

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

D E C K B L A T T N R . 1 7

STADT

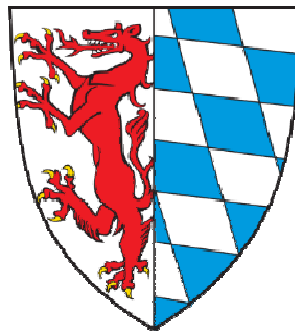
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

Ko m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 10.03.2026 - Entwurf

Projekt Nr.: 22-1451_FNP_D



INHALTSVERZEICHNIS

| | SEITE |
|------|---|
| 1 | LAGE IM RAUM.....5 |
| 2 | INSTRUKTIONSGEBIET6 |
| 3 | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG7 |
| 3.1 | Veranlassung7 |
| 3.2 | Bestand.....7 |
| 3.3 | Entwicklung.....7 |
| 4 | PLANUNGSVORGABEN8 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm8 |
| 4.2 | Regionalplan9 |
| 4.3 | Arten- und Biotopschutzprogramm.....10 |
| 4.4 | Biotopkartierung Bayern Flachland10 |
| 4.5 | Artenschutzkartierung10 |
| 4.6 | Aussagen zum speziellen Artenschutz.....10 |
| 4.7 | Schutzgebiete10 |
| 4.8 | Sonstige Planungsvorgaben10 |
| 4.9 | Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geofahren10 |
| 5 | VER- UND ENTSORGUNG11 |
| 5.1 | Wasserversorgung11 |
| 5.2 | Abwasserbeseitigung11 |
| 5.3 | Grundwasser.....11 |
| 5.4 | Hochwasser12 |
| 5.5 | Energieversorgung.....12 |
| 5.6 | Telekommunikation.....13 |
| 5.7 | Abfallentsorgung13 |
| 6 | ALTLASTEN.....14 |
| 7 | DENKMALSCHUTZ14 |
| 7.1 | Bodendenkmäler14 |
| 7.2 | Baudenkmäler15 |
| 8 | VERKEHR.....15 |
| 9 | IMMISSIONSSCHUTZ.....16 |
| 10 | NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE17 |
| 10.1 | Bestandsbeschreibung.....17 |
| 10.2 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....17 |
| 10.3 | Umweltbericht18 |
| 11 | VERFAHRENSVERMERKE.....18 |
| 12 | VERWENDETE UNTERLAGEN19 |

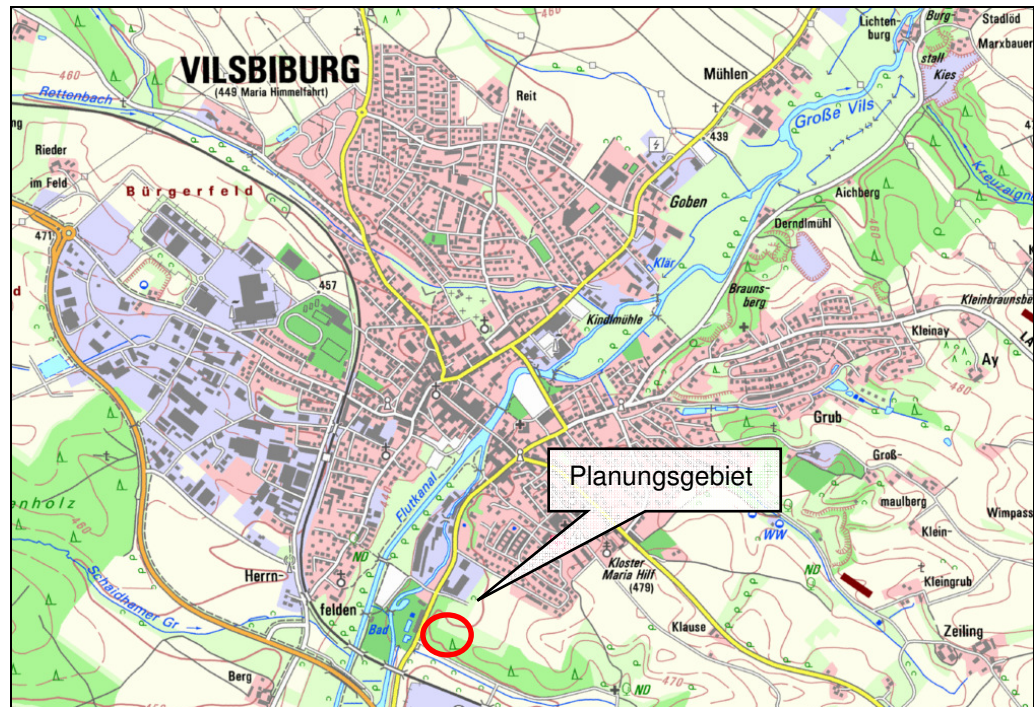
1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Vilsbiburg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden 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; 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 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Fl.Nr. 305/132, 305/153 Vilsbiburg, *Stadtplatz*,
- im Süden: Fl.Nr. 305 Gemarkung Vilsbiburg, *Freifläche, Löchl*,
- im Osten: Fl.Nr. 305/153 Gemarkung Vilsbiburg, *Vils*,
- im Westen: Fl.Nr. 305, 244 Gemarkung Vilsbiburg.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Deckblattes 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 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.

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.

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann durch seine Lage direkt an den vorhandenen Ortsrand angebunden werden. Grundsätzlich kann hierdurch für das Vorhaben das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt somit direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei aus Norden über die Veldener Straße geplant. 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. 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.

Im Ergebnis erfolgt somit am südlichen Ortsrand von Vilsbiburg eine bauliche Weiterentwicklung für eine Gewerbefläche in Form von Lagerflächen in einem begrenzten Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Flächen. Diese lassen sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führen die Entwicklung des vorhandenen Bereiches entsprechend verträglich fort.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg auf diese Anforderungen auszurichten und die gegenständliche Planungsfläche in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu ändern.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 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 aktuelle 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 Folgendes anzumerken:

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 Gewerbegebietsflächen befinden sich in Ortsrandlage.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

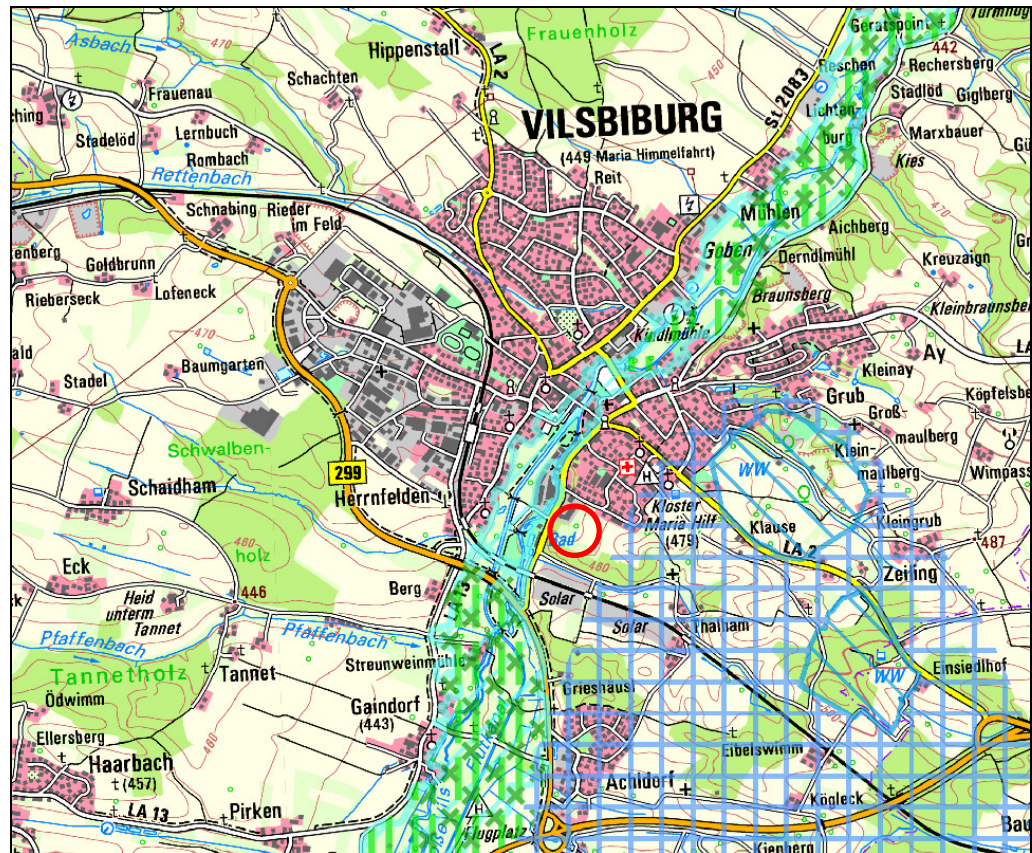
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

4.2 Regionalplan

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



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

4.3 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.

4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

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

4.5 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld bekannt.

4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

4.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

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.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 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 Zufahrtbereich (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 Maßnahme wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem – Geltungsbereich ausreichend zurückgehalten und im Ergebnis versickert bzw. geordnet abgeleitet.

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

Hinweise:

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

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

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

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

5.3 Grundwasser

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

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

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

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

5.4 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.

5.5 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch die:

Stadtwerke Vilsbiburg
Kindlmühlestr. 2
84137 Vilsbiburg

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

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen 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.

Hinweis:

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

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

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

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

5.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut* und der *Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg* so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, dass

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

5.7 Abfallentsorgung

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

6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

7 DENKMALSCHUTZ

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.

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. |

8 VERKEHR

Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

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

9 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.

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.

Sport- und Freizeitlärm

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

Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen.

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.

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), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

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.

Vegetationsbestand

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.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, 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, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Veldener Straße Erweiterung“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

10.3 Umweltbericht

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.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg Deckblatt Nr. 17 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 17 wurde am __.__.____ gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleiben der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg mit den Deckblättern Nr. 01 bis 16 unberührt.

12 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 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

GUTACHTEN

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

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [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>