b>Mensch</b> (bedingt positiv)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wohnfunktionen nördlich, hinter bestehenden Holzfachhandel vorhanden</li> <li>— landwirtschaftlich genutzte Flächen im Gelungsbereich</li> <li>— Veldener Straße angrenzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen</li> <li>— erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen</li> <li>— betriebliche Emissionen durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern</li> <li>— Bereitstellung von Gewerbeblächen und Arbeitsplätzen</li> <li>— Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.</li> <li>— Niederschlagswasserbeseitigung teilweise in einem naturnah gestalteten Muldensystem, innerhalb extensiv privater Grünflächen</li> <li>— Eingrünung des Gewerbegebietes in den offenen Randbereichen durch Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen aus heimischen, standortgerechten Arten</li> <li>— Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen</li> <li>— Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb</li> </ul>
<b>Fauna</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— keine schützenswerten Vorkommen bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen</li> <li>— Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (extensives Grünland, Säume, Gehölze)</li> <li>— Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln</li> <li>— Festsetzung von Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünungen und Hochstaudenfluren</li> <li>— Verwendung überwiegend standortgerechten, autochthonen Pflanzmaterials</li> </ul>
<b>Flora</b> (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— keine lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung</li> <li>— Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (extensives Grünland, Säume, Gehölze)</li> <li>— Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Hochstaudenfluren, Fassadenbegrünungen, Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Festsetzung von Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünungen und Hochstaudenfluren</li> <li>— Verwendung von standortgerechte, autochthonen Pflanzenmaterial</li> </ul>
<b>Boden/ Fläche</b> (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Geologischer Einheit Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholzön und polygenetische Talfüllung, z.T. wärmzeitlich</li> <li>— Fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm verbreitet mit Kryolehm</li> <li>— keine Altlasten bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung</li> <li>— Veränderung der Untergrundverhältnisse</li> <li>— Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß</li> <li>— Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten</li> <li>— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> </ul>

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<b>Wasser</b> (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet</li> <li>— kein wassersensibler Bereich</li> <li>— kein Wasserschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Gebietsabflussbeschleunigung</li> <li>— Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung</li> <li>— Entstehung von Abwasser</li> <li>— eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen</li> <li>— Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wassertkreislauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> <li>— Niederschlagswasserbeseitigung teilweise in einem naturnah gestalteten Muldensystem, innerhalb extensiv gepflegter privater Grünflächen</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— durch Lage im Außenbereich Wärmeausgleichsfunktion vorhanden</li> <li>— keine Bedeutung als Kaltlufttransport- und Kaltluft-sammelbahn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades</li> <li>— Erzeugung zusätzlicher Luftschaadstoffe durch Verkehr und Hausbrand</li> <li>— Anlage von kleinklimatisch wirksamer Grünflächen, Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten</li> <li>— Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen, Fassadenbegrünung und Gehölzbestände</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Erholungseignung</b> (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bestand landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich</li> <li>— keine Bedeutung für Erholungseignung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper</li> <li>— visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen</li> <li>— Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen, Fassadenbegrünungen und Grünbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper</li> <li>— Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzstrukturen, Fassadenbegrünung und Grünbereichen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b> (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Kein Bodendenkmal im Eingriffsbereich vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>— keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalen durch die Baukörper des Gebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde</li> <li>— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde</li> </ul>

#### 4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauwirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben als **umweltverträglich** einzustufen.

## 5 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 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. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 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-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHREGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## GUTACHTEN

HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE (2024): Immissionsschutztechnisches Gutachten, Landshut.

IB FERSTL ING.-GMBH (2025): Entwässerungskonzept, Landshut

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin\\_web/](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:  
<http://www.region.landshut.org/plan>