

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

### DECKBLATT NR. 17

GEMEINDE

VILSHEIM

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



#### PLANUNGSTRÄGER:

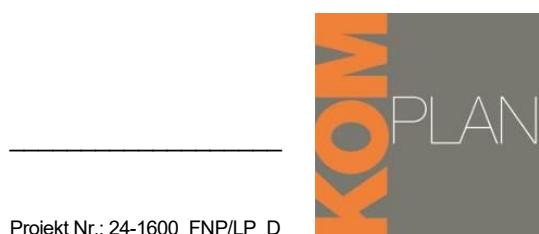
<sup>1</sup>  
Gemeinde Vilsheim  
Schulstraße 5  
84186 Vilsheim

---

1. Bürgermeister

#### PLANUNG:

**KoM Plan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29  
E-mail: info@komplan-landshut.de



Stand: 04.11.2025

Projekt Nr.: 24-1600\_FNP/LP\_D



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 LAGE IM RAUM .....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
3.1 Veranlassung .....	7
3.2 Bestand .....	7
3.3 Entwicklung .....	8
4 PLANUNGSVORGABEN .....	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.2 Regionalplan .....	10
4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	11
4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland .....	11
4.5 Artenschutzkartierung .....	11
4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	11
4.7 Schutzgebiete .....	11
4.8 Sonstige Planungsvorgaben .....	11
4.9 Geländeeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren .....	11
5 VER- UND ENTSORGUNG .....	12
5.1 Wasserversorgung .....	12
5.2 Abwasserbeseitigung .....	14
5.3 Grundwasser .....	15
5.4 Hochwasser .....	15
5.5 Energieversorgung .....	15
5.6 Telekommunikation .....	16
5.7 Abfallentsorgung .....	18
6 ALTLASTEN .....	18
7 DENKMALSCHUTZ .....	19
7.1 Bodendenkmäler .....	19
7.2 Baudenkmäler .....	19
8 VERKEHR .....	20
9 IMMISSIONSSCHUTZ .....	21
10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	23
10.1 Bestandsbeschreibung .....	23
10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	23
10.3 Umweltbericht .....	24
11 VERFAHRENSVERMERKE .....	25
12 VERWENDETE UNTERLAGEN .....	26



# 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Vilsheim liegt an der südwestlichen Grenze des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Der Gemeinde obliegen keine zentralörtlichen Aufgaben, wohl aber befindet sie sich an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans liegt im Osten des Gemeindeteiles Kemoden von Vilsheim, parallel zum Wiesenweg.

## ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Kemoderne Straße und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 485 und eine Teilfläche der Fl.Nr.357 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 349/2 der Gemarkung Vilsheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4.777 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr 357 der Gemarkung Vilsheim,
- Im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.Nr 357 der Gemarkung Vilsheim,
- Im Süden: Gemeindeverbindungsstraße Fl.Nr. 349/2 der Gemarkung Vilsheim;
- Im Osten: Wohnbebauung Fl.Nr. 485/3, Fl.Nr. 485/2, der Gemarkung Vilsheim, Grünland Fl.Nr. 494 und Acker Fl.Nr. 496, der Gemarkung Vilsheim.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentums-nachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen einer kleinflächigen Arrondierung am östlichen Ortsrand von Kemoden im Außenbereich.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Gemeinde Vilsheim notwendig und dringend geboten. Der Gemeinde liegen viele Anfragen für ein Baugrundstück vor. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist.

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes mit Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Mit der Bauausweisung „Kemoden-Ost“ sorgt die Gemeinde Vilsheim dafür, dass sich ortsansässige Bürger ansiedeln können und ermöglicht dem Ortsteil die eigentliche Entwicklung, ohne dass Abwanderung entsteht. Im Ortsteil sind einzelne Baulücken vorhanden, die sich aber alle in Privatbesitz befinden. Eine Abgabebereitschaft besteht nicht. Aus diesem Grund ist die Gemeinde an diesen Standort gebunden, weil nur die Flächen der gegenständlichen Planung zur Verfügung stehen. Flächen innerorts stehen der Gemeinde leider nicht zur Verfügung.

Durch die Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

#### 3.2 Bestand

Eine Bestandserfassung erfolgte im Winter 2022.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar. Westlich findet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur. Die Bebauung besteht aus Einzelhäusern. Nördlich und östliche schließt Ackerland an. Unmittelbar im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße.

##### Fotodokumentation



Acker (Planungsgebiet) Vilsheim Richtung Kemoden  
Blick von Osten nach Westen



Acker (Planungsgebiet) m. angrenzender Hecke der  
vorh. Bebauung, Blick von Süden nach Norden

Quelle: Aufnahmen Winter 2022, KomPlan.

### 3.3 Entwicklung

Eine Anbindung des Planungsbereiches erfolgt im Westen entlang der vorhandenen Siedlungsflächen sowie von Süden über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße und dem Bau einer Stichstraße mit Wendeanlage als zukünftige Verkehrserschließung.

Für die Erreichbarkeit der angrenzenden Felder bindet ein Grünweg von Norden als Wirtschaftsweg an die Wendevorrichtung an.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form von Hausgärten und der Ortseingrünung am Ostrand wird das Planungsgebiet bestmöglich durch- bzw. eingegrünt.

Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde mit dieser Ausweisung eine abschließende bzw. arrondierende Ortsentwicklung vom Kemoden am östlichen Randbereich, um den zukünftigen Bedarf an Bauflächen im Ortsteil decken zu können.

Eine Weiterentwicklung in den Außenbereich ist darüber hinaus nicht beabsichtigt und städtebaulich auch nicht zu empfehlen. Dies vorrangig auch im Hinblick einer noch verbleibenden Zäsur zum Hauptort Vilsheim. Unter Berücksichtigung der nun vorherrschenden Gegebenheiten, kann gleichzeitig noch ein ausreichender Abstand der beiden Ortschaften sichergestellt werden.

## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Vilsheim nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Der Gemeinde Vilsheim 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. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.*

##### 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.*

Zur Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben ergeht aus Sicht der Gemeinde folgende Würdigung:

#### Bedarf

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde ausschließlich die Deckung des wohnlich genutzten Baulandbedarfs für den Ortsteil Kemoden. Hier liegen der Gemeinde bereits seit geraumer Zeit mehrere Anfragen vor. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde daher dazu entschlossen, eine bauliche Entwicklung für Kemoden in Form eines kleineren, ortsverträglichen Wohngebietes zu schaffen.

Die Flächen befinden sich zudem im Besitz der Gemeinde und können somit unmittelbar am Markt zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde für die zukünftigen Bauwerber eine Bauverpflichtung auszusprechen.

#### Bevölkerungsentwicklung

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Vilsheim in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Zwischen 2011 und 2022 konnte eine Zunahme von 433 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 18 % entspricht (vgl. Statistik kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Vilsheim ist mit 58,6 % eine moderate Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet.

Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um circa 7 % abnehmen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Vilsheim erfährt somit einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Vilsheim begründet.

### **Zur Siedlungsstruktur**

Grundsatz (G)

Entsprechend der im Ortsteil vorherrschenden Siedlungsstruktur aus Hofstellen sowie Siedlungshäusern, überwiegend als Einzelhäuser, hat die Gemeinde die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich ausschließlich auf eine Einzelhausbebauung ausgerichtet. Durch diese Bauweise erfolgt am Ortsrand eine problemlose städtebauliche Integrität in das vorhandene Ortsbild.

### **Zu Flächensparen**

Grundsatz (G)

Den Belangen des Flächensparns begegnet die Gemeinde mit der Bereitstellung von eher kleineren Grundstücksflächen in der Größenordnung von 500 – 550 m<sup>2</sup> sowie einer kurzen Erschließungsfläche an Stichstraße mit Wendevorrichtung.

### **Zu Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Ziel (Z)

Vor Verfahrensbeginn hat die Gemeinde geprüft, welche Flächen für eine bauliche Entwicklung im Ortsteil herangezogen werden können. Dabei wurden auch Grundstücke im Innerortsbereich geprüft.

Jedoch ist im Hinblick der örtlichen Gegebenheiten innerhalb der Ortschaft keine geeignete Fläche für eine Baugebietsentwicklung vorhanden sind oder keine Abgabebereitschaft besteht.

Im Weiteren befinden sich im Ortsteil nur einige wenige Baulücken, die ebenfalls vollständig im Privatbesitz sind und auch hierfür besteht keine Abgabebereitschaft.

Aus diesen Gründen ist die Gemeinde an der Ausweisung eines Siedlungsgebietes an vorliegender Stelle gebunden.

### **Zu Vermeidung von Zersiedelung**

Grundsatz (G)

Bauliche Entwicklungen sollen eine Zersiedelung der Landschaft vorbeugen.

In vorliegender Situation entwickelt sich das Gebiet am Ostrand von Kemoden in den Außenbereich in Richtung Vilsheim, greift jedoch in der Abgrenzung des Gebietes vorhandene Begrenzungen auf und führt diese in einem verträglichen Umfang fort.

Zwischen dem Ortsteil Kemoden und dem Hauptort verbleibt ein Abstand von ca. 100 m, der somit eine Zäsur der beiden Ortschaften sicherstellt.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten sowie fehlender Alternativflächen im Ort, sieht die Gemeinde den betreffenden Grundsatz der Landesplanung abwägbar und die Entwicklung in dieser Form noch vertretbar.

### **Zum Anbindegebot**

Ziel (Z)

Das vorliegende Gebiet grenzt im Westen auf der gesamten Länge von insgesamt drei Grundstücken an die vorhandenen Siedlungsflächen von Kemoden an. Darüber hinaus ist das Gebiet von Süden über die Kemoder Straße verkehrlich ausreichend erschlossen. Somit können die Anforderungen in dieser Hinsicht als erfüllt betrachtet werden.

## **4.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Vilsheim liegt in der Region 13 – Landshut – im Allgemeinen ländlichen Raum.

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst werden im Regionalplan nicht getroffen.

#### 4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten sowie in der naturräumlichen Untereinheit 06-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

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

#### 4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

#### 4.5 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

#### 4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen (überwiegend Ackerland am Ortsrand) des Planungsbereiches sowie der unmittelbar an wohnliche Nutzung angrenzenden Lage (Kulissenwirkung) wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

#### 4.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

#### 4.9 Geländebeziehungen/ Topographie/ Geogefahren

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei ca. 481 m NHN und fällt geringfügig nach Süden auf schätzungsweise ca. 480,75 – 480,50 ab. Das Gelände steigt in Richtung Nord-Westen wieder an. Eine Vermessung des Geländes wurde nicht durchgeführt.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschober Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731.

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreima-chung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

#### Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden, Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

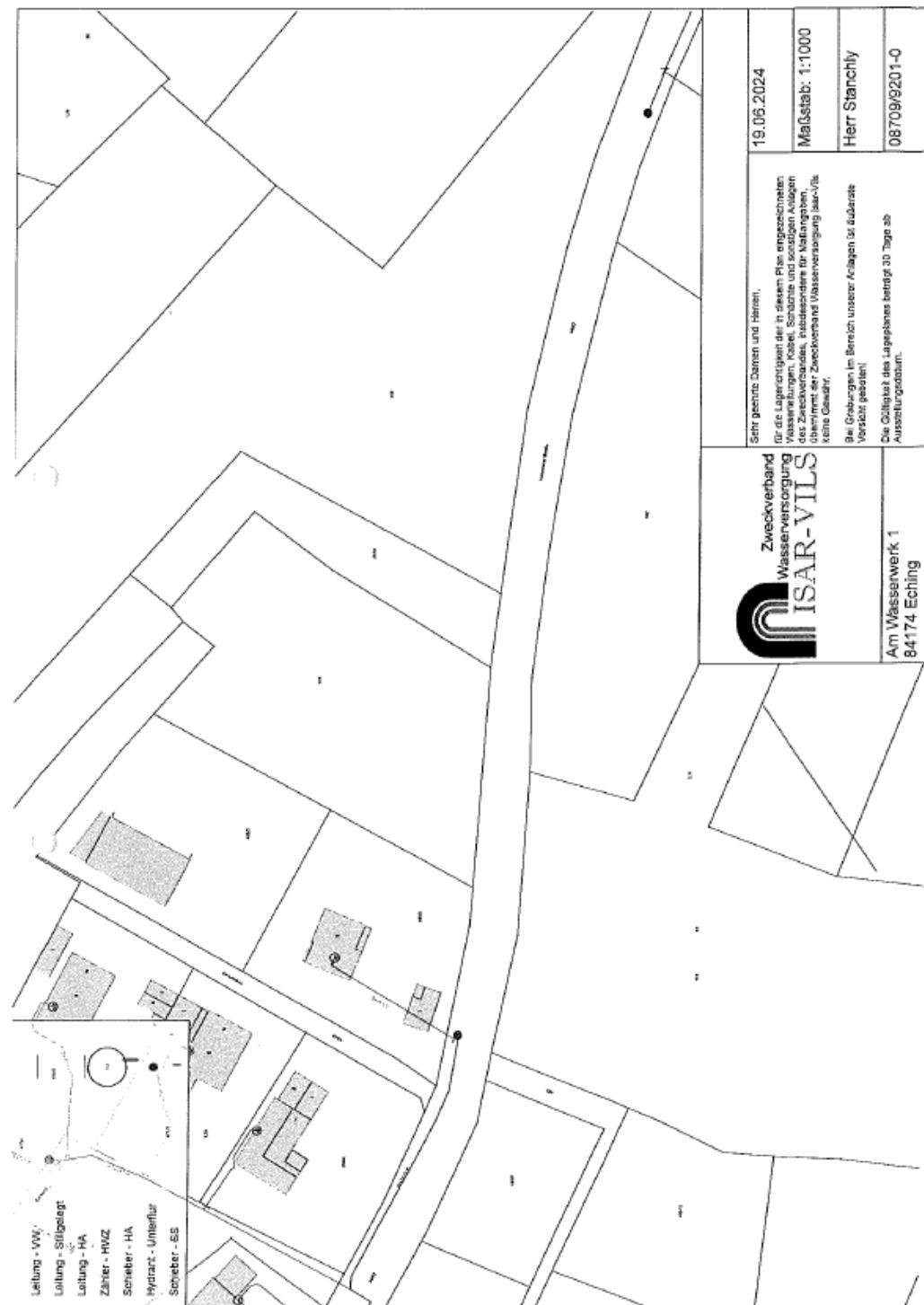
Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

#### Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet. Die Bescheide werden an den jeweiligen Eigentümer zum Inkrafttreten der Beitragsschuld versandt. Eine Abweichung dieser Regelung ist nicht möglich.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.



## 5.2 Abwasserbeseitigung

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Die beschränkte Erlaubnis der Kläranlage Münchsdorf sowie der Mischwasserentlastungen läuft zum 31.07.2024 aus und für die dann erforderliche gehobene Erlaubnis sind Antragsunterlagen vorzulegen. Ohne die Erneuerung der Erlaubnis ist die Entsorgungssicherheit für den Bebauungsplan nicht sichergestellt. Die Gemeinde Vilsheim baut gerade eine neue Kläranlage zusammen mit der Gemeinde Altfraunhofen bei Münchsdorf, um weitere Kapazitäten zu schaffen. Für die Gemeinde Vilsheim sind 4.000 EGW geplant. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen auf den privaten Grundstücksflächen geplant. Die Rückhalte- und Sickeranlagen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Trennkanalisation zu erfolgen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Zielsetzung und Absicht der Gemeinde Vilsheim ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Wohngebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen.

Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen. Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen. Die Herstellung der privaten Regenwasserrückhaltungen muss bereits mit der öffentlichen Regenwasserentwässerung erfolgen. Außerdem Bedarf die Einleitung der Regenwasserkanalisation in den Vorfluter einer wasserrechtlichen Genehmigung oder Anpassung einer bestehenden Genehmigung.

### Hinweise

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

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

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

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 5.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG. Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 5.4 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

### 5.5 Energieversorgung

#### Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist das Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacherstr. 1, 84032 Altdorf.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich an der Hauptstraße eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir 26. Juni 2024 über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte wg. Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### Gasversorgung

Zuständig für die örtliche Gasversorgung ist die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Max-Planck-Straße 4, 85435 Erding. Es wird festgestellt, dass bis zum Falkenweg das Gebiet bereits mit Gas erschlossen ist. Eine Erweiterung auf das Neubaugebiet ist bei entsprechender Nachfrage möglich. Für Rückfragen steht Herr Baufeld unter der Telefonnummer 08122/9779-14 gerne zur Verfügung.

## 5.6 Telekommunikation

### Telekom

Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Entlang der St.-Leonhard-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise beeinträchtigt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und koste-freie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Süd			
PTI	Rosenheim			
ONB	Vilsheim			
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan
	VsB	871A	Maßstab	1:1000
	Name	Verwaltung PTI Wasserburg	Blatt	1
	Datum	09.07.2024		

### Vodafone

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist das Team Neubaugebiete zuständig:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Es ist einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage beizulegen.

Weiterführende Dokumente sind zu beachten:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

## 5.7 Abfallentsorgung

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

## 6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb der Flächennutzungsplanänderung sind der Gemeinde Vilsheim nicht bekannt.

Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Landshut, Sachgebiet Abfallrecht, zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

## 7 DENKMALSCHUTZ

### 7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich keine Bodendenkmäler.

In Vilshheim gibt es jedoch amtlich erfasste Bodendenkmäler. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

### 7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind keine Baudenkmäler registriert.

## 8 VERKEHR

### Überörtlicher Straßenverkehr

Östlich von Vilsheim verläuft bei Münchsdorf die B 15 Richtung Landshut im Norden und Rosenheim im Süden. Im Westen von Vilsheim verläuft die A92, die über die nächstgelegene Anschlussstelle Moosburg Süd erreicht werden kann.

### Örtlicher Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Westen aus über die Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße.

### Geh- und Radweg

Der nächstgelegene Radweg ist der neu anzulegende Weg im Baugebiet Kemoden-Ost direkt nördlich an die Gemeindeverbindungsstraße angrenzend, der Richtung Osten nach Vilsheim führt.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt östlich an der Landshuter Straße 20, in einer Entfernung von ca. 690 m.

### Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die kleinflächige Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Osten des Gemeindeteils Kemoden von Vilsheim. Es ist mit keinen immissionschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen, wenn die Vorgaben und anführten Maßnahmen des vorliegenden Schallschutzbauvorhabens von Hoock + Partner, Landshut, Stand: 19.04.2024 eingehalten werden.

### Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen oder klassifizierten Verkehrstrassen den Planungsbereich tangieren mit unzulässigem Verkehrslärm. Zudem ist geplant eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und eine ‚Rechts-vor-Links-Regelung‘ einzuführen.

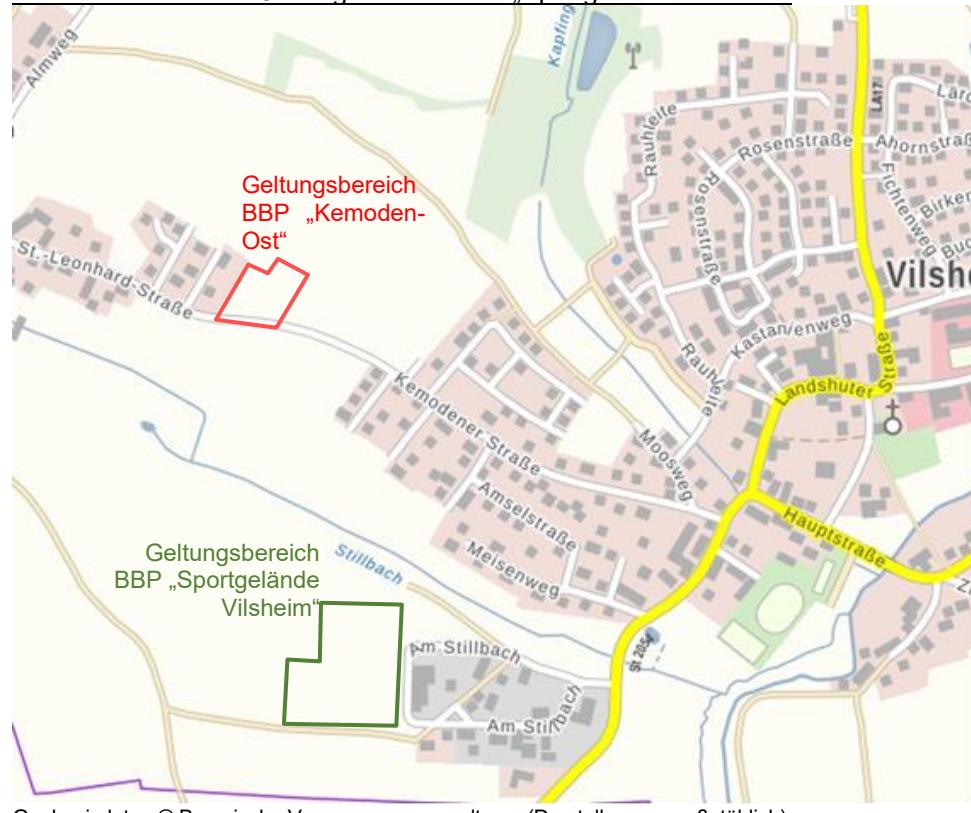
### Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im näheren Umfeld des Planungsgebietes, in Form eines holzverarbeitenden Betriebes vorhanden. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, wenn sich keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den im Gutachten gekennzeichneten Gebäudeseiten befinden oder bei diesen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, die Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht eingehalten werden, was durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen ist.

### Sport- und Freizeitlärm

Das Wohngebiet liegt im Einflussbereich eines geplanten Sportgeländes. Das Sportgelände liegt ca. 290 m in südöstlicher Richtung schätzungsweise ca. 8-9 m tiefer.

#### Kartenausschnitt mit Geltungsbereich BBP „Sportgelände Vilsheim“



Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich die bestehende Wohnbebauung bereits näher am geplanten Sportgelände befindet, als die Wohnbebauung des gegenständlichen Verfahrens und eine ausreichende Entfernung gegeben sind. Das erstellte Gutachten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Sportgelände Vilsheim“ hat ergeben, dass keine Betroffenheit der bestehenden Wohnbebauung vorliegt.

Beeinträchtigungen von der geplanten Wohnbebauung auf das geplante Sportgelände sind nicht gegeben, da der Bestand an Wohnbebauung bereits näher an der geplanten Sportgeländefläche liegt.

#### Sonstige Immissionen

Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Bestandsbeschreibung

#### Naturraum

Der Planungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten sowie in der naturräumlichen Untereinheit 06-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

#### Gelände / Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei ca. 481 m NHN und fällt geringfügig nach Süden auf schätzungsweise ca. 480,75 – 480,50 ab. Das Gelände steigt in Richtung Nord-Westen wieder an.

#### Boden

Das Planungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:500.000 der geologischen Einheit Obere Süßwassermolasse, ungegliedert zuzuordnen. Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial hat sich laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) entwickelt.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor. Es herrscht Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmllehm vor. Als Gesteine finden sich Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel. Der Baugrund kann als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar, beschrieben werden.

Detaillierte Aussagen über die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können gegenwärtig jedoch noch nicht beurteilt werden.

Im Planungsgebiet werden keine Böden mit sehr hohen natürlichen Vertragsbedingungen in Anspruch genommen.

#### Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im Winter 2022 statt. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine strukturmäße Ackerfläche.

### 10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

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

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

### 10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

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

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

## 11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 17 wurde am 27.07.2021 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 10.06.2024 bis einschließlich 10.07.2024 festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 18.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.09.2025 bis 13.10.2025 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 04.11.2025.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen (Kreisbrandrat)
  - Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

## 12 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 zuletzt 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), die 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

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 22. 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 09. 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRSVARTSGESETZ [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 [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

STRASSENVERKEHRSORDNUNG [StVO] vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 28. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 236) geändert worden ist

#### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin\\_web/](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

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