

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Änderung durch Deckblatt Nr. 16 „GE Gaidorf“ Stadt Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg

vertreten durch
Helmut Haider, 1. Bürgermeister

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 – 305-0
Telefax 08741 – 305-555

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 26. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum.....	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation.....	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag.....	5
4.2 Standortwahl.....	5
4.3 Städtebaulicher Kontext.....	6
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 16	6
5.1 Ausweisung von Wohnbauflächen.....	6
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte.....	7
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	7
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	8
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Immissionsschutz	9
10. Nachrichtliche Übernahmen	10
■ Rechtsgrundlagen	11

ANLAGE

■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 16 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Gaidorf“.....	31 Seiten
Skizze Bestandssituation zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	M 1 : 1.000
Ausgleichskonzept Fl.Nr. 247/2 Tfl., Gemarkung Wolferding.....	M 1 : 1.000

1. Anlass

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 soll nun am westlichen Ortsrand bzw. Ortsmitte von Gaindorf für einen Teil der Bestandsbebauung im Ort ein Mischgebiet (MI) und im direkten westlichen Anschluss ein Gewerbegebiet (GE) entstehen.

Der Ort Gaindorf wird im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,81 ha. Die Erschließung und die Flächenaufteilung entsprechen hierbei der Umsetzung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Es erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „GE Gaindorf“. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich des „GE Gaindorf“ befindet sich im Westen von Gaindorf in einer topographisch ebenen Situation. Die Höhenlage der Geländeoberfläche befindet sich durchwegs zwischen 441,8 und 443 müNN. Das Gelände steigt im Anschluss sanft nach Westen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Gaindorf“ umfasst insgesamt 1,81 ha und bezieht sich analog zum Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Grundstücke Fl.Nrn. 62 Tfl., 64, 64/3, 127 Tfl., 127/1, 127/2, 127/10, 128, 128/2, und 140/1 Tfl., Gemarkung Gaindorf. Er wird auf Flächennutzungsplanebene, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche, Grundstück mit Wohnhaus, Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr, Stallungen und Wirtschaftsgebäude Hofstelle,
- im Osten: Hofstelle mit Wohn- und Wirtschafts- und Stallgebäuden, Grundstück mit Wohnhaus, Gartengrundstück
- im Süden: Hofstelle mit Wohn- und Wirtschafts- und Stallgebäuden, Grundstück mit Wohnhaus, Grundstück mit Wohnhaus, Grundstück mit Wohnhaus, Grundstück mit Wohnhaus und Nebengebäude, Grundstück mit Wohnhaus,
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche, Lagerflächen.

2.2 Lage im Raum

Die Stadt Vilsbiburg hat eine Fläche von 68,85 km² und zählt zusammen mit den fünf größeren Ortsteilen Frauensattling, Gaindorf, Haarbach, Seyboldsdorf und Wolferding insgesamt rund 11.711 Einwohner (Stand 31 Dezember 2016, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik). Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt einen Einwohnerzuwachs von 600 Einwohnern ein stetiges Wachstum (vgl. Statistik kommunal 2017).

Im Zentrum Vilsbiburgs mit dem Stadtplatz ist die mittelalterliche Silhouette der typisch wittelsbachischen Marktanlage noch immer zu erkennen. Als zentrale Einrichtungen sind neben mehreren Kindergärten, Grundschule, der Mittelschule Bina-Vils, die Staatliche Realschule und das Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium sowie das kreiseigene Krankenhaus und ein Hospiz vorhanden. Des Weiteren gibt es mehrere kulturelle Einrichtungen und Sportstätten, zum Beispiel die Vilstalhalle und die Ballsporthalle Vilsbiburg.

Die Bundesstraße B 299 führt von Vilsbiburg in 23 km Luftlinie Richtung Nordwesten über Landshut zur Autobahn A 92.

Das Tal der Großen Vils prägt den Landschaftsraum südlich von Vilsbiburg mit großflächigen Ackererschlägen und teilweise noch Grünlandnutzung in den Talräumen.

Die Gemeinde Gaindorf kam in Zuge der Gebietsreform im Jahr 1978 zur Stadt Vilsbiburg. Zu ihr zählen neben Einzelgehöften noch Frauenhaarbach, Gaindorf, Herrnfelden, Schaidham, Tannet. Haarbach weist ins. 468 Einwohner auf (Stand: 24.04.2015).

Naturräumlich ist dieser Bereich der Naturraum-Untereinheit 060-C „Vilstal“ im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn einzuordnen. Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus „Erlen-Eschen Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten–Erlen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae) (Quelle: nach Seibert 1968). Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 16 teilt sich gegenwärtig in zwei Teilbereiche auf. Der westliche Teil ist von un bebauter landwirtschaftlicher Nutzung, hier Intensiv-Grünland geprägt. Der nördlich Bereich des Hausgartens auf Fl.Nr. 140/1, Gemarkung Gaiendorf, ist hier in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der hier befindliche Gehölzbestand wird in Kapitel 3.1 des Umweltberichts näher erläutert.

Der östliche Teilbereich ist nahezu gänzlich überbaut bzw. versiegelt. Die bestehende heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur wird hier geprägt von dem in den letzten Jahrzehnten gewachsenen Bestandsbetrieb, einem Fliesen- und Naturstein-Handelsbetrieb mit Verkaufs-, Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäuden. Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Bestandssituation Skizze M 1 : 1.000 dargestellt. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 liegt Vilsbiburg in einem allgemein ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Grundsatz des LEP 2.1.7 (G) zielt darauf ab, dass Mittelzentren die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Der Regionalplan der Region 13 Landshut weist die Stadt Vilsbiburg in der Karte 1 – Raumstruktur – als Mittelzentrum, hier einen „bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort“ aus (Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung vom 28. März 2007, verbindlich erklärt am 28.09.2007). Die Stadt Vilsbiburg liegt an einem Knotenpunkt von mehreren Entwicklungsachsen (Landshut – Vilsbiburg – Eggenfelden, Vilsbiburg – Mühldorf, Vilsbiburg – Erding). Entwicklungsachsen – hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 299 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Im Regionalplan wird als Ziel A III 3.2 formuliert, dass es von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Vilsbiburg bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln. Dabei sind insbesondere anzustreben, die Industriestruktur zu erweitern und zu stärken, den Dienstleistungsbereich auszubauen sowie städtebauliche und funktionale Mängel zu beseitigen. Hierfür ist generell eine Zunahme an zukunftssicheren Arbeitsplätzen erforderlich. Durch die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel können die Standortvoraussetzungen für zentralörtliche Einrichtungen verbessert und die Attraktivität insgesamt erhöht werden. Des Weiteren wird in den Zielen B II 2 darauf hingewiesen, dass im Mittelzentrum Vilsbiburg für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen bereitgehalten werden sollen.

Die Karte 2 Siedlung und Versorgung enthält zum Planungsgebiet keine Aussagen (Stand laut 5. Verordnung, verbindlich erklärt am 28.12.2011). Das nächstliegende Vorranggebiet für Kies und Sand KS 109 befindet sich nordwestlich von Vilsbiburg im Gemeindebereich von Geisenhausen. Das nächst gelegene Wasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Wasserversorgung besteht im Südosten Vilsbiburgs. Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich knapp außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“ (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006). Zum 04.02.2017 wurde das Vilstal östlich des Siedlungsbereichs zugleich als Teil des Regionalen Grünzuges Nr. 10 „Vilstäler“ verbindlich erklärt.

3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg, wirksam seit 25.05.1998, wird das gesamte Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den gesamten Ort Gaidorf werden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan keine Gebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt und der Ort befindet sich somit im Außenbereich. Das Planungsgebiet ist im östlichen Teil bebaut und stellt sich vor Ort als sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB dar. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist gänzlich unbebaut und als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten. Hier werden im Landschaftsplan als Maßnahmen und Entwicklungsziele eine Ortsrandeingrünung (OR), eine Verbesserung / Erhaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes (L) und die Anlage eines Windschutzes (W) dargestellt. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr verzeichnet. Für die nordöstliche Ecke des Geltungsbereiches wird für das ehemalige Schulgebäude das Planzeichen „Denkmal“ (D) geführt. Nach Prüfung mit aktuellen Auszügen des Denkmalkatasters wurde festgestellt, dass der Status Baudenkmal wegen mehrfachen Umbaus und Überprägung aberkannt wurde. Das Planzeichen Denkmal wird im Deckblatt Nr. 16 nicht mehr dargestellt.

Die zukünftige Erschließung des geplanten Gewerbegebietes (GE) „GE Gaidorf“ erfolgt von Osten her durch das geplante Mischgebiet (MI) über die Ortsdurchfahrt (Kreisstraße LA 13).

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden, eine Betriebserweiterung, planerisch umzusetzen ist die Aufstellung eines Bauleitplans notwendig. Im Gegenzug wird eine unmittelbar westlich des Geltungsbereichs befindliche, nicht genehmigte Lagefläche auf einer im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgelöst und die Lagerung in die neu entstehenden Gewerbequartiere verlagert.

Des Weiteren wird im Zuge der Planung auf die konkrete Absicht der Stadt Vilsbiburg hin der Straßenraum an der Kreisstraße LA 13 im Bereich der Ortsdurchfahrt auf Bebauungsplan Ebene neu geregelt und der unterbrochene öffentliche Rad- und Fußweg ergänzt wird.

4.2 Standortwahl

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten war, sind sämtliche im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Gewerbeflächen im Stadtgebiet als Standortalternativen zu werten. Diese sind im Stadtgebiet von Vilsbiburg nur mehr kleinflächig gegeben. Die Gewerbegebiete „Rieder im Feld“ und „Baumgartenstraße“ weisen mit 0,5 ha bis 3,0 ha passende Gewerbeparzellen auf. Es sind aber nur noch im Gewerbegebiet Baumgartenstraße passende Parzellen frei. Des Weiteren ist im Gewerbegebiet Baumgartenstraße bereits ein ähnlicher Betrieb gleicher Branche und Sortiments ansässig. Eine Betriebsverlegung vom Planungsbegünstigten für nicht wirtschaftlich gesehen.

Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besondere Eignung als Gewerbegebiet:

- Identifikation mit dem Ort,
- unmittelbare Nähe zum Hauptsitz des Unternehmens,
- weiterhin maximal nutzbare Bestandsbetriebsgebäude,
- Sicherung des Betriebsgeländes, der Waren und Ausstellungen in Außenlagerung durch Betriebsinhaber als auch der nachstehenden 1. Betriebsleiter mit Wohnsitzen vor Ort,
- verkehrsgünstige Lage (Kreisstraße LA 13 und Bundesstraßen B 299 und B 388),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Randeingrünung im Nordwesten.

Das Planungsgebiet stellt eine landschaftsverträgliche und an eine funktionsfähige Ortsmitte gut angebundene, kleinflächige Siedlungsentwicklung dar. Bei dieser Ortsabrundung handelt es sich somit um

eine städtebaulich begründbare Entwicklungsmaßnahme der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, welche zu 50 % bereits eine genehmigte Bestandsbebauung ausweisen.

Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Stadt Vilsbiburg liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Die Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind weitestgehend bereits vollständig bebaut (siehe oben). Es sind wenn nur noch kleinflächige Lücken unbebaut.

Die Bodenschätzungskarte des Regierungsbezirks Niederbayern (M 1: 100.000, 1965) stellt für den Geltungsbereich Grünland mit einer Grünlandzahl von 65 dar. Im Planungsgebiet befinden sich Standorte mit einer hohen Ertragsfähigkeit des Bodens gemäß Grünlandzahl und einer mittleren Ertragsfunktion gemäß der Bodenart. Für den gesamten Geltungsbereich wird als Kulturart Grünland angegeben.

Von den 1,81 ha Geltungsbereich sind mit rund **0,87 ha** nur rund die Hälfte des Geltungsbereichs (48%) eine **Neuplanung**. Die Gewerbebebauung führt zu einer **flächigen Versiegelung ertragreicher Böden** (rund 0,8 ha). Auf Bebauungsplanebene ist die Inanspruchnahme von 0,87 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen. Hier werden diesem Belang nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt und seitens der Stadt Vilsbiburg höher gewichtet: die Ausweisung der Gewerbeflächen dient zur Sicherung und zukunftsfähigen Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze. Gerade im Zusammenhang mit den Neuregelungen der innerbetrieblichen Abläufe und Verkehrsführung sowie der Neuordnung und verkehrstechnischen Sicherung des Straßenraumes an der Kreisstraße LA 13 wird die Planung als sinnvoll erachtet.

Durch die Synergieeffekte mit dem angrenzenden Bestandsbetrieb wird dem LEP-Ziel des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** und der **Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange** nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB Rechnung getragen.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Planungsziel der Stadt Vilsbiburg gemäß LEP 2013 und Regionalplan ist es die Arbeitsplatzfunktion zu stärken. Die Planung wird hierbei auf einen ansässigen, regional tätigen Gewerbetreibenden aus dem Naturstein-Gewerbe abgestimmt.

Zusammenfassend ist das Deckblatt Nr. 16 nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erzeugt wesentliche Impulse für die weitere Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt Vilsbiburg. Gleichzeitig ist das geplante Gewerbegebiet als ökologisch tragfähig zu beurteilen. Die ökologischen Risiken sind zu bewältigen. Die Nachweise hierzu werden im Umweltbericht beigefügt.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 16

5.1 Gewerbeflächen

Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt **1,81 ha**, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Im Deckblatt Nr. 16 werden insgesamt rund 0,8 ha neue Gewerbeflächen und 0,87 ha Mischgebietsflächen ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung ist zum einen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und zum anderen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Hinzu kommen an der Ostseite 0,07 ha Verkehrsflächen, hier die Kreisstraße und der neu geplante Rad- und Fußweg. Darüber hinaus werden randlich 0,07 ha gliedernde Grünflächen im Nordwesten und neu zu pflanzende Baumreihen an der Südseite des Geltungsbereichs dargestellt.

Die Darstellung der Grüngliederung entspricht hierbei dem bereits vorliegenden konkreten Konzept auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

5.2 Erschließung

Die **Erschließung des Geltungsbereichs** ist durch die Ortsdurchfahrt (= Kreisstraße LA 13), die von Nord nach Süd im östlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft, sichergestellt. Die Kreisstraße LA 13 ist auch der Hauptverkehrsanbindung von Vilsbiburg nach Haarbach und weiter nach Geisenhausen und Landshut im Norden oder Richtung Westen über Altfraunhofen und Vilsheim über Buch und Moosburg weiter zur Autobahn A 92 nach München.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung sind derart angeordnet, dass das Siedlungsgefüge von Gaiendorf nicht negativ beeinträchtigt wird. Der bestehende Gewerbebetrieb wird sinnvoll ergänzt. Eine Einbindung in die Landschaft wird durch die Ortsrandeingrünung im Nordwesten und Süden gewährleistet. Diese wird durch die bereits ausgewiesene gliedernde Grünfläche im Westen ergänzt.

Es sind folgende **Planungsgrundsätze** anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Sicherung der Randeingrünung Abschirmung nach Norden und Westen,
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur (Wiesenstreifen, Hecken/Biotope),
- Planung mehrerer Baumreihen an der Südseite des Geltungsbereichs,
- Erhalt und Ausbau der Wegeverbindungen, auch für Erholungssuchende,
- naturnahe Ausbildung der Wiesenmulden (Oberbodenpassage) zur Regenwasserrückhaltung

Auch ist auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept anzustreben.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Stadtgebiet Vilsbiburg.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 6.1 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach der differenzierten Betrachtung nach Schutzgütern eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Für die Gebäude und Stellplätze im geplanten Mischgebiet (9.417 m²) ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ (vgl. Anlage Übersicht Genehmigungsbescheide zur Begründung auf Bebauungsplan-Ebene).

Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 18.108 m² **abzüglich** der bestehenden **Mischgebietsfläche** (9.417 m²) mit bestehenden Gebäuden, Lager und Stellplatzflächen sowie dem Straßenraum der LA 13. Hieraus ergeben sich **8.691 m² Eingriffsfläche**.

Aufgrund der für Gewerbegebiete charakteristischen GRZ (hier im Bebauungsplan 0,8) ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte Eingriffsfläche Typ A zuordnet. Bei der Kombination A I **ist folgende Faktor-Spanne angegeben**: B I: 0,3 – 0,6. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 0,26 ha bis 0,52 ha auf Flächennutzungsplanebene**. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier weichen sowohl Flächenansatz als auch Faktor ab.

Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen im **Bereich Boden und Fläche** mit der Einstufung **hoch**, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten (aufgrund Verlust ertragsfähiger landwirtschaftlich genutzten Böden). Das **Schutzgut Mensch** ist v. a. auf-

grund von Lärmemissionen als **mäßig** zu beurteilen. Beim **Schutzgut Landschaft** ist neben der großmaßstäblichen Bebauung eine Einsehbarkeit von Westen gegeben. Durch die Vorbelastung, u. a. die Lagerflächen im Außenraum, und die Ordnungsfunktion der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in der Zusammenschau jedoch nur als **gering** zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten. Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen der Bauleitplanung nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering** von der Bauleitplanung betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Ortsdurchfahrt (LA 13), die vorhandene und zukünftige Gewerbenutzung, die Gaststätte und Wohngebäude im Umfeld, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen im Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg „GE Gaiendorf“ insgesamt als **gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg „GE Gaiendorf“ wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Bauleitplanung wurde im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg „GE Gaiendorf“ sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die sich ab ca. 60 m östlich der Kreisstraße im Vilstal erstrecken. Die Große Vils ist im Bereich der Ortschaft Gaiendorf ein Gewässer II. Ordnung. Das Einzugsgebiet bis zur Einleitungsstelle in Gaiendorf beträgt 285,885 km². Die Gewässerfolge lautet: Große Vils – Vils – Donau – Schwarzes Meer.

Bei Baugrunduntersuchungen durch das Umweltbüro Ingo Block wurde bei vier Bohrungen im Bereich der geplanten Erweiterung ein Grundwasserstand ermittelt. Dieser liegt im Bereich zwischen 2,90 m bis 3,60 m unter Geländeoberkante. (Quelle: Erläuterungsbericht der **Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH** vom 20.06.2018).

Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) befindet sich der östliche, bereits bebaute Randbereich des Planungsgebiets im wassersensiblen Bereich. Der überwiegende Flächenanteil befindet sich außerhalb. Die Grundwassergleichen liegen laut Hydrogeologischer Karte von Bayern (M 1 : 100.000) bei etwa 435 müNN. In etwa 1 km nördlich von Gaiendorf und südlich von Vilsbiburg befindet sich ein Stützpunkt Grundwassergleichen mit einer Höhe von 438 müNN (Grundwasserkörper tertiär).

Durch die großzügige Randeingrünung am Westrand einschließlich der Anlage von naturnahen Wiesenmulden als Retentionsraum mit sog. Oberbodenpassage wird dem Gesichtspunkt der Oberflächenwasserrückhaltung eine besondere Gewichtung verliehen.

Es ist auf Grund der durchwegs ebenen Lage des Geltungsbereichs von keiner Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszugehen.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH.

Gasversorgung

Bisher besteht keine Gasversorgung.

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Geltungsbereich vorhanden. Es erfolgte 2017 eine Neuerschließung mit Glasfaser durch die Stadt Vilsbiburg / M-Net.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet und entsorgt. Das Schmutzwasser kann in den innerhalb der Kreisstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Regenwasserentsorgung

Es wird zeitgleich eine **Entwässerungsplanung** in Form eines Erläuterungsberichtes der **Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH** vom 20.06.2018, zur „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Betriebsgelände und einer Erweiterung in die Vils und den Untergrund Fl.-Nr. 63, 63/2, 63/3, 64, 64/3, 127/1, 127/2, 127/10, 127/2, 128, 128/2, 140, 140/1, Gemarkung Gaidorf, Gemeinde Vilsbiburg“ erstellt. Dieses liegt der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Gaidorf“ im Anhang bei. Es wurde eine Einleitungsmenge des Regenwassers in die Große Vils für die **Bestandsflächen** von 107,45 l/s berechnet. Eine Behandlung des Regenwassers ist nicht notwendig. Da der Drosselabfluss unbegrenzt ist, kann die **tatsächliche Einleitungsmenge von Q15(1) = 107,45 l/s in die Große Vils** eingeleitet werden. Vorhanden ist ein Kanal DN 400 aus Stahlbeton. Angenommenes Gefälle 10 ‰. Dieser besitzt eine rechnerische Leistungsfähigkeit von 230,4 l/s. Somit ist der Kanal ausreichend dimensioniert.

Für die **Erweiterungsflächen** wurde ebenfalls nachgewiesen, dass keine Regenwasserbehandlung nötig ist. Eine quantitative Beurteilung der Einleitungsstelle muss in diesem Fall nicht erfolgen, da bei einer Einleitung in den Untergrund keine Begrenzungen gegeben sind. **Bei einer 2,0 m bereiten Rigole** ergibt sich eine **Rigolen-Länge von 122,0 m**.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 19.06.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets z. T. Zusatzkontingente vergeben wurden.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Es handelt sich hierbei zum einen um Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde unter der Kath. Pfarrkirche St. Petrus, zum anderen um mehrere Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Das Benehmen ist teilweise hergestellt.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte **Bodendenkmäler** befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nachstehend aufgeführte **Baudenkmäler** sind in 60 – 200 m Entfernung innerhalb des Dorfgebietes vorhanden:

- (D-2-74-184-76) **Kath. Pfarrkirche St. Petrus,**
- (D-2-74-184-64) **Stadel,**
- (D-2-74-184-65) **Pfarrhaus,**
- (D-2-74-184-62) **Bauernhaus eines Vierseithofes,**
- (D-2-74-184-66) **Kapelle.**

Mögliche **Sichtbezüge** wurden geprüft. Grundsätzlich sind **Sichtbezüge** nur an vereinzelten wenigen Stellen vorhanden und bei nicht gezielter Suche **nicht augenscheinlich** (näheres siehe Kapitel 3.7 im Umweltbericht).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa- den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Ände- rung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82).