

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A B V - G E L Ä N D E BAUABSCHNITT 1 – DECKBLATT 1

STADT

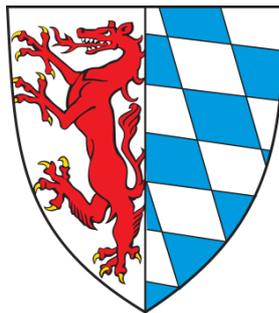
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan

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

Stand: 17.02.2025 – Entwurf

Projekt Nr.: 24-1629_BBP-D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | LAGE IM RAUM..... | 5 |
| 2 | INSTRUKTIONSGEBIET | 7 |
| 3 | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... | 8 |
| 3.1 | Veranlassung | 8 |
| 3.2 | Bestand..... | 9 |
| 3.3 | Entwicklung..... | 10 |
| 4 | VERFAHRENSVERMERKE | 11 |
| 5 | RAHMENBEDINGUNGEN..... | 12 |
| 5.1 | Rechtsverhältnisse..... | 12 |
| 5.2 | Umweltprüfung..... | 12 |
| 5.3 | Planungsvorgaben | 13 |
| 5.3.1 | Landesentwicklungsprogramm | 13 |
| 5.3.2 | Regionalplan..... | 14 |
| 5.3.3 | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan..... | 14 |
| 5.3.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm | 15 |
| 5.3.5 | Biotopkartierung..... | 15 |
| 5.3.6 | Artenschutzkartierung..... | 15 |
| 5.3.7 | Schutzgebiete | 15 |
| 5.3.8 | Sonstige Planungsvorgaben | 15 |
| 5.4 | Aussagen zum speziellen Artenschutz..... | 15 |
| 5.5 | Wasserhaushalt | 15 |
| 5.5.1 | Grundwasser | 15 |
| 5.5.2 | Hochwasser | 16 |
| 5.6 | Altlasten | 16 |
| 5.7 | Denkmalschutz | 17 |
| 5.7.1 | Bodendenkmäler..... | 17 |
| 5.7.2 | Baudenkmäler..... | 18 |
| 6 | KLIMASCHUTZ..... | 18 |

A) BEBAUUNGSPLAN

| | | |
|-------|--|----|
| 7 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 19 |
| 8 | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN..... | 20 |
| 8.1 | Vorbemerkung | 20 |
| 8.2 | Nutzungskonzept | 20 |
| 8.3 | Höhenentwicklung..... | 21 |
| 8.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 21 |
| 8.5 | Örtliche Bauvorschriften..... | 22 |
| 8.6 | Innere Verkehrserschließung..... | 23 |
| 8.7 | Grünflächen | 23 |
| 9 | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 24 |
| 9.1 | Verkehr | 24 |
| 9.1.1 | Bahnanlagen..... | 24 |
| 9.1.2 | Straßenverkehr | 24 |
| 9.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 24 |
| 9.1.4 | Geh- und Radwege..... | 24 |
| 9.2 | Abfallentsorgung | 24 |
| 9.3 | Wasserwirtschaft..... | 24 |
| 9.3.1 | Wasserversorgung..... | 24 |
| 9.3.2 | Abwasserbeseitigung..... | 24 |
| 9.4 | Energieversorgung..... | 25 |
| 9.5 | Telekommunikation | 26 |
| 10 | BRANDSCHUTZ | 27 |
| 11 | IMMISSIONSSCHUTZ..... | 28 |
| 11.1 | Verkehrslärm..... | 28 |
| 11.2 | Sport- und Freizeitlärm..... | 28 |
| 11.3 | Gewerbelärm | 28 |
| 11.4 | Landwirtschaftliche Immissionen..... | 28 |
| 12 | FLÄCHENBILANZ..... | 29 |
| 13 | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... | 29 |

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

| | | |
|--------|--|----|
| 14 | VERANLASSUNG..... | 30 |
| 15 | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES | 30 |
| 15.1 | Naturräumliche Lage | 30 |
| 15.2 | Geländeverhältnisse..... | 30 |
| 15.3 | Potentielle natürliche Vegetation | 30 |
| 15.4 | Reale Vegetation..... | 30 |
| 15.5 | Biotopausstattung..... | 31 |
| 15.6 | Boden..... | 31 |
| 15.7 | Wasser | 31 |
| 15.8 | Klima/ Luft | 31 |
| 15.9 | Landschaftsbild/ Erholungseignung..... | 31 |
| 16 | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT..... | 32 |
| 17 | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... | 32 |
| 17.1 | Verkehrsflächen | 32 |
| 17.2 | Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen..... | 32 |
| 17.2.1 | Öffentliche Grünflächen | 32 |
| 18 | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)..... | 33 |
| 19 | QUELLEN..... | 34 |

ANLAGEN

Anlage 1: Kurzbericht – Schalltechnische Voruntersuchung, C. Hentschel Consult, Freising,
Stand Oktober 2024

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Planung



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ – Deckblatt 1 erstreckt sich über das Grundstück mit den Flurnummern 25, 28, 29 (Teilfläche), 29/5 (Teilfläche), 30, 31, 32, 33, 34 (Teilfläche), 278/4 der Gemarkung Vilsbiburg mit einer Fläche von 4.022 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl.Nr. 1/2 Vilsbiburg, *Stadtplatz*,

im Süden: Fl.Nr. 29 Gemarkung Vilsbiburg, *Freifläche, Löchl*,

im Osten: Fl.Nr. 278/2, 29/4 Gemarkung Vilsbiburg, *Vils*,

im Westen: Fl.Nr. 36 Gemarkung Vilsbiburg, *Wohnbebauung mit Mischnutzung*.

Luftbildausschnitt



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Deckblattes ist eine neuerliche Absicht der Stadt Vilsbiburg, die Neugestaltung des ABV-Geländes, das weiterhin seit Jahren brach liegt und in zentraler Lage der Innenstadt sowie zum Landschaftsraum der Vils gelegen ist, in die Wege zu leiten.

Entgegen den von 2019 erarbeiteten Entwicklungsabsichten, sind die nun aktuell vorgesehenen Planungen vorrangig auf kulturelle Einrichtungen ausgerichtet mit der Zielsetzung, die städtische Entwicklung in diesem Bereich auszubauen.

Vorgesehen ist dabei über die Erarbeitung eines neuen Bebauungsplanes diese Zielsetzungen zu veranlassen. Dabei hat die Stadt bereits im Vorfeld entsprechende Entwicklungsabsichten beschlossen, hierfür wurden notwendige Fachplaner beauftragt und die Standortentwicklung im Bebauungsplan ist bereits auf diese Absichten ausgerichtet.

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend als stadtplatznaher Parkplatz genutzt. Das Rathaus mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und einem Anbau liegen im Osten des Planungsgebietes. Zudem soll in einem Gebäude am Stadtplatz die Grundlagen für den Umbau zu einer Musikschule geschaffen werden.

Der Bereich soll daher städtebaulich neu geordnet und zu einem neuen öffentlichen und kulturellen Zentrum entwickelt werden. Dabei wird der Standort auf diese Bedürfnisse ausgerichtet.

Durch die Aufstellung des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan „ABV-Gelände“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg als Mischgebiet dargestellt. Um den Charakter des Gebietes jedoch hervorzuheben, wird dies in ein Urbanes Gebiet geändert, um auch Wohnen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gewerbebetriebe zuzulassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt im Wege der Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Bestand

Der Umgriff der Planung umfasst südlich des Stadtplatzes im Wesentlichen die Gebäude Stadtplatz 26 (Rathaus), 27 und 28 sowie deren rückwärtigen Bereiche. Der rückwärtige Bereich ist eine innerörtliche gekieste Brachfläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird und teilweise von Sukzessionsbeständen überstellt ist.

Östlich des Rathauses führt eine Uferpromenade, getrennt durch eine Hochwasserschutzanlage (Hochwasserschutzmauer mit mobilem Dammbalkenverschluss), entlang der Großen Vils. Diese Uferpromenade ist gepflastert, geht aber im hinteren Teil des Rathauses in einen Schotterweg über. Als solches stellt sich auch der restliche rückwärtige Bereich des Geltungsbereiches dar.

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Sukzessionsbestände im rückwärtigen Bereich der Gebäude. Entlang der Großen Vils ist Altgras und ein Gehölzsaum aus Weiden, Hartriegel vorzufinden.

Fotodokumentation



Blick von der Hochwasserschutzmauer zum nordöstlichen Planungsbereich



Blick auf das Rathaus von Süden



Blick auf die Fassade des Gebäudes am Stadtplatz 27



Blick auf Sukzessionsgehölze im rückwärtigen Bereich der Gebäude am Stadtplatz 27 und 28

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Frühjahr 2021

3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Vilsbiburg eine städtebauliche Weiterentwicklung im Stadtzentrum vorrangig für kulturelle Einrichtungen zu ermöglichen. Hier sollen baulich brach liegende Flächen überplant, bauliche Umgestaltungen zu einer Musikschule, die Errichtung eines Veranstaltungssaales geschaffen werden sowie Erweiterungsflächen für das Rathaus ermöglicht werden.

Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen in bestehenden Gebäudestrukturen erhalten bleiben.

Im Ergebnis soll hierdurch das Areal attraktiver gestaltet und erweitert werden und grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung an dieser attraktiven Innenstadtlage entstehen. Durch den Bau eines Kultur- und Veranstaltungssaales sowie der Umgestaltung des Bestandsgebäudes am Stadtplatz 28 zu einer Musikschule, sollen vor allem kulturelle Einrichtungen entstehen jedoch auch soziale Orte geschaffen werden. Außerdem wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, die charakteristischen Fassaden in Richtung Stadtplatz zu erhalten.

Die Erschließung ist über eine Zufahrt vom Stadtplatz gesichert. Diese soll jedoch nur für den Lieferverkehr dienen und verkehrsberuhigt für Fußgänger und Radfahrer gestaltet werden.

Die weitere Überplanung des dahinterliegenden Bereiches am *Löchl*, soll sich in die Umgebung einbinden und mit den umliegenden Gebäuden, der Begegnungszone an der Großen Vils und den zukünftigen Planungen Richtung Südosten harmonisieren und diesen Standort dann zu einem späteren Zeitpunkt über den Bauabschnitt 2 weiterentwickelt werden.

In der Planung werden folgende städtebauliche und grünordnerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Sicherstellung der Ein- und Durchgrünung des Gebietes,

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *ABV-Gelände Bauabschnitt 1 Deckblatt 1* wurde am 23.09.2024 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *ABV-Gelände Bauabschnitt 1 Deckblatt 1* in der Fassung vom 23.09.2024 wird in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am 17.02.2025 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am 17.02.2025 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *ABV-Gelände Bauabschnitt 1 Deckblatt 1* in der Fassung vom _____.____ gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____.____.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *ABV-Gelände Bauabschnitt 1 Deckblatt 1* tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

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

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

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Gegenwärtig besteht für den Standort im vorliegenden Umgriff Baurecht seit 2019 entsprechend dem Bebauungsplan ABV-Gelände Bauabschnitt 1. Grundlage hierfür bildete die Planungsabsicht, zusammen mit einem Investor den Standort des ehemaligen Haslbeck-Gasthauses inklusive rückwärtigen Anbau umzugestalten. Als Nutzung waren Einzelhandel, Arztpraxen, Wohne, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und kulturelle Einrichtungen geplant.

Diese Entwicklungsabsichten werden nun nicht mehr aufrechterhalten.

5.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet das Stadtgebiet von Vilsbiburg nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Der Stadt Vilsbiburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Fläche befindet sich innerhalb des Stadtgebietes.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

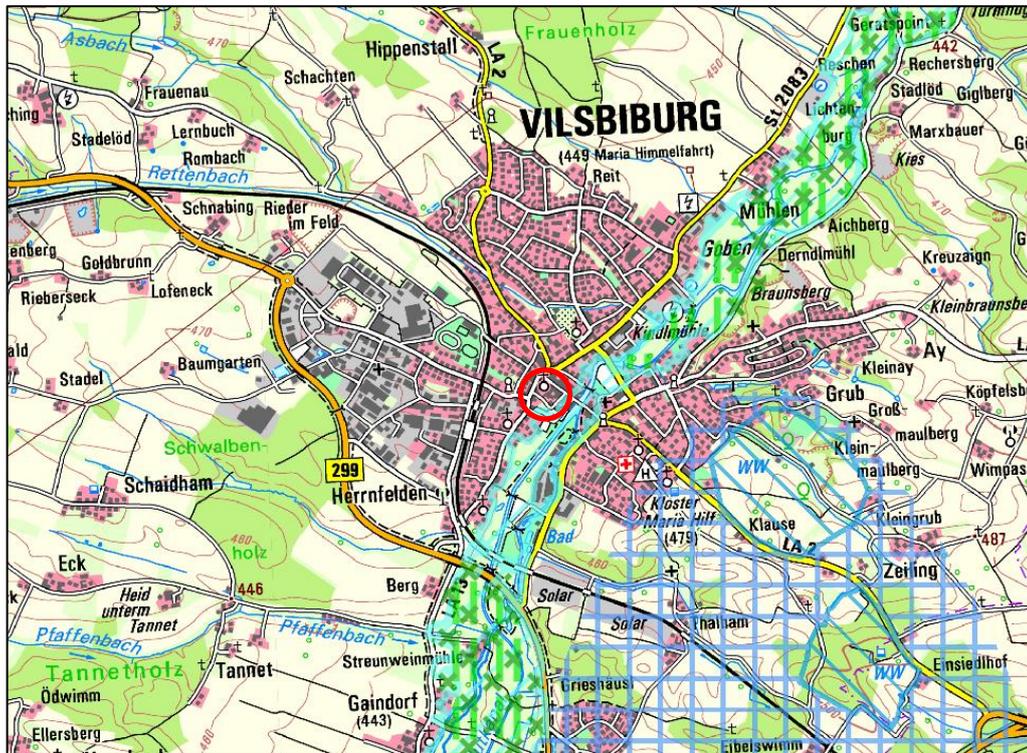
(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

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

Es handelt sich um einen angebotenen Standort.

5.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut ordnet die Stadt Vilsbiburg nach der Raumstruktur dem *allgemein ländlichen Raum* zu. Das Vorhaben befindet sich im fachlich hinreichend gesicherten Überschwemmungsgebiet.

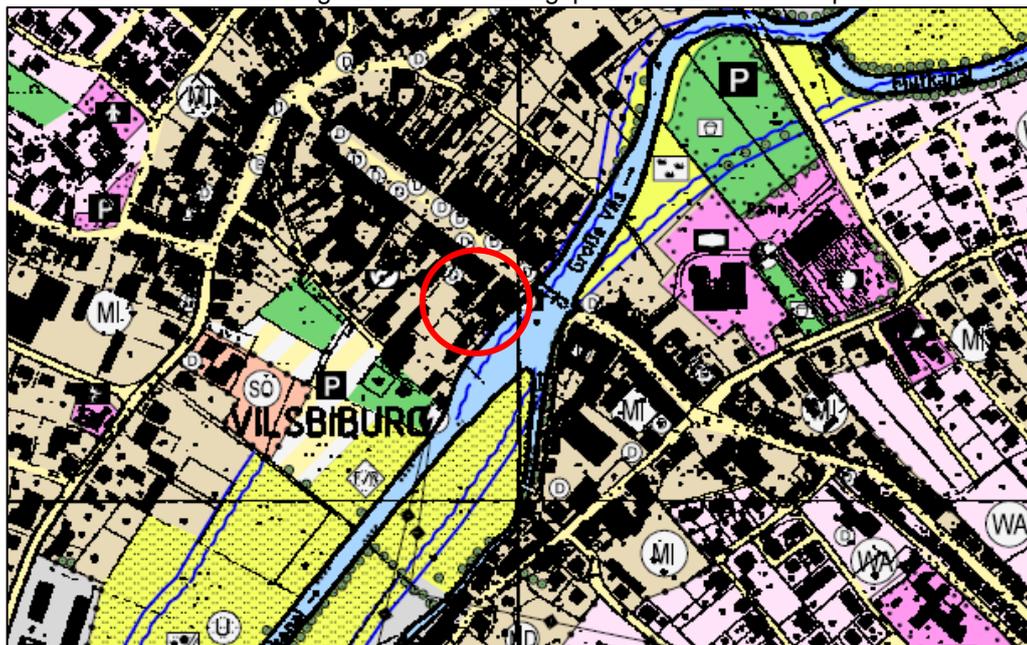


Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan:



Quelle: Stadt Vilsbiburg; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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

5.3.5 Biotopkartierung

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

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Kartierung liegt in einer Entfernung von ca. 250 m südwestlich des Geltungsbereiches (Biotopnummer 7540-0047-002, Ufervegetation entlang der Großen Vils, Nass- und extensive Wiesen südlich Vilsbiburg).

5.3.6 Artenschutzkartierung

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

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Bei einer Artenschutzkartierung 2019 wurden jedoch an mehreren Gebäuden Nester von Feldsperlingen festgestellt.

Abschätzung zum Lebensraumpotenzial

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es somit in geringem Umfang (Teil-)Lebensräume an Gehölzstrukturen für gebundene Vogelarten im Bereich der Sukzessionsgehölze sowie Nester an Gebäuden. Die Gehölze sowie die Gebäude werden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln entfernt/ abgebrochen. Daher wurde davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Erfolgen die Abrissarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit, ist durch ein Fachbüro festzustellen, ob die Gebäude noch als Nistmöglichkeiten dienen oder nicht.

Außerdem wird ein Fachbüro, zur Schaffung von alternativen Nistmöglichkeiten für Feldsperlinge in unmittelbarer Nähe, als Ersatz für die abzubrechenden Gebäude, beauftragt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

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

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

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

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Der Planungsbereich liegt im Randbereich innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. Außerdem befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sowie eines Geschützten Gebietes HQ₁₀₀, entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de).

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀, erreichen den Geltungsbereich im südöstlichen Randbereich und sind im Bebauungsplan dargestellt. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten und durch eine Hochwasserschutzanlage der Stadt Vilsbiburg (Hochwasserschutzmauer) vom bebauten Bereich getrennt. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch komplett innerhalb eines Geschützten Gebietes HQ₁₀₀ sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}, das deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Auch nach Umsetzung aller Schutzmaßnahmen verbleibt hier ein Risiko. Die Darstellung beider Gefahrenflächen dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen in diesem Bereich mit Überflutungen zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.

Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Veränderung an der bestehenden Situation hervorgerufen. Daher geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im UmweltAtlas Naturgefahren nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wird das Planungsgebiet nicht von einem wassersensiblen Bereich tangiert.

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

5.6 Altlasten

Die Fläche im Geltungsbereich wurde vormals gewerblich genutzt, die Gebäude sind zum Teil bereits abgerissen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Vilsbiburg nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen laut Aussagen des Bayerischen Denkmal-Atlas folgende Bodendenkmale:

| DENKMALNUMMER | GEMARKUNG | BESCHREIBUNG |
|---------------|------------|---|
| D-2-7540-0137 | Vilsbiburg | Untertägige Siedlungsteile der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kernstadt von Vilsbiburg |
| D-2-7540-0200 | Vilsbiburg | Untertägige Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg |
| D-2-7540-0202 | Vilsbiburg | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Stadttors „Unteres Tor“ in Vilsbiburg, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen |

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Allgemeine Hinweise:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD

(<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

5.7.2 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind laut Aussagen des Bayerischen Denkmal-Atlas folgende Baudenkmäler bzw. Ensemble registriert:

| DENKMALNUMMER | GEMARKUNG | BESCHREIBUNG |
|---------------|------------|--|
| D-2-74-184-34 | Vilsbiburg | Ehem. Bürgerhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit polygonalem Eckerker, Neurenaissance-Fassade 1903-05, seit 1968 Rathaus. |
| E-2-74-184-1 | Vilsbiburg | Stadtplatz Vilsbiburg mit Oberer Stadt Das Ensemble umfasst den Stadtplatz als Kern der in der zweiten Hälfte des 13. Jh. von den Wittelsbachern planmäßig begründeten Marktanlage Vilsbiburg zusammen mit der vor dem spätgotischen Oberen Tor liegenden Oberen Stadt als ehemaligen Vormarkt. |

Das Rathaus bleibt erhalten und wurde in die Planung integriert. Ebenso werden die Fassade und das Dachtragwerk des Hauses am Stadtplatz 28 als Bestandteil des historischen Ensembles substanziell erhalten. Die historische Stadtkante wird nicht überbaut.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in Kenntnis zu setzen, wenn ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchgeführt wird.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2008 hat sich Vilsbiburg dem Klimabündnis angeschlossen und einen „Klimabeirat“ gegründet. Die Stadt hat bereits verschiedene Schritte zur Erreichung der Klimaschutzziele unternommen, wie z.B.: Einsatz von Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden, Sanierung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften, Erneuerung von Heizungsanlagen mit Umstellung auf Erdgasbetrieb.

Im Juni 2010 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Vilsbiburg erstellt. Weitere Informationen dazu können unter der URL <https://www.vilsbiburg.de/Das-integrierte-Klimaschutzkonzept-der-Stadt-Vilsbiburg.o5389.html?suche=> eingeholt werden.

Die Stadt verfügt seit Anfang 2012 über einen eigenen Klimaschutzmanager.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 8.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Neugestaltung des ABV-Geländes im zentralen Innenstadtbereich zur städtebaulichen Weiterentwicklung sowie insgesamt zur Aufwertung des Standortes.

Ziel des Vorhabens ist es dabei kulturelle und soziale Einrichtungen auszubauen und den Nutzungscharakter an die überwiegend im Bestand vorhandenen Nutzungen anzugleichen. Geplant ist daher eine Nutzung als Urbanes Gebiet.

Die baulichen Entwicklungen verteilen sich insgesamt auf 5 Gebäude. Haus 1-3 stellen dabei Bestandsanwesen dar, die sich insgesamt ausbauen und sanieren lassen.

Haus 4 bildet als kultureller Schwerpunkt der neue Veranstaltungssaal und Haus 5 bildet die kommunale Nutzung des Rathauses einschließlich Erweiterungsbau.

Verkehrlich ist der Standort im Norden durch den Stadtplatz sowie durch das Löchl als innere Erschließung ausreichend angebunden. Zudem sind die Flächen entlang der Vils als Uferpromenade für Fußgänger und Radfahrer geplant. Insgesamt soll der gesamte Standort vom Durchgangsverkehr freigehalten werden und ausschließlich dem innerstädtischen Konzept in verkehrsberuhigter Bauweise umgesetzt werden.

Unter strenger Berücksichtigung der städtebaulichen sowie denkmalrechtlichen Belange, sind die Höhenentwicklungen am Stadtplatz entsprechend planerisch vorgegeben und so festgesetzt, dass diese das vorhandene Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen. Ebenso ist die Definition der untersten Geschossebene verbindlich vorgegeben, um den Standort angemessen in Bezug auf die gesamte Höhenentwicklung ausrichten zu können.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine dem Standort gerechte und städtebaulich äußerst ansprechende Entwicklung aufgezeigt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt endet mit der Entwicklung des Bauabschnitt 1 eine Umsetzung von dem in der vorliegenden Planung aufgezeigten Umfang am neuen Veranstaltungssaal sowie am Rathaus.

Ziel ist es dabei bauliche Entwicklungen so zu organisieren, dass im späteren Abschnitt des BA 2, unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten „Troackasten“, eine Aufenthaltsfläche vor dem Veranstaltungssaal entsteht und sich diese mit den Freiflächen der Uferpromenade zur Vils gestalterisch vernetzen. Somit entstehen innerstädtisch sehr attraktive Aufenthaltsbereiche, die sich dann zur Naherholung, zum Verweilen der Bewohner, zur gastronomischen Nutzung eignen sowie insgesamt zur Qualitätssteigerung der Innenstadt beitragen.

Im Hinblick der dann beinhalteten öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und dem damit verbundenen Parkplatzbedarf, können die gesamten öffentlichen Parkflächen am „Färberanger“ im unmittelbaren Anschluss in Richtung Südwesten herangezogen werden. Diese befinden sich ebenfalls sehr zentrumsnah und können für alle Benutzer der Innenstadt herangezogen werden.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden:

- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Lagerhäuser sowie Lagerplätze,
- Wohnnutzungen im EG bei Haus 1 und Haus 2 zur Straßenfront des Stadtplatzes.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Vilsbiburg an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

| Nutzung | Grundfläche – (GR) § 19 BauNVO | Geschossfläche – (GF) § 20 BauNVO |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Haus 1 | max. 360 m ² | max. 1.440 m ² |
| Haus 2 | max. 160 m ² | max. 640 m ² |
| Haus 3 | max. 110 m ² | max. 330 m ² |
| Haus 4 | max. 800 m ² | max. 1.900m ² |
| Rathaus – Bestand | max. 550 m ² | max. 1.650 m ² |
| Rathaus - Erweiterung | max. 260 m ² | max. 780 m ² |

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert. Somit werden innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude in unterschiedlicher Geschossigkeit definiert.

Haus 1 und Haus 2 sind daher in einer mind. 3-geschossigen Bauweise zu errichten, dürfen jedoch unter Berücksichtigung der zulässigen Wandhöhe, max. eine 4-geschossige Bauweise nicht überschreiten. Maßgebend sind hierfür die denkmalrechtlichen Anforderungen.

Haus 3 sowie das städtische Rathaus sind dann ebenfalls in einer 3-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Der Veranstaltungssaal bei Haus 4 hingegen ist aufgrund der ausschließlich kulturellen Nutzung nicht mit einer verbindlichen Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse belegt. Hier gelten ausschließlich die Regelungen zur Höhenentwicklung über die Wandhöhe.

8.3 Höhenentwicklung

Wandhöhe

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

Haus 1: max. 12,50 m
 Haus 2: max. 12,50 m
 Haus 3: max. 11,00 m
 Haus 4: max. 9,00 m
 Rathaus: max. 11,00 m

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

Höhenlage baulicher Anlagen

Die FFOK der untersten Geschossebene aller Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das jeweilige Geländeniveau folgender Tabelle zu legen.

| Nutzung | Höhenkote | zulässige Höhendifferenz |
|-----------------------|----------------|--------------------------|
| Haus 1 | 440,05 m ü.NHN | - 0,5 m |
| Haus 2 | 440,05 m ü.NHN | - 0,5 m |
| Haus 3 | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |
| Haus 4 | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |
| Rathaus – Bestand | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |
| Rathaus - Erweiterung | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |

Mit den hierzu getroffenen Regelungen zur gesamten Höhenentwicklung, sind dem Standort der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Anforderungen, ausreichende Regelungen in der vorliegenden Planung getroffen, um die damit verbundenen Zielsetzungen einhalten zu können.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Grenzbebauung gemäß Planeintrag ist zulässig.

Baulinien

Aus städtebaulichen Gründen sind zur Aufrechterhaltung zwingend benötigter Baufluchten zum Stadtplatz, Löchl sowie zur Vilspromenade, Baulinien definiert.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

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

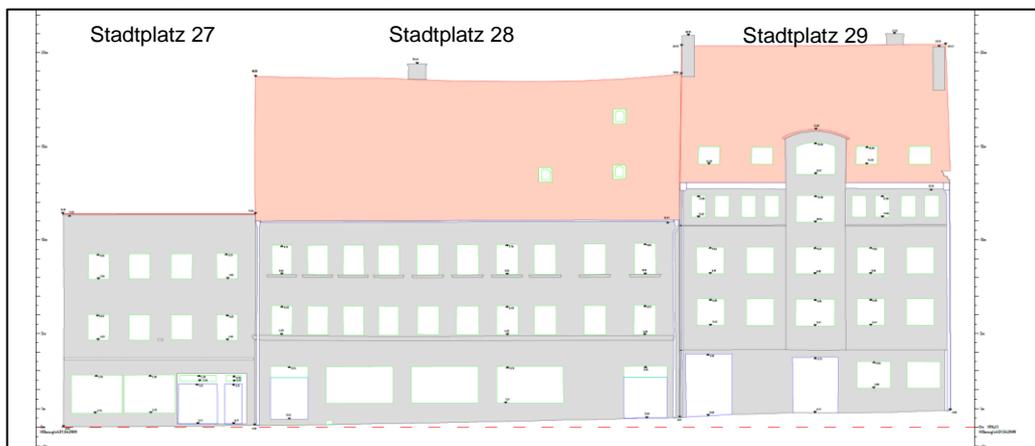
Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen wird verwiesen.

Gestaltung der Gebäude sowie sonstiger Zubehöranlagen

Die Baukörper entlang des Stadtplatzes müssen sich aus städtebaulicher sowie denkmalrechtlicher Sicht dem bisherigen Bestand anpassen. Die Wandhöhe darf die bestehende Traufhöhe des angrenzenden Stadtplatz 29 nicht überschreiten und ist somit ab dem Geländeniveau 440,05 m üNN zu messen. Es werden nur bedingt Höhendifferenzen zugelassen.

Im rückwärtigen Bereich entsteht eine Art Innenhof, welcher von der geplanten Bebauung umschlossen wird. Dabei ist die rückwärtige Bebauung niedriger als die Bebauung entlang des Stadtplatzes, was auch eine ausreichende Belichtung des Innenhofes sowie der rückwärtigen Fassadenseiten von Haus 1 und Haus 2 gewährleistet.

Fassade Stadtplatz 27 bis Stadtplatz 29



Quelle: KomPlan / IB Schmechtig; Stand: Nov. 2024

Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien).

Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) errichtet werden. Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

Regenerative Energien

Aufgeständerte Modulkonstruktionen in Form von Photovoltaikanlagen und Solarenergieanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren. Eine Anordnung auf Dachflächen zum Stadtplatz ist unzulässig.

Einfriedungen

Da der Geltungsbereich sich im Innenstadtbereich befindet und hier Blockrandbebauung vorgesehen ist, werden Einfriedungen nicht zugelassen.

Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen nur nördlich der Hochwasserschutzmauer, außerhalb des HQ₁₀₀, bis max. 0,5 m zulässig. Dies erfordert die vorgesehene Nutzung in Bezug auf die bestehenden topographischen Verhältnisse.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Nordosten vom Stadtplatz über die Straßenanbindung des Löchl. Dieser öffentliche Verkehrsweg soll die besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Zufahrtsstraße erhalten und ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie für den Lieferverkehr frei sein.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich und auch nicht geplant. Darüber hinaus verläuft entlang des Vilsufers ein Fußgängerbereich als beschränkt öffentlicher Fußweg mit Radverkehr frei (Uferpromenade Rathaus).

Stellplätze

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

8.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Begründung wird verwiesen.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich süd-westlich des Stadtplatzes und kann über die Straßenanbindung des *Löchl* angefahren werden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Vilsbiburg ist Eilzugstation an der Bahnlinie Landshut – Mühldorf – Salzburg. Der Bahnhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung vom Planungsgebiet. Nächstgelegene Bushaltestelle für Buslinien des Landkreises Landshut ist die Haltestelle Obere Stadt in ca. 350 m Entfernung.

9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang des Vilsufers (Vilspromenade) verläuft ein Fußgängerbereich als verkehrsberuhigter Bereich.

Der Stadtplatz der direkt an das Planungsgebiet angrenzt ist mit verschiedenen Geschäften und einem beidseitigen breiten Fußweg gesäumt. Durch den Stadtplatz verlaufen auch der Fernwanderweg *Wolfgangweg* sowie der *Vilstalradweg*.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Wanderweg *Vilsauen Naturlehrpfad* direkt am Vilsufer.

9.2 Abfallentsorgung

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

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

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

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich um das ABV-Gelände ist durch ein Mischwassersystem geregelt. Geplant ist der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Mischkanalisation im Löchl.

Im Bereich des Stadtplatzes ist die Abwasserbeseitigung über ein Trennsystem geregelt.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Vilsbiburg. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser sollte auf privaten und öffentlichen Flächen versickert werden. Es liegen jedoch keine detaillierten Befunde über die Untergrundverhältnisse bzw. Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens vor. Dies sollte auf Ebene der detaillierten Erschließungsplanung geprüft werden. Da von keiner vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann, wird die Möglichkeit über die Ableitung in die Mischwasserkanalisation bzw. in das Trennsystem aufgezeigt. Die Flächen des ABV-Geländes in Bezug auf die Freianlagen könnten direkt in die Vils entwässert werden. Hierfür sind bei Bedarf entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Die Entwässerung der geplanten und vorhandenen Bebauung wäre durch die Ableitung in die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Der Regenwasserkanal im Bereich des Stadtplatzes leitet direkt in die Vils ein.

Hinweise

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

Empfohlen wird in diesem Zusammenhang das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

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

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

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

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

Hinweise

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

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

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDe – Bestimmungen sind einzuhalten.

Erdgas Versorgung

Die Energieversorgung mit Erdgas im Baugebiet erfolgt durch:

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit Erdgas ist bei Bedarf vorzunehmen.

Hinweise

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

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

und den

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

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

Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, dass

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

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 - 200 m liegen.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

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

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Kurzbericht befindet sich im Anhang. Nachfolgend werden außerdem verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

11.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und unterliegt somit bereits entsprechenden Lärmimmissionen. Weitere Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehr sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

11.3 Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe sind innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich ist von keinen landwirtschaftlichen Immissionen betroffen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | FLÄCHE IN M ² | |
|--|--------------------------|--------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 100,0 % | 4.124 |
| Verkehrsflächen (Löchl, Vilspromenade inkl. Treppe, Hochwassermauer) | 30,7 % | 1.267 |
| Grünflächen (Grünweg, Wiesenfläche Vilspromenade, nicht überbaubare Grundstücksfläche) | 11,2 % | 461 |
| Nettobaupfläche | 58,1 % | 2.396 |
| - Rathaus – Bestand | 546 m ² | |
| - Rathaus - Erweiterung | 248 m ² | |
| - Haus 1 | 357 m ² | |
| - Haus 2 | 157 m ² | |
| - Haus 3 | 102 m ² | |
| - Haus 4 | 930 m ² | |
| - Nebenanlagen | 56 m ² | |

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

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

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist nahezu eben und bewegt sich zwischen 440,4 m üNN und 439,5 m üNN. Lediglich der Bereich östlich der Hochwasserschutzmauer, direkt an der Vils, befindet sich um ca. 1,8 m unterhalb des restlichen Geländes.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Planungsgebiet würde sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* ausbilden.

15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Sommer 2024 statt. Der Geltungsbereich selbst wird geprägt durch das denkmalgeschützte Rathaus, die Lage am historischen Stadtplatz und an der Vils. Des Weiteren wird ein Großteil der Fläche derzeit als Parkplatz und Brachfläche genutzt, die teilweise auf Sukzessionsbestände weist. Am Uferbereich entlang der Großen Vils ist Altgras und ein Gehölzsaum aus Weiden und Hartriegel vorzufinden

15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

15.6 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)* ausgebildet. Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Grünlandzahlen von 61 bzw. 32 ab der Hochwasserschutzmauer zur Vils hin, die somit Größtenteils über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (49) liegen. Jedoch handelt es sich im Planungsbereich um die Innenstadt der Stadt Vilsbiburg und somit um Böden geringer Bonität.

15.7 Wasser

Die Ausuferungsbereiche der Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich im südöstlichen Randbereich und sind im Bebauungsplan dargestellt. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten und durch eine Hochwasserschutzmauer vom bebauten Bereich getrennt. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Der Vermeidung von Einträgen ins Grundwasser wird durch folgende Maßnahmen in der Planung Rechnung getragen:

- Aussagen zum Grundwasserschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung in den textlichen Hinweisen,
- Reduzierung der Geländeänderungen hinsichtlich erforderlicher Auffüllungen auf ein Mindestmaß

15.8 Klima/ Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet allenfalls im südöstlichen Randbereich, der aber nicht bebaut wird.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 31, Täler der Großen und Kleinen Vils bzw. Vils oberhalb von Aham, mit breiten Hügeltalräumen mit naturnahen, mäandrierenden Flussabschnitten, Flutkanälen und großflächigem Grünland im Auenbereich und großen Orten als klare Siedlungsschwerpunkte des umgebenden Hügellandes. Die Bewertung der Eigenart ist hoch und die der Reliefdynamik gering.

Das Planungsgebiet wird geprägt durch das denkmalgeschützte Rathaus, die Lage am historischen Stadtplatz und an der Vils und besitzt daher durchaus Potenzial für die Erholungsnutzung und für das Stadtbild. Durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz und Brachfläche im westlichen Bereich sowie durch eine unbefriedigende Fassadengestaltung im Bereich des Stadtplatzes 27 sind jedoch deutliche Vorbelastungen vorhanden. Die Überplanung und Neugestaltung des Gebietes als neues öffentliches und kulturelles Zentrum führt daher in Bezug auf das Landschaftsbild/ -eignung zu einer erheblichen Aufwertung des Gebietes.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen soll es einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch für den Klimaschutz leisten.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Aufrechterhalten der bestehenden Gehölze entlang der Vils.
- Weiterführung der Pflanzung straßenraumwirksamer Bäume als Allee im Bereich der Vilspromenade.
- Ein- und Durchgrünung der Flächen im Innenhof bei Haus 1 - Haus 4.
- Pflanzung und Verwendung von überwiegend standortheimischen Baum-/ Strauchgruppen sowie Einzelgehölzen.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.2.1 Öffentliche Grünflächen

— **Anpflanzungen im Bereich der Vilspromenade**

Zur Weiterführung der Begrünung an der Allee sind Bäume zu pflanzen.

— **Baum-/ Strauchpflanzung Große Vils**

Die bestehende Baum-/ Strauchpflanzung entlang der Großen Vils soll erhalten bleiben.

— **Innenhof**

Die Grünfläche innerhalb der Gebäude 1 – 4 wird als Innenhof ausgebildet und dient der Erholung und dem Aufenthalt. Zur Eingrünung des Innenhofes sind Bäume zu pflanzen. Die Fläche selbst ist als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kelheim. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 09. November 2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

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

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

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

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