

# B E G R Ü N D U N G

Z U M V O R H A B E N B E Z O G E N E N  
B E B A U U N G S P L A N M I T G R Ü N O R D N U N G S P L A N

## V E L D E N E R S T R A S S E E R W E I T E R U N G

STADT

VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER

Stadt Vilsbiburg  
Stadtplatz 26  
84137 Vilsbiburg

---

1. Bürgermeisterin

### VORHABENSTRÄGER

Balk Holz Grundbesitz GmbH  
Veldener Straße 29  
84137 Vilsbiburg

### PLANUNG

K o m P l a n

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

Stand: 10.03.2026 – Entwurf

Projekt Nr.: 22-1452\_VEP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | LAGE IM RAUM .....                                 | 5  |
| 2     | INSTRUKTIONSGEBIET .....                           | 7  |
| 3     | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....                    | 8  |
| 3.1   | Veranlassung .....                                 | 8  |
| 3.2   | Bestand .....                                      | 9  |
| 3.3   | Entwicklung.....                                   | 10 |
| 4     | VERFAHRENSVERMERKE .....                           | 11 |
| 5     | RAHMENBEDINGUNGEN.....                             | 12 |
| 5.1   | Rechtsverhältnisse.....                            | 12 |
| 5.2   | Umweltprüfung.....                                 | 12 |
| 5.3   | Planungsvorgaben .....                             | 13 |
| 5.3.1 | Landesentwicklungsprogramm .....                   | 13 |
| 5.3.2 | Regionalplan.....                                  | 14 |
| 5.3.3 | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....          | 14 |
| 5.3.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm .....              | 15 |
| 5.3.5 | Biotopkartierung.....                              | 15 |
| 5.3.6 | Artenschutzkartierung .....                        | 15 |
| 5.3.7 | Schutzgebiete .....                                | 15 |
| 5.3.8 | Sonstige Planungsvorgaben .....                    | 15 |
| 5.4   | Aussagen zum speziellen Artenschutz.....           | 15 |
| 5.5   | Wasserhaushalt .....                               | 15 |
| 5.5.1 | Grundwasser .....                                  | 15 |
| 5.5.2 | Hochwasser .....                                   | 16 |
| 5.6   | Altlasten .....                                    | 16 |
| 5.7   | Denkmalschutz .....                                | 17 |
| 5.7.1 | Bodendenkmäler.....                                | 17 |
| 5.7.2 | Baudenkmäler.....                                  | 17 |
| 6     | KLIMASCHUTZ.....                                   | 18 |
| 7     | STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....                      | 19 |
| 8     | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN..... | 20 |
| 8.1   | Vorbemerkung .....                                 | 20 |
| 8.2   | Nutzungskonzept .....                              | 20 |
| 8.3   | Höhenentwicklung.....                              | 21 |
| 8.4   | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....   | 21 |
| 8.5   | Örtliche Bauvorschriften.....                      | 22 |
| 8.6   | Innere Verkehrserschließung .....                  | 23 |
| 8.7   | Grünflächen .....                                  | 23 |
| 9     | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....                     | 24 |
| 9.1   | Verkehr .....                                      | 24 |
| 9.1.1 | Bahnanlagen.....                                   | 24 |
| 9.1.2 | Straßenverkehr .....                               | 24 |
| 9.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr .....              | 24 |
| 9.1.4 | Geh- und Radwege.....                              | 24 |
| 9.2   | Abfallentsorgung .....                             | 24 |
| 9.3   | Wasserwirtschaft.....                              | 24 |
| 9.3.1 | Wasserversorgung.....                              | 24 |
| 9.3.2 | Abwasserbeseitigung.....                           | 24 |
| 9.4   | Energieversorgung.....                             | 25 |
| 9.5   | Telekommunikation.....                             | 26 |
| 10    | BRANDSCHUTZ .....                                  | 27 |
| 11    | IMMISSIONSSCHUTZ.....                              | 28 |
| 11.1  | Verkehrslärm.....                                  | 28 |
| 11.2  | Sport- und Freizeitlärm.....                       | 28 |
| 11.3  | Gewerbelärm .....                                  | 28 |
| 11.4  | Landwirtschaftliche Immissionen.....               | 28 |
| 12    | FLÄCHENBILANZ.....                                 | 29 |
| 13    | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....                         | 29 |
| 14    | VERANLASSUNG.....                                  | 30 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 15     | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES<br>NATURHAUSHALTES ..... | 30 |
| 15.1   | Naturräumliche Lage .....  | 30 |
| 15.2   | Geländeverhältnisse.....   | 30 |
| 15.3   | Potentielle natürliche Vegetation .....                                      | 30 |
| 15.4   | Reale Vegetation .....   | 30 |
| 15.5   | Biotopausstattung.....   | 31 |
| 15.6   | Boden.....   | 31 |
| 15.7   | Wasser .....   | 31 |
| 15.8   | Klima/ Luft .....  | 31 |
| 15.9   | Landschaftsbild/ Erholungseignung.....                                       | 31 |
| 16     | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....  | 32 |
| 17     | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....                          | 32 |
| 17.1   | Verkehrsflächen .....  | 32 |
| 17.2   | Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                                   | 32 |
| 17.3   | Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....   | 32 |
| 17.3.1 | Öffentliche Grünflächen .....  | 32 |
| 17.3.2 | Private Grünflächen .....  | 33 |
| 17.3.3 | Pflanzgebot.....   | 33 |
| 17.3.4 | Artenschutzmaßnahmen.....  | 33 |
| 18     | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....                                | 34 |
| 18.1   | Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....          | 34 |
| 18.1.1 | Festlegung der Beeinträchtigungsintensität .....                             | 34 |
| 18.1.2 | Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter .....               | 35 |
| 18.1.3 | Ermittlung der Eingriffsschwere .....  | 36 |
| 18.1.4 | Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs .....                        | 36 |
| 18.1.5 | Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen .....                 | 37 |
| 18.2   | Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....                        | 37 |
| 19     | QUELLEN.....   | 40 |

## ANLAGEN

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Planungsbüro Ring, Mitterskirchen, Stand April 2025

Anlage 2: Immissionstechnische Untersuchung, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand Mai 2025

Anlage 3: Entwässerungskonzept, IB Ferstl Ing.–GmbH, Landshut, Stand Oktober 2025

Anlage 4: Ausgleichsflächenplan, KomPlan, Landshut, Stand Februar 2026

## EINFÜHRUNG

### 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 Gemeinden Kröning, Gerzen und Schalkham, im Osten an die Gemeinde Bodenkirchen, im Süden an den Markt Velden und im Westen an den Markt Geisenhausen.

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

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Süden der Stadt Vilsbiburg.

#### Übersichtskarte



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

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Planung



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

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ erstreckt sich über das Grundstück mit den Flurnummern 302, 302/1, 244/2 (Teilfläche) der Gemarkung Vilsbiburg mit einer Fläche von 13.395 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl.Nr. 305/132, 305/153 Vilsbiburg, *Holz-Fachhandel, Ackerflächen*

im Süden: Fl.Nr. 305 Gemarkung Vilsbiburg, *Waldfläche*

im Osten: Fl.Nr. 305/153 Gemarkung Vilsbiburg, *Ackerfläche*,

im Westen: Fl.Nr. 305, 244 Gemarkung Vilsbiburg, *Veldener Straße/ St2083*

### Luftbildausschnitt



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Erweiterung des bereits bestehenden Holz-Fachhandels um weitere Lagerflächen. Diese sollen direkt vom bestehenden Firmengelände angefahren werden können um hier kurze Wege zu ermöglichen.

Die Stadt Vilsbiburg sieht hier durch die Planung der Lagerflächen auch die Möglichkeit, eine Verkehrserschließung zu schaffen, die die Zufahrt für ein mögliches zukünftiges Baugebiet darstellt. Konkrete Pläne gibt es diesbezüglich jedoch noch nicht.

Dem Antragsteller sowie der Stadt Vilsbiburg ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits und andererseits der Notwendigkeit, Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbe zu schaffen, bewusst. Durch entsprechende Festsetzungen soll einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen werden.

Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beabsichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

### 3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als extensiv genutztes Grünland dar. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein Vorwald auf natürlichem entwickeltem Boden sowie ein Laubwischwald, dieser auch direkt an das Gebiet angrenzt. Am nördlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der mit Feldgehölz und einem artenarmen Saum gerahmt ist.

An das Planungsgebiet angrenzend befindet sich im Norden ein bestehender Holz-Fachhandel. Im Osten grenzt eine Ackerfläche bzw. Extensivgrünland an und im Süden sowie im Osten ein Wald. Des Weiteren verläuft im Westen die Veldener Straße an der sich gegenüberliegend das städtische Schwimmbad befindet.

#### Fotodokumentation



Blick von Norden nach Süden  
auf das Planungsgebiet



Blick von Nordwesten auf Südosten auf  
das Planungsgebiet



Blick von Westen nach Osten auf das  
Planungsgebiet (Einfahrtsbereich)



Blick von Osten nach Westen auf  
den Gehölzbestand



Blick von Westen nach Osten auf das  
Planungsgebiet



Blick von Osten nach Westen auf den Zufahrts-  
bereich der Veldener Straße u. Gehölzbestand

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht September 2022; Mai 2025

### 3.3 Entwicklung

Das Planungsvorhaben umfasst 5 Gebäudekomplexe, die als Lagerhallen ausgebildet werden. Im Ergebnis soll hier eine entsprechende Erweiterungsfläche als Lagerfläche für den bestehenden angrenzenden Holz-Fachhandel entstehen.

Die Erschließung erfolgt über eine neu geplante Straße, die von der Veldener Straße abzweigt. Die Ausbaubreite ist dabei so ausgelegt, dass diese auch ausreichend Möglichkeiten bringt, ein zukünftiges Baugebiet im Osten zu ermöglichen (Fahrbahnbreite 6,0 m, Grünstreifen 2,5 m, Geh-/Radweg 3,5 m). Die Zu- und Ausfahrt zum Planungsgebiet der Lagerflächen erfolgt dabei getrennt um hier eine bessere Übersichtlichkeit zu erlangen. Außerdem soll eine direkte Zufahrt vom bestehenden Fachhandel zu den Lagerflächen ausgebildet werden.

Das Gelände steigt in Richtung Süden stark an, somit werden in dem rückwertigen Bereich zwischen den Hallen im Osten Stützmauern bis zu ca. 6,0 m errichtet. Durch die erforderlichen Abgrabungen und den festgesetzten Wandhöhen erscheint das Gesamtbild jedoch nicht zu kräftig und fügt sich in die Umgebung ein. Gegenüber den Außenbereichsflächen im Osten werden die Hallen mit einer Fassadenbegrünung bepflanzt um hier eine Abgrenzung zu schaffen. Zur Erschließungsstraße wird eine Baumreihe angepflanzt. Auch auf dem Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße zum zukünftigen Baugebiet ist die Pflanzung einer Baumreihe angedacht.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über ein offenes Regenrückhaltebeckens in Form einer Mulde. Dieses entsteht im Westen des Geltungsbereiches. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Zufahrtbereiches bzw. der Erschließungsstraße erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal. Die Ableitung erfolgt dann in die Große Vils.

#### 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ wurde am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ gefasst.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ in der Fassung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ wird in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ bis \_\_. \_\_. \_\_\_\_ das Vorentwurfsverfahren 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ in der Fassung vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ bis \_\_. \_\_. \_\_\_\_ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

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

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 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.

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt am Rand der Stadt Vilsbiburg. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerfläche dargestellt, aufgrund dessen ist eine Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten erforderlich. Im Parallelverfahren wird daher die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 27 durchgeführt. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan verwiesen.

### 5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem 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.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 5.3 Planungsvorgaben

### 5.3.1 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 Gewerbeflächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein vergleichbares Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung.

#### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

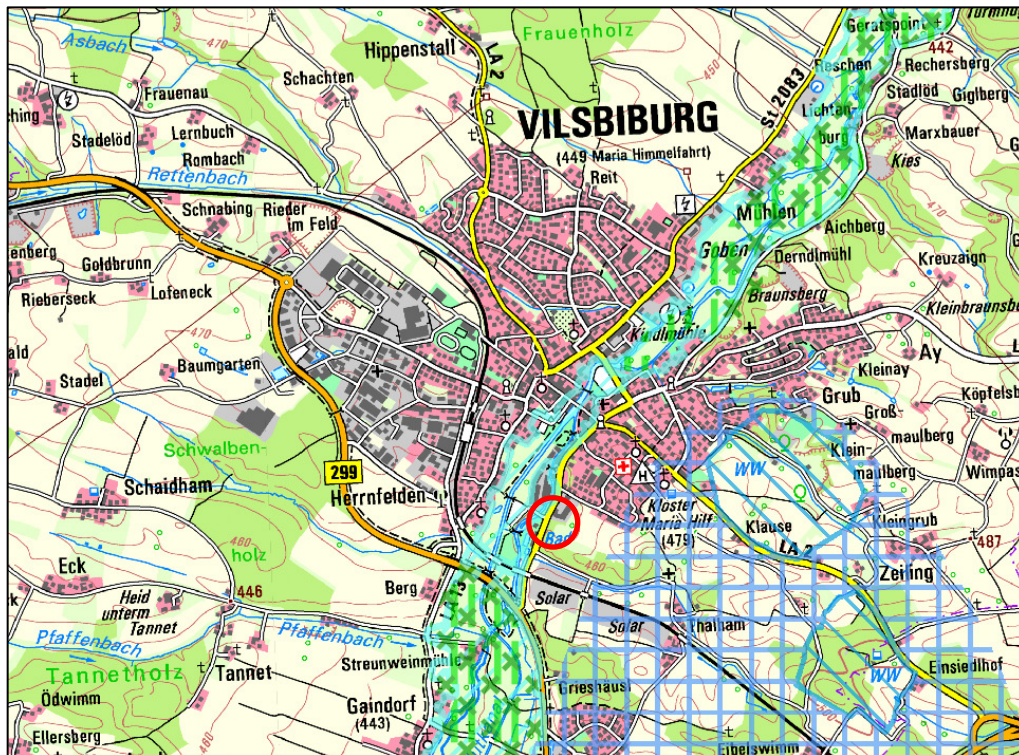
(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

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

Es handelt sich um einen angebundenes Standort.

### 5.3.2 Regionalplan

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

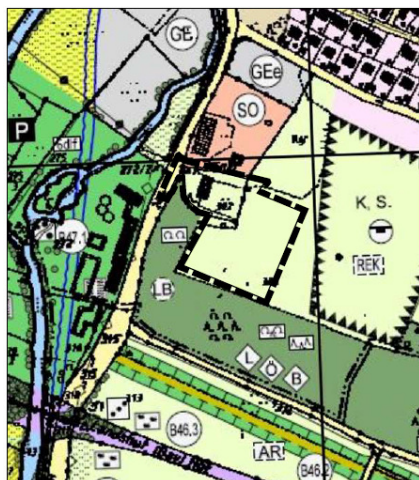


Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich.

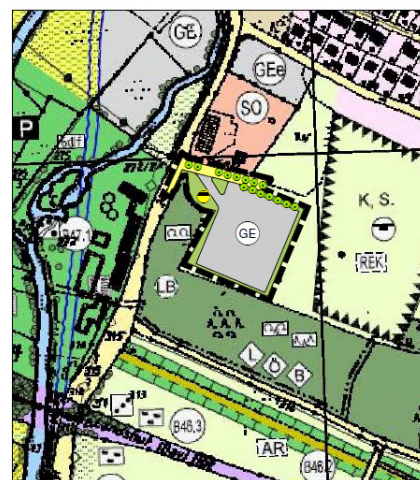
### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche - Ackerfläche dargestellt. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 27 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan:



FNP – Bestand



FNP – Fortschreibung Deckblatt 27

#### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Stadt Vilsbiburg liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

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

#### 5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und auch in seiner Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

#### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches und auch im näheren Umfeld sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

#### 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

#### 5.5 Wasserhaushalt

##### 5.5.1 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.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

### 5.5.2 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.

### 5.6 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.

## 5.7 Denkmalschutz

### 5.7.1 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 nördlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 220 m sowie in Nord-östlicher Richtung in 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.

### 5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern 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 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. |

## 6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen 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 einen „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.

Im Juni 2010 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Vilsbiburg erstellt. Weitere 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.

## TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

### 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel des Vorhabens ist es, eine Erweiterungsfläche in Form von Lagerflächen für den bestehenden Holzfachhandel zu schaffen. Geplant ist daher die Nutzung als Gewerbegebiet. Das Planungsgebiet wird lediglich als Lagerfläche für An- und Ablieferungen von notwendigem Holz zur Weiterverarbeitung sowie Hackschnitzeln genutzt. Es werden keine weiteren gewerblichen Nutzungen am Standort zugelassen. Auf dem vorhandenen Unternehmensareal bestehen keine Möglichkeiten derartige Flächen zur Verfügung zu stellen, weshalb die Erweiterungsfläche in direkter Anbindung zum bestehenden Holzfachhandel geschaffen wird.

Die baulichen Entwicklungen verteilen sich insgesamt auf 5 Gebäude. Gebäude 1 – 4 stellen dabei Holzlagerhallen dar, Gebäude 5 stellt eine Hackschnitzzellagerhalle dar.

Verkehrlich wird der Standort über eine neugeplante Erschließungsstraße an die Veldener Straße angebunden. Diese weist eine gesamt Ausbaubreite von 12,0 m aus (Fahrbahn 6,0 m, Grünstreifen 2,5 m, Geh-/Radweg 3,5 m) um eine Weiterführung zu einem zukünftig geplanten Baugebiet zu ermöglichen. Der geplante Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Geh-/ Radweg wird mit einer Baumreihe überstellt. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt jedoch vorerst nur um die Erschließung der Lagerflächen sicherzustellen, der weitere Ausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Das Planungsgebiet wird an die Erschließungsstraße direkt angebunden. Des Weiteren wird eine Ein-/ Ausfahrt vom bestehenden Fachhandel im Norden über die Erschließungsstraße zum Planungsgebiet ermöglicht.

Es ist beabsichtigt, durch die verbindliche Vorgabe von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der privaten Verkehrsflächen den Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis zu halten und im Ergebnis hierdurch einen ökologischen Beitrag zu leisten.

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu Ziffer 16 dieser Begründung.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine dem Standort gerechte und verträgliche Entwicklung ermöglicht, die sich städtebaulich in das Umfeld integrieren lässt.

## 8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 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.

### 8.2 Nutzungskonzept

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgerichtet.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden ausschließlich folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Lagerhäuser,
- Lagerplätze.

Für unzulässig erklärt werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächen und Geschossflächen geregelt.

Die zulässigen Grund- & Geschossflächen werden dabei wie folgt geregelt:

| Nutzung | Grundflächenzahl – (GRZ)<br>§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl – (GFZ)<br>§17 i. V. m. § 20 BauNVO |
|---------|---|---|
| GE      | max. 0,8  | max. 0,8  |

### 8.3 Höhenentwicklung

#### Wandhöhe

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wandhöhe geregelt wie folgt:

Gebäude: max. 10,00 m

Die Wandhöhe ist dabei zu messen von der untersten Fußbodenoberkante (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der untersten Fußbodenoberkante (FFOK) der Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das jeweilige Geländeniveau folgender Tabelle zu legen.

| Gebäude | Höhenlage      |
|---------|----------------|
| Halle 1 | 444,50 m ü.NHN |
| Halle 2 | 444,50 m ü.NHN |
| Halle 3 | 445,10 m ü.NHN |
| Halle 4 | 445,10 m ü.NHN |
| Halle 5 | 447,60 m ü.NHN |

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Gebäude und bauliche Anlagen sind dabei nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

## 8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke innerhalb dieses städtebaulich ansprechenden Standortes dar. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Grenzbebauungen, Regenerative Energien, Einfriedungen und Sichtschutz, die Gestaltung des Geländes sowie Werbeanlagen.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen wird verwiesen.

### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung den im Gewerbebau üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von 25° bei Sattel-, Pult- und Flachdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft am Standort sorgt. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen, wie auch Foliendach oder Gründach vorgenommen werden.

### Abstandsflächen

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

### Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdachausführungen zulässig. Zudem sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Metall-/ Maschendrahtzäune und auch lebende Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m möglich. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Gerade an diesem Standort zum Übergang zur freien Landschaft sollen Einfriedungen für Kleinsäuger kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Ein Bodenabstand mit mindestens 15 cm ist einzuhalten.

### Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Aufgrund der Topographie sind innerhalb des Geltungsbereiches Abgrabungen und Aufschüttungen von bis max. 6,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 6,50 m ab fertigem Gelände zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

## 8.6 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 7 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen.

Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die neue Erschließungsstraße eine Ausbaubreite von 6,00 m besitzt. Zudem wird sie von einem einseitigen 3,50 m breiten öffentlichen Gehweg begleitet, der durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird.

Das Gewerbegebiet erhält einen unmittelbaren Anschluss an das beschriebene Straßensystem. Zudem wird eine Ein-/Ausfahrt vom bestehenden Firmengelände im Norden zum Planungsgebiet über die geplante Erschließungsstraße ermöglicht.

### Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich zwar grundsätzlich nach der tatsächlichen Nutzung und ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg auf Ebene der Bauvorlage nachzuweisen.

## 8.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen finden sich in Form von Wegebegleitgrün entlang der Erschließungsstraße. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

#### 9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

#### 9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Veldener Straße von dieser wird eine neue Abzweigung zur Erschließung des Planungsgebietes geplant.

#### 9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt am Planungsgebiet an der Veldener Straße am Schwimmbad.

#### 9.1.4 Geh- und Radwege

Die Veldener Straße wird von einem Gehweg begleitet. Die geplante Erschließungsstraße wird ebenfalls von einem 3,50 m breiten Geh- und Radweg begleitet.

### 9.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. In der Stadt Vilsbiburg besteht neben der Kläranlage am Mühlenweg eine Wertstoffsammelstelle.

### 9.3 Wasserwirtschaft

#### 9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt und ist mit den Stadtwerken im Hinblick der zukünftigen Versorgung sowie zusätzlicher Hausanschlussleitungen rechtzeitig abzustimmen.

#### 9.3.2 Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasserbeseitigung

Im Planungsbereich wird kein Schmutzwasser anfallen, da die Fläche nur als Lagerflächen genutzt werden.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Rückhaltung bzw. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aus der Gewerbefläche ist in Form einer zentralen Pufferung eines offenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das Niederschlagswasser aus den Hallenflächen wird über Niederschlagswasserkanäle an das neue Versickerungsbecken angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen erfolgt über Rinnen getrennt von den Dachflächen in das Regenrückhaltebecken. Das Versickerungsbecken wird ohne Überlauf in das öffentliche Kanalnetz ausgebildet. Baugrunduntersuchungen ergaben, dass im Bereich des Versickerungsbeckens Versickerungen möglich sind.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Zufahrtsbereich (Zufahrt zum aktuell beabsichtigten Gewerbegebiet; Zufahrt für eine spätere Erschließung der Fläche östlich des Gewerbegebietes), erfolgt nach Abstimmungen mit der Stadt Vilsbiburg über einen neuen Ableitungskanal mit Auslauf in die Große Vils.

Durch diese Maßnahmen wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich ausreichend zurückgehalten und im Ergebnis versickert bzw. geordnet abgeleitet.

Details im Hinblick Dimensionierung der Kanalisation sowie Bemessungen der jeweiligen Rückhalteeinrichtungen sind der Detailplanung der IB Ferstl Ing.-GmbH, die sich im Anhang befindet, zu entnehmen.

#### Hinweise

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) 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 m<sup>2</sup> 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.

## 9.4 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.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Da das Areal durch die Stadtwerke Vilsbiburg mit elektronischer Energie versorgt wird, befinden sich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH im überplanten Bereich.

### Hinweise

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 (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDe – Bestimmungen sind einzuhalten.

### Erdgasversorgung

Im Stadtgebiet befinden sich Leitungstrassen der Energienetze Bayern GmbH.

Bei Bedarf des Anschlusses des neuen Bauvorhabens wird eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen in die Wege geleitet. Außerdem sind folgende Punkte zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind

## 9.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut*

und den

*Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg*

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort 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 Bauablaufzeitenplan 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.

## 10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den 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. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m 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.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 - 200 m liegen.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird vom Büro Hooock & Partner eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der schalltechnische Bericht ist den Unterlagen im Anhang beigelegt.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die betrieblichen Tätigkeiten während der Tagzeit an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft Beurteilungspegel bewirken werden, welche den für reine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswert der DIN 18005 bzw. den gleichlautenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Während der Nachtzeit lassen sich durch den Betrieb des Batteriespeichers Beurteilungspegel prognostizieren, welche den nächtlichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Nachfolgend werden außerdem verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 11.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der Veldener Straße nur gering zu erwarten.

Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen, zumal auch bereits Gewerbe- und Wohnnutzungen im Umfeld existieren.

### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

Auf gegenüberliegender Seite der Veldener Straße befindet sich das städtische Schwimmbad.

Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen.

### 11.3 Gewerbelärm

Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb. Der Planungsbereich fügt sich somit in die Umgebung ein. Im Zuge des Verfahrens wird ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Diese Aussagen werden dann im Detail in den Entwurf integriert.

### 11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind zu erwarten, da angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG   | FLÄCHE IN M <sup>2</sup> |               |
|---|--------------------------|---------------|
| <b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>   | <b>100,0 %</b>           | <b>14.998</b> |
| abzgl. Erschließungsflächen<br>- öffentliche Verkehrsfläche<br>- Geh-/ Radweg<br>- Busbucht<br>- private Verkehrsfläche | 29,4 %                   | 4.407         |
| abzgl. Grünflächen<br>- Straßenbegleitgrün<br>- private Grünflächen<br>- Regenrückhaltebecken                           | 20,4 %                   | 3.067         |
| <b>Nettobauffläche</b>  | <b>50,2 %</b>            | <b>7.524</b>  |
| - Halle 1 & 2   | 2.737 m <sup>2</sup>     |               |
| - Halle 3 & 4   | 2.912 m <sup>2</sup>     |               |
| - Halle   | 1.815 m <sup>2</sup>     |               |
| - Batteriespeicher  | 60 m <sup>2</sup>        |               |

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,

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

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung 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 DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Vilsbiburg im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist nordwestexponiert und fällt von Süd nach Nord von ca. 454,90 m ü. NHN auf 443,10 m ü. NHN 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.

Im Planungsgebiet würde sich ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald* ausbilden.

#### 15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im September 2022 statt. Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als extensiv genutztes Grünland dar. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein Vorwald auf natürlich entwickeltem Boden sowie ein Laubwischwald, dieser auch direkt an das Gebiet angrenzt. Am nördlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der mit Feldgehölz und einem artenarmen Saum gerahmt ist.

Im Osten grenzt eine Ackerfläche bzw. Extensivgrünland an und im Süden sowie im Osten ein Wald.

#### 15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

#### 15.6 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 den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Grünlandzahlen von 34 die somit unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (49) liegen.

#### 15.7 Wasser

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Zudem liegen weder Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>, HQ<sub>häufig</sub>) noch wassersensible Bereiche vor. d.h. dieser Standort wird nicht von Wasser beeinflusst.

#### 15.8 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.

#### 15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung auf, da er überwiegend als Grünland genutzt wird und nur am nordwestlichen Rand an der Veldener Straße ein Geh-/Radweg verläuft, der zum gegenüberliegenden Schwimmbad führt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch den direkt angrenzenden vorhandenen Gewerbebetrieb.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer entsprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Zur östlichen Seite hin wird das Planungsgebiet durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt. Diese soll das Gewerbegebiet visuell in den Landschaftsausschnitt integrieren und dient gleichzeitig dem Klimaschutz, da sie durch die Beschaffung einer Aufheizung der Flächen entgegenwirken. Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe aus standortgerechten Baumarten geplant, die ebenfalls als Eingrünung und als Lebensraum fungiert und eine städtebauliche Leitlinie darstellt. In Richtung Süden und Osten ist aufgrund des direkt angrenzenden Waldes keine Eingrünung geplant.

## 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.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und 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. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

##### — **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen liegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

### 17.3.2 Private Grünflächen

#### — **Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Die im Westen liegende Fläche dient zur Niederschlagswasserbeseitigung, als offene, naturnahe Mulde. Die Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

#### — **Anpflanzung von Bäumen und Strüchern**

Das Planungsgebiet wird mit Einzelgehölzen eingefasst und eingegrünt.

### 17.3.3 Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubilden und wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

### 17.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Bzgl. Leuchtmittel sind nur insektenunschädliche Leuchtmittel zulässig, die einen Beitrag zum Insektenschutz leisten.

## 18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als Ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

### 18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

#### 18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche eingestuft:

*V332, Wirtschaftsweg, unbefestigt, bewachsen, 3 WP*

*L63, standortgerechter Laub(misch)wald, 12 WP*

*B212, Feldgehölz, mittlerer Ausprägung, 10 WP*

*K11, artenarmer Saum, 4 WP*

*W21, Vorwälder auf natürlich entwickelten Boden, 7 WP*

*G211, mäßig extensiv, genutztes, artenarmes Extensivgrünland, 6 WP*

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter den Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.



Abbildung: Eingriffsflächen; o.M., Quelle: KomPlan.

### 18.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

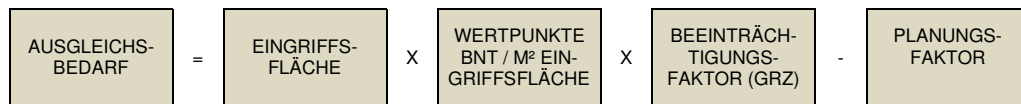
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbeflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### 18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

### 18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 1% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Zugänge/ Zufahrten mit versickerungsfähigem Belag
- Baumpflanzung je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche
- Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindestpflanzqualitäten
- Randeingrünung
- Fassadenbegrünung
- Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm
- Insektenfreundliche Beleuchtung inkl. Abschaltzeiten Werbeanzeigen + Verbot Dekobeleuchtung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende, effiziente Verkehrserschließungen.
- Naturnahe Behandlung des Oberflächenwassers. Dieses verbleibt im Wasserkreislauf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

| AUSGANGSNUTZUNG BNT | WERTPUNKTE (WP) BNT |   | EINGRIFFS-FLÄCHE (M2) |   | GRZ |
|---------------------|---------------------|---|-----------------------|---|-----|
| V332                | 3                   | x | 440                   | x | 0,8 |
| L63                 | 12                  | x | 92                    | x | 0,8 |
| B212                | 10                  | x | 381                   | x | 0,8 |
| K11                 | 4                   | x | 120                   | x | 0,8 |
| W21                 | 7                   | x | 1.952                 | x | 0,8 |
| G211                | 6                   | x | 11.733                | x | 0,8 |

|   | AUSGLEICHSBEDARF<br>(WP) |   | PLANUNGSFAKTOR<br>(%) |   | AUSGLEICHSBEDARF<br>(WP) |
|---|--------------------------|---|-----------------------|---|--------------------------|
| = | 1.056                    | - | 15                    | = | 898                      |
| = | 883                      | - | 15                    | = | 750                      |
| = | 3.048                    | - | 15                    | = | 2.591                    |
| = | 384                      | - | 15                    | = | 326                      |
| = | 10.931                   | - | 15                    | = | 9.291                    |
| = | 56.318                   | - | 15                    | = | 47.870                   |
|   | Summe                    |   |                       |   | <b>61.726</b>            |

### 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Der **externe Ausgleich** erfolgt auf der Fl. Nr. 250/10 (TF), Gemarkung Vilsbiburg.

| FLÄCHE                  | PROGNOSEZUSTAND   | WP  | AUSGANGSZUSTAND           | WP | AUFWER-<br>TUNG | AUS-<br>GLEICHSUM-<br>FANG |
|-------------------------|---|-----|---------------------------|----|-----------------|----------------------------|
| 2.450                   | G222 ARTENREICHE SEGGEN-<br>ODER BINSENREICHE FEUCHT-/<br>NASSWIESE | 11* | G11 INTENSIVGRÜN-<br>LAND | 3  | 8               | 19.600                     |
| 2.840                   | G212 MÄSSIG EXTENSIV GE-<br>NUTZTES, ARTENREICHES<br>GRÜNLAND       | 8   | G11 INTENSIVGRÜN-<br>LAND | 3  | 5               | 14.200                     |
| 4.000                   | B432 STREUOBSTBESTAND MIT<br>EXTENSIV GENUTZTEM GRÜN-<br>LAND       | 10  | G11 INTENSIVGRÜN-<br>LAND | 3  | 7               | 28.000                     |
| AUSGLEICHSUMFANG GESAMT |   |     |                           |    |                 | 61.800                     |

U

\* Aufgrund der Hochwertigkeit des Zielzustandes und des Timeleags werden 2 WP abgezogen.

Insgesamt werden 61.800 WP erbracht, es besteht ein Überschuss von 74 WP.

Folgende Maßnahmen werden auf der externen Ausgleichsfläche durchgeführt:

Entwicklung einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese

Es erfolgt eine Artenanreicherung durch eine Schlitzsaat mit autochthonem Saatgut für Feucht- und Nasswiesen mit einem hohen Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%). Bei geeigneter Spenderfläche ist auch eine Mähgutübertragung möglich. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion*. Die Pflege der Feucht- und Nasswiese erfolgt über eine ein- bis zweischürige Mahd (Mitte Juni /Ende August). Je nach Aufwuchsmenge ist auch eine dritte Mahd zulässig. Bei jedem Mahddurchgang sind 30% wechselnde Brachestreifen stehen zu lassen und es ist von innen nach außen zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes

Es erfolgt eine Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiesenfläche mit autochthonem Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Bei geeigneter Spenderfläche ist auch eine Mähgutübertragung möglich.

In den ersten drei Jahren ist das artenreiche Grünland 3-schurig zu mähen (Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September). In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd (Ende Juni/ Anfang Oktober) zu reduzieren. Alle drei Jahre ist nur einschurig im Spätsommer zu mähen. Bei jedem Mahddurchgang sind 30% wechselnde Brachestreifen stehen zu lassen. Das Mahdgut muss abgefahren und ordnungsgemäß verwertet werden. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland

1) Entwicklung eines extensiv genutzten Grünland

Es erfolgt eine Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiesenfläche mit autochthonem Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern). Bei geeigneter Spenderfläche ist auch eine Mähgutübertragung möglich.

In den ersten drei Jahren ist das artenreiche Grünland 3-schurig zu mähen (Mähzeitpunkte: Anfang Juni/ Anfang August/ Ende September). In den Folgejahren ist der Mähzyklus je nach Aufwuchs auf eine 1- bis 2-schürige Mahd (Ende Juni/ Anfang Oktober) zu reduzieren. Alle drei Jahre ist nur einschurig im Spätsommer zu mähen. Bei jedem Mahddurchgang sind 30% wechselnde Brachestreifen stehen zu lassen. Das Mahdgut muss abgefahren und ordnungsgemäß verwertet werden. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung ist nicht gestattet.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstwiese erfolgt aus 19 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 3 x v., mDb, 7-8; Mindest-/ Grenzabstand 12 / 5m. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstäbung und ein Verbisschutz sind anzubringen. Bei der Pflanzung der Obstbäume ist ebenfalls ein Wühlmausigter einzubringen, um den Wurzelbereich der Bäume vor Wurzelfraß zu schützen und ein Anwachsen zu sichern.

Die Entwicklungspflege erfolgt in fünf Jahren, um einen notwendigen und fachgerechten Erziehungs- und Aufbauschnitt der Obstgehölze sicherzustellen.

## 18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
  - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 30% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
  - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messer-mähwerkes.
  - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbältriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

## 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. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) 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 FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

*<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

*<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>*

BAYERNATLAS: *<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*

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

UMWELTATLAS BAYERN: *<https://www.umweltatlas.bayern.de>*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

*<http://www.region.landshut.org/plan/>*