

Zusammenfassende Erklärung

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 Lagerfläche auf einer im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dargestellten gliedernden Grünfläche 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.

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg vom 25.05.1998 wird nun durch das Deckblatt Nr. 16 am westlichen Ortsrand von Gaindorf für einen Teil der Bestandsbebauung im Ortskern ein Mischgebiet (MI) und im direkten westlichen Anschluss ein Gewerbegebiet (GE) geplant. 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. Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt **1,81 ha**, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Im Deckblatt Nr. 16 werden 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 LA 13 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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. 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. aufgrund 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.

Tabelle 8 Gesamtwirkungsbeurteilung – Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan –

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Grünland und Ackerfläche, bereits versiegelte Betriebsfläche im Osten	Störung durch Lärm und Staubentwicklung	Überbauung der Grünland- und Ackerfläche, Baum-Strauchpflanzungen	Ortsrandausbildung, Gehölzpflanzungen und naturnahe Wiesenmulden	gering
Boden	Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm	in Teilflächen Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen	0,87 ha Bebauung und großflächige Erschließungsflächen, Verlust der Bodenfunktionen	---	hoch
Fläche, Nachhaltigkeit	Ostteil bereits stark versiegelt, weitere Bauten und Befestigung (Fahr-, Stell- und Lagerflächen)	Verdichtung und Versiegelung, Einbringen von Natursteinbruch (Produktionsreste) als Unterbau	Hochregallager zum effizienteren Lagern von Natursteinen und Materialien, Lagerung in die Höhe	---	hoch
Wasser	Grundwasserflurabstand von 4-7 m	erhöhter Abfluss, ggf. Einschwemmung von Feinteilen	Versickerung des auf den überbauten Flächen anfallenden Regenwassers über Wiesenmulden u. Rigolen	wasserdurchlässige Beläge bei untergeordneten Verkehrsflächen	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	Verlust einer Freifläche am Siedlungsrand, bebaute Fläche bleibt unverändert	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten	Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen	Erhöhung des Gehölzanteils, Klimaausgleichsfunktion (Kronenvolumen)	gering
Landschaft	Acker- bzw. Grünlandflächen, zur Hälfte bebaut mit Wohnhäusern, Lagerhallen, Werkstätten, Verkaufsgebäuden,	Baustellenbetrieb	Wegfall der Fernsicht in die freie Landschaft für einzelne unmittelbar angrenzende Wohngebäude	Beschränkung der Wandhöhe auf 7,5 m und Firsthöhe auf 10 m, Randeingrün-	gering

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
	Ausstellungsflächen und einer Gaststätte			nung und Großbaumpflanzungen Richtung Siedlungsbereich	
Kulturelles Erbe und Sachgüter	--	--	ggf. geringfügige Auswirkung auf Sichtachsen zur Kirche St. Petrus		gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Wohngebäude im Geltungsbereich und unmittelbar außerhalb	Staub- und Lärmemissionen	Lärm v. a. durch Liefer-, Schwerlast- u. Personalverkehr, Verlagerung der Entladeflächen	Lärmemissionskontingente, Begrenzung auf Tagbetrieb, max. 10 Stunden Stapler	mäßig
Abfälle und Abwässer	Oberflächenwasserableitung im MI in Regenwasserkanal	Abfälle bei der Verarbeitung von Materialien zum Bau	Entstehung von Produktionsresten	--	gering
Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle u. Katastrophen)	Teilflächen werden bereits als Gewerbeflächen genutzt	Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen	bei Lager-, Fahr- und Abladetätigkeiten sowie bei der Bearbeitung der Natursteine, Befahren der Stellplatzflächen	--	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	Einsatz von schweren Fahrzeugen (Lastenkran, Gabelstapler), Maschinen in Werkstatthallen	Einbringen von Natursteinbruch (Produktionsreste) als Frostschutz-Unterbau der Neubauten	Einbringen von Natursteinbruch (Produktionsreste) als Frostschutz-Unterbau der Neubauten	--	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente und keine gefährdeten Arten von Fauna und Flora. Das Planungsgebiet stellt einen strukturalarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar. Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten. Durch grünordnerische Festsetzungen werden raumwirksame Gehölzstrukturen vorgesehen, die v. a. für die Tierwelt eine Vernetzungsstruktur darstellen. Das Grünkonzept sieht leistungsfähige Baum-Strauchpflanzungen vor.

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.

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Flächennutzungsplan)

Im Stadtgebiet Vilsbiburg sind aufgrund der stark ausgeprägten Reliefenergie kaum noch ebene Flächen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung vorhanden. Der Süden des Stadtgebietes ist aufgrund des Wasserschutzgebietes und des Vilstals (Überschwemmungsgebiet) für eine Bebauung nicht geeignet. Nur im Umfeld der Ballsporthalle sind noch Flächen vorhanden. Diese sind aber als Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebes vorgesehen. Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen im Süden des Stadtgebietes an der B 299 sind nicht bebaut. Allerdings besteht hier keine Grundstücksverfügbarkeit. Die dargestellten Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind weitestgehend bereits vollständig bebaut. Es sind wenn nur noch kleinflächige Lücken un bebaut. Die Gewerbegebiete „Rieder im Feld“ und „Baumgartenstraße“ weisen mit 0,5 ha bis 3,0 ha passende, noch freie Gewerbearealen auf. Eine Betriebsverlegung in diese Gebiete ist jedoch nicht wirtschaftlich. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine geplante Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden. Für die Standortentscheidung maßgeblich war hierbei die unmittelbare Nähe zum Hauptsitz des Unternehmens und den somit weiterhin maximal nutzbaren Synergien mit den bestehenden Betriebsgebäuden. Durch die sehr große Menge an Waren in Außenlagerung und der freien Zugänglichkeit des Geländes von Osten haben sowohl der Betriebsinhaber als auch der Betriebsleiter den Wohnsitz direkt auf dem Betriebsgelände. Dies ist ein weiterer ausschlaggebender Grund für die direkte Erweiterung des Betriebsgeländes vor Ort.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände oder Anregungen von Bürgern eingegangen. Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind einzuhalten, um eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Weiterhin erfolgen Hinweise zu Festsetzungen, nach denen die Pflanzabstände für Sträucher und Bäume berücksichtigt und die Pflege der Randeingrünung gewährleistet sein sollten sowie die Umzäunung einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche aufzuweisen hat. Die Erreichbarkeit und Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet bleiben.

Die Hinweise und Anregungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird auf Bebauungsplanebene beachtet und entsprechende Hinweise aufgenommen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld ist auch weiterhin gegeben.

Bayerischer Bauernverband

- Anmerkung, dass von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm Staub und Geruch ausgehen können und die Bauwerber davon in Kenntnis zu setzen sind. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Des Weiteren ist in der Planung ist eine Randbegrünung vorgesehen. Sofern die Begrünung direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzt, ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche nicht durch Schattenwirkung, überhängende Äste oder Wurzelwerk behindert werden kann. Ebenso muss die Pflege der Begrünung geregelt werden.

Die Stellungnahme wird auf Bebauungsplan-Ebene durch entsprechende Hinweise berücksichtigt.

Landratsamt Landshut – untere Bauaufsichtsbehörde

- Einwand, dass das Planzeichen Geltungsbereich in die planlichen Darstellungen aufzunehmen ist. Dem Einwand wird nachgegeben, das Planzeichen wird in die Legende des Flächennutzungs- und Landschaftsplans unter Sonstige Planzeichen dargestellt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Die Auseinandersetzung mit der Niederschlagswasserbeseitigung schon auf Bebauungsplanebene wird ausdrücklich begrüßt. Es wird auf die Eigenvorsorgepflicht bezüglich der allgemeinen Wassergefahren hingewiesen. Aus fachlicher Sicht wird eine wasserdichte Bauweise von Gebäuden bis zu 50 cm über der maßgeblichen Geländeoberkante empfohlen.

Die Hinweise und Anregungen des Wasserwirtschaftsamts Landshut werden zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Planung wird unverändert festgehalten. Die Hinweise zu wasserdichten Bauweise werden aber auf Ebene des Bebauungsplans in die Begründung aufgenommen.

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 insgesamt als **gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Das Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg wurde im Einzelnen bezüglich seiner 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 sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.