

Teil 2 - Planungsübersicht

2.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, unter sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Vilsbiburg in den Grundzügen darzustellen.

Im Baugesetzbuch sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 und 1a BauGB definiert. § 1 Abs.5 BauGB soll als allgemeine Grundlage für den Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg hier zitiert werden:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die ortsplanerischen Bedingungen sind in der Stadt Vilsbiburg durch folgende Hauptmerkmale gekennzeichnet (im Einzelnen im Teil 1 beschrieben):

- Hierarchisierte Siedlungsstruktur mit dem Hauptsiedlungskörper Vilsbiburg und den dort vorzufindenden Schwerpunktfunktionen in den Bereichen Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Gewerbe, Kultur und Gemeinbedarf.
- Seyboldsdorf, Frauensattling und Haarbach als räumlich eigenständige Ortsteile mit dörflicher Siedlungscharakteristik und entsprechender Infrastrukturausstattung.
- Zahlreiche Weiler und Hofanlagen, eingebettet in die bewegte Topografie des umliegenden Landschaftsraums.
- Das zentral gelegene Tal der Großen Vils bildet das Rückgrat des Landschaftsraums

In die Flächennutzungsplanung wird die Landschaftsplanung mit ihren Zielsetzungen und Maßnahmenvorschlägen integriert und bei den Vorschlägen zur Ortsentwicklung berücksichtigt.

2.2 Leitbild

siehe Themenkarte Leitbild

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegen unter Berücksichtigung vorhandener Bindungen und Planungen folgende Leitgedanken und Zielvorstellungen zugrunde:

Siehe auch Themenkarte „Leitbild“

Die in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommenen Entwicklungsflächen entsprechen in Ihren Grundzügen auch dem Leitbild für die Stadt Vilsbiburg aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Vilsbiburg von 2020, welches mit der FNP-Neuaufstellung fortgeführt und konkretisiert wird.

2.2.1 Siedlungsentwicklung

Anhaltendes Bevölkerungswachstum

Die Stadt Vilsbiburg wird seit Jahrzehnten von einem anhaltend gleichmäßigen Wachstum geprägt. Wesentlicher Faktor ist dafür die überdurchschnittlich gute Ausstattung mit Arbeitsplätzen sowie die günstige Lage am Knotenpunkt der Entwicklungsachsen zwischen Landshut und Mühldorf a. Inn sowie zwischen Pfarrkirchen und Erding. Die Stadt zeigt in großen Teilen ein intaktes Ortsbild und liegt in einem reizvollen Landschaftsraum.

Es ist davon auszugehen, dass diese Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung auch in den kommenden Jahren anhält. Die Stadt verfolgt daher langfristig das Ziel, diese Entwicklung zu unterstützen und die erforderlichen Flächen entsprechend dem ermittelten Bedarf bereitzustellen.

Eine starke Bevölkerungszunahme ist immer auch verbunden mit dem Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinbedarfs, zudem ist eine flächendeckende Nahversorgung bereitzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden erfolgen regelmäßig Sanierungen bestehender und die Schaffung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Verbesserung des Angebots der täglichen Versorgung. Laufende Verfahren und Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Einrichtungen werden in der Planung berücksichtigt.

Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, bedarfsgerechte Ausweisung neuer Siedlungsflächen und Erhalt der räumlichen Siedlungseinheiten

Die Stadt Vilsbiburg folgt der Grundsatzbeschluss von „Innen [statt](#) außen“. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich soll auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden; zunächst sollen die bestehenden Potentiale im Innenbereich genutzt werden.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt im Norden des Hauptortes Vilsbiburg. Aber auch in den im Leitbild beschriebenen dörflichen Schwerpunktorten Seyboldsdorf, Frauensattling und Haarbach, die mit ihren gewachsenen Ortskernen und einer Ausstattung an gemeindlicher Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen eine gewisse Eigenständigkeit besitzen, sollen durch entsprechende Flächenausweisungen in ihrer Entwicklung weiter gefördert werden.

In allen anderen Ortsteilen beschränkt sich die Entwicklung auf eine Revitalisierung des Bestands und ggf. kleinerer Arrondierungen innerhalb des Siedlungsgefüges. Dabei werden die Ortsteile Giersdorf, Geiselsdorf, Gaiendorf und Tattendorf aufgrund ihres in den letzten Jahren erlangtes Siedlungsgewichts zukünftig mit Bauflächen dargestellt, die, wie oben geschrieben, lediglich den Bestand aufgreifen.

Am Wohnstandort Achldorf sollen ausschließlich die bereits bauleiphanerisch gesicherte Flächen baulich entwickelt werden.

Flächenneudarstellungen erfolgen daher nur in den Orten Vilsbiburg, Seyboldsdorf, Frauensattling und Haarbach.

Die kleineren Ortsteile östlich der Vils, wie z.B. Grub und Kleinay sind bereits mit dem Hauptort Vilsbiburg verschmolzen. Die sonstigen Ortsteile liegen räumlich voneinander getrennt im Landschaftsraum. Diese Trennungen der Ortsteile untereinander sollen dauerhaft gesichert werden.

Erhalt und Ausbau der Arbeitsplätze, Stärkung der Gewerbeentwicklung

Die anhaltend positive Entwicklung der Stadt Vilsbiburg steht in engem Zusammenhang mit der örtlichen Gewerbeentwicklung. Um diese Entwicklung dauerhaft zu sichern, soll der Gewerbestandort nicht nur gesichert, sondern aktiv weiter ausgebaut werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt im weiteren Ausbau des bestehenden Gewerbestandorts westlich der Bahn im Hauptort Vilsbiburg.

Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr

Die Innenstadt von Vilsbiburg ist stark vom Durchgangsverkehr belastet, was ihre Funktion in Teilbereichen schwächt. Im Hinblick auf einer Stärkung des gewachsenen Zentrums von Vilsbiburg, soll eine im Norden von Vilsbiburg verlaufende Umgehungsstraße die Innenstadt langfristig verkehrlich entlasten, die Aufenthaltsqualitäten erhöhen und ihre Funktion als städtisches Zentrum stärken.

2.2.2 Landschaftsentwicklung

Leitgedanke: Landschaftsräume als ökologische Kerngebiete oder Zellen in der Landschaft sowie bedeutsame Elemente der Kulturlandschaft sichern und entwickeln

Zu den ökologischen Kerngebieten von Vilsbiburg zählt das Vilstal, innerhalb dessen hochwertige Feuchtbiootope - darunter Nasswiesen, Röhricht- bzw. Riedbestände, Feuchtwälder und gewässerbegleitende Gehölze - oder Restbestände extensiver Wiesen liegen. Zusammen mit den Nebentälern ergibt sich ein ausgeprägtes Fließgewässernetz, mit vor allem regionaler aber auch überregionaler (FFH- und Wiesenbrütergebiete) Bedeutung für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. In intakten Kerngebieten können sich Pflanzen- und Tierarten gut entwickeln und von hier aus ausbreiten, sofern hinreichend Vernetzungsräume wie z.B. intakte Gewässer, Gehölzstrukturen oder Säume vorhanden sind.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist insbesondere die Sichtachse zum Vilstal von Stadl bis Achldorf, die sich aus der vorhandenen Hangkante ergibt, als bedeutsames landschaftsbildnerisches Element durch das Freihalten von Bebauung zu sichern.

Die Landwirtschaft ist als Bewirtschafterin und Pflegerin der Landschaft unerlässlicher und wesentlicher Teil der Kulturlandschaft Vilsbiburgs und des Tertiärhügellands zwischen Isar und Inn. Die Förderung guter Wirtschaftsbedingungen bei gleichzeitigen steigenden Anforderungen an Umweltleistungen, die durch die Landwirtschaft zu erbringen sind, gehen über die kommunale Leistungsfähigkeit hinaus. Sie bilden jedoch die gesamtgesellschaftliche Voraussetzung, um die Kulturlandschaft im Stadtgebiet nachhaltig auszugestalten. Entsprechende Umweltleistungen wie die Förderung der Biodiversität, z.B. durch Etablierung von Feuchtwiesen und der extensiven Nutzung von Wirtschaftswiesen, die Anlage von Blühsäumen oder Baumreihen oder Hecken an vorhandenen Wegen, oder die Ausbildung von strukturreichen Wald- oder Gehölzrändern sind entsprechend zu fördern.

Dies gilt auch für die Förderung von naturnahen und klimaangepassten Wäldern, deren Pflege an Anforderungen spezifischer Zielarten oder Waldgesellschaften ausgerichtet ist.

Elemente der Kulturlandschaft

Leitgedanke: Bedeutsame Elemente der Kulturlandschaft und bedeutende Landschaftsräume sollen erhalten und gefördert werden

Hangkante zwischen Stadl und Achldorf



Im Süden des Stadtgebiets von Stadl bis nach Achldorf erstreckt sich eine in der Genese des Vilstals begründete Hangkante. Diese ist im Landschaftsraum deutlich spürbar und eine wichtige Landmarke im südlichen Stadtgebiet. An deren Fuße wurden bereits historisch wichtige Routen geführt. Sie wird vom Tal aus als landschaftsprägend wahrgenommen. Von der Oberkante ergeben sich bedeutender Sichtachse in Richtung des Vilstals. Dieses bedeutsame Element der Kulturlandschaft soll unverbaut erhalten und gefördert werden.

Vilstal



Zum Kerngebiet der Kulturlandschaft von Vilsbiburg zählt das Vilstal sowie das altbayerische Hügelland. Vor Jahrhunderten sind die Nass- und Feuchtgrünländer durch die Rodung von Auen oder Bruchwäldern und anschließende extensive Grünlandnutzung entstanden. Bauern in der Region nutzten die feuchteren Talbereiche dabei als Weideland für ihr Vieh. Um den Raum langfristig zu sichern, ist die langfristige Anpassung an den Klimawandel und die Förderung der Biodiversität von zentraler Bedeutung, auch in den Wiesen- und Weidelandschaften entlang der Auen der Großen Vils.

Weiler und Höfe im altpflegerischen
Hügelland



Typisch für das altpflegerische Hügelland und von besonderem Wert ist die hohe Anzahl an Weilern und alten Einödhöfen. Diese sind langfristig zu sichern.

Hecken



In der vorwiegend agrargeprägten Landschaft von Vilsbiburg spielen Gehölzstrukturen in der Feldflur momentan eine untergeordnete Rolle. Vereinzelt finden sich noch vorhandene Heckenstrukturen im Bereich rundum Holzen, Wolferding und Achldorf. Lineare Gehölzstrukturen gliedern die Landschaft, führen den Blick und schaffen durch die Markierung von Wegen Orientierung. Dieses Element ist in seiner gestalterischen und landschaftsprägenden Funktion beizubehalten und über die Straßen hinaus auf wesentliche Radwegeverbindungen auszuweiten.

Gewässernetz

Rettenbach



Haarbach



Leitgedanke: Gewässer und das Gewässernetz sind als landschaftliche Leitstruktur sowie als ökologisches Kerngebiet der Landschaft zu sichern und zu entwickeln.

Gewässer sind das Rückgrat einer Landschaft und bilden in ihrem Einzugsgebiet ein zusammenhängendes Netz. Gewässer sind Wanderkorridore für Pflanzen und Tiere, bilden wichtige Leitlinien in der Landschaft und sind begehrte Erlebnissräume für den Menschen. Nicht zuletzt ist die Durchgängigkeit der Gewässer und die Beseitigung von Hindernissen wie Wehre und Abstürze oberstes Ziel der Wasserwirtschaft, aber auch eine intakte Gewässerstruktur und der Schutz vor Fremd- und Schadstoffeinträgen aus angrenzenden Flächen.

Im Stadtgebiet von Vilsbiburg entspringen eine Vielzahl kleiner z.T. namenloser Bäche und Gräben die mit Ausnahme des Grassauer Mühlbachs, des Oberbachs und eines unbenannten Bachs bei Niedersattling in die Große Vils entwässern. Zu den bedeutendsten zählen neben der Großen Vils (Gewässer 2. Ordnung), der Haarbach und der Rettenbach, zwei Fließgewässer der 3. Ordnung. Diesen fein verästelten Gewässern, insbesondere im Verbund mit der Großen Vils, kommt im Verbundnetz der Feuchtgebietsflächen und in Bezug auf das sensible Grundwasserregime eine hohe Bedeutung zu.

Für die Erreichung des wasserwirtschaftlichen Ziels der langfristigen Sicherung der ökologischen Qualität und Funktion der Großen Vils als Verbundachse bzw. als Retentionsraum, was die Zufluss-Bäche und Gräben miteinschließt, besitzt die Stadt Vilsbiburg eine besondere Verantwortung.

Haarbach, Tattendorfer Straße



Im gesamten Stadtgebiet verlaufen mehrere Gräben bzw. Bäche mit grabenähnlichem Charakter, in Teilen verrohrt und auf privatem Grund (z.B. Haarbach an der Tattendorfer Straße in Haarbach). Gewässer die durch die Orte fließen sind natürliche Korridore, die den Ort mit der Landschaft verbinden, aber auch die natürlichen Fließwege des Wassers im Hochwasserfall. Die Freihaltung der Gewässer und deren Randbereiche oder, sofern möglich, die Öffnung und Schaffung von ausreichendem Raum für die schadlose Abführung von Wasser, hat hier oberste Priorität. Daneben sollen die Gewässer qualitativ in das Ortsbild eingegliedert und ökologisch aufgewertet werden.

Ökosystemleistungen

Leitgedanke: Bedeutsame Ökosystemleistungen (Ökologie, Klima, Wasserschutz, Biodiversität etc.) der Landschaft sind zu erhalten, zu vernetzen und zu entwickeln.

Intakte Ökosysteme erbringen wichtige Leistungen, für die sonst kostenintensive technische Lösungen erforderlich wären, z.B. beim Klima- und Hochwasserschutz.

Wälder



Wälder leisten einen wertvollen Beitrag zum Erosionsschutz, liefern Holz, sind Lebensraum, landschaftsbildprägend, binden das Treibhausgas CO₂, speichern Grundwasser und sind wichtige Erholungsräume für die Bevölkerung. Damit sie langfristig diese Aufgabe wahrnehmen können, sind die Wälder nach und nach mit gemischten Beständen und klimaangepassten Baumarten strukturreich und vielfältig umzubauen. Auf den Übergang von Wald zur landwirtschaftlichen Flur ist besonderes zu achten.

Feuchtlebensräume



Nass- und Feuchtgrünländer insbesondere Feuchtwiesen speichern aufgrund des hohen Humusgehaltes noch mehr Kohlenstoff als Wälder. Sie leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Regulation der Wirkungen von Klimafolgen weit über das Stadtgebiet hinaus. Die Bindung von CO₂ verhindert gesellschaftliche Schäden, die als Folge aus der Freisetzung von CO₂ als Treibhausgas und der damit in Verbindung stehenden Klimawandelwirkungen entstehen würde. Gerade Feuchtlebensräume sind effiziente Wasserspeicher und können damit bei Starkregenereignissen helfen, Wasser aufzunehmen und verzögert schadfrei abzuleiten. Neben den wasserspeichernden und CO₂-senkenden Eigenschaften bilden Feuchtlebensräume außerdem die artenreichsten Grasland-Ökosysteme in Mitteleuropa. Der Erhalt und die Verbesserung des Zustands solcher Lebensräume ist daher auf gleich mehreren Ebenen erstrebenswert. In Vilsbiburg liegen im Umfeld der Zufluss-Bäche und im Einflussbereich des Vilstals Nass- und Feuchtwiesen bzw. andere Feuchtlebensraumkomplexe, deren Qualitätszustand aus den oben genannten Gründen überprüft, gesichert und ggf. verbessert werden sollte.

Niedermoor- und Erdniedermoorstandorte, wie sie in einem kleinen Bereich im Süden des Vilstals vorkommen, können aufgrund der speziellen Standortbedingungen z.B. durch Entwicklung zu Nassgrünland oder Feuchtwäldern einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität in Vilsbiburg

leisten. Bei geeigneter Bewirtschaftung leisten diese Standorte, analog zu den übrigen vorhandenen Feuchtlebensräumen, einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels.

Grenzlinien



Stoßen unterschiedliche Lebensräume aneinander, so bilden sich Grenzgebiete, sog. Ökotope aus, die vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Dies gilt sowohl für Waldränder als auch für Feuchtlebensräume., die bereits ein hohes Artenspektrum aufweisen. Von entscheidender Bedeutung ist, dass diese Übergangszonen hinreichend breit ausgebildet werden.

Freizeit-, Erholungs- und Bewegungsangebote

Leitgedanke: Freizeit-, Erholungs- und Bewegungsangebote stärken

Örtliche Freizeitangebote



Die Grünanlagen für die Freizeitnutzung bzw. wichtige Bereiche zur Naherholung konzentrieren sich in Vilsbiburg fast ausschließlich auf das Vilstal bzw. die Umgebung des Vilstals. Daneben sind die Wälder Schwalben- und Frauenholz für die örtliche Naherholung der Bevölkerung von zentraler Bedeutung. Zukunftsperspektivisch ist die Einbindung der regionalen und überregionalen Rad- und Wanderwege an der nordwestlichen Grenze des Vilstals anzustreben.

Überörtliche Freizeitangebote



Die überörtlichen Freizeit- und Kultureinrichtungen wie Museen, Hallenbad, Freibad, Stadthalle, Golfplatz, Generationenpark, Bolzplätze befinden sich in Zentrumsnähe bzw. am Ufer der Vils. Weitere Freizeitmöglichkeiten u.a. die Ballsporthalle liegen räumlich getrennt auf der anderen Seite der Bahntrasse südlich und östlich des Gewerbegebiets Dräxlmaier. Vor allem den Freiräumen entlang der Vils und den Erholungswäldern wachsen im Zuge des Klimawandels eine immer größere Bedeutung als örtliche Ausgleichsräume zu. Diesbezüglich sollten diese weiterhin öffentlich zugänglich bleiben und ggf. über neue fußläufige Verbindungen attraktiv untereinander vernetzt werden.

Orte sichern, revitalisieren und Innenentwicklung fördern

Leitgedanke: Orte in ihren unterschiedlichen Funktionen stärken und bewahren, Flächenverbrauch reduzieren und Innenentwicklung befördern.

Prägende Gebäude



Die Stadt Vilsbiburg wurde von der Herrschaft des Wittelsbacher Adelsgeschlecht stark geprägt. Heutige Siedlungsstrukturen, insbesondere der Bereich rund um den Stadtplatz, sind Überbleibsel der Wittelsbacher Gründung. Diese Strukturen, deren Umgebung und weitere Teile der Altstadt sind gegenüber neuen Bauflächenentwicklungen als äußerst sensibel einzustufen. Hier haben die Erhaltung und Sicherung der wertvollen, oft denkmalgeschützten Baustruktur durch ein qualitatives Wachstum Vorrang.

Insgesamt ist eine lebenswerte und zukunftsfähige Entwicklung der Stadt und Gemeindeteile, auch in Bezug auf durch den Klimawandel verstärkten Effekte wie Überschwemmung und Starkregen bzw. Hochwasser, anzustreben. Die Auen der Vils sind hierbei von Bebauung freizuhalten, wo es möglich wird sollten verfügbare Flächen zu Grünflächen mit hohem Baumanteil umgewandelt werden.

Durchgrünung



Die Siedlungsstruktur der Stadt ist bis auf den innerstädtischen Bereich und die Gewerbegebiete stark durchgrünt. Ältere Gehölzbestände wie beispielsweise entlang des Rettenbachs und in Parkanlagen sind zu erhalten und ggf. weiter zu fördern, auch an anderen Stellen im Stadtgebiet. An den neuen Siedlungsrändern im Norden und Nordwesten der Stadt und in den drei vorgesehenen Schwerpunkträumen der Siedlungsentwicklung ist eine entsprechende landschaftsangepasste Entwicklung vorgesehen. Der Übergang in der Landschaft erfolgt dabei mittels Eingrünung von bebauten Bereichen in Richtung offener Landschaftsteile.

Hauptorte



Die vier Siedlungsschwerpunkte bilden Achldorf, [Haarbach](#), Frauensattling und Seyboldsdorf. Es handelt sich um Orte mit örtlich bedeutsamer Versorgungs- und Infrastruktur, die zukunftsprospektiv landschaftsangepasst entwickelt werden sollen. Dazu zählt die Eingrünung der Siedlungsränder in Richtung der freien Landschaft aber auch der Einbezug von vorhandenen überregionalen und regionalen Rad- und Wegeverbindungen.

Hofstellen



Die Erhaltung einzelner Hofstellen in Vilsbiburg ist entscheidend, um eine nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung der Felder auch in Zukunft zu sichern und ermöglicht es den Betrieben, wirtschaftlich stabil zu bleiben. Die Vermarktung ihrer Produkte erfolgt teilweise direkt in der Region über die Hofläden und trägt damit wesentlich zur Stärkung regionaler (Bio-)Betriebe bei. Die Sicherung der Hofstellen und deren Entwicklungsmöglichkeiten ist daher zu gewährleisten.

2.2.3 Verkehrsentwicklung

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung steht immer auch im Zusammenhang mit einer leistungsfähigen Verkehrserschließung.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt im Norden des Hauptortes Vilsbiburg. Die neuen Siedlungsflächen werden aus den bestehenden Siedlungsflächen und über das bestehende Straßennetz erschlossen. Dieses ist nach verkehrsgutachterlichen Aussagen (Stadt Land Verkehr, München, Juni 2025) grundsätzlich ausreichend leistungsfähig, um Siedlungsentwicklungsflächen in dem dargestellten Umfang abzufangen. Dies entbindet jedoch nicht davon, in nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanungen unter der Zugrundelegung konkreter Einwohner- und Wohneinheitenzahlen diese überschlägige Ermittlung vertiefend zu untersuchen, eine übermäßige Beeinträchtigung des Bestandes durch die neuen Entwicklungsflächen ist zu vermeiden.

Die in die Planzeichnung aufgenommene Lage einer möglichen Nord-Ost-Umgehung dient nicht der Erschließung dieser Gebiete, sondern soll, wie bereits erwähnt, zu einer verkehrlichen Entlastung der Innenstadt führen. Der Zeitpunkt der Realisierung ist unabhängig von der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu sehen. Die mögliche Entlastung der Innenstadt durch diese Netzergänzung wurde im Rahmen der Erstellung des ISEK in einem Verkehrsgutachten durch Prof. Kurzak ermittelt [und 2023 ergänzt](#).

Auch die geplanten Siedlungserweiterungen in den dörflichen Schwerpunktbereichen erfolgen auf Basis des bestehenden Verkehrsnetzes.

Für die Anbindung des Wohngebietes in Achldorf, welches schon bauplanungsrechtlich gesichert ist, laufen derzeit verkehrliche Untersuchungen zur verbesserten Anbindung an die B 299.

Auch die großflächigen Entwicklungen im bestehenden Gewerbegebiet machen verkehrliche Ergänzungen erforderlich. Für die bauliche Umgestaltung des Anschlusses der Landshuter Straße an die B 299 läuft bereits ein Planfeststellungsverfahren. Der entsprechende Entwurf „B 299 Landshut - AS Mühldorf A94 Ausbau Knotenpunkt westlich Vilsbiburg“ wurde in die Planzeichnung übernommen.

2.3 Maßnahmen der Landschaftsentwicklung

Das Maßnahmenkonzept dient der Umsetzung und Integration der Zielkonzeption für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Maßnahmen sind analog den aufgestellten Leitlinien entwickelt.

2.3.1 Grünflächen

Allgemeine Zielsetzung
Darstellung im FNP/LP
Grünfläche



Mit Zweckbestimmung:

- Sportplatz
- Spielplatz/Bolzplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Badeplatz, Freibad

Im Plan dargestellt sind alle öffentlichen Grünflächen, aber auch private Grünflächen, sofern diese den Charakter der Baugebiete mitbestimmen, diese durchgrünen, auflockern oder in die Landschaft einbinden, für den Natur- und Ressourcenschutz bedeutsam sind, oder der Freizeit- und Erholung dienen.

Grünflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für gesunde Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die lokale Erholung der Bevölkerung. Die im Auenbereich der Großen Vils gelegenen Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für die innerstädtische Naherholung sowie fungieren als Retentions-, klimatischer Ausgleichs- und Lebensraum. Diese Bereiche sind daher von Bebauung freizuhalten. Gleiches gilt, in deutlich eingeschränkter Form, für die Grünflächenbereiche entlang des Rettenbachs. Bestehende bzw. neue Bebauung wird an den Siedlungsrandern im Übergang zum Außenbereich eingegrünt. Das betrifft Bereiche von bestehendem Gewerbe bzw. neu angegliederten Gewerbeflächen in bzw. an den Gewerbegebieten Dräxlmaier, West und Schwalbenfeld, sowie einem neuen Gewerbebestandort in Gaindorf.

Je nach Ausgestaltung leisten diese Grünflächen einen unverzichtbaren Beitrag zu Biodiversität und zur Klimafolgenanpassung. Das Klima in den zukünftig stärker durch sommerliche Hitze belasteten Siedlungsbereiche von Vilsbiburg kann durch Grünflächen verbessert werden. So ist über Grünflächen in den Sommermonaten eine höhere relative Luftfeuchte von 5 bis 7% gegenüber bebauten Flächen festzustellen.

Die Grünflächen sind einer wachsenden Gefährdung durch den Klimawandel ausgesetzt (erhöhter Trockenstress, Schädlingsbefall), so dass die Grünflächen klimaangepasst zu pflegen (Ersatz von Trinkwasser durch rückgehaltenes Regenwasser) und zu entwickeln sind.

Die bestehenden Grünflächen mit Zweckbestimmung sind in der Analyse unter Ziffer 1.4.4 beschrieben.

Grünzäsuren
Darstellung im FNP/LP



Grünzäsuren haben unterschiedliche Funktionen. Sie verhindern das Zusammenwachsen eigenständiger Siedlungseinheiten und damit die Entwicklung ungegliederter, ggf. bandartiger Siedlungsentwicklungen und stellen ein wichtiges Instrument dar, Siedlungsräume zu gliedern und den Erhalt und die Sicherung von Freiflächen zwischen diesen zu gewährleisten.

Grünzäsur zwischen Vilsbiburg und Mühlen

Die Grünzäsur dient dem Erhalt und der Sicherung des intakten und sensiblen Landschaftsraums zwischen dem nördlichen Ortsrand von Vilsbiburg und dem Siedlungsbereich von Mühlen. Zu den sensiblen Elementen am Standort zählt neben den wassersensiblen Bereichen das Bodendenkmal D-2-7540-0093 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeit), welches mittlerweile in Teilen schon überbaut wurde. Durch die Grünzäsur werden die übrigen Bereiche des Bodendenkmals vor zukünftiger Siedlungserweiterung geschützt. Der freigehaltene Raum kann so außerdem neben den klimatischen Funktionen wie Durchlüftung und Abkühlung für die angrenzenden Siedlungsbereiche zukünftig weitere Funktionen v.a. den Wasserrückhalt gewährleisten. Unberührt hiervon ist die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung.

Grünzäsur zwischen Frauenhaarbach und Pirken

Die Grünzäsur soll den Auenbereich des Haarbachs und der zugehörigen Landschaftselemente zwischen dem nördlichen Siedlungsrand von Frauenhaarbach und dem südlichen Siedlungsrandern von Pirken erhalten und sichern. Mit der Grünzäsur werden die Siedlungsbereiche der beiden Ortschaften räumlich voneinander getrennt erhalten. Der freigehaltene Raum kann bei Bedarf zukünftig als Freizeit- bzw. Erholungsraum dienen und weitere Funktionen erfüllen. In diesem Landschaftsausschnitt hat die Wasserrückhaltefunktion eine hohe Bedeutung. Auf lange Sicht wäre auch eine Renaturierung des stark überformten Verlaufs und Uferstruktur des Haarbachs möglich. Unberührt hiervon ist die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung.

Grünzäsur zwischen Tattendorf und Hackelsberg

Die Grünzäsur soll den Auenbereich des Maierbachs und der zugehörigen Landschaftselemente zwischen dem südlichen Siedlungsrand von Tattendorf und den Einzelgehöfte von Hackelsberg erhalten und sichern. Der Erhalt der Grünzäsur ist ein deutliches Signal zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung außerhalb des sensiblen Niederungsbereichs des Maierbachs. In diesem Landschaftsausschnitt hat die Wasserrückhaltefunktion und der Ressourcenschutz eine vorrangige Bedeutung. Auf lange Sicht wäre eine Renaturierung des in Teilbereichen stark überformten Verlaufs und Uferstruktur des Maierbachs möglich. Unberührt hiervon ist die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung.

2.3.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Allgemeine Zielsetzung
Darstellung im FNP/LP
Wasserfläche



Im Plan sind alle Still- und Oberflächengewässer dargestellt und unter Ziffer 1.5.2 näher beschrieben. Die allgemeinen Zielsetzungen zur Wasserwirtschaft sind in der Regionalplanung unter der Ziffer 1.2.2, Maßnahmen zur Gewässerentwicklung unter Ziffer 2.3.7 benannt.

Fließgewässer

Die Fließgewässer in der Stadt Vilsbiburg sind meistens als Parzelle ausgemerkt. Die ausgemerkten Grundstücke gehören überwiegend privaten Grundeigentümern. Am Ufer besitzt die Stadt nur wenige Grundstücke. Damit liegt der Großteil des Uferbereiches und der Bäche in privater Hand. Die Unterhaltung wird von der Gemeinde Vilsbiburg vorgenommen.

Stillgewässer

Stillgewässer sind im Stadtgebiet kaum vertreten. Sie liegen hauptsächlich an Bächen und Gräben der Nebentäler der Vils und sind stark vom Wasserstand der Fließgewässer abhängig.

Bei allen Maßnahmen an den Stillgewässern sind wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Restriktionen zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet

Darstellung im FNP/LP
Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet mit Zonen



Auf dem Stadtgebiet liegen zwei Trinkwasserschutzgebiete „Vilsbiburg Zeiling“ mit Festsetzung am 11.12.1987 und „Vilsbiburg Einsiedlerhof“ mit Festsetzung vom 03.01.1995. Besonders im Bereich der Wasserschutzgebiete ist eine hohe Qualität des geförderten Grundwassers sicherzustellen. Bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung müssen daher im Einzugsgebiet Maßnahmen ergriffen werden, um die Risiken der Trinkwasserversorgung zu minimieren bzw. auszuschließen. Hierfür ist das Wasserschutzgebiet in den Schutzzonen I bis III ausgewiesen. Die Verbote und Beschränkungen in der jeweiligen Zone sind in der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt.

Die Nutzungsintensität in Wasserschutzgebieten unterliegt dem Wasserhaushaltsrecht (Art. 31 Bayerisches Wassergesetz i.V.m. § 51 und 52 Wasserhaushaltsgesetz) und freiwilligen Vereinbarungen zwischen dem Wasserversorger und den im Schutz- und Einzugsgebiet wirtschaftenden Landwirten.

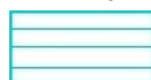
Die Wasserschutzgebiete im Plan sind nachrichtlich übernommen.

Amtlich festgesetztes
Überschwemmungsgebiet
Darstellung im FNP/LP



Im Stadtgebiet liegt ein Überschwemmungsgebiet „Große Vils“ mit Festsetzung vom 14.09.2023. Das Überschwemmungsgebiet umfasst das gesamte Vilstal inkl. die Zufluss-Bäche Haar- und Rettenbach. Die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich ist gem. § 78 WHG untersagt. In bestimmten Fällen kann eine Ausnahme gem. § 78 WHG Abs. 2 erwirkt werden. Dies betrifft einen Teil des Standorts des Verbrauchermarktes (mit Parkplatzflächen und Zuwegung) nahe des Stadtplatzes. Neben dieser Einzelfläche sind keine weiteren neuen baulichen Einrichtungen betroffen.

Hochwassergefahrenfläche
HQ 100
Darstellung im FNP/LP

**Große Vils (HQ100)**

Die Große Vils, sowie die Zufluss-Bäche Retten- und Haarbach sind als Hochwassergefahrenflächen bezogen auf das [100-jährliche](#) Hochwasser ausgewiesen. Mit Ausnahme des Verbrauchermarktes inkl. Parkplatzflächen neben dem Stadtplatz sind keine weiteren neuen baulichen Einrichtungen hiervon betroffen. Durch die Lage an der Großen Vils kommt es in

Vilsbiburg immer wieder zu Hochwasserereignissen, zuletzt 2023. Im Bereich des Rathauses in der Innenstadt wurden daher bereits Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, darunter die Anlage von Hochwasserschutzeinrichtungen (u.a. Betonwände) und die Renaturierung der Vils südlich des Generationenparks Balkspitz als Ort der Naherholung.

Starkregenereignisse

Bei Starkregenereignissen dienen insbesondere die bestehenden Bäche und Gräben als Fließwege, aber auch Geländemulden, Straßen und Wege. Gem. den Darstellungen im Sturzflutenmanagement und den Darstellungen des Landesamtes für Umwelt zu „Potentiellen Fließwegen und Aufstaubereichen bei Starkregen“ ergeben sich entsprechende Hinweise. Im Starkregenmanagementplan wurden konkrete Gefahrenanlagen identifiziert und entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Gefahren gehen hierbei insbesondere für bebaute Gebiete und Infrastruktur aus. Betroffen sind jene Bereiche, bei denen Wege und Bäche parallel verlaufen, wie beispielsweise am Salitergraben. Zu den Gewässern mit hohem Risiko für Hochwasser zählen der Steindlgraben, der Haarbach inkl. Zuläufe und der Pfaffenbach. Bei den aus dem Hochwasserrisiko abgeleiteten Hochwasserschutzmaßnahmen handelt es sich um Dammerhöhungen (Steindlgraben und Stadler Graben) bzw. den Bau von neuen Dämmen (Haarbach, Wiethaler Mulde und Maierbach), den naturnahe Ausbau von einzelnen Gewässern (Haarbach, Steindlgraben, Almer Graben), die Anlage von Mulden und Schutzgräben (Steindlgraben - Pumpstation Seyboldsdorf, und Salitergraben) die Verrohrung von Gräben inkl. Durchlass (Kaltenecker Graben und Pfaffenbach), die Erhöhung des Retentionsvermögens und die Anlage von Entlastungskanälen.

2.3.3 Flächen für Landwirtschaft

Allgemeine Zielsetzung Für die ansässigen Betriebe ist die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen als Grundlage für diese Betriebe notwendig. Die Sicherung von Standorten mit guten Erzeugungsbedingungen für eine nachhaltige Nutzung wird gewährleistet durch die Darstellung im FNP/LP als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne der guten fachlichen Praxis entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG). In der Bewirtschaftung der Flächen sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Da landwirtschaftlich besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen wie Bau- und Verkehrsflächen, aber auch durch Ausgleichs- und Ersatzflächen in Anspruch zu nehmen sind, ist bei der erforderlichen Entwicklung der neuen Baugebiete auf möglichst geringe Konflikte mit landschaftlichen bzw. naturschutzfachlichen Belangen zu achten, sowie den Bodenverbrauch und Eingriffsumfang zu minimieren. Eine entsprechende Bewertung der neuen Bauflächen erfolgt im Umweltbericht.

Ackerflächen Darstellung im FNP/LP



Für die Bonität der Böden in Vilsbiburg steht die Grünland- und Ackerzahl für den Landkreis zur Verfügung. Die Ackerzahl liegt bei 56 und damit etwas über dem Landkreisdurchschnitt. Gemäß tatsächlicher Nutzung und aufgrund von natürlichen Ertragsbedingungen ist Vilsbiburg mit einem Anteil von 67,1 % landwirtschaftlicher Fläche und 58 % Ackerflächen als ackerbauliches Gebiet einzustufen. Die Anzahl der Betriebe liegt bei einem entsprechend hohen Wert (128), wobei die meisten Betriebe mit einer Fläche von 20-50 ha im Bereich der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Betriebsgröße in Bayern mit ca. 38 ha liegen.

Insgesamt erfolgt eine Neudarstellung von Bauflächen im Rahmen des ermittelten Bedarfs. Damit werden landwirtschaftliche Flächen nur im erforderlichen Maße in Anspruch genommen.

Grünland Darstellung im FNP/LP



Für das Ziel des Erhalts von Grünland besteht in Bayern nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz Art. 3 Abs. 4 Satz 1 ein Umbruchsverbot für Dauergrünland, welches vor dem 01. Januar 2021 im Sinn des § 6 Satz 1 des GAP-Konditionalitäten-Gesetzes entstanden ist. Für alle Dauergrünländer, die nach dem 01. Januar 2021 entstanden sind, entfällt dieses Verbot.

Die Grünlandbereiche stellen ca. 27 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzung und sind ausschließlich im Vilstal verortet. Die großen, zusammenhängenden Grünlandflächen erfüllen neben der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt: Geeignete Nutzung bei hoch anstehendem Grundwasser (wassersensible Bereiche), gute Versickerung bei Starkregenereignissen, potenzieller Lebensraum für spezifische Artvorkommen von Wiesen und Weiden. Die Landwirtschaft leistet hier einen nicht unwesentlichen Beitrag zum Erhalt der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft, aber auch zum Klimaschutz. Grünland speichert laut Bodenzustandsbericht des Bundes etwa doppelt so viel Kohlenstoff wie Acker. Dies bedeutet:

- den Grünlandanteil insbesondere im Vilstal zu sichern,
- das Grund- und Oberflächenwasser vor Nähr- und Schadstoffeinträgen zu schützen,
- den Abtrag von Oberboden bei Starkregen zu verhindern,
- und die Kultur- der Weidenutzung (Rinder, Pferde, Schafe) mit Schwerpunkt im Vilstal zu bewahren.

Der Erhalt und die Förderung einer artgerechten und dem Tierwohl entsprechenden Haltungsform sowie eine dem lokalen Futterdargebot angemessene Bestandsdichte an Tieren, könnten maßgeblich dazu beitragen, Grünlandanteile im Stadtgebiet durch Bewirtschaftung auch zukünftig zu erhalten.

Landschaftsgrün Darstellung im FNP/LP



Landschaftsgrün umfasst alle bestehenden Gehölzstrukturen außer Wald, darunter Feldgehölze und Hecken. Landschaftsgrün erfüllt wesentliche Funktionen, dazu zählen u.a. die Kohlenstoff- und Wasserspeicherung, die Abpufferung von Schadstoffbelastung und die Frischluftproduktion. Zudem

bilden Gehölzkomplexe einen wichtigen Lebensraum für strukturgebundene Arten, verbinden als Korridore oder Trittsteinbiotope im besten Fall deren Kernlebensräume miteinander. Der Erhalt von vorhandenem Landschaftsgrün ist daher und auch im Hinblick auf Herausforderungen die mit dem Klimawandel (wie z.B. ein verändertes Migrationsverhalten von Wildtieren oder die Zunahme von Extremwetter) einhergehen, von hoher Bedeutung.

Der Fortbestand von bestehendem Landschaftsgrün kann zudem einen Anschlusspunkt für neue Biotop(verbund)strukturen bieten. In Bayern sind für die Anlage neuer Strukturen insbesondere Wege, Waldränder oder Gewässerränder zu beachten. Gem. BayNSchG Art. 19 soll der Biotopverbund bis 2030 15 % des Offenlandes umfassen. Gem. dem aktuellem Statusbericht aus 2024 wurden bereits ca. 11,7 % für die Gesamtfläche Bayerns erreicht.

Maßnahmen Landwirtschaft

Der Landschaftsplan formuliert aus Sicht des Ressourcenschutzes und der Landschaftsentwicklung im Sinne von Strukturanreicherung und Stärkung der Biodiversität mögliche Maßnahmen, die die landwirtschaftlichen Flächen und deren Nutzung betreffen. Diese sind unter Ziffer 2.3.8 bzw. 2.3.9 näher begründet:

- Umwandlung von Acker in Grünland in wassersensiblen Bereichen
- Ressourcenangepasste Grünlandnutzung
- Anlage von Uferstreifen
- Flurdurchgrünung
- Neuanlage von Baumreihen (mit Säumen) entlang von Wegen
- Entwicklung eines intakten Waldsaumes entlang bestehender Wälder

Für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche formuliert der Landschaftsplan ein Ziel zur Fluranreicherung, um die stark ausgeräumte Landschaft strukturell aufzuwerten und die Vernetzung unterschiedlicher Lebensräume zu verbessern. Zudem sollen für das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft prägende Bereiche erhalten bleiben und ggf. vermehrt werden. Dies betrifft insbesondere den Erhalt von Baumreihen entlang von Straßen und die wenigen und kleinflächigen von der Biotopkartierung erfassten Bestände, insbesondere die Nass- und Feuchtwiesen. Die Landwirtschaft kann mit einer entsprechend angepassten Nutzung dazu beitragen, diese Bereiche zu erhalten und ggf. zu befördern.

Es sollten aber auch neue Landschaftsstrukturen wie Hecken oder Baumreihen aufgebaut werden. Die Ländliche Entwicklung unterstützt entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität und Wasserrückhalt in der Flur.

Die Zieldarstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind für den Grundstückseigentümer/-nutzer nicht verbindlich, aber behördenverbindlich. D.h. aufgrund des Rechtscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickeln dessen Darstellungen keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Insbesondere erfolgt durch

die textliche Zielaussagen und die Darstellungen im Plan keinerlei Einschränkung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung.

2.3.4 Flächen für Wald

Allgemeine Zielsetzung

Waldfläche

Darstellung im FNP/LP:



In Vilsbiburg liegt der Waldanteil an der gesamträumlichen Landnutzung bei nur 15,3 %. Insgesamt handelt es sich bei den verbliebenden Wäldern um sehr kleine bis mittelgroße und insgesamt zerschnittene Waldgebiete. Zu den größeren Waldgebieten zählen Asang und Frauenholz im Norden sowie Schwalbenholz, Tannet und Niederholz im Süden. Diese Wälder liegen dabei ausschließlich an den Ausläufern des Altbayerischen Hügellandes.

Für die Wälder bestehen Waldbewirtschaftungspläne bzw. Forsteinrichtungspläne mit der Zielrichtung eines zukunftsorientierten Umbaus.

Eine Darstellung der verschiedenen Waldtypen erfolgt aufgrund der kleinen Flurstücke und dem hohen Anteil an Privatwald nicht.

Die Waldfunktionskartierung gibt Auskunft über die Funktion von Waldflächen in Bezug auf den Menschen und seiner Umwelt. Im Stadtgebiet liegen Erholungswälder, Wälder für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbeständen, Wälder mit Bodenschutzfunktion, sowie Wälder mit Immissionsschutzfunktion. Die Sicherung von bestehenden Waldflächen bzw. die Förderung von gesunden Waldstrukturen begründet sich daher in der Sicherung bestehender, ökosystemarer Funktionen von Wäldern (siehe dazu auch Ziffer 1.2.3).

Walderhalt

Für die Waldflächen, insbesondere jene mit besonderen Funktionen, gilt das Ziel, die Flächensubstanz zu erhalten. Die Sicherung einer nachhaltigen Forstwirtschaft ist in Art. 1 Abs. 1 BayWaldG geregelt. Eine naturnahe, standortangepasste Waldbewirtschaftung sichert den Erhalt und die Entwicklung der Waldfunktionen. Diese sind neben der o.g. Auflistung unter Ziffer 1.2.3, beschrieben und den Themenkarten zum Umweltbericht dargestellt. Die Sicherung von Flächen für die Forstwirtschaft wird gewährleistet durch die Darstellung im FNP/LP als Fläche für Wald im Sinne einer der guten fachlichen Praxis entsprechenden forstwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Klimaanpassung

Als Folge des Klimawandels ist für alle Waldbesitzenden der Aufbau von klimafesten und artenreichen Wäldern anzustreben. Waldbauliches Ziel ist ein strukturreicher Mischwald in Dauerbestockung, d.h. eine Erhöhung des Laubwaldanteils unter Verwendung standortangepasster heimischer Arten durch natürliche Verjüngung oder durch aktive Beimischung.

Für den Aufbau klimafester und artenreicher Wälder in Bayern stehen über das Förderprogramm WALDFÖPR2025 Fördergelder bereit. Zudem können Fördergelder für den Waldumbau gem. GAK-Rahmenplan 2025-2028 oder über das Förderprogramm „Klimaangepasstes Waldmanagement (PLUS)“ beantragt werden.

Waldflächenverluste	Bei unvermeidbaren Waldflächenverlusten sind Ersatzaufforstungen vorzusehen. Bei Erstaufforstungen werden regelmäßig im Genehmigungsverfahren die Belange des Antragstellers mit den öffentlichen Belangen (z.B. Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz etc.) und den Belangen der Angrenzer abgewogen und von der Genehmigungsbehörde Entscheidungen getroffen, die dem Einzelfall Rechnung tragen.
Erstaufforstungen	Es gibt keine verstärkten Bestrebungen, landwirtschaftlich genutzte Flächen aufzuforsten. Eine Steuerung von Erstaufforstungen durch den FNP/LP ist daher nicht erforderlich. Es werden keine Erstaufforstungsge- wanne dargestellt.
Maßnahmen Forstwirtschaft	Der Landschaftsplan formuliert aus Sicht der Ressourcenschutzes und der Landschaftsentwicklung im Sinne von Stärkung der Biodiversität sowie aufgrund des spezifischen Vorkommens Maßnahmen, die forstwirtschaftliche Flächen und deren Nutzung betreffen. Diese sind unter Ziffer 2.3.8 näher begründet: Erhalt und Förderung der Wälder mit besonderen Funktionen und deren Waldrandzonen

2.3.5 Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus und / oder rechtlicher Bindung

Allgemeine Zielsetzung	Der FNP/LP muss sich mit vorhandenen, nach anderen Gesetzen geregelter Nutzungsansprüche auseinandersetzen. Solche planerischen Bindungen sind in den FNP/LP nachrichtlich zu übernehmen, zu kennzeichnen, bzw. falls sie noch keine Rechtskraft erlangt haben, zu vermerken. Die nachfolgenden Flächen sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen und wurden in den FNP/LP nachrichtlich übernommen. Diese Flächen stehen der kommunalen Planungshoheit nicht uneingeschränkt zur Verfügung. Diese Flächen sind der Bauleitplanung nur insoweit zugänglich, als diese der dargestellten Fachplanung nicht widerspricht bzw. ihr nicht ausräumbare Hindernisse entgegenstehen. Die nachfolgend gelisteten Schutzgebiete sind unter Ziffer 1.5.5 näher erläutert.
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Darstellung im FNP/LP: 	FFH-Gebiet: Schutzgebiete gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG): – FFH-Gebiet 7740-371 „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ Maßnahmen: Umsetzung der Managementpläne
Landschaftsbestandteile Darstellung im FNP/LP:  	Landschaftsbestandteil gem. §29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Nach Naturschutzrecht können einzelne Objekte als „geschützte Landschaftsbestandteile“ festgesetzt werden. In Vilsbiburg liegen insgesamt vier geschützte Landschaftsbestandteile: der Grünbestand Huber-Birn, der Grünbestand Zollner-Allee sowie zwei Landschaftsbestandteile Hofstadt an der Mühlenstraße. Das Schutzregime enthält Handlungspflichten, wie beispielsweise das Ersatzpflanzungsgebot, um die Funktionalität des

Naturhaushaltes im Falle einer Bestandsminderung weiterhin zu gewährleisten. Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile sind erlaubt, sofern sie als Pflegemaßnahmen zum Erhalt des Charakters des Objektes notwendig sind. Die Ausweisung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde. Im FNP/LP sind keine Vorschläge enthalten

Naturdenkmäler

Darstellung im FNP/LP:



Gem. § 28 BNatSchG können Einzelobjekte der Natur, deren Erhalt aus Gründen von Schönheit, Seltenheit und Eigenart oder aufgrund hoher ökologischer, wissenschaftlicher, geschichtlicher, volks- und heimatkundlicher Bedeutung unter Schutz gestellt werden. Im Stadtgebiet sind drei Naturdenkmäler gem. § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig. Es handelt sich um **eine Baumgruppe bestehend aus den vier Eichen am Schwaibelmaierberg, am südlichen Vilstalhang an der Veldener Straße gelegen und um vier Altbäume** – die Peterseiche im südlichen Stadtgebiet Vilsbiburgs, die Donatuslinde nördlich von Talham, die Linde am Zeilinger Weg **und die (Stiel-)Eiche im Wiesenfeld bei Goldbrunn**. Es werden keine zusätzlichen Naturdenkmäler zur Ausweisung vorgeschlagen.

Biotop

Darstellung im FNP/LP:



Biotop gem. amtlicher Flachland-Biotopkartierung Bayern (Stand 1984 – 1987), unveröffentlicht des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Hrsg.). Diese unterliegen keinem Schutzstatus gem. Bundes- oder Bayerischem Naturschutzgesetz. Die Biotopkartierung hat weder das Ziel noch die rechtlichen Möglichkeiten, ökologisch wertvolle Flächen unter Schutz zu stellen oder Grundstücksbesitzern bestimmte Bewirtschaftungsweisen vorzuschreiben. Sie stellt lediglich eine unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung dar. Nichtsdestotrotz sind bestimmte Biotop gem. § 30 Art. 23 BNatSchG bzw. zusätzliche Biotop gem. § 23 Bay-NatSchG unter Schutz gestellt. Die Zerstörung geschützter Biotop ist nicht zulässig. Im Stadtgebiet zählen dazu oftmals Feuchtbiotop u.a. seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, feuchte- und nasse Hochstaudenfluren, Großseggenriede, sowie Unterwasser- und Schwimmblattvegetationen.

Ökologische Ausgleichfläche / Ersatzfläche / Ökokontofläche

Darstellung im FNP/LP:



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche, Ökokontoflächen) Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wie sie durch die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung, durch den Straßen- oder Leitungsbau oder durch viele sonstige Vorhaben entstehen, erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dementsprechend sind auf anderen Flächen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichen und sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die dargestellten Flächen sind nachrichtlich übernommen.

2.3.6 Sonstige Nutzungsregelungen

Landschaftliches
Vorbehaltsgebiet (Regionalplan)

Darstellung im FNP/LP



In der Regionalplanung werden von den Regionalen Planungsverbänden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt. In der Abwägung ist diesen Gebieten im Vergleich zu anderen konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Die Vorbehaltsgebiete werden aus der Regionalplanung in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen. In Vilsbiburg liegen hierbei Teile zweier landschaftlicher Vorbehaltsgebiete: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 23 - „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräume“ welches das gesamte Vilstal mit Ausnahme der Siedlungsbereiche im Stadtgebiet abdeckt sowie ein kleiner Ausläufer der „Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“ (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 26) bei Gassau. In diesen Bereichen sollen idealerweise Entwicklungen zur Sicherung und Herstellung eines guten Zustandes der Fließgewässer und der damit verbundener Lebensräume vorangetrieben werden. Zu konkreten Zielen aus der Regionalplanung siehe Ziffer 1.2.2 Teil B Punkt *Sicherung der Landschaft*.

Regionale Grünzüge
(Regionalplan)

Darstellung im FNP/LP



Regionale Grünzüge dienen dem Schutz von zusammenhängenden Freiraumstrukturen, gliedern Siedlungen, verbinden Lebensräume und können als Ausgleichsflächen für Belastungsräume fungieren. Durch die zunehmende Verdichtung und Zerschneidung der Landschaft ist der Sicherung von zusammenhängenden Freiraumstrukturen ein erhöhter Stellenwert beizumessen. Auf regionaler Ebene können hierzu Regionale Grünzüge und Grünzäsuren als landschaftsplanerisches Instrument für bestehende und verbindende Freiraum- und Ausgleichsräume festgelegt werden. Sie legen für den betreffenden Raum landschaftsplanerische Zielsetzungen zur Freiraumsicherung und -entwicklung fest und konkretisieren diese abschließend. In Vilsbiburg liegt der Grünzug 10 „Vilstäler“ mit dem der Erhalt des zusammenhängenden weiträumigen Wiesentals gesichert werden soll. Für die Ortschaften übernimmt der Grünzug dabei Aufgaben wie die Versorgung mit Frischluft, dient der Erholungsnutzung und gliedert Siedlungsstrukturen. Der Luftaustausch im Talquerschnitt ist hierbei insbesondere zu sichern und daher von Bebauung oder Zerschneidung freizuhalten. Nicht intakte Auenbereiche und begradigte Gewässerabschnitte sollen naturnah (mäandrierender Verlauf, gewässerbegleitende Ufervegetation) entwickelt werden. Die Sicherung von unzerschnittenen Talabschnitten sind wichtig für die regionale Naherholung. Der Raum gliedert zudem die Landschaft im Übergang zum altpaierischen Hügelland.

2.3.7 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand
Gehölze

Darstellung im FNP/LP:



Feldgehölze konzentrieren sich auf die offene Landschaft. Gehölze liegen vor allem an den östlichen Stadtränder Vilsbiburgs, in der Umgebung der Höfe in Grub, Hinzing, Rofoldsreit und Stadl angrenzend an die Bahnlinie und als gewässerbegleitende Strukturen in Uferabschnitten der Großen Vils. Feldgehölze schützen vor Schadstoffeinträgen, Filtern die Luft, bilden

und vernetzen Lebensräume für strukturgebundene Arten oder Waldarten und sind aus diesen Gründen im Bestand für die Zukunft zu sichern.

**Bestand
Gehölze auf Bauflächen**
Darstellung im FNP/LP:



Die Gehölze auf Bauflächen befinden sich hauptsächlich entlang der Bahntrasse bzw. entlang von Straßen. Aus den o.g. Gründen sind Gehölzstrukturen auch in den Bauflächen erhaltenswert. Die Verpflichtung zum Erhalt ist nur im Fall eines Schutzstatus gegeben. Die in den Flächennutzungsplan übernommenen Inhalte des Landschaftsplans sind zudem nur für Behörden verbindlich.

**Markante / prägende
Bäume**
Darstellung im FNP/LP:



Markante oder raumprägende Bäume liegen in Vilsbiburg überwiegend entlang von Straßen, Wegen bzw. Bahntrassen und in Siedlungsbereichen. An Wegen und Straßen ist der Bestand lückenhaft, nur vereinzelte, kurze Abschnitte weisen einen Alleecharakter auf, wie beispielsweise entlang der Frauensattlinger Straße am Stadtrand Vilsbiburg in Richtung Frauensattling oder entlang der B388 bei Stadl im Süden des Stadtgebiets. Bedeutsam sind außerdem die hohe Anzahl an Einzelbäumen auf dem Golfplatz sowie in Grün- und Sportanlagen entlang der Vils. (Alt-)Bäume sind hierbei teilweise landschaftsbildprägend und identitätsstiftend für die Stadt Vilsbiburg.

Hinweis: Die Darstellung der Einzelbäume erfolgte auf Basis einer Luftbildauswertung, sodass es vorkommen kann, dass nicht alle Bäume erfasst, bzw. standortreu dargestellt sind.

Diese Gehölze leisten einen wesentlichen Beitrag zur Vielfalt von Vilsbiburg. Bäume sind in aller Regel langlebige Lebewesen. Der mit dem schleichenden Rückgang dieser Strukturen verbundene Verlust, sowohl in Bezug auf das Landschaftsbild als auch auf deren weitere ökologische Funktion z.B. als Lebensraum zahlreicher Arten oder als CO₂-Senke, offenbart sich häufig erst nach einer gewissen Zeit. Neben den ökologischen Funktionen können Bäume das Klima in Siedlungsbereichen durch Beschattung und Verdunstungskühlung verbessern. Dem Erhalt dieser Gehölze wird gegenüber Rodung und Neupflanzung ein höherer Stellenwert beigemessen, da Neupflanzungen erhebliche Zeit beanspruchen, um gleichwertige ökologische oder klimatische Funktionen zu erreichen wie Bestandsgehölze. Dies gilt es insbesondere bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im FNP/LP sind die wesentlichen bestehenden Strukturen dargestellt, mit dem Ziel, diese langfristig, soweit möglich bis in hohe Alter, zu erhalten und zu pflegen. Durch Pflanzung neuer, klimaangepasster Baumarten ist ein Kontinuum zu schaffen.

Sensible Landschaftsräume
Darstellung im FNP/LP:



Sensible Landschaftsräume ergeben sich aus landschaftsbildprägenden Gegebenheiten vor Ort. Es handelt sich um abwechslungsreiche Landschaftsbildausschnitte, die nicht nur von Bebauung freizuhalten sind, sondern insgesamt den offenen Landschaftscharakter behalten sollen. Innerhalb dieser Landschaftsräume ist die Wirkung von Freiflächen-PV-Anlagen auf den Landschaftsraum und auf vorhandene Sichtbezüge bei Antragstellung besonders zu prüfen. Dazu zählt die Kulturlandschaft südlich des Schloss Seyboldsdorf, [die Kulturlandschaft südlich des Klosters Maria Hilf östlich von Vilsbiburg](#), sowie einige Täler, darunter das Bachtal des Haarbachs

oder das Tal des Gassauer Mühlbachs. Des Weiteren wurden die südöstlich gerichteten Hangbereiche am Vilstal, die Kulturlandschaft zwischen Thal II, Hinzing und Rofoldsreit, sowie die Kulturlandschaft rundum Kollmannsberg, Anzenberg, Wies, Buckleck, Pirken und Gassau im Südosten von Vilsbiburg als sensible Landschaftsräume eingestuft.

2.3.8 Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Allgemeine Zielsetzung Durch die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen und die Intensivierungen und Rationalisierungen in der Landwirtschaft sind Tier- und Pflanzenarten in ihrer Existenz gefährdet. Die gilt besonders für solche, die z.B. auf spezifische Lebensräume oder besondere Bodenverhältnisse wie nasse / feuchte Wiesen, klares, sauerstoffreiches Wasser oder trockene / magere Standorte angewiesen sind. Ziel ist es, diese besonderen Standorte als Lebensraum nicht nur zu schützen, sondern auch zu entwickeln und diese Lebensräume, soweit sinnvoll und möglich auch untereinander zu vernetzen.

Der FNP/LP stellt hierfür Maßnahmen mit den folgenden Zielsetzungen dar:

- Erhalt der Biodiversität,
- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Ermöglichen des Naturerlebens für die Bevölkerung.

Rechtliche Basis sind das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz. In § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) ist u. a. die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, in § 20 BNatSchG das Ziel eines Netzes verbundener Biotope auf mindestens 10 v. H. der Landesfläche verankert. In Bayern sind die Bestrebungen zum Biotopverbund im Bayerischen Naturschutzgesetz Art. 19 Abs. 1 verankert. Demnach wird ein Biotopverbund für das Offenland auf 15 % der Landesfläche Bayerns bis 2030 angestrebt.

Diese Ziele können durch die Umsetzung von vordringlichen Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt auf Äckern, Wiesen, Auen und Wäldern gemäß zweier Strategien verfolgt werden:

- Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030 inkl. des entsprechenden Aktionsplans
- Naturschutz-Offensive des Bundesumweltministeriums von 2020

Zudem könnte zukünftig die Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (seit 18.08.2024 in Kraft getreten), eine Rolle bei der Umsetzung von Inhalten für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft spielen. Der Fokus der Verordnung liegt neben der Verbesserung des Zustands von geschädigten Natura-2000-Gebieten auch auf der Verhinderung der Verschlechterung des derzeitigen Zustands der biologischen Vielfalt und der Natur außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Teil der biologischen Vielfalt und Natur bilden u.a. Flüsse, Auen, Hei-

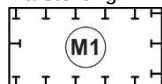
delandschaften, Grünland, Wälder oder Moore. Neben der Wiederherstellung eines guten Zustands von Lebensräumen schließt die Verordnung außerdem die Wiederherstellung von degradierten Böden (insbesondere auf landwirtschaftlichen Nutzflächen) und ihrer Funktionen mit ein. Dabei ist ein Spektrum an Maßnahmen beispielsweise bei der Wiedervernässung von Moorböden zulässig. Von der Umwandlung von Acker zu Grünland bis hin zur kompletten Wiedervernässung und Nutzung als Paludikultur können Flächenbesitzer/-nutzer Verbesserungsmaßnahmen umsetzen. In der Landwirtschaft besteht für Fördergeldempfänger aus der GAP (mit der auch der Umweltschutz gefördert werden soll) zudem die Verpflichtung zur Erhöhung des Anteils von nichtproduktiven Flächen, Landschaftselementen oder Brachflächen auf mindestens 4 % der gesamten Nutzfläche. Fördergelder zur Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung können über das LIFE-Programm abgerufen werden (siehe Abschnitt 2.4).

Förderkulisse

Die genannten Ziele werden unter dem Thema „Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ zusammengefasst. Damit wird eine unbeabsichtigte Nutzungsbeschränkungen für die Grundstückseigentümer/-nutzer vermieden, d.h. es besteht keine Verpflichtung zur Nutzungsänderung. Vielmehr soll durch die Darstellung im FNP/LP die Beantragung von Fördermitteln bei den zuständigen Behörden unterstützt werden, sollte sich ein Grundstückseigentümer für die Umsetzung eines im FNP/LP dargestellten Ziels entscheiden. Die Zieldarstellungen des FNP/LP sind für den Grundstückseigentümer/-nutzer nicht verbindlich, aber behördenverbindlich.

Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Darstellung im FNP/LP:



Der Maßnahmenbereich umgrenzt Flächen, innerhalb derer wertvolle Kernbiotope flächenmäßig erweitert werden können. Der dargestellte Maßnahmenbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft eignet sich aufgrund seines Charakters (Lage, Ausstattung, Entwicklungspotenzial) besonders für landschaftspflegerische Maßnahmen in der Agrarlandschaft. Unterstützt werden die vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Naturschutzoffensive 2020 in der als priorisiertes Ziel formuliert wurde, die Biodiversität in Agrarökosystemen deutlich zu erhöhen. Auch in der Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt und in der Wiederherstellungsverordnung spielt die Verbesserung des Zustands von landwirtschaftlichen Ökosystemen eine tragende Rolle. Die Verbesserung des Zustands von entwässerten Böden oder die Reduktion von Dünger und Pestiziden werden dabei beispielsweise genannt. Der umgrenzte Maßnahmenbereich eignet sich auch bevorzugt für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei Umsetzung von Maßnahmen sind im Vorfeld aktuelle Erhebungen über den Zustand der Flächen erforderlich und darauf aufbauend spezifische Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen bedarf einer Abstimmung mit dem Flächeneigentümern.

M1 – Feuchtes Intensivgrünland mit Flachland-Mähwiesenrestbeständen und Erlenbruchwald bei Rechtersberg

Die Flächen sind im FFH-Managementplan (Stand 2004) näher beschrieben und wurden entsprechend auskartiert. Die Maßnahmenfläche liegt im Übergang zum FFH-Gebiet „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ und dienen als Pufferfläche. Das Wissen um die Vorhandenen Lebensraumtypen vor Ort ist entsprechend ausgeprägt. In der Nutzung dominieren momentan Intensivgrünländer, teilweise mit einzelnen Feuchte- und Magerkeitszeigern. Gleichzeitig kommen noch in kleineren Bereichen magerere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510), (nährstoffübersättigte) Hochstaudenfluren, Auenwald (LRT 91E0*) und Arten der staunassen Wiesen wie die Sumpf-Schafgarbe oder die Rasen-Segge, eine typische Art der Flachmoorwiesen und Erlenbrüche, vor. Die Förderung bzw. Verbesserung des Zustands bestimmter, im Gebiet vorkommender Habitats sowie von Pflanzen- und Tierarten soll auf dieser Maßnahmenfläche umgesetzt werden. Zu den umzusetzenden Zielen und Maßnahmen zählen:

Ziel 1 - Erhaltung und Förderung großflächiger, strukturreicher Grünlandbestände als Mosaik aus Extensiv- und Feuchtgrünländern, Seggenrieden und Hochstaudenfluren:

- Reduzierte Düngung und Schnitthäufigkeit
- Versetzte Mahdtermine
- Zurückdrängen von Gehölzen durch Rückschnitt

Zielarten: Rasen-Segge, Trollblume, Bekassine und Großer Brachvogel

Ziel 2 – Förderung von extensiver Grünlandbewirtschaftung:

- Förderung der Extensivierung durch entsprechende Vertragsnaturschutzprogramm-Regelungen dabei mit Verzicht auf Düngung und Anpassung der Schnittzeitpunkte an die Aufwuchsleistung
- Umsetzung einer Mosaikmahd mit Frühmahdstreifen bzw. temporären Brachen

Ziel 3 – Förderung und Verbesserung des Zustands von Feucht- und Nassgrünland durch entsprechende Nutzungsvereinbarungen gem. Vertragsnaturschutzprogramm, dabei:

- Verzicht auf Düngung
- Ein- bis dreischürige Mahd
- Unterlassen von Meliorationsmaßnahmen und Verfüllungen von Gräben oder Senken
- Gezielter Verschluss von Gräben bzw. Verzicht von Grabenräumungen
- Neuanlage von Seigen

Zielarten: wiesenbrütende Vogelarten, Laub- und Grasfrosch

Ziel 4 – Förderung feuchter Hochstaudenfluren und Großseggenriede durch:

- Entwicklung ausreichend breiter und periodisch gemähter Hochstaudenfluren bzw. Großseggenrieder

- Bekämpfung von Neophyten wie dem Drüsigen Springkraut und Goldruten, von nitrophytischen Hochstauden wie Brennessel oder Giersch oder Gehölzen und Brombeersträuchern durch abschnittsweise Sommermahd und Anlage von Pufferstreifen im Übergang zu intensiv genutzten Bereichen

Ziel 5 – Erhalt und Aufwertung von mageren Flachland-Mähwiesen:

- Erster Schnitt frühestens ab der Hauptblüte der Gräser, anschließend Heutrocknung auf der Wiese, zweiter Schnitt mindestens 8 Wochen später
- Einsatz von Maschinen und Geräten mit geringem Bodendruck, vorzugsweise Fingerbalken- und Doppelmesser-Mähwerk mit Schnitthöhe auf ca. 10 cm und tierschonende Fahrmuster (von innen nach außen oder streifenweise von einer Seite)
- Keine Beweidung auf frisch-feuchten Standorten
- Reduzierte Düngung dabei keine Gülledüngung
- Bei Obergräserdominanz mehrjähriger Verzicht auf Düngung und wiederholter Frünschnitt mit Abräumung des Mähgutes
- Umso schwächer der Aufwuchs, desto später Mahd durchführen
- Bekämpfung von Problempflanzen durch Ausriss und Mahd vor der Blüte

Ziel 6 – Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen, vorzugsweise in angrenzenden Bereich zu bestehenden Flächen:

- Aushagerung nährstoffreicher Standorte durch Einstellung der Düngung und dreischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Artenanreicherung im Zusammenhang mit bestehenden Flachland-Mähwiesen-Saatgut-Spenderflächen

M2 – Feuchtes Intensivgrünland mit Flachland-Mähwiesenrestbeständen und Erlenbruchwald bei Lichtenburg

Auch hier besteht Wissen zur Biotopausprägung durch den vorhandenen FFH-Managementplan (Stand 2004) für das angrenzende FFH-Gebiet „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“. Die Fläche soll in Bereichen, dabei als Pufferfläche für das Schutzgebiet fungieren. Idealerweise sollte vor der Anwendung von Maßnahmen eine Bestandskartierung erfolgen, um die Bestandssituation zu überprüfen. Bei den hier folgend genannten Maßnahmen handelt es sich daher um eine mögliche Auswahl. Gemäß dem Sachstand des FFH-Managementplans gehören zu den dominierenden Biototypen überwiegend Intensivgrünländer mit Feuchtigkeits- bzw. Magerkeitszeigern. Entlang der Großen Vils liegen hierbei besondere Biotope, darunter Landröhricht, Hochstaudenfluren, gewässerbegleitende Gehölzbestände sowie magere Flachland-Mähwiesen. Zu den vertretenen Pflanzenarten zählt der Knollige Kälberkopf, ein typischer Vertreter für Staudenfluren im Auenbereich.

Ziel 1 – Förderung von extensiver Grünlandbewirtschaftung:

- Förderung der Extensivierung durch entsprechende Vertragsnaturschutzprogramm-Regelungen dabei:
- Verzicht auf Düngung und Anpassung der Schnittzeitpunkte an die Aufwuchsleistung

- Umsetzung einer Mosaikmahd mit Frühmahdstreifen bzw temporären Brachen

Ziel 2 –Erhalt und Aufwertung von mageren Flachland-Mähwiesen:

- Erster Schnitt frühestens ab der Hauptblüte der Gräser, anschließend Heutrocknung auf der Wiese, zweiter Schnitt mindestens 8 Wochen später
- Einsatz von Maschinen und Geräten mit geringem Bodendruck, vorzugsweise Fingerbalken- und Doppelmesser-Mähwerk mit Schnitthöhe auf ca. 10 cm und tierschonende Fahrmuster (von innen nach außen oder streifenweise von einer Seite)
- Keine Beweidung auf frisch-feuchten Standorten
- Reduzierte Düngung dabei keine Gülledüngung
- Bei Obergräserdominanz mehrjähriger Verzicht auf Düngung und wiederholter Frünschnitt mit Abräumung des Mähgutes
- Umso schwächer der Aufwuchs, desto später Mahd durchführen
- Bekämpfung von Problempflanzen durch Ausriss und Mahd vor der Blüte

Ziel 3–Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen, vorzugsweise in angrenzenden Bereich zu bestehenden Flächen:

- Aushagerung nährstoffreicher Standorte durch Einstellung der Düngung und dreischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Artenanreicherung im Zusammenhang mit bestehenden Flachland-Mähwiesen-Saatgut-Spenderflächen

Ziel 4 – Förderung bzw. Erweiterung von wertvollen Gehölzbeständen entlang der Großen Vils:

- Anpflanzung von standorttypischen, gebietseigenen Gehölzen auf ca. 7 m Breite entlang des Ufers
- Schaffung eines 3 m breiten Altgrasstreifens, auf diesem Dünge- und Pestizidverzicht, Mahd alle 2 Jahre dabei nicht vor August, in wechselnden Abschnitten, kein Mulchen und Befahren

M3 – Wiesenbrütergebiete im Südwesten des Vilstals

Der Südwesten des Vilstals ist als Wiesenbrütergebiet eingetragen. Gem. ASK-Daten nutzten Kiebitz und Biber die Flächen aktuell als Lebensraum. Vorab wäre idealerweise eine Bestandskartierung sinnvoll, um den Zustand der Flächen als Lebensraum für Wiesenbrüter, den Kiebitz und den Biber zu prüfen. Bei den an dieser Stelle genannten Maßnahmen handelt es sich daher um eine mögliche Auswahl, die gemäß den Gegebenheiten vor Ort ggf. anzupassen ist. Die Flächen können durch das Vertragsnaturschutzprogramm (VPN) gefördert werden. Das Wissen über die Bestandsflächen ist aus der Biotopkartierung bzw. der aktuellen Nutzung abgeleitet (Luftbildauswertung). Die vorherrschenden Nutzungen bilden Acker- und Grünland. Im Gebiet liegen zudem zwei Biotopflächen, eine Nasswiese und ein Komplex aus Landröhrich und feuchter bzw. nasser Hochstaudenflur (ehemaliger Altwasserarm der Großen Vils).

Ziel 1 –Förderung und Erhalt von wiesenbrüterfreundlichen Lebensraumstrukturen

- Verbot des Grünlandumbruchs

- Betretungsregelung und Besucherlenkung
- Mahd von innen nach außen, langsame Bewirtschaftungsgeschwindigkeit um Flucht von Jungvögeln zu ermöglichen
- Keine Baumaßnahmen und keine Maßnahmen zur ländlichen Neuordnung in der Brutzeit
- Keine Entwässerungsmaßnahmen und keine Verfüllungen
- Kein Walzen von Wiesen nach dem 15.03
- Kein Mineralbodenauftrag und keine Düngung
- Anlegen von Mahdmosaik mit Frühmadstreifen
- Minimierung des Pestizideinsatzes, um die Nahrungsgrundlage für Insektenfresser zu erhalten

Ziel 2 - Erhalt und Förderung des Kiebitzes

- Extensive Mähnutzung naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume mit Schnittzeitpunktauflage 01.08 bzw. Schnittzeitpunkt 01.09, dabei Kiebitz-freundlich mähen, indem Wiesen mit möglichen Neststandorten frühestens im Juli von Innen nach Außen gemäht werden, sowie durch langsames Fahren (8km/h bei Mähwerksbreite von 3 m), wobei Kiebitznester großzügig zu umfahren sind
- Falls vor Juli gemäht werden muss, stehen lassen von 5 m breiten Streifen bzw. von einem ungemähten Bereich
- Brachlegung von Wiesen, Bewirtschaftungsruhe zwischen 15.03 und 01.08
- Nester vor Dünger und Pestiziden schützen, dabei Eimer über die Nester stülpen und erst dann Gülle oder Spritzmittel ausbringen
- Umwandlung von Acker- in Grünland und Extensivierung bestehender Grünlandflächen entlang von Gewässern oder sonstiger sensibler Bereiche, dabei Verzicht auf den Einsatz von Düngung und PSM
- Anlage von Flachmulden (Seigen) mit 10 m breitem Wiesenstreifen um das Ufer vorzugsweise auf Feuchtwiesen, dabei möglichst flach mit einem Gefälle weniger als 10 % anlegen mit fließendem Übergang vom Ufer zur Wiese

Ziel 3 – Erhöhung des gewässerbegleitenden Gehölzanteils zum Erhalt und Förderung des Bibers

- Renaturierung und Dynamisierung von Flussabschnitten durch Entwicklung bzw. Förderung natürlicher Sukzessionsprozesse (aktive Gehölzpflanzungen nur zum Uferschutz von Privatflächen) oder Anlage von Auwaldabschnitten

Die Zieldarstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind für den Grundstückseigentümer/ -nutzer nicht verbindlich, aber behördenverbindlich. D.h. aufgrund des Rechtscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickeln dessen Darstellungen keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Insbesondere erfolgt durch die textliche Zielaussagen und die Darstellungen im Plan keinerlei Einschränkung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung.

Ressourcenangepasste
Grünlandnutzung
Darstellung im FNP/LP:

Ressourcenangepasste Grünlandnutzung als Zielsetzung bedeutet in den Bereichen mit hoch anstehendem Grundwasser (den sog. wassersensiblen Bereichen der Auen), Feuchtfächen und Quellbereichen im Offenland,



Dauergrünland mit angepasster Düngung und angepasstem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu etablieren. Das Ziel der ressourcenangepassten Grünlandnutzung formuliert der FNP/LP in den Talbereichen, die durch Oberflächengewässer und hoch anstehendes Grundwasser geprägt sind:

- Vilsaue
- Die von Westen und Osten der Vils zufließenden Bäche

Die ressourcenangepasste Grünlandnutzung gehört zu einem Bündel an Maßnahmen zur Stärkung der Funktionen von Gewässerauen, die neben den Gewässern selbst als bedeutende Landschaftsadern die Basis der Biotopvernetzung bilden. Talauen sind auch für die Hochwasservorsorge von entscheidender Bedeutung. Sie sind als natürliche Retentionsräume und als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten sowie für Feucht- und Auwälder zu erhalten und in ihren Funktionen zu stärken.

Das Ziel der ressourcenangepassten Grünlandnutzung bezieht sich auf bereits gültiges Recht wie bspw. die Vorsorgepflicht nach Bundesbodenschutzgesetz, bestehende Düngemittelverordnungen, Cross Compliance-Verpflichtungen.

Damit ergeben sich aus diesem Ziel für die Grundstückseigentümer/ -nutzer keine zusätzlichen Vorgaben über bereits bestehendes Recht hinaus. Die Zieldarstellungen des FNP/LP sind für den Grundstückseigentümer/ -nutzer nicht verbindlich, aber behördenverbindlich. Extensive Grünlandnutzung wird durch das Bayerische Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) gefördert.

Umwandlung von Acker in Grünland in wassersensiblen Bereichen

Darstellung im FNP/LP:



Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Vilsbiburg bestehen zu großen Teilen aus Ackerland. Die Verteilung der Grünländer begrenzt sich überwiegend auf das Vilstal. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels in wassersensiblen Bereichen mit der Gefahr der Auswaschung von Nähr- und Schadstoffen, ist die Umwandlung von Acker in Grünland für Talsenken und Bachtäler als Zielsetzung aufgenommen. Im Bereich des Vorranggebietes für Wasserversorgung und Trinkwasserschutz ist die Dringlichkeit zu den Umsetzungen von Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers, wie der Umwandlung von Acker zu Grünland, höher als an anderer Stelle. Denn versickerungsstarke Ackerflächen fördern Stoffeinträge und damit die Verunreinigung des Grundwassers etwa mit Nitrat oder Pflanzenschutzmitteln.

Ergänzend leisten Wiesen und Weiden als Kohlenstoffspeicher ebenfalls einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz, da hier Kohlenstoff aus der Luft im Boden gespeichert wird. Diese Zielsetzung wird durch das Vertragsnaturschutzprogramm (VNP Maßnahme V20) unterstützt.

Ggf. ist es den landwirtschaftlichen Betrieben in Vilsbiburg aufgrund ihrer aktuellen betrieblichen Ausrichtung nicht möglich, die vorgeschlagene Maßnahme der Umwandlung von Ackerland in Grünland in wassersensiblen Bereichen umzusetzen. Wie entsprechende Maßnahmen in den Betriebsablauf integriert werden können, sollte jedoch geprüft werden.

Erhalt und Förderung der kleinen Bäche und Gräben

Seit 2019 ist die Einhaltung eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen gesetzlich geregelt (bei staatlichen Gewässern 10 m). Dies bedeutet für Grundstücke an Gewässern, dass auf einem 5 Meter breiten Streifen die acker- und gartenbauliche Nutzung verboten ist. Grünlandnutzung ist weiterhin möglich, auch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nach den fachrechtlichen Vorgaben für Grünland.

Im Umsetzungskonzept für die Vils aus dem Jahre 2010 werden hydro-morphologische Maßnahmen dargestellt, die dazu dienen, die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer zu sichern oder soweit möglich wiederherzustellen und den Hochwasserschutz zu verbessern.

Wesentliche Zielsetzungen sind:

- die Förderung der eigendynamischen und naturnahen Gewässerentwicklung
- die Verbesserung des Zustands von Habitaten entlang des Ufers und im Auenbereich
- die Durchgängigkeit von Gewässerbett und Aue zu fördern
- die Einheit von Fluss und Aue wieder herzustellen

Entsprechende Zielsetzungen gelten auch für die Gewässer 3. Ordnung. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können z.B. im Zuge der Ausbau- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden, sodass zukünftig nur noch ein Minimum an steuernden Eingriffen durchzuführen ist. Da die meisten Gewässer in privater Hand sind, ist dies nur durch intensive Abstimmung mit den Grundeigentümern möglich.

Anlage Uferstreifen (Offenland) (Umsetzungskonzept Vilsbiburg)

Darstellung im FNP/LP:



Zur Abpufferung von Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft und zur Vernetzung amphibischer und terrestrischer Lebensräume in der Flur sollen 5 Meter breite Uferstreifen als Pufferzonen aus Gehölzen, Hochstaudensäumen, Röhricht angelegt werden. Uferanbrüche sind zu dulden. Die Gewässerpflege wie z.B. Grabenreinigung (wenn erforderlich) sollen schonend im Herbst vor dem ersten Frost erfolgen. Das Aushubmaterial ist vor dem Abtransport einige Tage vor Ort zu belassen, kein Einsatz von Grabenfräsen. Die Ufer sollen für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit freigehalten werden.

Erhalt und Förderung von Wäldern mit besonderen Funktionen und deren Waldrandzonen

Darstellung im FNP/LP:



Als Beitrag zum Biotopverbund und zur Biodiversitätssteigerung sollen an Waldrändern von Wäldern mit besonderer Funktion für Lebensraum, Landschaftsbild und Genressource, gestufte Waldränder aufgebaut werden. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen erfordert die Abstimmung mit dem Waldeigentümern. Gestufte Waldränder bestehen aus einem Krautsaum mit einem Strauchgürtel und gehen mit einem Waldmantel aus lockerem Baumbestand in den Wald über. Die Entwicklung gestufter Waldränder ist eine längerfristige Maßnahme.

Mögliche Maßnahmen wären:

Umsetzung auf Offenlandflächen:

Vorgelagerter extensiver Grünlandstreifen

- Raumbedarf: mind. 10 m Breite, bei Pestizideinsatz auf bei nährstoffreichen Standorten ggf. zunächst Aushagerung (ca. 5 Jahre),

anschließend jährliche Pflege mit abschnittsweiser Mahd/Beweidung; dabei 3-jährige Altgrasstreifen belassen; keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Gestufter Waldrand mit vorgelagerter Hecke und extensivem Grünlandstreifen

- Raumbedarf: wie oben, zusätzlich mind. 10 m für Strauchsaum
- Alternativ: Anordnung von Hecke und Grünlandstreifen abschnittsweise abwechselnd, dadurch Reduzierung des Platzbedarfs
- Pflege: Grünstreifen siehe oben, Hecke alle 5 bis 10 Jahre auf den Stock setzen (abschnittsweise)
- angrenzenden Flächen mind. 20 m
- Pflege:

Umsetzung auf Waldflächen:

Strukturreicher Waldrand mit Strauch- und Krautschicht

- Entnahme der äußeren Baumreihe bis auf wenige, wenn möglich ökologisch hochwertige Einzelbäume (ca. 10 bis max. 20 % der Bestandsbestockung)
- In den entstehenden Lücken abwechselnd Anlage von Sträuchern bzw. Grünlandstreifen (Pflege dieser Abschnitte s. oben)

Auflockerung des Waldrands durch buchtenförmige Baumentnahme (z.B. 20 bis 50 m breit, 15-30 m tief)

- Ggf. windschützende Randbäume belassen
- Pflege: neugeschaffene Offenlandflächen anschließend entweder regelmäßig (jährlich) mähen/beweiden oder wiederkehrend auflichten (abschnittsweise)
- Gut mit dem oben genannten strukturreichen Waldrand kombinierbar

Kombinationen der aufgeführten Maßnahmen sind möglich und sinnvoll; wenn gewünschte Mindestbreiten nicht erreicht werden können, ist auch die Umsetzung auf schmalere Streifen besser als keine Veränderung.

2.3.9 Berücksichtigung / Förderung spezifischer Arten

Feldvogelkulisse

Darstellung im FNP/LP:



Die Feldvogelkulissen Bayerns umfassen Lebensräume, die von Feldvögeln darunter momentan Kiebitz, Grauammer, Rebhuhn und Ortolan als Brutstätten genutzt werden, wurden oder in naher Zukunft nach erfolgter Lebensraumaufwertung wieder als Bruthabitat zur Verfügung stehen sollen. Innerhalb der Feldvogelkulisse sollen dabei solche Maßnahmen angewandt werden, die dem Schutz der jeweiligen Feldvogelart zu Gute kommen. In Vilsbiburg liegen Feldvogelkulissen für den Kiebitz im südwestlichen Vilstal vor. In diesem Bereich konnten Brutnachweise zwischen 2013 und 2018 dokumentiert werden. Der Erhalt der geeigneten und genutzten Lebensräume des Kiebitzes ist daher anzustreben (siehe M3).

Wiesenbrüterkulisse Darstellung im FNP/LP:



Die Wiesenbrüterkulissen Bayerns umfassen Lebensräume, die von Wiesenbrütern genutzt werden, wurden oder in naher Zukunft nach erfolgter Lebensraumaufwertung wieder als Bruthabitat zur Verfügung stehen sollen. Für Wiesenbrüter wurde 2013 ein Artenhilfsprogramm ins Leben gerufen, das bis heute Bestand hat. Dabei werden die Bestände bayernweit in regelmäßigen Abständen überwacht. Ein weiterer Teil bildet die Ausbildung, Koordination und Unterstützung von Wiesenbrüter-Beratern für wichtige Wiesenbrütergebiete in Bayern. In Vilsbiburg liegen die Wiesenbrütergebiete im Südwesten des Vilstals. In diesem Bereich sind Maßnahmen geplant (siehe M3) von denen Wiesenbrüter auf lange Sicht profitieren können.

2.3.10 Sonstige Maßnahmen

Neuanlage von Baumreihen am Weg Darstellung im FNP/LP:



Baumreihen entlang von Wegen haben eine starke Wirkung auf das Landschaftsbild, sie spenden Schatten und schaffen Orientierung. Im FNP/LP ist die Neuanlage von Baumreihen als Leitlinien in der Landschaft entlang der ausgewiesenen Wander- und Radwege sowie entlang der Zufahrtsstraßen symbolhaft dargestellt.

Wichtige vorhandene Wegebeziehungen Bestand / Planung Darstellung im FNP/LP:



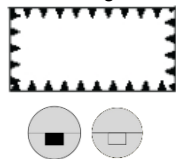
Dargestellt sind die wichtigen bestehenden Wegeverbindungen. Zu diesen zählen die Anbindung über die B299 in Richtung Landshut bzw. über die [Kreisstraße LA46](#) über Bodenkirchen in Richtung Neumarkt St. Veit, sowie die Südanbindung über die B388 in Richtung Velden – Taufkirchen - Erding.

Wasserscheide Darstellung im FNP/LP:



Dargestellt ist die Grenze der Einzugsgebiete der im Stadtgebiet vertretenen Fließgewässer (Wasserscheide). Die Bäche und Gräben im Südosten entwässern hierbei in die Bing und von dort weiter in die Rott.

Bereiche/Gebiete für den Abbau Darstellung im FNP/LP:



Dargestellt sind alle aktiven und inaktiven Abbaugelände im Stadtgebiet. Die Abgrenzung ist das Resultat aus Angaben aus dem Regionalplan und Gemeindedokumenten. Für inaktive Abbaugelände erfolgte keine Umgrenzung, sondern nur die Darstellung mit dem entsprechenden Symbol. In Vilsbiburg liegen nach heutigem Kenntnisstand demnach noch zwei aktive Abbaugelände: Das aus drei aktiven Teilstücken bestehende Gebiet am Falkenberg sowie das Gebiet bei Marxbauer.

Vorranggebiet Kiesabbau Darstellung im FNP/LP:



Dargestellt werden alle als Vorranggebiete für den Abbau festgelegte Flächen. In einem Vorranggebiet für den Abbau wird der Rohstoffgewinnung Vorrang vor konkurrierenden Flächennutzungsansprüchen eingeräumt. Sie sichern die Versorgung mit Rohstoffen für 25 Jahre (HLNUG o.J.). Die Abgrenzung wurde aus dem Regionalplan der Region Landshut übernommen. Die Vorrangfläche für Kiesabbau umfasst den nördlichen Teil des Abbaugeländes am Falkenberg.

2.4 Umsetzung der Landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen

Die Umsetzung der Ziele zur Landschaftsentwicklung betrifft jeden einzelnen Bürger, in erster Linie aber Land- und Forstwirte. Hierbei gilt, dass im FNP/LP keine für den Eigentümer verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Umsetzung der Ziele basiert auf Freiwilligkeit der Besitzer bzw. der Nutzer der Grundstücke. Der Staat leistet bei der Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege finanzielle Unterstützung über Förderprogramme und -richtlinien. Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, finanzielle Förderung und kostenlose Beratung für Maßnahmen im Landschaftsschutz zu erhalten. Nachfolgend sind die wesentlichen Programme kurz skizziert.

Da sich Förderprogramme ändern und ggf. neue aufgelegt werden sind Fördermöglichkeiten und Fördervoraussetzungen jeweils aktuell einzuholen. Einen Überblick über die Möglichkeiten zur finanziellen Förderung von Landschaftsplan-Umsetzungsprojekten bietet <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/naturschutzfoerderung/index.htm>

LIFE (L'Instrument Financier pour l'Environnement)

Das LIFE -Programm bildet das einzige europäische Förderprogramm mit Fokus auf Umweltschutz. Es besteht aus drei Teilprogrammen: 1. Naturschutz und Biodiversität, 2. Kreislaufwirtschaft und Lebensqualität sowie 3. Klimaschutz und Klimaanpassung. Für die Maßnahmenförderung von Naturschutz- und Biodiversitätsinhalten können Fördermittel aus dem entsprechenden Teilprogramm abgeschöpft werden. Der Fokus liegt auf der Umsetzung der FFH-RL und der Vogelschutzrichtlinie sowie der EU-Verordnung zu den invasiven Arten, fördert den Ausbau des Natura-2000-Netzes sowie die Umsetzung der Biodiversitätsstrategie 2030. Das Programm richtet sich an Unternehmen, Forschungsinstitutionen, Genossenschaften, NGOs, Verbände oder Vereine. Der Antrag ist einmal jährlich möglich. Die Förderhöhe liegt im Schnitt bei 60% und fördert Maßnahmen, die:

- Prioritären Lebensräumen oder Arten der Anhänge der FFH-RL zugutekommen
- die den vom Ornithologen-Ausschuss als vorrangig eingestuften Vogelarten (u.a. Großer Brachvogel) zugutekommen
- FFH-Lebensraumtypen und Arten der FFH-RL deren Erhaltungszustand als ungünstig oder schlechter eingestuft wurden zugutekommen
- gefährdeten oder noch schlechter eingestuften Arten und Lebensräume der Roten Listen zugutekommen
- den gefährdeten oder noch schlechter eingestuften Arten, die nicht in den Roten Listen erfasst sind, zugutekommen

Kulturlandschaftsprogramm (KULAP)

Das KULAP bietet gesamtbetriebliche Maßnahmen sowie Maßnahmen für einen Betriebszweig oder für Einzelflächen an. Sie sind in die Schwerpunkte Klimaschutz, Boden- und Wasserschutz, Biodiversität-Artenvielfalt und Kulturlandschaft gegliedert. Zudem ist die Förderung des ökologischen Landbaus im Gesamtbetrieb Bestandteil des KULAP. Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Vertragsnaturschutzprogramm einschließlich Er-schwernisausgleich (VNP/EA)	Das Vertragsnaturschutzprogramm bietet Maßnahmen für die Biotoptypen Acker, Wiesen, Weiden und Teiche an. Ziel der Maßnahmen ist die Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung ökologisch wertvoller Lebensräume. Der Fördervollzug liegt bei den Ämtern für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)	Das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald) honoriert mit Zuwendungen freiwillige Leistungen, welche private oder körper-schaftliche Waldbesitzer (inkl. Rechtler) sowie Träger überbetrieblich durchgeführter Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz in ihren Wäl-dern erbringen. Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Fors-ten.
Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien (LNPR)	Es werden insbesondere Maßnahmen der Pflege, Wiederherstellung und Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume gefördert. Die Maßnah-men dienen insbesondere dem Aufbau des europäischen Schutzsystems Natura 2000 und des bayerischen Biotopverbunds BayernNetzNatur sowie der Umsetzung der Bayerischen Biodiversitätsstrategie. Der Fördervollzug liegt beim Landratsamt (untere Naturschutzbehörde).
FlurNatur	Landschaftselemente zu bewahren und wiederherzustellen gehört zu den landeskulturellen Kernaufgaben der Ländlichen Entwicklung. In den Flur-neuordnungen werden die erforderlichen Flächen bereitgestellt und Maß-nahmen finanziert. Dort wo keine Bodenordnung erforderlich ist, bietet die Ländliche Entwicklung mit FlurNatur im ländlichen Raum Unterstützung bei der Planung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen. Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ländliche Entwicklung.
Richtlinie für Zuwendun-gen zu waldbaulichen Maßnahmen im Rahmen eines forstlichen Förder-programms (WALDFÖPR)	Diese Richtlinie dient zur Förderung waldbaulicher Bewirtschaftungsmaß-nahmen, insbesondere der Pflege von Erstaufforstungen, Wiederauffors-tungen, Waldrandgestaltung, Naturverjüngung, Jungbeständen. Neuer Förderschwerpunkt ist der Aufbau klimafester und artenreicher Wälder. Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Fors-ten.
Förderrichtlinie Klimaange-passstes Waldmanagement PLUS	Das Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) unterstützt mit dieser Förderrichtlinie private und kommunale Waldbesitzende beim nachhaltigen und klimaangepassten Waldumbau. Ziel ist die Schaffung von stabilen, artenreichen und angepassten Laub-mischwäldern, dabei werden auch zusätzliche Biodiversitäts- und Klima-schutzleistungen honoriert. Zu den Förderungsinhalten zählen u.a. die Ausweisung von Habitatbäumen, das Belassen von Totholz im Wald oder die Förderung der natürlichen Waldentwicklung in Teilbereichen eines Waldes.

2.5 Bauliche Entwicklungen

2.5.1 Beurteilung der Flächenbedarfe

Bedarf Wohnen

Gemäß den Zielsetzungen siehe Kapitel 2.2, soll der Flächennutzungsplan die Voraussetzungen dafür schaffen, dass auch weiterhin ein Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gesichert ist. Um die Flächenausweisungen in einem bedarfsgerechten Rahmen zu halten ist eine intensive Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und den dafür erforderlichen Flächenansätzen erfolgt.

Zur Abschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe für die bauliche Entwicklung der Stadt Vilsbiburg werden u.a. folgende Strukturdaten, siehe Teil 1, im Gesamtzusammenhang bewertet:

- Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung der letzten Jahre
- Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Bayern
- Vergleichszahlen mit dem Landkreis Landshut
- Siedlungsdichte des Bestandes

Entsprechend des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird bei der Bedarfsabschätzung von einem Zeitraum von rund 15 Jahren ausgegangen. Eine wichtige Grundlage stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Als Quellen dienen die Daten des Landesamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere „Statistik Kommunal 2024, Stadt Vilsbiburg, Mai 2025“, der „Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Vilsbiburg, Berechnungen bis 2039, August 2021“ als auch Angaben des Einwohnermeldeamtes Vilsbiburg.

Die der Planung zugrundeliegende Annahme der Bevölkerungsentwicklung entspricht einem Mittelwert aus der Bevölkerungsvorausberechnung und der Bevölkerungsentwicklung bis 2022. Die Werte aus dem Zensus 2022 wurden dabei außer Acht gelassen, da diese Momentaufnahme mit einer Korrektur der Werte nach unten nicht dem tatsächlich bestehenden Wachstum entsprechen, die Entwicklung damit verzerren und bislang noch nicht final ausgewertet wurden. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt abgestimmt. Es wird von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,8 - 0,9 % ausgegangen (sh. Kapitel 1.3.2).

Unter Annahme einer jährlichen Zunahme von 0,8 – 0,9 % wird mit einer Bevölkerungszunahme von ca. **1.750 Einwohnern** in den nächsten 15 Jahren gerechnet.

Bei den aktuellen Flächeninanspruchnahmen ergibt sich gemäß Flächenerhebungen des Landesamtes für Statistik eine mittlere Einwohnerdichte von 37 EW/ha. Bei künftigen Entwicklungen sollen bevorzugt verdichtete Siedlungs- und Wohnformen Berücksichtigung finden, die langfristig zu ei-

ner höheren Siedlungsdichte führen werden. Es wird daher bei den weiteren Berechnungen von einer Siedlungsdichte von 50 EW/ha in den Entwicklungsflächen ausgegangen. Bestehende Flächenpotentiale im Innenbereich werden mit einer leicht modifizierten Siedlungsdichte von 40 EW/ha angesetzt.

Unter Beachtung dieser Siedlungsdichten in Verbindung mit verschiedenen Flächenansätzen (Erläuterung nachfolgend unter 2.5.2) können in den bestehenden Flächenpotentialen ca. 1.070 EW nachgewiesen werden. Für ca. 700 EW sind neue Flächen erforderlich, wofür **ca. 17 ha Wohnbauflächen** neu darzustellen sind.

Ein zusätzlicher Flächenbedarf als Auflockerungsbedarf wird nicht angesetzt.

Bedarf Gewerbe

Der tatsächliche Bedarf an Gewerbeflächen lässt sich aufgrund verschiedenster Gewerbeformen, Flächenansprüchen und Arbeitsplatzdichten nur ansatzweise ermitteln. Aus diesem Grund erfolgt die Bedarfsermittlung auf Ebene des FNP als Annäherung über eine Hochrechnung der Entwicklung aus den letzten 5 Jahren sowie aktueller Nachfragen gewerbliche nutzbarer Grundstücke.

In Vilsbiburg sind zum Stand 31.12.2023, 9.186 Beschäftigte am Arbeitsort tätig. Die Arbeitsplatzdichte liegt bei ca. 37 Arbeitnehmer (AN) pro Hektar Gewerbefläche. Über einen Zeitraum der letzten fünf Jahre ist eine Zunahme von ca. 450 Arbeitsplätzen zu verzeichnen. In Hochrechnung auf den Planungshorizont des FNP wäre damit von zusätzlich 1.350 Arbeitnehmern auszugehen, was zu einem theoretischen Flächenbedarf von ca. 36 ha führen würde.

Im bereits beplanten Innenbereich stehen noch **ca. 15 ha** zur Verfügung, ca. 5 ha Gewerbeflächen sind bislang unbeplant und werden aus dem bestehenden FNP übernommen. Es ergibt sich daher ein theoretischer Bedarf von zusätzlich **ca. 20 ha Gewerbeflächen**.

2.5.2 Bestehende Flächenpotentiale

siehe Themenkarte „Potentiale-Übersicht“

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen vorrangig bestehende Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich berücksichtigt werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden dafür in allen Ortsteilen die Baulücken aufgenommen und gemeinsam mit bislang unentwickelten Potentialflächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan in Ansatz gebracht.

Um die Innenentwicklungspotentiale bei Bedarf auch zukünftig nutzen zu können, verfolgt die Stadt folgende Strategie:

- Flächenmobilisierung durch aktive Kommunikation mit den Grundstückseigentümern, d.h. Abfrage von Entwicklungsabsichten und ggf. Abgabebereitschaft.
- Aufklärung der Eigentümer im Hinblick auf potentielle Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten. Durchführung von Bauberatungen, auch zur Nutzung von Leerständen oder Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe.
- Erhöhung der Einwohnerdichte u.a. zur Schaffung eines erweiterten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen gem. vorherrschenden Bedarf, Schaffung von Anreizen zu höheren Auslastungsmöglichkeiten von Baugrundstücken.
- Wenn erforderlich, Regelung oder Anpassung von Baurechten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Flächenansatz Wohnen

Es stehen aktuell ca. 18,3 ha Wohnbauflächen in Bebauungsplänen und ca. 1,5 ha sonstige Wohnbauflächen im Innenbereich zur Entwicklung zur Verfügung. Dazu kommt ca. 3,2 ha bzw. 1,6 ha gemischte Bauflächen (Ansatz 50% Wohnen, 50% Gewerbe). Innerhalb des Planungshorizontes des FNP werden jedoch nicht alle Baulücken entwickelt werden können (fehlende Verfügbarkeit, kein Zugriff etc.). Erfahrungsgemäß können langfristig maximal 60 - 70 % bestehender Baulücken tatsächlich baulich entwickelt werden (*Quelle: Bundestiftung für Baukultur*). Die Flächen fließen daher mit einem Anteil von 60 % in den Flächennachweis ein.

Aus dem bestehenden Flächennutzungsplan werden ca. 13,1 ha Wohnbauflächen und 2 ha gemischte Bauflächen (davon 1 ha für Wohnen) übernommen.

Da die Flächen im FNP als Bruttobauland dargestellt werden, erfolgt bei diesen Flächen ein Abzug von 20% z.B. für Erschließung, Grünzäsuren, Randeingrünung, Retention etc. Bislang unentwickelte Flächen aus dem rechtswirksamen FNP werden daher mit 80% in Ansatz gebracht.

	Fläche im FNP	Flächenansatz	Potential für
Innenbereich			
Wohnbauflächen	ca. 19,9 ha	60%, 40 EW/ha	ca. 475 EW
gem. Bauflächen	ca. 3,2 ha (1,6 ha für Wohnen)	60%, 40EW/ha	ca. 40 EW
Entwicklungsflächen aus FNP alt			
Wohnbauflächen	ca. 13,1 ha	80%, 50 EW/ha	ca. 520 EW
gem. Bauflächen	ca. 1,8 ha (0,9 ha für Wohnen)	80%, 50 EW/ha	ca. 35 EW
			ca. 1.070 EW

Damit können ca. 60 % des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs über bereits bestehende Flächenpotentiale gesichert werden. Für ca. 700 EW wird die Darstellung neuer Siedlungsflächen erforderlich.

Flächenansatz Gewerbe Mit den bislang unbebauten noch zur Verfügung stehenden [ca. 20 ha](#) gewerblicher Bauflächen kann ungefähr die Hälfte des als Annäherung ermittelten Bedarfs, siehe „Bedarf Gewerbe“, nachgewiesen werden.

2.5.3 Flächendarstellungen und Beschreibung der Ortsteile

Bauflächendarstellungen Mit einer bedarfsorientierten Flächendarstellung soll das Siedlungswachstum für die kommende Jahre so geregelt werden, dass eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung mit entsprechender Infrastruktur umsetzbar ist.

Die Bauflächen werden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Die Darstellung erfolgt daher farblich nach §1 Abs. 1 BauNVO als

1. Wohnbauflächen (rot),
2. gemischte Bauflächen (braun),
3. gewerbliche Bauflächen (grau),
4. Sonderbauflächen (orange).

Die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt in einem rosa Farbton.

Bei Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt eine Angabe der Zweckbestimmung.

Themenkarte Die nachfolgend für die einzelnen Ortsteile beschriebenen Entwicklungsflächen / Flächenpotentiale werden in der *Themenkarte „Potentiale - Übersicht“* im Überblick und als Gegenüberstellung zum rechtswirksamen FNP dargestellt.

Dabei werden die bestehenden Innenentwicklungspotentiale nach beplantem (Flächen mit rechtskräftigen bzw. in Planreife befindlichen Satzungen) und unbeplantem (Baulücken) Innenbereich unterschieden.

Mögliche Entwicklungsflächen werden in die bereits vorhandene Entwicklungsflächen aus dem noch rechtswirksamen FNP und aktuellen Neudarstellungen unterschieden. Ergänzend werden Flächen, die aus dem rechtswirksamen FNP zurückgenommenen wurden und die Geltungsbereiche der berücksichtigten Bebauungspläne als zusätzliche Informationen in die Themenkarte aufgenommen.

Flächenrücknahmen Gegenüber der Darstellung des rechtswirksamen FNP werden vereinzelt Flächen zurückgenommen, deren bauliche Entwicklung verworfen wird. Dies sind im Wesentlichen Flächen, die entweder gewässerbegleitend der Verbesserung der Strukturen des Landschaftsraumes und der Grünvernetzung dienen sollen, unbebaute Flächen in Überschwemmungsgebieten

oder immissionsbelastete Flächen entlang von übergeordneten Verkehrswegen. Größere Flächenrücknahmen werden im folgenden Kapitel im Einzelnen beschrieben.

In Summe werden **ca. 14 ha** Flächen zurückgenommen.

Beschreibung
der Ortsteile

Die Stadt Vilsbiburg gliedert sich in

- den Hauptort Vilsbiburg, der aufgrund der flächenmäßigen Größe in drei Teilbereichen beschrieben wird: zwischen Vils und Bahn, westlich der Bahn und östlich der Vils mit Grub und Kleinay,
- die dörflichen Schwerpunktorte Seyboldsdorf, Frauensattling und Haarbach sowie Achldorf und
- die Orte Giersdorf, Geiselsdorf, Gaindorf und Tattendorf im bisherigen Außenbereich.

Zahlreiche weitere kleinere Weiler und Hofanlagen liegen verstreut im Landschaftsraum und sind ohne Bauflächendarstellungen.

Im Folgenden wird die bauliche Entwicklung in den Ortsteilen bzw. Siedlungsbereichen näher beschrieben. Dabei werden die baulichen Entwicklungsflächen für jede Nutzungsart in

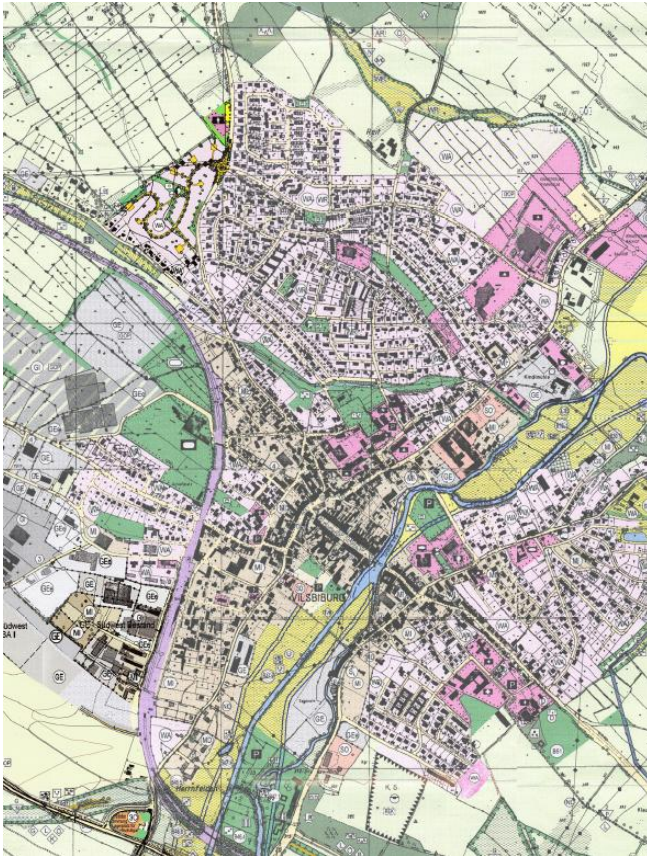
- vorhandene Flächenpotentiale und
- neu dargestellte Flächenpotentiale

unterschieden. Die bereits vorhandenen Flächenpotentiale werden dabei nochmals in beplante und unbeplante Innenentwicklungsflächen sowie bislang unbeplante Flächen aus dem rechtswirksamen FNP im Außenbereich aufgegliedert.

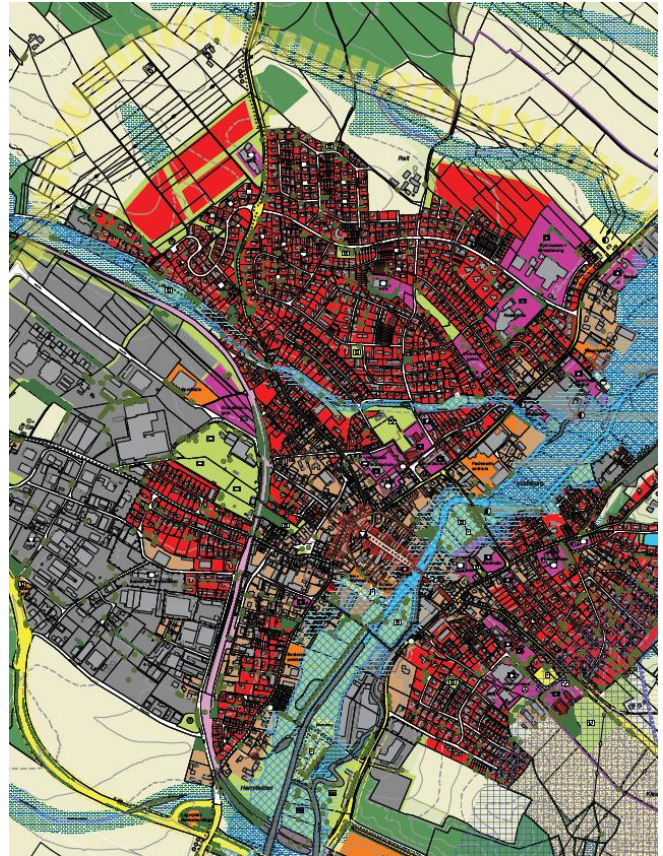
1 – Vilsbiburg zwischen Vils und Bahn

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)



Neudarstellung



Beschreibung

Der Hauptort Vilsbiburg wird im Westen von der Bahnlinie und im Osten vom Vilstal begrenzt. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen hier, außer vereinzelte Baulücken, nur in nördlicher Richtung. Bereits der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist hier im Bereich des Gymnasiums Entwicklungsflächen für Gemeinbedarf und Wohnen aus.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden diese Flächen im Norden etwas zurückgenommen, um entlang des [Schachtengrabens](#) einen angemessenen Pufferraum für eine angemessene Grün- und Freiraumentwicklung zu schaffen. Weitere Entwicklungsflächen werden nach in Richtung Nordosten als Erweiterung des Gebiets Bürgerfeld dargestellt.

Im Stadtzentrum befinden sich zwei größere Potentiale für Sondergebietsnutzungen für ein Seniorenzentrum und einen Verbrauchermarkt. Der Plan übernimmt den aktuellen Stand der teils noch laufenden Bebauungsplanungen.

Zur Weiterentwicklung notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen stehen neben Erweiterungsmöglichkeiten beim Gymnasium noch Entwicklungsflächen an der Pfründestraße auf Höhe des bestehenden Kindergartens zur Verfügung.

Im Bereich des **Färberangers** in der Innenstadt gibt es Flächen, u.a. Sondergebietsflächen, die im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen und damit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes widersprechen. Im Rahmen der laufenden verbindlichen Bauleitplanung und der Objektplanung sind hier die erforderlichen Vorkehrungen zur Überwindung der Problematik einzuleiten.

Sonstige unbebaute Flächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes wurden zurückgenommen.

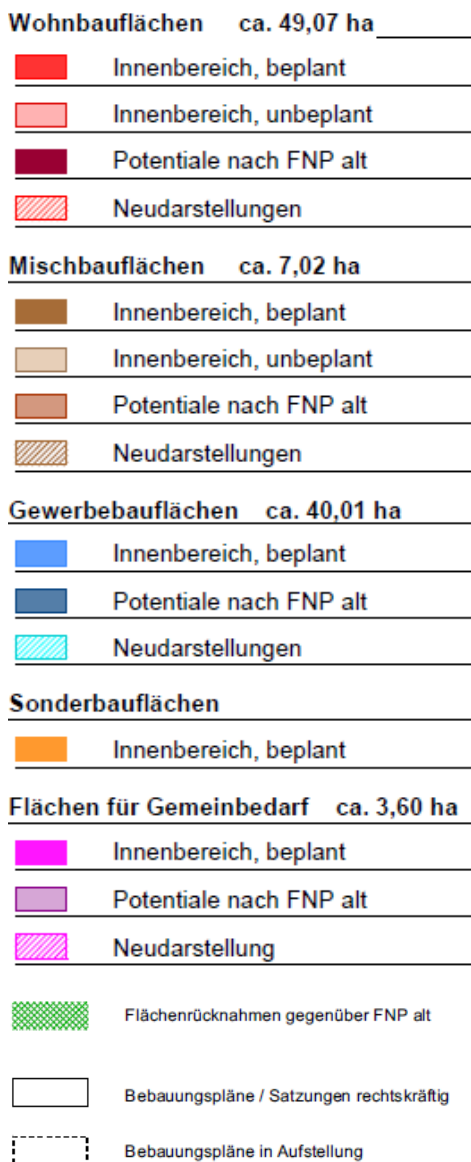
Nördlich von Vilsbiburg wurde **ein Korridor für einen** möglichen Trassenverlauf für eine Nord-Ost-Umgehung **zur Entlastung der Innenstadt** aufgenommen. Genauere Planungen zum konkreten Verlauf erfolgen zu gegebener Zeit, **sie sind Gegenstand der nachfolgenden Fachplanung (Planfeststellungsverfahren)**. Hier sind sowohl die konkreten Betroffenheiten als auch die Umweltbelange verbindlich zu prüfen, zu bewerten und durch Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen zu bewältigen.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	93,73	100%	79,25	84,6%	1,12	1,2%	0,25	0,3%	5,60	6,0%	7,51	8,0%	14,48	15,4%
M	31,81	100%	29,99	94,3%	0,18	0,6%	1,19	3,7%	0,45	1,4%			1,82	5,7%
G	3,77	100%	3,77	100,0%									0,00	0,0%
Gem	17,50	100%	16,01	91,5%	0,37	2,1%			1,12	6,4%			1,49	8,5%
SO	5,66	100%	3,66	64,7%	2,00	35,3%							2,00	35,3%
	152,47	100%	132,68	87,0%	3,67	2,4%	1,44	0,9%	7,17	4,7%	7,51	4,9%	19,79	13,0%

Im Hauptort Vilsbiburg liegt der Schwerpunkt zukünftiger Wohnbaulandentwicklungen. Mit der Darstellung von 7,5 ha neuer Wohnbauflächen und der Übernahme von 5,6 ha Wohnbauflächen aus dem rechtswirksamen FNP können allein in diesem Bereich zwischen Bahn und Vils Flächen für über 500 zusätzliche Einwohner dargestellt werden.

Zusammen mit den Entwicklungsmöglichkeiten in den nachfolgend beschriebenen Bereichen von Vilsbiburg, werden rund die Hälfte des Wohnbaubedarfs im Hauptort Vilsbiburg nachgewiesen.

Flächenpotentiale

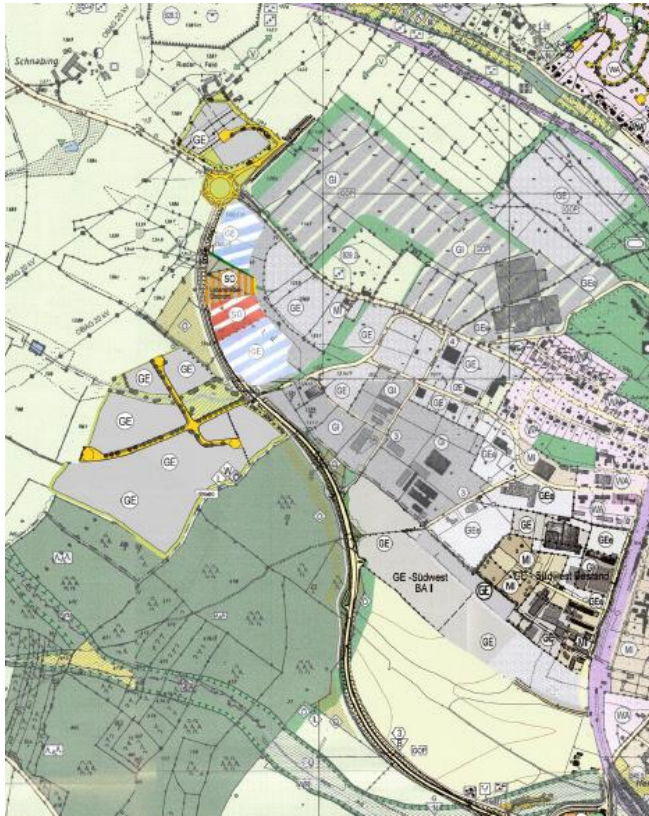


Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Vilsbiburg zwischen Vils und Bahn, ohne Maßstab

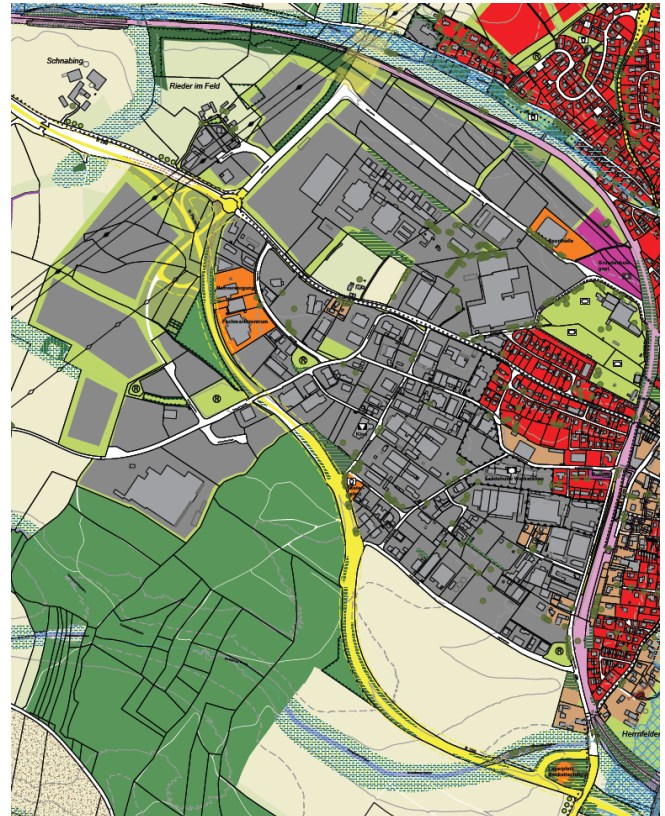
2 – Vilsbiburg westlich der Bahn

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)



Neudarstellung



Beschreibung

Der Stadtbereich westlich der Bahnlinie ist überwiegend gewerblich geprägt. Hier befinden sich großflächige Gewerbebetriebe, mit noch einigen freien Flächen innerhalb des Bestandsgefüges. 2014 wurde mit der Erweiterung des Gewerbebestandes westlich der B 299 begonnen. Diese Entwicklungsrichtung wird mit der Neuaufrstellung des FNP fortgeführt. Zur optimalen Erschließung der Flächen wird der Verkehrsknoten Landshuter Straße/ B299 umgeplant. Der aktuelle Planungsstand dieser Verkehrsführung wird in die Planzeichnung mit aufgenommen bzw. bei der Darstellung neuer Gewerbeflächen berücksichtigt.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Baumgartenstraße wurde eine bislang nicht entwickelte Fläche im Süden, zwischen B 299 und Bahn, südlich der Maybachstraße zurückgenommen. Trotz der städtebaulichen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung bestehen hier mittelfristig, u.a. aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit, keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch die nördlich und östlich der Urbanstraße liegende Bereiche werden an das Gewerbegebiet angeschlossen. Südöstlich daran anschließend werden Gemeinbedarfsflächen für einen möglichen Standort einer neuen Grundschule dargestellt. In

Verbindung mit der bestehenden Sporthalle ist der Standort aus heutiger Sicht gut geeignet und wird daher in die Planung aufgenommen.

Der alte FNP stellt an der Straße Schwalbenloh eine innenliegende Grünfläche dar, die keine besondere städtebauliche und freiraumplanerische Funktion übernimmt. Im Sinne der Entwicklung „Innen statt Außen“ wird dieser Bereich für bauliche Entwicklungen als Wohnbaufläche in die Plandarstellung aufgenommen.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	9,15	100%	7,93	86,7%	0,18	2,0%	0,18	2,0%			0,86		1,22	13,3%
M	2,89	100%	1,96	67,8%	0,28	9,7%	0,09	3,1%	0,56	19,4%			0,93	32,2%
G	108,40	100%	69,73	64,3%	14,09	13,0%			4,96	4,6%	19,62	18,1%	38,67	35,7%
Gem	2,27	100%	0,16	7,0%							2,11	93,0%	2,11	93,0%
SO	4,44	100%	4,44	100,0%									0,00	0,0%
	127,15	100%	84,22	66,2%	14,55	11,4%	0,27	0,2%	5,52	4,3%	22,59	17,8%	42,93	33,8%

In Ergänzung zu ca. 18 ha bestehende gewerbliche Bauflächenpotentialen werden ca. 20 ha neue Gewerbeflächen dargestellt, siehe hierzu auch Kap. 2.5.1.

Im Hinblick auf die überregionale Bedeutung Vilsbiburgs als Gewerbestandort und Arbeitgeber in der Region entspricht diese erhöhte Flächendarstellung den allgemeinen Entwicklungszielen von Vilsbiburg.

Die Wohnbauentwicklungen beschränken sich auf kleinere Lückenschließungen.

Flächenpotentiale

Wohnbauflächen ca. 49,07 ha

- Innenbereich, beplant
- Innenbereich, unbeplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neudarstellungen

Mischbauflächen ca. 7,02 ha

- Innenbereich, beplant
- Innenbereich, unbeplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neudarstellungen

Gewerbebauflächen ca. 40,01 ha

- Innenbereich, beplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neudarstellungen

Sonderbauflächen

- Innenbereich, beplant

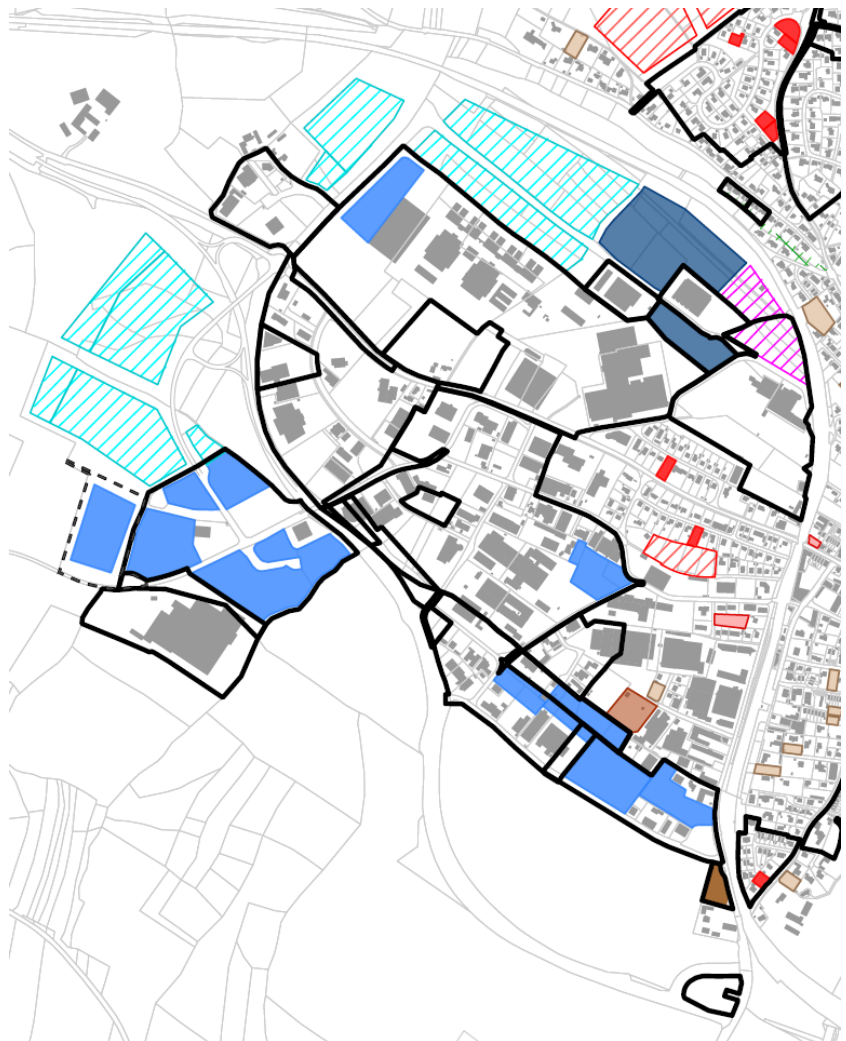
Flächen für Gemeinbedarf ca. 3,60 ha

- Innenbereich, beplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neudarstellung

- Flächenrücknahmen gegenüber FNP alt

- Bebauungspläne / Satzungen rechtskräftig

- Bebauungspläne in Aufstellung



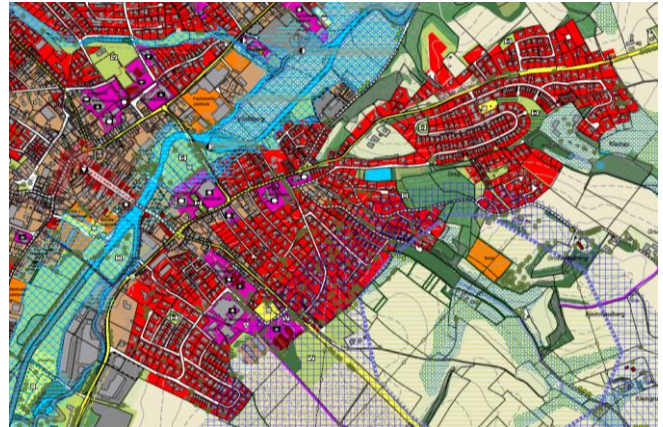
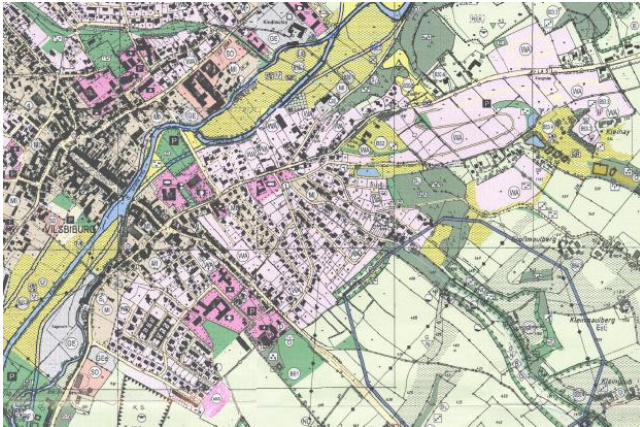
Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Vilsbiburg westlich der Bahn, ohne Maßstab

3 – Vilsbiburg – östlich der Vils mit Grub und Kleinay

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)

Neudarstellung



Beschreibung

Der Bereich östlich der Vils ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Ortsteile Grub und Kleinay sind inzwischen eng mit dem Hauptort Vilsbiburg verschmolzen.

In allen Teilbereichen befinden sich noch zahlreiche Baulücken, die zur weiteren Entwicklung zur Verfügung stehen. Neudarstellungen beschränken sich daher auf kleinere Arrondierungen, die die bestehende Erschließung mit nutzen.

Die laufende Planung „Braunsberger Weg, Erweiterung“ wurde entsprechend dem aktuellen Stand zur Bebauungsplanaufstellung in den Plan übernommen.

Noch unbebaute Flächen im Überschwemmungsgebiet der Vils wurden weitgehend aus der Darstellung zurückgenommen.

Am südlichen Ortsteingang befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet, dieses wurde um eine kleine Fläche zur Sicherung des Standorts bzw. baulichen Entwicklung erweitert.

Südlich des Siedlungskörpers befinden sich zahlreiche Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Diese wurden entsprechend des aktuellen Entwicklungsstandes übernommen, einschließlich des in Aufstellung befindlichen [Deckblatts 32](#) bei Thalham.

Die Sonderbaufläche „Stromerzeugung aus Windenergie“ am östlichen Stadtrand ist entfallen.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	61,03	100%	52,79	86,5%	5,16	8,5%	0,56	0,9%	1,42	2,3%	1,10	1,8%	8,24	13,5%
M	7,76	100%	7,11	91,6%	0,52	6,7%			0,13	1,7%			0,65	8,4%
G	7,68	100%	6,34	82,6%							1,34	17,4%	1,34	17,4%
Gem	7,74	100%	7,74	100,0%									0,00	0,0%
SO	1,20	100%	1,20	100,0%									0,00	0,0%
	85,41	100%	75,18	88,0%	5,68	6,7%	0,56	0,7%	1,55	1,8%	2,44	2,9%	10,23	12,0%

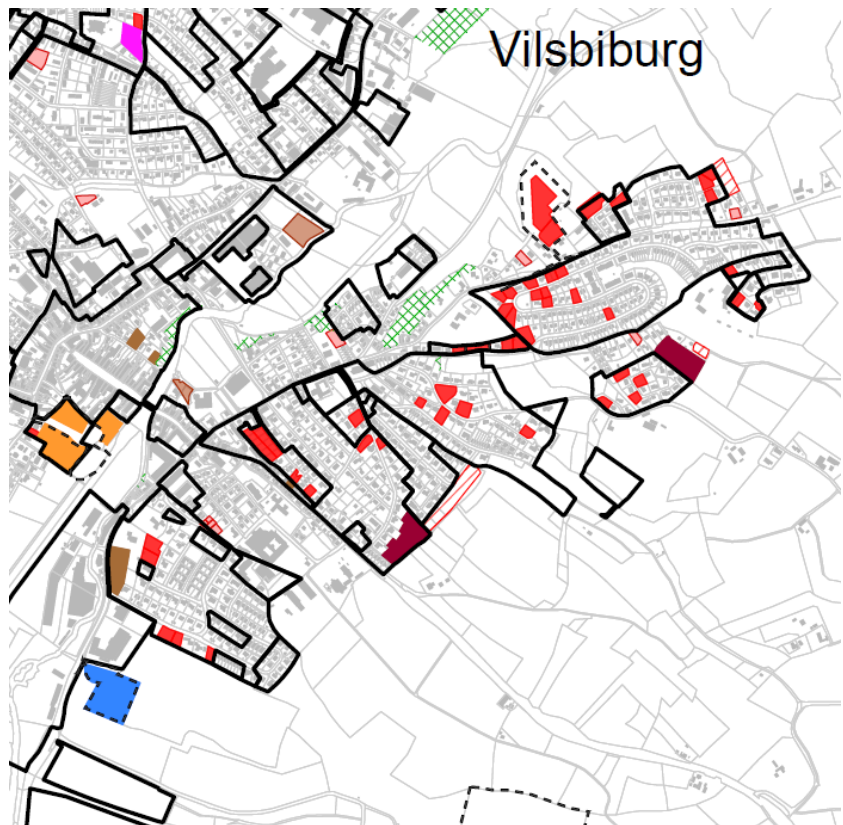
Die bestehenden Baulücken liegen überwiegend im beplanten Innenbereich, zu dem der laufende Bebauungsplan „Braunsberger Weg“ bereits hinzugerechnet wurde. In

Summe stehen ca. 6 ha Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung. Ca. 1,4 ha werden zudem aus dem bestehenden FNP übernommen und 1,1 ha neu dargestellt.

Somit besteht in dem Bereich östlich der Vils unter Zugrundelegung der zuvor beschriebenen Flächenansätze die Entwicklungsmöglichkeit für ca. 140 Einwohner.

Flächenpotentiale

Wohnbauflächen	ca. 49,07 ha
	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen
Mischbauflächen	ca. 7,02 ha
	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen
Gewerbebauflächen	ca. 40,01 ha
	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen
Sonderbauflächen	
	Innenbereich, beplant
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 3,60 ha
	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellung
	Flächenrücknahmen gegenüber FNP alt
	Bebauungspläne / Satzungen rechtskräftig
	Bebauungspläne in Aufstellung

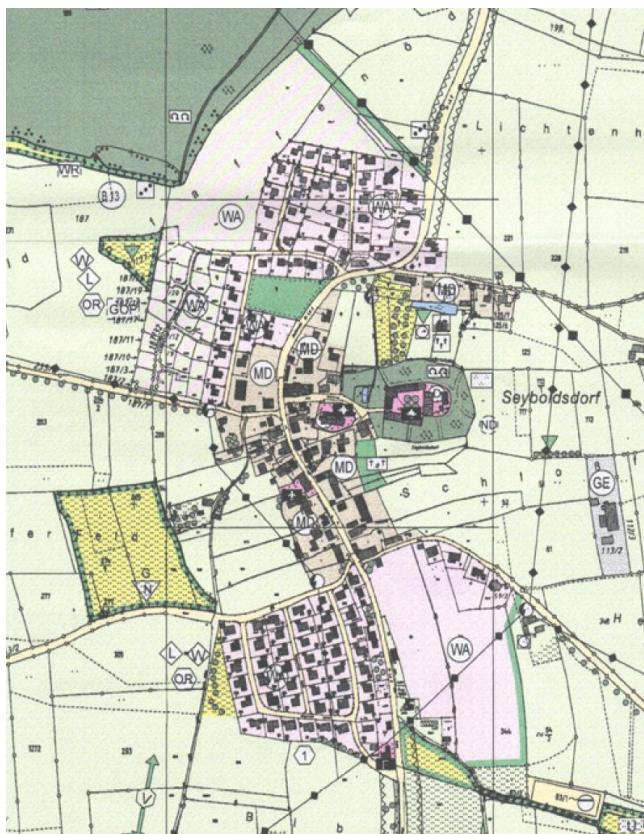


Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Vilsbiburg östlich der Vils mit Grub und Kleinay, ohne Maßstab

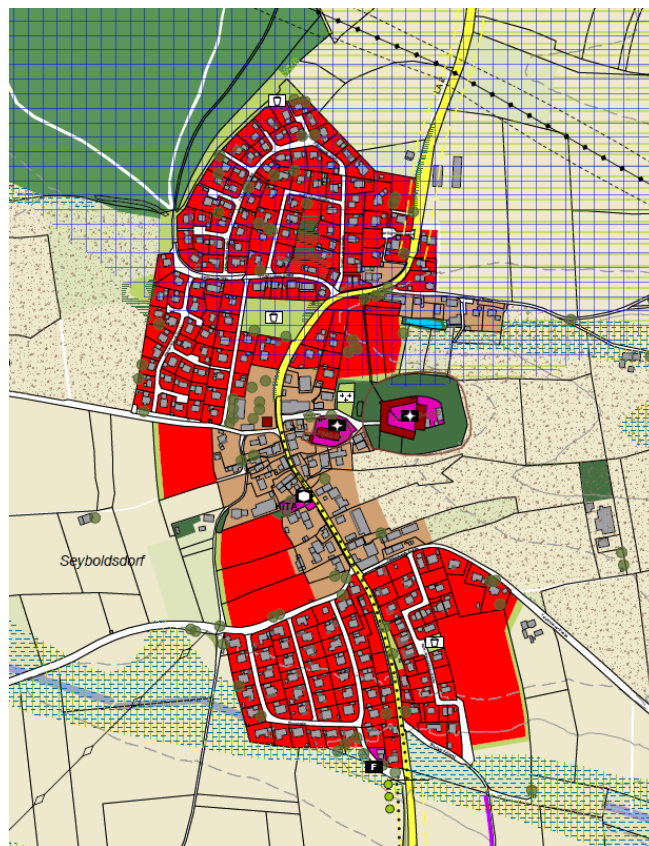
4 - Seyboldsdorf

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)



Neudarstellung



Beschreibung

Der Ortsteil Seyboldsdorf im nördlichen Stadtgebiet ist neben Vilsbiburg ein Entwicklungsschwerpunkt der Stadt. Der dörfliche Schwerpunktort, siehe Leitbild, zeigt sich mit einem zentral gelegenen Dorfkern beidseits der Dorfstraße.

Die nördlichen Entwicklungsflächen des alten FNPs sind inzwischen vollständig bebaut, vereinzelte Baulücken im Altbestand sind noch vorhanden.

Die Flächen im Südosten wurden bislang noch nicht baulich entwickelt. Diese städtebaulich sinnvollen Flächen werden weitgehend in die Neudarstellung übernommen.

Die nördlich von Seyboldsdorf bestehende Hochspannungsleitung wird aktuell mit neuem Trassenverlauf ertüchtigt. Bauliche Entwicklungen sollten daher nach Möglichkeit nicht weiter nach Norden erfolgen.

Im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung werden weitere Wohnflächen zur Entwicklung des Ortsteils nach Westen und nördlich des Schlosses an der Dorfstraße aufgenommen. Das Schloss selbst bleibt freigestellt mit direktem Bezug zum Landschaftsraum.

Der bestehende Gewerbebetrieb östlich von Seyboldsdorf wird in die Plandarstellung nicht übernommen. Der Betrieb hat Bestandschutz, ein Ansatz für eine größere gewerbliche Entwicklung wird hier jedoch nicht gesehen.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	22,56	100%	16,42	72,8%	0,43	1,9%	0,50	2,2%	1,83	8,1%	3,38	15,0%	6,14	27,2%
M	4,60	100%	4,34	94,3%					0,13	2,8%	0,13	2,8%	0,26	5,7%
G														
Gem	0,82	100%	0,82	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	27,98	100%	21,58	77,1%	0,43	1,5%	0,50	1,8%	1,96	7,0%	3,51	12,5%	6,40	22,9%

Mit den dargestellten Flächen bietet Seyboldsdorf Platz für ca. 230 neue Einwohner. Das entspricht ca. 13 % des geplanten Gesamtwachstums im Planungshorizont des Flächennutzungsplans.

Flächenpotentiale

Wohnbauflächen ca. 49,07 ha

- Innenbereich, beplant
- Innenbereich, unbeplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neударstellungen

Mischbauflächen ca. 7,02 ha

- Innenbereich, beplant
- Innenbereich, unbeplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neударstellungen

Gewerbebauflächen ca. 40,01 ha

- Innenbereich, beplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neударstellungen

Sonderbauflächen

- Innenbereich, beplant

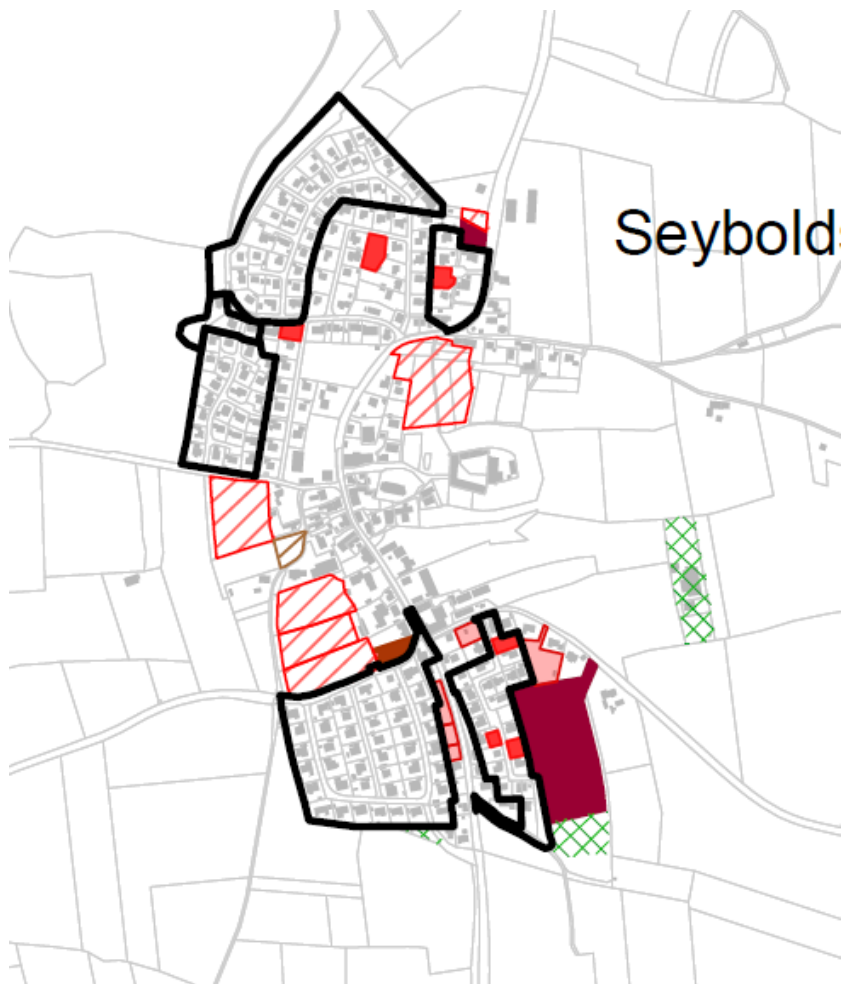
Flächen für Gemeinbedarf ca. 3,60 ha

- Innenbereich, beplant
- Potentiale nach FNP alt
- Neударstellung

- Flächenrücknahmen gegenüber FNP alt

- Bebauungspläne / Satzungen rechtskräftig

- Bebauungspläne in Aufstellung



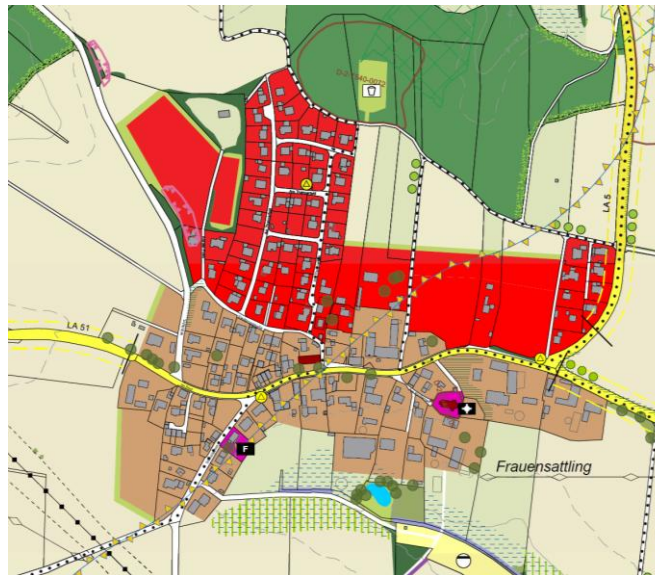
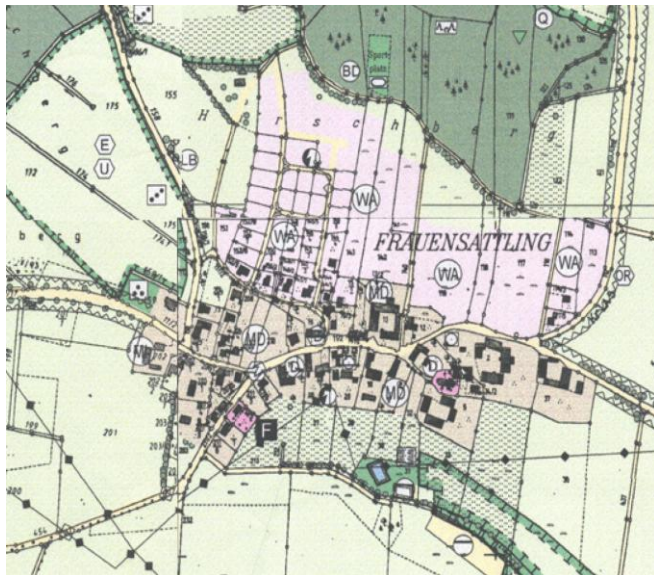
Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Seyboldsdorf, ohne Maßstab

5 - Frauensattling

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)

Neudarstellung



Beschreibung

Neben Seyboldsdorf und Haarbach ist Frauensattling der dritte eigenständige dörfliche Schwerpunktort, siehe Leitbild, für baulich Entwicklungen.

Beidseits der Straße Im Dorf zeigt sich ein gewachsener dörflicher Ortskern. Hier finden sich nur wenige Baulücken, die zur Innenentwicklung herangezogen werden können. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowie der zu erwartenden Verfügbarkeit, ist der Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungserweiterung im Norden des Ortes. Auf eine kompakte Siedlungsstruktur wird geachtet. Kleinere Erweiterungsflächen finden sich am westlichen Ortsrand unter Beachtung einer angemessenen Ortsrandeingrünung. Während die nördlichen Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt sind, werden die westlichen Bereiche, u.a. aufgrund der Nähe zu LW-Betrieben, in Ergänzung des Bestandes als Mischbauflächen dargestellt.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	10,80	100%	6,36	58,9%	0,42	3,9%			2,49	23,0%	1,53	14,2%	4,44	41,1%
M	10,86	100%	9,49	87,3%			0,36	3,3%			1,02	9,3%	1,38	12,7%
G														
Gem	0,25	100%	0,25	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	21,91	100%	16,10	73,5%	0,42	1,9%	0,36	1,6%	2,49	11,3%	2,55	11,6%	5,81	26,5%

Mit den dargestellten Flächen entsteht in Frauensattling Flächenpotential für ca. 200 Einwohner. Das entspricht ca. 11 % des geplanten Gesamtwachstums im Planungshorizont des Flächennutzungsplans.

Flächenpotentiale

Wohnbauflächen ca. 49,07 ha

	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Mischbauflächen ca. 7,02 ha

	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Gewerbebauflächen ca. 40,01 ha

	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Sonderbauflächen

	Innenbereich, beplant
---	-----------------------

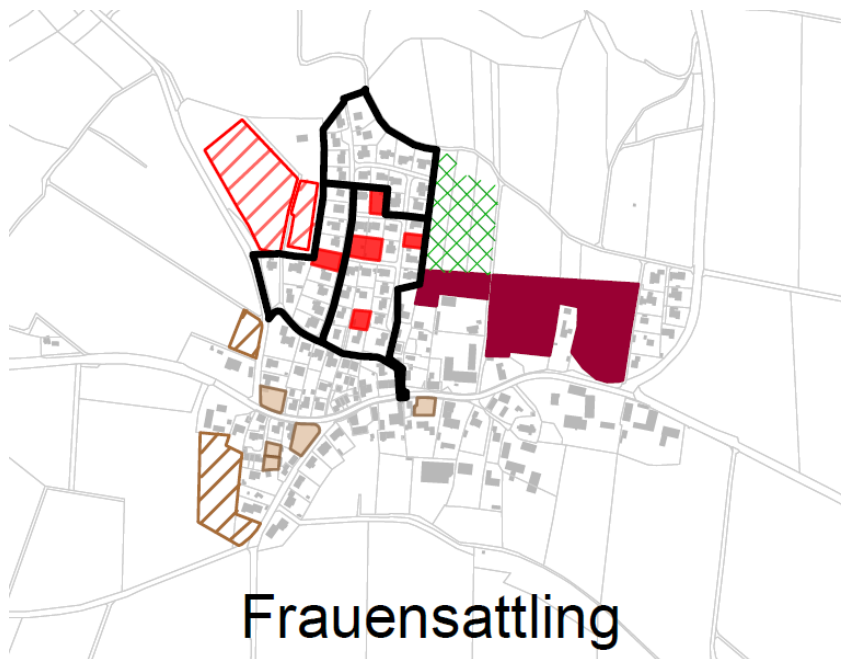
Flächen für Gemeinbedarf ca. 3,60 ha

	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellung

	Flächenrücknahmen gegenüber FNP alt
--	-------------------------------------

	Bebauungspläne / Satzungen rechtskräftig
--	--

	Bebauungspläne in Aufstellung
---	-------------------------------



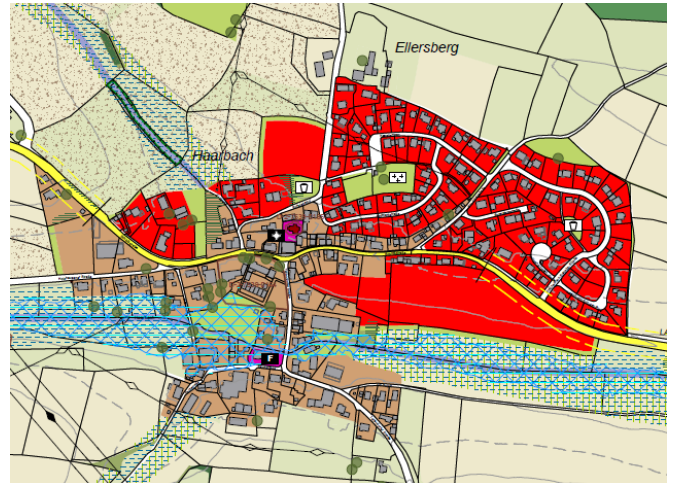
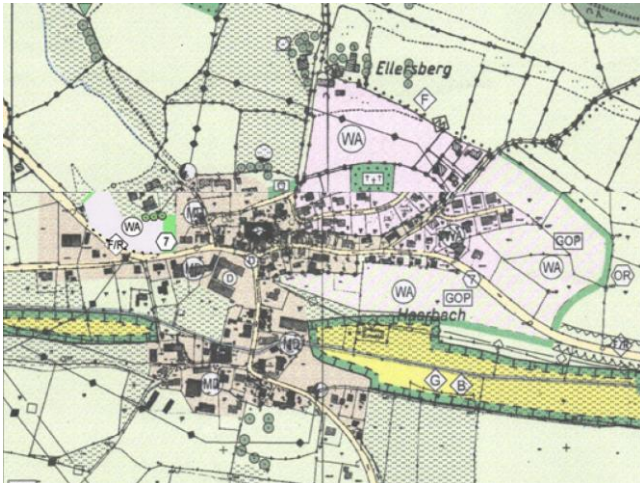
Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Fraunsattling, ohne Maßstab

6 - Haarbach

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)

Neudarstellung



Beschreibung

Der Ortsteil Haarbach liegt im westlichen Stadtgebiet und ist neben Seyboldsdorf und Frauensattling ebenso dörflicher Schwerpunktort für bauliche Entwicklungen, siehe Leitbild. Der Ort hat einen gewachsenen, dörflichen Ortskern, der im Rahmen einer Dorferneuerung funktional und gestalterisch aufgewertet wurde. Haarbach erfuhr in den letzten Jahren, v.a. in den nördlichen Bereichen, ein großes Siedlungswachstum.

Die im alten FNP dargestellten Entwicklungsflächen wurden nahezu vollständig bebaut, nur noch wenige Baulücken sind vorhanden.

Für die Entwicklungsflächen südlich der Schlossstraße wurde 2025 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die Entwicklungsfläche für Wohnbauland, bereits im alten FNP dargestellt, wird nach Süden bis zum Überschwemmungsgebiet erweitert. Die genaue Abgrenzung der eigentlichen Wohnbauflächen in diesem Bereich wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu klären sein. Vor dem Hintergrund eines kompakten Siedlungskörpers, wurde zur Abrundung des Ortsteils weitere Entwicklungsfläche im Nordwesten dargestellt, ebenso am westlichen Ortsrand.

Während der Schwerpunkt der neuen Flächendarstellungen auf einer Wohnbaulandentwicklung liegt, wird die westliche Erweiterungsfläche, dem gemischt genutzten Umfeld entsprechend, als Mischbaufläche dargestellt.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	12,95	100%	8,80	68,0%	0,70	5,4%			1,77	13,7%	1,68	13,0%	4,15	32,0%
M	8,44	100%	7,55	89,5%			0,21	2,5%	0,50	5,9%	0,18	2,1%	0,89	10,5%
G														
Gem	0,20	100%	0,20	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	21,59	100%	16,55	76,7%	0,70	3,2%	0,21	1,0%	2,27	10,5%	1,86	8,6%	5,04	23,3%

Mit den dargestellten Flächen entsteht in Haarbach Flächenpotential für ca. 170 Einwohner. Das entspricht ca. 10 % des geplanten Gesamtwachstums im Planungshorizont des Flächennutzungsplans.

Flächenpotentiale

Wohnbauflächen ca. 49,07 ha

	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Mischbauflächen ca. 7,02 ha

	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Gewerbebauflächen ca. 40,01 ha

	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Sonderbauflächen

	Innenbereich, beplant
---	-----------------------

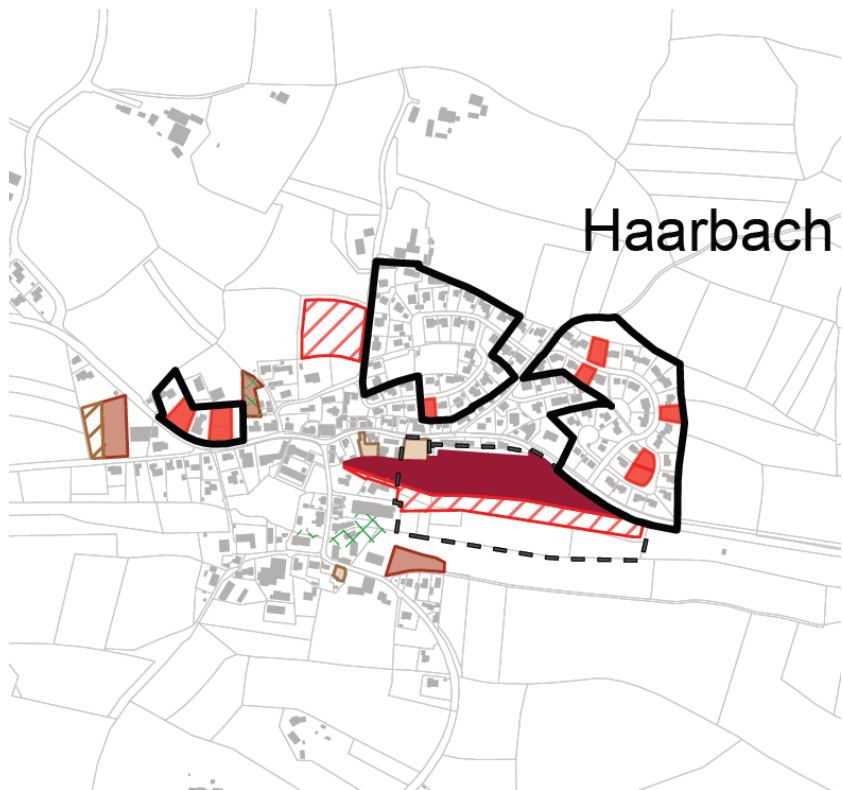
Flächen für Gemeinbedarf ca. 3,60 ha

	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellung

Flächenrücknahmen gegenüber FNP alt

Bebauungspläne / Satzungen rechtskräftig

Bebauungspläne in Aufstellung



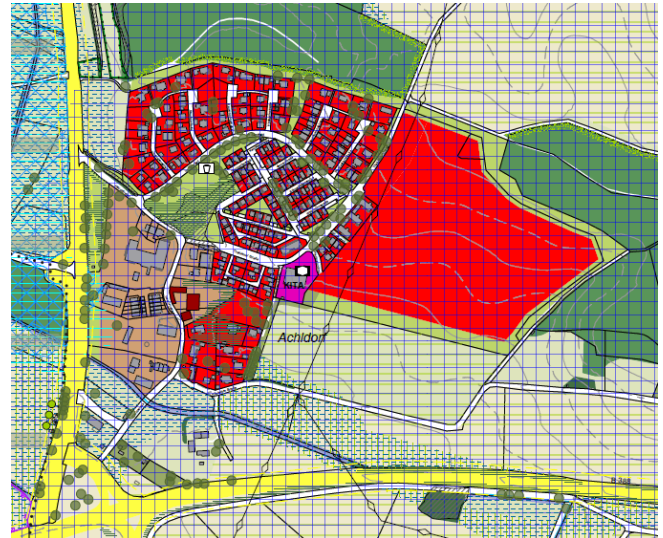
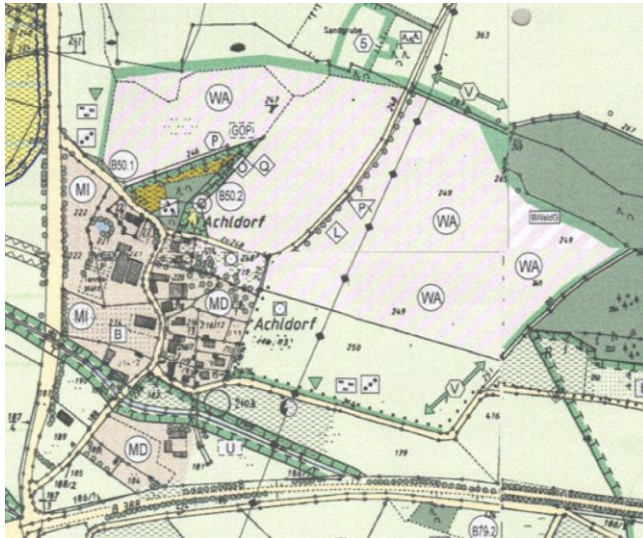
Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Haarbach, ohne Maßstab

7 - Achldorf

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)

Neudarstellung



Beschreibung

Während die Ortsteile Seyboldsdorf, Frauensattling und Haarbach durch ihre gewachsenen dörflichen Strukturen geprägt sind, zeigt sich Achldorf v.a. als Wohnstandort, der in den letzten Jahrzehnten durch großflächige Neubaugebiete stark überformt wurde. Der dörfliche Charakter/ Ursprung ist heute nur noch in kleinen Bereichen abzulesen.

Der Ort entwickelt sich ausschließlich östlich der Bundesstraße, großflächige Entwicklungsflächen sind bereits bauplanungsrechtlich gesichert und überplant. Der westliche Bereich ist bereits bebaut, der östlichen Flächen noch nicht. Ein Grund hierfür ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen i.V. mit der Abbiegesituation auf bzw. von der B 299. Hierzu laufen aktuell verkehrsgutachterliche Untersuchungen. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die bestehende Planung als ausreichend bewertet

Entlang der Bundesstraße werden unbebaute Flächen im Bereich der Anbauverbotszone zurückgenommen. Auch die Mischgebietsflächen südlich des Grabens werden aus der Bauflächendarstellung herausgenommen. Der sich dort befindende Hof stellt keinen Entwicklungsansatz dar und ist als Außenbereich zu werten.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	17,31	100%	7,05	40,7%	10,26	59,3%							10,26	59,3%
M	4,01	100%	4,01	100,0%									0,00	0,0%
G														
Gem	0,36	100%	0,36	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	21,68	100%	11,42	52,7%	10,26	47,3%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	10,26	47,3%

Die für Entwicklungen zur Verfügung stehende Fläche bietet Raum für ca. 240 Einwohner, was 13 % des Gesamtwachstums für Vilsbiburg bedeutet.

Flächenpotentiale

Wohnbauflächen ca. 49,07 ha

	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Mischbauflächen ca. 7,02 ha

	Innenbereich, beplant
	Innenbereich, unbeplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Gewerbebauflächen ca. 40,01 ha

	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Sonderbauflächen

	Innenbereich, beplant
---	-----------------------

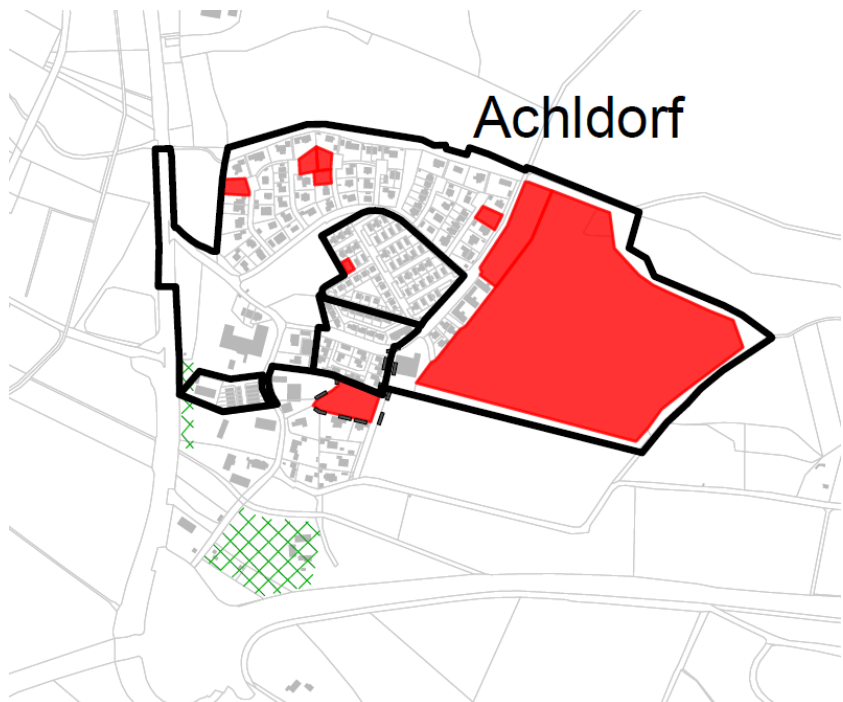
Flächen für Gemeinbedarf ca. 3,60 ha

	Innenbereich, beplant
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellung

	Flächenrücknahmen gegenüber FNP alt
--	-------------------------------------

	Bebauungspläne / Satzungen rechtskräftig
--	--

	Bebauungspläne in Aufstellung
---	-------------------------------



Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Achldorf, ohne Maßstab

8 - Giersdorf

Beschreibung



Neudarstellung (ohne Maßstab)

Der Ortsteil Giersdorf, im nordwestlichen Stadtgebiet gelegen, ist im alten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ohne Bauflächen dargestellt. Aufgrund des erlangten siedlungsstrukturellen Gewichts wird der durch Landwirtschaftliche Betriebe geprägte Ortsteil mit gemischten Baufläche dargestellt.

Die Darstellung erfolgt bestandsorientiert ohne größeres Flächenwachstum zu generieren. Es erfolgt lediglich die Einbindung kleiner Arrondierungen am Ortsrand.

Durch die Aufnahme in die FNP-Darstellung erfolgt ein erster Schritt hin zur Einstufung in einen als im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bestehende Baulücken sollen vorrangig entwickelt werden. Durch die nachfolgende Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann die Entwicklung des Ortsteils differenzierter gesteuert werden.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W														
M	5,18	100%	4,52	87,2%			0,18	3,5%			0,49	9,4%	0,67	12,8%
G														
Gem	0,05	100%	0,05	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	5,23	100%	4,57	87,3%	0,00	0,0%	0,18	3,4%	0,00	0,0%	0,49	9,3%	0,67	12,7%

Flächenpotentiale

Mischbauflächen ca. 7,03 ha

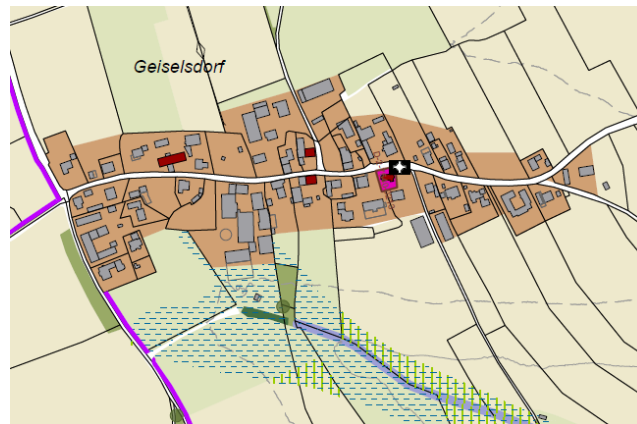
	Baulücke über Bebauungsplan gesichert
	Baulücke / Innenentwicklungspotential
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Giersdorf, ohne Maßstab



9 - Geiselsdorf

Beschreibung



Neudarstellung (ohne Maßstab)

Der Ortsteil Geiselsdorf, im nordwestlichen Stadtgebiet gelegen, ist im alten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ohne Bauflächen dargestellt. Aufgrund des erlangten siedlungsstrukturellen Gewichts wird der durch Landwirtschaftliche Betriebe geprägte Ortsteil mit gemischten Baufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt bestandsorientiert ohne größeres Flächenwachstum zu generieren.

Durch die Aufnahme in die FNP-Darstellung erfolgt ein erster Schritt hin zur Einstufung in einen als im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bestehende Baulücken sollen vorrangig entwickelt werden. Durch die nachfolgende Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann die Entwicklung des Ortsteils differenzierter gesteuert werden.

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W														
M	7,60	100%	7,41	97,5%			0,19	2,5%					0,19	2,5%
G														
Gem	0,05	100%	0,05	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	7.65	100%	7.46	97,5%	0.00	0.0%	0.19	2.5%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.19	2.5%

Flächenpotentiale

Mischbauflächen ca. 7,03 ha

	Baulücke über Bebauungsplan gesichert
	Baulücke / Innenentwicklungspotential
	Potentiale nach FNP alt
	Neudarstellungen

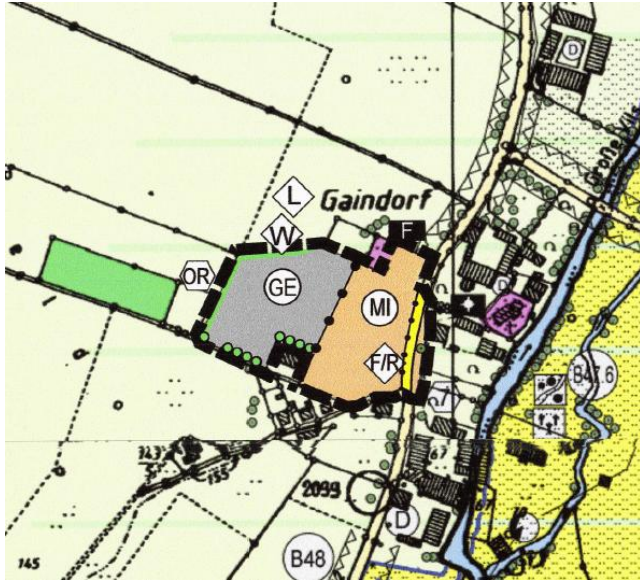


Darstellung der Flächenpotentiale für den Bereich Geiselsdorf, ohne Maßstab

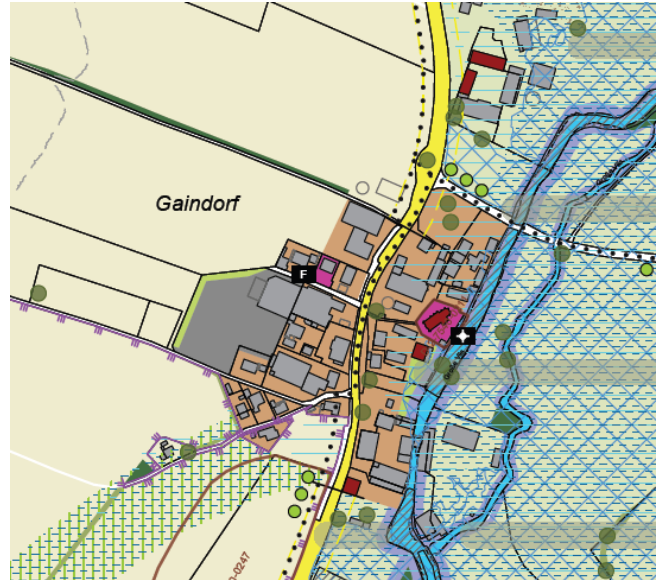
10 - Gaindorf

Gegenüberstellung (ohne Maßstab)

FNP alt (Digitalisierung 2020)



Neudarstellung

**Beschreibung**

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 2018 der westliche Teil von Gaindorf bereits in die Darstellung des FNP aufgenommen und mit einem Bebauungsplan verbindlich gesichert.

Mit der Neuaufstellung des FNP erfolgt nun die Darstellung des gesamten Ortsteils in dem im Zusammenhang bebauten Umfang. Die Darstellung erfolgt entsprechend des Bestandes ohne weitere Entwicklungsflächen.

Der Bereich östlich der Großen Vils liegt im Überschwemmungsgebiet. Trotz bereits genutzter und bebauter Bereiche wird dieser Teil nicht in die Bauflächendarstellung eingeschlossen, da hier keine weiteren baulichen Entwicklungen erfolgen sollen.

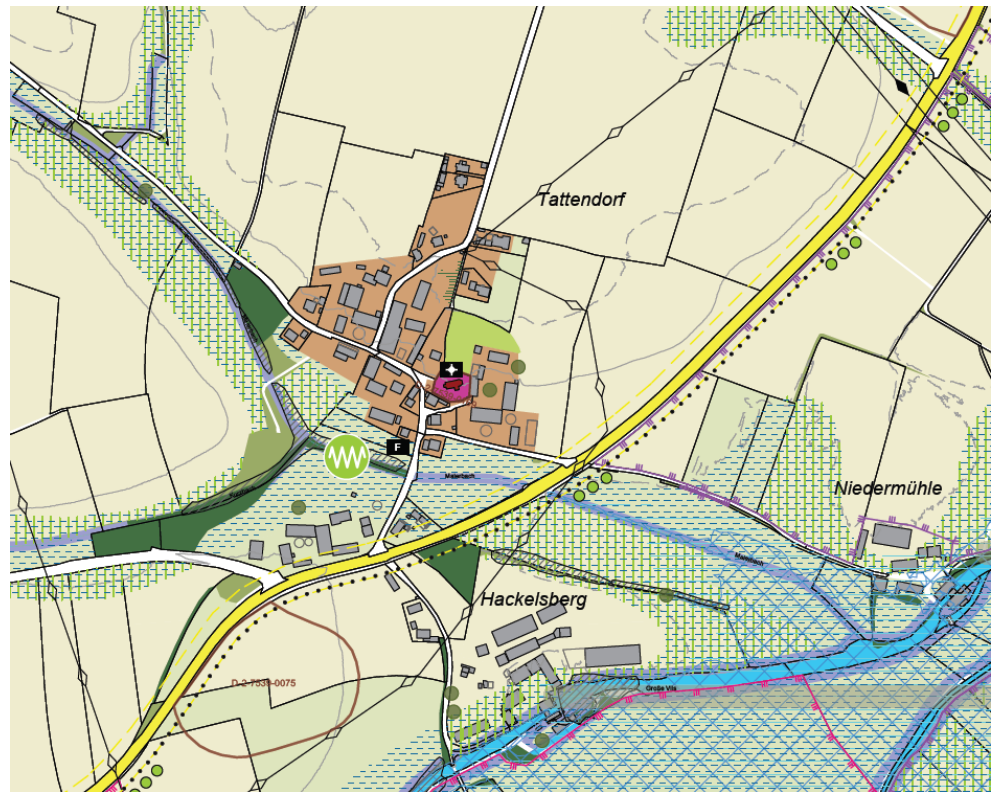
Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W														
M	3,45	100%	3,45	100,0%									0,00	0,0%
G	0,78	100%	0,78	100,0%									0,00	0,0%
Gem	0,18	100%	0,18	100,0%									0,00	0,0%
SO														
	4,41	100%	4,41	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%

Flächenpotentiale

Flächenpotentiale bestehen aktuell nicht. Durch die nachfolgende Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann die Entwicklung des Ortsteils differenzierter gesteuert werden.

11 - Tattendorf

Beschreibung



Neudarstellung (ohne Maßstab)

Der Ortsteil Tattendorf, im südlichen Stadtgebiet gelegen, ist im alten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ohne Bauflächen dargestellt. Aufgrund des erlangten siedlungsstrukturellen Gewichts wird der durch Landwirtschaftliche Betriebe geprägte Ortsteil mit gemischten Baufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt bestandsorientiert ohne größeres Flächenwachstum.

Durch die Aufnahme in die FNP-Darstellung erfolgt ein erster Schritt hin zur Einstufung in einen als im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die nachfolgende Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann die Entwicklung des Ortsteils differenzierter gesteuert werden.

Flächenpotentiale

Flächenpotentiale bestehen aktuell nicht.

2.5.4 Flächenbilanz Gesamtstadt

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					beplanter Innenbereich		unbeplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	227,60	100%	178,54	78,4%	18,41	8,1%	1,49	0,7%	13,11	5,8%	16,06	7,1%	49,07	21,6%
M	90,79	100%	83,77	92,3%	0,98	1,1%	2,22	2,4%	1,77	1,9%	2,05	2,3%	7,02	7,7%
G	120,63	100%	80,62	66,8%	15,43	12,8%	0,00	0,0%	4,96	4,1%	19,62	16,3%	40,01	33,2%
Gem	30,39	100%	26,79	88,2%	0,37	1,2%	0,00	0,0%	1,12	3,7%	2,11	6,9%	3,60	11,8%
SO	73,29	100%	71,29	97,3%	2,00	2,7%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	2,00	2,7%
	542,70	100%	441,01	81,3%	37,19	6,9%	3,71	0,7%	20,96	3,9%	39,84	7,3%	101,69	18,7%

Wohnflächen

Der Flächennutzungsplan geht für den Planungshorizont von 15 Jahren von einem Bevölkerungswachstum von ca. 1.750 Einwohnern aus. Die Siedlungsdichte im Bestand beträgt ca. 37 EW/ha und soll bei Baulücken im Innenbereich auf ca. 40 EW/ha angehoben werden, bei Entwicklungsflächen im Außenbereich wird hingegen eine höhere Siedlungsdichte von ca. 50 EW/ha angestrebt.

Die im Vorentwurf dargestellten Flächen für Wohnzwecke (W und 50% aus M) betragen rund **52,5 ha** und sind unterschieden nach

- bestehende Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich,
- bislang baulich nicht entwickelte Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie
- Neudarstellungen.

Wie in Kapitel 2.5.2 erläutert, können die dargestellten Bauflächen nicht vollständig in die Bilanzierung für den Flächennachweis einfließen. Analog zu den aus dem rechtswirksamen FNP übernommenen Entwicklungsflächen werden neue Flächendarstellungen mit einem Flächenansatz von 80% angesetzt. Dies resultiert aus der Darstellung von Bruttoflächen im Plan (ohne Erschließung und geplanter Durchgrünung oder Flächen für Ausgleich und Retention). Baulücken im Innenbereich werden zu 60% angesetzt.

Entsprechend dieser Flächenansätze werden im Flächennutzungsplan die Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wie folgt nachgewiesen:

	Fläche im FNP	Flächenansatz	Potential für
Innenbereich (beplant und unbeplant)			
Wohnbauflächen	ca. 19,9 ha	60%, 40 EW/ha	ca. 475 EW
gem. Bauflächen	ca. 3,2 ha (1,6 ha für Wohnen)	60%, 40EW/ha	ca. 40 EW
Entwicklungsflächen aus FNP alt			
Wohnbauflächen	ca. 13,1 ha	80%, 50 EW/ha	ca. 525 EW
gem. Bauflächen	ca. 1,8 ha (1,4 ha für Wohnen)	80%, 50EW/ha	ca. 35 EW
Neudarstellungen			
Wohnbauflächen	ca. 16,1 ha	80%, 50 EW/ha	ca. 645 EW
gem. Bauflächen	ca. 2,0 ha (1,0 ha für Wohnen)	80%, 50EW/ha	ca. 40 EW
			ca. 1.760 EW

Die künftig zur Verfügung stehenden Flächen verteilen sich in etwa wie folgt:

Nach der Art der Flächenpotentiale

- 30 % im Innenbereich
- 30 % in aus dem rechtswirksamen FNP übernommenen Flächen
- 40 % Neudarstellungen

Nach der Art der Siedlungskategorien entsprechend Leitbild

- 45 % im Hauptort Vilsbiburg (ohne Grub und Kleinay)
- 35 % in den dörflichen Schwerpunktorten Seyboldsdorf, Frauensattling und Haarbach
- 15 % in Achldorf
- 5 % in den sonstigen Ortsteilen

Gewerbeflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans werden rund **40 ha** gewerbliche Entwicklungsflächen und 7,0 ha gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Flächen für gewerbliche Nutzungen setzen sich danach wie folgt zusammen:

Gewerbliche Bauflächen	
über Bebauungsplan gesichert	15,4 ha
Übernahme aus rechtswirksamen FNP	5,0 ha
Neudarstellung	19,6 ha
Gemischte Bauflächen (50%)	3,5 ha
SUMME	43,5 ha

Nach Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes ergibt sich aus ca. 132 ha Gewerbeflächen und 234 ha gemischten Bauflächen bei 9.186 Beschäftigten im Jahr 2023 eine Arbeitsplatzdichte von ca. 37 Beschäftigten pro ha.

In Annahme dieser „Beschäftigungsdichte“ könnten in den dargestellten Flächen **ca. 1.600** neue Arbeitsplätze in Vilsbiburg geschaffen werden. Dieser Wert liegt über dem aus der Hochrechnung der aktuellen Werte auf den Planungshorizont des FNP ermittelten Bedarf von einer Fläche für ca. 1.350 Arbeitnehmer.

Die Darstellung der Flächen erfolgt im Wesentlichen aus einem städtebaulichen Gesamtentwicklungsziel heraus. Zudem ist die Bedarfsermittlung auf Grundlage einer Hochrechnung der aktuellen Zahlen nur eine Annäherung, der tatsächliche Bedarf lässt sich aufgrund unterschiedlichster Gewerbestrukturen und -anforderungen nur schwer quantifizieren, wie bereits erläutert.

Unter dem Gesichtspunkt, dass Vilsbiburg nach Regionalplan als bevorzugt zu entwickeltes Mittelzentrum eingestuft ist und Vilsbiburg eine überörtliche Bedeutung zur Bereitstellung an Arbeitsplätzen einnimmt, wird diese Mehrung an Flächen als städtebaulich vertretbar bewertet.

Sonderbauflächen
Solar

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung wurden in der jüngsten Zeit verschiedene Projekte für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen eingeleitet. Diese Entwicklungen wurden in die Planung übernommen.

Die Flächen hierfür befinden sich in

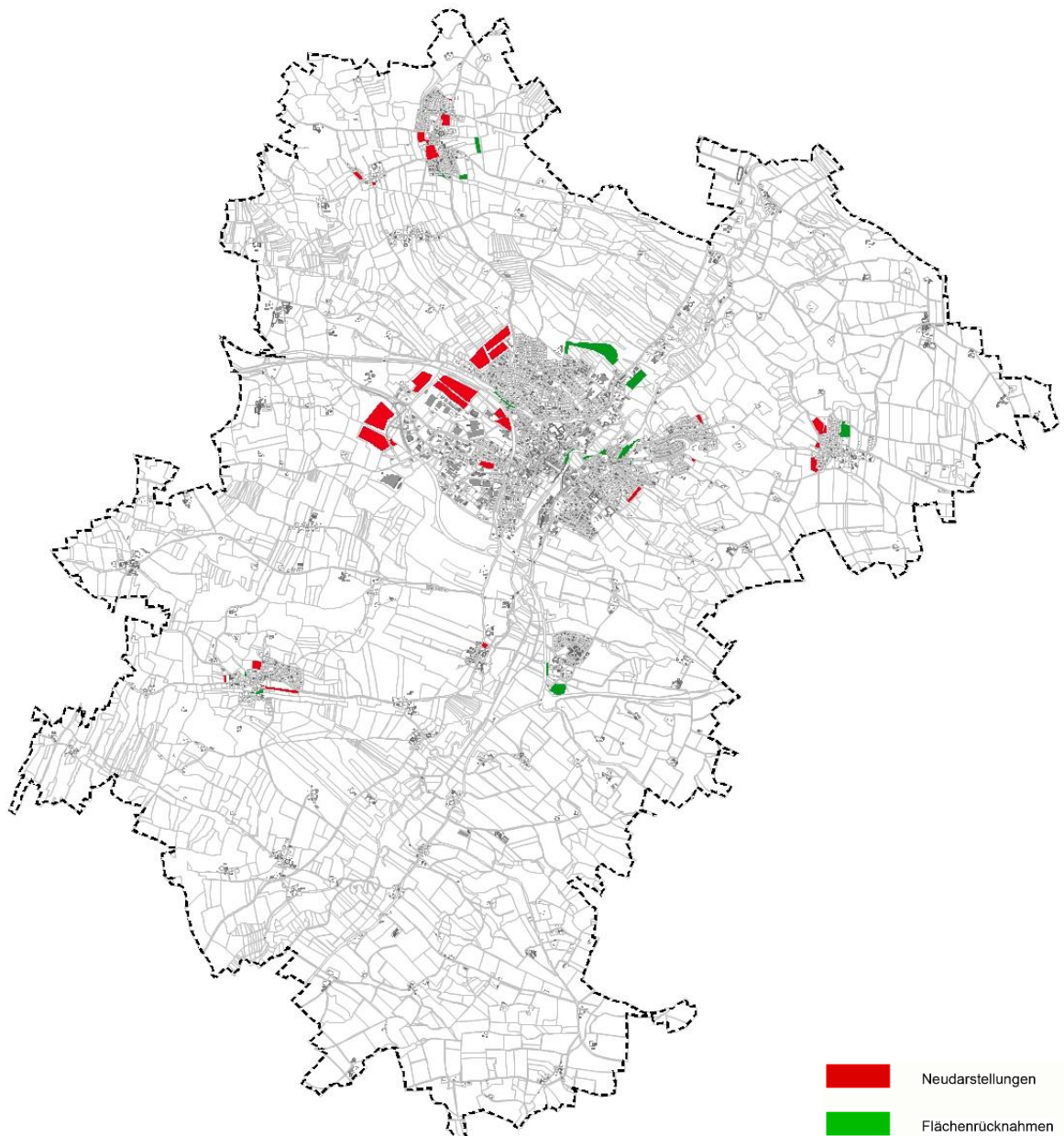
- Grieshäusl (ca. 19 ha, mehrere Teilgebiete, 2012 - 2023)
- Saliterweg (ca. 1 ha, 2022)
- Karwill (ca. 3 ha, 2023)
- Pfaffenbach (ca. 8 ha, Agri-PV)
- Thalham (ca. 22 ha, mehrere Teilgebiete, seit 2023)
- Wachsenberg (ca. 10 ha, seit 2025).

Eine weitere Konkretisierung und landschaftliche Integration erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

In Summe sind ca. 63 ha dargestellt, was einem Flächenanteil von knapp 1 % des Gemeindegebietes entspricht.

Gesamtflächenbilanz

Den im FNP-Entwurf aufgenommenen Flächenneudarstellungen von ca. 40 ha (Summe aller Nutzungsarten) stehen Flächenrücknahmen von ca. 14 ha aus dem rechtswirksamen FNP gegenüber. In der Summe entsteht daraus eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen von ca. 26 ha.



Hinweise zum Vollzug

Im Folgenden werden Hinweise aufgeführt, die im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren eingegangen sind, jedoch nicht im Rahmen des Flächennutzungsplans verbindlich geregelt werden können. Diese Hinweise gilt es, ergänzend zu den Erklärungen in der Begründung, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne und sonstige kommunale Satzungen) sowie beim Bauvollzug zu berücksichtigen.

Die Hinweise sind eine offene Themensammlung, keine abgeschlossene Aufstellung.

Stromleitungen

Höchstspannungsfreileitung, TenneT

Die sich im Bau befindende Höchstspannungsfreileitung LH-06-B 152 wurde mit der Leitungsschutzzone in die Planung eingetragen. Die alte Freileitung LH-06-B104 befindet sich noch in Betrieb und wird nach Abschluss aller Arbeiten zu rückgebaut.

Innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend ist hier die DIN EN 50341-1, in der die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt ist.

Alle Bauvorhaben, die auf Grundstücken innerhalb des Schutzbereiches liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH mindestens 8 Wochen vorher zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu der Anlage bzw. innerhalb des Schutzbereiches wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich durch unzulässige Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung folgenschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hochschwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Aus den o. g. Gründen muss sich die bauausführende Firma rechtzeitig (mindestens 8 Wochen) vor Baubeginn zur Abstimmung der möglichen Arbeitshöhe innerhalb des Schutzbereiches mit der TenneT TSO GmbH in Verbindung setzen.
- Der Mastschutzbereich (25,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt) der Höchstspannungsleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren dürfen innerhalb dieses Bereiches keine Abgrabungen, Anpflanzungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden.
- Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung sind mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.
- Die Maststandorte müssen jederzeit im Störfall und für Wartungsarbeiten mit schwerem Gerät, wie z. B. Autokran, erreichbar sein. Hierfür wird eine Zuwegung mit einer Breite von mindestens 6,00 m benötigt.

- Bei Brauchwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Höchstspannungsfreileitung und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bereits bei Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.
- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von der Höchstspannungsfreileitung abfallen können. Unter der Höchstspannungsfreileitung muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Innerhalb des Schutzbereiches ist jede Geländeniveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Voraus mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Dauerhafte Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur mit deren Zustimmung und erst nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände von der TenneT TSO GmbH geprüft worden ist, vorgenommen werden.

110-kV-Anlagen, Bayernwerk Netz GmbH)

Im Plangebiet befinden sich zwei Leitungen Hochspannungsleitungen, die in die Planzeichnung mit den jeweiligen Leitungsschutzzonen eingetragen sind.

Ltg. Nr. O38: Schutzzone beiderseits der Leitungsachse 30,00 m

Ltg. Nr. B31: Schutzzone beiderseits der Leitungsachse 22,50 m

Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Bebauungen, aber auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Folgende Hinweise sind im Weiteren zu beachten:

- Die Abstände von eventuell geplanten Windkraftanlagen zu Freileitungen sind in der Norm DIN EN 50341-2-4, in der gültigen Fassung, geregelt. Sie sind mit den bereits vorher angewandten VDEW-Empfehlungen identisch.
- Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Es gilt zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen.
- Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.
- Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen wird nicht zugestimmt. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, werden durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt bzw. werden auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt.
- Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen

betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

20-kV-Freileitungen, Bayernwerk Netz GmbH)

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden 20-kV-Freileitungen wurden in die Planzeichnung eingetragen.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Bahnanlagen

Im Plangebiet liegt die DB-Strecke 5720 Neumarkt St.Veit – Landshut mit den Verkehrsstationen Vilsbiburg.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen darf keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

- Es gilt zu beachten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben und Bebauungspläne, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und sich in unmittelbare Nähe zu Bahnflächen und Bahnbetriebsanlagen befinden besondere Sicherheitsauflagen, Schutzabstände sowie ggfs. Baubeschränkungen zu beachten sind, um einen sicheren Bahnbetrieb zu gewährleisten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
- Zur Umsetzung von Maßnahmen darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.)

entstehen, die zu Im-missionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahrensgebiet an der zur Elektrifizierung vorgesehenen Bahnstrecke 5720 Mühldorf (Oberbay) – Landshut (Bay) Hbf liegt.

Nord-Ost-Umfahrung (Planung)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

Bodenschutz

Zum Schutz und der Verwendung des überschüssigen anfallenden Oberbodens wird empfohlen, eine möglichst hochwertige Verwendung (Renaturierung von Flächen oder landschaftsgestalterische Maßnahmen) zu gewährleisten. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des §§ 6 - 8 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden.

Die Empfehlungen der DIN-Normen DIN 18915, DIN 19639 sowie DIN 19731 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m einer baurechtlichen Genehmigung bedarf.