

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 17

GEMEINDE

VILSHEIM

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Vilsheim
Schulstraße 5
84186 Vilsheim

1. Bürgermeister

PLANUNG:

Ko m P l a n
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



ZIEL DER ÄNDERUNG

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 ortssässige Bürger ansiedeln können und ermöglicht dem Ortsteil die eigentliche Entwicklung, ohne dass Abwanderung entsteht.

VERFAHRENSABLAUF

Der Änderungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplan der Gemeinde Vilsheim durch Deckblatt Nr. 17 für den vorliegenden Planungsbereich erfolgte am 27.07.2021.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetz und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetz 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 Baugesetz wurde in der Zeit vom 12.09.2025 bis 13.10.2025 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 04.11.2025.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan mit den Änderungen 1 bis 16 unberührt. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

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
- 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

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Landshut,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Altlastenkataster Landshut,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Landshut,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplans,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplans.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen
- geringfügige Erhöhung von Verkehrsemissionen (Luftschadstoffe, Lärm)
- Bereitstellung von Wohnungen und Lebensraum

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung
- Veränderungen der Vegetationsdecke durch Befestigungen im Bereich von Erschließung und Stellplätzen
- teilweise Verbesserung der Lebensbedingungen im Landschaftsausschnitt durch Gehölzpflanzungen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung
- Veränderungen der Vegetationsdecke durch Befestigungen im Bereich von Erschließung und Stellplätzen
- teilweise Verbesserung der Lebensbedingungen im Landschaftsausschnitt durch Gehölzpflanzungen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und –umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung
- Veränderung der Untergrundverhältnisse
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung
- Veränderung der Bodennutzung (geringfügiger Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
 - Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Versiegelungen
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe (Luftverunreinigungen) durch Verkehr, Bautätigkeit und Regelbetrieb.
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Bau von Er- schließungen und Gebäuden)
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmal- pflege
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern aufgrund vorhandenen Siedlungsstruktur

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die neutralen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch. Negative Auswirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Boden/Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativen dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Es wurden flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten bei vorliegender Planung geprüft. 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, daher waren sinnvolle Alternativen nicht möglich.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des des FNP/LP „D Nr. 17“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben des Marktes Altdorf als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung zum Vorentwurf sind nachfolgend dargestellt:

- Einwänder 1 vom 24.06.2024**

in Vertretung durch Rechtsanwalt Kaltenegger

In obiger Angelegenheit bedanke ich mich für Ihre Benachrichtigung vom 7. Juni 2024. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden jetzt für meinen Mandanten folgende Einwendungen vorgebracht:

Mein Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Flurnummern 485/2 und 485/3, Gemarkung Vilsheim. Auf dem nördlich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 485/2 befinden sich Lagerhalle und Lagerplatz des Gewerbebetriebs meines Mandanten. Das Grundstück wird auch für Holzarbeiten genutzt. Es wird dort das Holz aus den ca. 5 Tagwerk Wald des Mandanten gelagert und verarbeitet. Dies mit entsprechender Lärmentwicklung. Mein Mandant möchte sich auch weiterhin die Option vorbehalten, auf dem Gelände einen Zimmereibetrieb unterzubringen.

Mein Mandant verwahrt sich deswegen gegen die heranrückende Wohnbebauung im bisherigen Außenbereich östlich seines Betriebsgeländes. Die gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück einerseits und das Bedürfnis der künftigen Anwohner nach ruhigem und ungestörtem Wohnen andererseits stehen zueinander im Widerspruch.

Im Einzelnen wird Folgendes gerügt:

Die Auslegung über den Internetauftritt der Gemeinde ist bisher nicht vollständig. Unter dem Link "Umweltbericht" kommt beim Flächennutzungsplan nochmal die Begründung. Der Umweltbericht fehlt.

Verbindliche Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden durch die Planung nicht eingehalten. Insbesondere nicht das Gebot des Flächensparens und das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Eine Erweiterung des betroffenen Ortsteils von Kemoden nach Osten hin bewirkt keine organische Ortsabrandung sondern eine langgestreckte Splittersiedlung.

Das immissionsschutztechnische Gutachten vom 19.04.2024 berücksichtigt die Betriebsabläufe nur unvollständig. Es fehlen als Ausgangspunkt für die Berechnung die Lärmemissionen durch die von meinem Mandanten betriebene Brennholzverarbeitung Im Freien. Im Jahr 2023 wurde 4 bis 5 mal ganztägig mit der Motorsäge gesägt und die Stämme mittels Holzspalter gespalten. Das verbunden mit dem entsprechenden Verkehr für An- und Ablieferung. Die Brennholzverarbeitung findet östlich und südlich des Gebäudekomplexes auf der Flur-Nr. 485/2 statt, also zwischen Gebäude und heranrückender Wohnbebauung. Die Häufigkeit hängt vom Holzanfall ab und dieser wiederum von der Marktentwicklung sowie von Käfer- und Sturmkalamitäten. Es kann durchaus sein, dass auch 10 Tage oder mehr pro Jahr das Holz aufgearbeitet werden muss.

Es wird deswegen gefordert, das Gutachten entsprechend zu ergänzen. Das Ergebnis wird sein, dass sich an den maßgeblichen Immissionsorten im Westen der geplanten Wohnbebauung die Werte erheblich erhöhen.

Unzutreffend dargestellt sind die der Berechnung zugrunde gelegten Parkplatz- und Lieferflächen. Der Parkplatz erstreckt sich weiter nach Osten, als in den Plänen dargestellt. In den Plänen wurden nur bereits befestigte und ständig benutzte Flächen berücksichtigt, nicht jedoch unbefestigte, gleichwohl jedoch genutzte Flächen.

Die Möglichkeiten einer künftigen betrieblichen Nutzung werden durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt. Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen beschränken sich in passivem Schallschutz für die Anwohner dergestalt, dass diese in dem Gewerbebetrieb zugewandten Bereich ihrer Häuser im Westen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen einrichten dürfen. Die entsprechende "Sperrzone" ist auf Kante genäht, bereits geringfügige Änderungen in den Betriebsabläufen führen dazu, dass auch noch weitere Bereiche der drei westlich im Plangebiet gelegenen Wohnhäuser unzulässig verlärmmt werden.

Mein Mandant fordert deswegen aktiven Schallschutz entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets. Dies beispielsweise in Form einer platzsparend möglichen, ausreichend hohen Lärmschutzwand, zwecks Wahrung des Ortsbildes begrüßt.

Informieren Sie meinen Mandanten und mich bitte über die Beratung und Abwägung der Einwendungen in der Gemeinderatssitzung zu gegebener Zeit.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes in Vertretung des Einwänders nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die formulierten Anmerkungen zu den Unterlagen der Gemeinde auf der Homepage ergehen zur Kenntnis.

Um den Belangen der Raumordnung und Landesplanung ausreichend Rechnung zu tragen, wird die Gemeinde die Begründung unter Ziffer 4.3.1 Landesentwicklung mit entsprechenden Aussagen zu einer Bedarfsanalyse ergänzen. Somit können entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme der Fachbehörde diese Anforderungen abgearbeitet und das Vorhaben mit diesen fachlichen Belangen als vereinbar beurteilt werden.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Vilsheim im Zuge des weiteren Planungsprozesses nun umfangreich mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen auseinandergesetzt und insbesondere die Prognose sowie Beurteilung der anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen des westlich im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebes ergänzend untersuchen lassen.

Dabei wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 24.02.2025 ein neues Gutachten erarbeitet, dass im Weiteren Bestandteil und als Grundlage für die weitere Planung dient.

Im Ergebnis lässt sich entsprechend der geltenden Rechtslage sowie unter Berücksichtigung aller relevanten fachlichen Belange folgende Beurteilung zusammenfassen:

Um den Nachweis der immissionsschutzfachlichen Konfliktfreiheit der geplanten Wohnanlage mit den Anforderungen des Schallschutzes in der Bauleitplanung sowie den Bestimmungen der TA-Lärm zu erbringen und um eine nachträgliche Einschränkung bzw. Gefährdung des Bestandsschutzes des westlich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans genehmigten Lagerhallenbetriebs zu vermeiden, wurde das schalltechnische Emissionsverhalten untersucht.

Gemäß der bei der Ortseinsicht mündlich vom Betreiber eingeholten Betriebsbeschreibung wird ein holzverarbeitender Betrieb/Baufirma betrieben. Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 ist auf dem westlich benachbarten Grundstück jedoch eine Lagerhalle bzw. Baufirma genehmigt. Der vorliegenden Begutachtung wurde eine typische Lagerhallennutzung bzw. eine Baufirma zu Grunde gelegt. Die mündlich vom Anlagenbetreiber eingeholte Betriebsbeschreibung wurde um Erfahrungswerte der Verfasser für einen typischen Lagerhallenbetrieb ergänzt und anschließend ein schalltechnisches Prognosemodell erstellt.

Die Geräuschimmissionen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten sind, wurden über eine richtlinienkonforme Schallausbreitungsrechnung ermittelt und großflächig auf farbigen Lärmbelastungskarten prognostiziert.

Wie auf den Lärmbelastungskarten auf Plan 1 und Plan 2 in Kapitel 7 ersichtlich, zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass der betrachtete Lagerhallen- bzw. Baufirmabetrieb im Geltungsbereich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans Beurteilungspegel bewirken kann, welche die heranzuziehen-den Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (vgl. Kapitel 3) während der Tagzeit an den Baugrenzen der Parzellen 2 und 3 im Nordwesten des Bebauungsplans überschreiten.

Als maßgebliche Schallquelle ist während der Tagzeit die Lieferzone mit dem angesetzten Betrieb eines Dieselstaplers mit einer Betriebsdauer von bis zu einer Stunde am Tag zu nennen.

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm ist nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeföhrten Berechnungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.3.5) während der Tagzeit nicht gegeben, wobei auf die Lärmbelastungskarte auf Plan 3 in Kapitel 7 verwiesen wird.

Aufgrund der durch den angesetzten Betrieb innerhalb des Geltungsbereichs prognostizierten Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen wird empfohlen, die in Kapitel 5 vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach in den von Immissionsrichtwert-überschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen dürfen, um eine unzulässige nachträgliche Betriebseinschränkung während der Tagzeit zu verhindern.

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung exemplarischer Baukörper wurden weiterführende Schallausbreitungsberechnungen durchgeföhrte. Im Ergebnis dieser Berechnungen war festzustellen, dass allein die Baukörpereigenabschirmung ausreichend sein kann, um zusätzliche Fassadenbereiche zu schaffen, vor denen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert eingehalten bleibt:

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Ausnahmen von der Festsetzung zuzulassen, sofern auf Vollzugsebene der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit erbracht werden kann.

Zusammenfassend kann somit konstatiert werden, dass der Schutz der geplanten Nutzungen vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch den Betrieb der westlich des Geltungsbereichs genehmigten Lagerhalle bzw. Baufirma im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm als gewahrt anzusehen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kemoden-Ost" der Gemeinde Vilsheim steht somit - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.2.1 erläuterten Betriebscharakteristik und den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen (vgl. Kapitel 4.2) - in keinem Konflikt mit den in Kapitel 3 beschriebenen Schallschutzanforderungen, wenn die in Kapitel 5 aufgeführten Festsetzungsvorschläge sinngemäß in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine nachträgliche schalltechnische Einschränkung der genehmigten Lagerhallen- bzw. Baufirmennutzung ist somit nicht zu erwarten.

Die Schallschutzziele in der Bauleitplanung können somit als gewahrt betrachtet werden. Ein Anspruch auf aktive Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht begründet.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut vom 08.07.2024
- Stellungnahme:**

Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise zum Umgang des Oberbodens werden unter Ziffer 4.9 Gelände/ Topographie/ Geogefahren redaktionell in der Begründung aufgenommen.

- Bayerischer Bauernverband vom 04.07.2024

Stellungnahme:

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Textlichen Hinweisen unter Punkt 12 eingegangen.

Die Bauwerber sollten darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Der Grünstreifen dient als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche. Hinweise zur Pflege sowie zu den Pflanzabständen sind bereits im Grünordnungsplan enthalten.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Hinweis, dass Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können ist bereits in der Begründung unter Ziffer 9 Immissionsschutz aufgenommen. Alle anderen Aussagen ergehen zur Kenntnis und bedürfen keiner weiteren Ergänzung in der Planung.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 26.06.2004

Stellungnahme:

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur 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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise werden unter Ziffer 5.5 Energieversorgung in die Begründung neu aufgenommen. Die bisherigen Aussagen zur Bayernwerk Netz GmbH werden durch die aktuellen Hinweise ersetzt. Die Flächen für die Trafostation werden im FNP/LP ergänzt.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.07.2024

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 05.06.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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 Planverfahren 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 berührt 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 kostenfreie 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die fehlenden oder zu korrigierenden Hinweise sowie der Bestandsplan werden unter Ziffer 5.6 Telekommunikation in die Begründung aufgenommen und ergänzt.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 03.07.2024

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.06.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise werden unter Ziffer 5.6 Telekommunikation in die Begründung aufgenommen.

- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils vom 19.06.2024

Stellungnahme:

Der oben genannte Bebauungsplan ist dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht die Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Begründung zur 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 (Baulandfreimachung).

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 Versorgungsparten 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 Vorhabenträgers 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.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung eine rechtskräftige Ausfertigung zu über-senden

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise sowie der Lageplan werden unter Ziffer 5.1 Wasserversorgung in die Be-gründung aufgenommen.

- Landratsamt Landshut Abt.-Untere Bauaufsicht vom 19.06.2024

Stellungnahme:

Zu Nr. 4 der Textlichen Festsetzungen:

Zu o.g. Planung ergeht folgende Stellungnahme:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf unsere Stellungnahme zum Bebauungs-plan Kemoden-Ost verwiesen. Die dort gemachten Ausführungen zur Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen gelten auch für o.g. Deckblatt.

Hier wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Bauland umgewandelt. Die Notwendigkeit der Umwandlung soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB begründet wer-den, wobei bei der hierzu notwendigen Ermittlung Möglichkeiten der Innen-entwicklung (Nachverdichtung, Baulük-cken usw.) zugrunde gelegt werden sollen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage).

Beschlussvorschlag:

Bei Ziffer 3.1 Veranlassung unter Ziele und Zwecke der Planung, der Be-gründung wird die Planung ergänzt.

Mit der Bauausweisung „Kemoden-Ost“ sorgt die Gemeinde Vilsheim dafür, dass sich ortsansässige Bürger ansiedeln können und ermöglicht dem Orts-teil die eigentliche Ent-wicklung, ohne dass Abwanderung entsteht. Im Orts-teil sind einzelne Baulücken vorhan-den, 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 Ge-meinde leider nicht zur Verfügung. Die Gemeinde wird die Begründung mit entsprechen-den Aussagen zu einer Bedarfsanalyse mit den von der Fach-behörde geforderten Ermitt-lung der Möglichkeiten der Innenentwicklung ergänzen.

Somit können entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme der Fach-behörde die-se Anforderungen abgearbeitet und das Vorhaben mit diesen fachlichen Belangen als vereinbar beurteilt werden.

- Landratsamt Landshut Abt.- Immissionsschutz vom 04.07.2024/ 18.07.2024

Stellungnahme vom 04.07.2024:

Wir sind als Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Auf-stellung des B-Plan „Kemoden-Ost“ beteiligt.

Uns liegt ein Schallschutztechnisches Gutachten vor in dem der Anlagenlärm des be-nachbarten Betriebes begutachtet wird. Im Rahmen des Ortstermins wurde ein Holzver-arbeitender Betrieb festgestellt, genehmigt ist aber eine Lagerhalle.

Dies ist baurechtlich zu prüfen und weiter mit dem Gutachter abzustimmen.

Ich wollte mich hierzu gerne mit Ihnen bezüglich der zeitlichen Schiene abstimmen und eine Fristverlängerung erfragen ansonsten müsste ich eine negative Stellungnahme schreiben.

Stellungnahme vom 18.07.2024:

Die Gemeinde Vilsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kemoden Ost“ sowie im Zuge dessen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Deckblatt 17 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Kemoden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll

als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Es sollen sechs Parzellen für Wohngebäude entstehen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 485, TF Fl.Nr.357 sowie TF Fl.Nr. 349/2 der Gemarkung Vilsheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4.777 m² • Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden die Gemeindeverbindungsstraße und im Osten Wohnbebauung sowie eine Lagerhalle / gewerbliche Nutzung (Fl.Nr. 485/2) an.

Auf Grund der zu erwartenden anlagenbedingten Geräusche durch die gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 485/2 wurde eine schalltechnische Untersuchung (SU) in Auftrag gegeben. Der schalltechnische Bericht VIL-6273-01 / 6273-01_E04 vom Ingenieurbüro hoock & partner vom 19.04.2024 erscheint immissionsschutzfachlich plausibel.

Allerdings sind im Zuge der Bearbeitung Zweifel an der baurechtlichen Zulässigkeit der Nutzung des angrenzenden Gewerbebetriebs aufgetreten bzw. es konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden welche Nutzung auf der Betriebsfläche bzw. der Lagerhalle zulässig und somit anzusetzen ist.

Auf der Fl.Nr. 485/2 ist gemäß Baugenehmigungsbescheid des Landratsamt Landshut vom 09.04.1974 eine Lagerhalle durch Baugeschäft genehmigt. Auflagen zum Schallschutz oder Angaben zu einer betrieblichen Nutzung sind darin nicht genannt. In Kapitel 4 der SU wird aufgeführt, dass laut Auskunft des Betriebsleiters ein holzverarbeitender Betrieb betrieben wird. Angesetzt für die Berechnungen werden Anhalts- und Erfahrungswerte für eine Baufirma.

Es ist baurechtlich zu klären, ob und in welchem Umfang ein gewerblicher Betrieb auf dem Betriebsgelände Fl.Nr. 485/2 zulässig ist. Das Bauamt des Landratsamt Landshut wurde informiert und prüft die Sachlage.

Es kann daher der gegenständigen Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes, zum derzeitigen Sachstand nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Gemeinde Vilsheim hat sich im Zuge des weiteren Planungsprozesses nun umfangreich mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen auseinandergesetzt und insbesondere die Prognose sowie Beurteilung der anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen des westlich im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebes ergänzend untersuchen lassen.

Dabei wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 24.02.2025 ein neues Gutachten erarbeitet, dass im Weiteren Bestandteil und als Grundlage für die weitere Planung dient.

Im Ergebnis lässt sich entsprechend der geltenden Rechtslage sowie unter Berücksichtigung aller relevanten fachlichen Belange folgende Beurteilung zusammenfassen:

Um den Nachweis der immissionsschutzfachlichen Konfliktfreiheit der geplanten Wohnanlage mit den Anforderungen des Schallschutzes in der Bauleitplanung sowie den Bestimmungen der TA-Lärm zu erbringen und um eine nachträgliche Einschränkung bzw. Gefährdung des Bestandsschutzes des westlich des untersuchungsgegenständlichen Bauungsplans genehmigten Lagerhallenbetriebs zu vermeiden, wurde das schalltechnische Emissionsverhalten untersucht.

Gemäß der bei der Ortseinsicht mündlich vom Betreiber eingeholten Betriebsbeschreibung wird ein holzverarbeitender Betrieb/Baufirma betrieben. Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 ist auf dem westlich benachbarten Grundstück jedoch eine Lagerhalle bzw. Baufirma genehmigt. Der vorliegenden Begutachtung wurde eine typische Lagerhallen Nutzung bzw. eine Baufirma zu Grunde gelegt. Die mündlich vom Anlagenbetreiber eingeholte Betriebsbeschreibung wurde um Erfahrungswerte der Verfasser für ei-

nen typischen Lagerhallenbetrieb ergänzt und anschließend ein schalltechnisches Prognosemodell erstellt.

Die Geräuschimmissionen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten sind, wurden über eine richtlinienkonforme Schallausbreitungsrechnung ermittelt und großflächig auf farbigen Lärmbelastungskarten prognostiziert.

Wie auf den Lärmbelastungskarten auf Plan 1 und Plan 2 in Kapitel 7 ersichtlich, zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass der betrachtete Lagerhallen- bzw. Baufirmabetrieb im Geltungsbereich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans Beurteilungspegel bewirken kann, welche die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (vgl. Kapitel 3) während der Tagzeit an den Baugrenzen der Parzellen 2 und 3 im Nordwesten des Bebauungsplans überschreiten.

Als maßgebliche Schallquelle ist während der Tagzeit die Lieferzone mit dem angesetzten Betrieb eines Dieselstaplers mit einer Betriebsdauer von bis zu einer Stunde am Tag zu nennen.

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm ist nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeföhrten Berechnungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.3.5) während der Tagzeit nicht gegeben, wobei auf die Lärmbelastungskarte auf Plan 3 in Kapitel 7 verwiesen wird.

Aufgrund der durch den angesetzten Betrieb innerhalb des Geltungsbereichs prognostizierten Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen wird empfohlen, die in Kapitel 5 vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach in den von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen dürfen, um eine unzulässige nachträgliche Betriebseinschränkung während der Tagzeit zu verhindern.

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung exemplarischer Baukörper wurden weiterführende Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Berechnungen war festzustellen, dass allein die Baukörpereigenabschirmung ausreichend sein kann, um zusätzliche Fassadenbereiche zu schaffen, vor denen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert eingehalten bleibt:

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Ausnahmen von der Festsetzung zuzulassen, sofern auf Vollzugsebene der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit erbracht werden kann.

Zusammenfassend kann somit konstatiert werden, dass der Schutz der geplanten Nutzungen vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch den Betrieb der westlich des Geltungsbereichs genehmigten Lagerhalle bzw. Baufirma im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm als gewahrt anzusehen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kemoden-Ost" der Gemeinde Vilsheim steht somit - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.2.1 erläuterten Betriebscharakteristik und den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen (vgl. Kapitel 4.2) - in keinem Konflikt mit den in Kapitel 3 beschriebenen Schallschutzanforderungen, wenn die in Kapitel 5 aufgeführten Festsetzungsvorschläge **sinngemäß** in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine nachträgliche schalltechnische Einschränkung der genehmigten Lagerhallen- bzw. Baufirmennutzung ist somit nicht zu erwarten.

Die Schallschutzziele in der Bauleitplanung können somit als gewahrt betrachtet werden.

- Regierung von Niederbayern- Höhere Landesplanung vom 20.06.2024
Stellungnahme:

Die Gemeinde Vilsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kemoden-Ost“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenausweisung für Wohnungsbau geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

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 (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1.1. G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 G).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.3 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

Bewertung:

Auf einer Gesamtfläche von 4.777 ha sollen sechs Wohnbaugrundstücke am östlichen Ortsrand von Kemoden ausgewiesen werden.

Das Plangebiet schließt im Westen an bereits bestehende Wohnbebauung an und ist damit an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Ziels des LEPs 3.3 angebunden. Allerdings soll eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung aufgrund nachteiliger Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden (vgl. Begründung zu LEP 3.3. G).

Eine Ausweisung eines Wohngebietes an geplanter Stelle würde eine bandartige Siedlungsentwicklung fördern sowie das Zusammenwachsen von Kemoden und Vilsheim und den Verlust der trennenden Landschaft zur Folge haben. Das Vorhaben steht somit im Widerspruch zum Grundsatz 3.3 des LEPs.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. Begründung zu LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Vilsheim befinden sich derzeit noch einige Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Die vorgelegte Bauleitplanung steht im Konflikt mit dem landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Vilsheim in den letzten Jahren angestiegen. 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 Alters-

gruppen 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 (vgl. Begründung zu LEP 3.1 und RP 13 B II 1.1).

Es wird empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. Begründung zu LEP 3.1 und RP 13 B II 1.1).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Fachbehörde gibt aus landesplanerischen Gesichtspunkten eine umfangreiche Stellungnahme und bewertet die Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen.

Um den Belangen der Raumordnung und Landesplanung dabei ausreichend Rechnung zu tragen, wird die Gemeinde die Begründung unter Ziffer 3.1 Veranlassung unter Ziele und Zwecke der Planung mit entsprechenden Aussagen zu einer Bedarfsanalyse ergänzen.

Somit können entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme der Fachbehörde diese Anforderungen abgearbeitet und das Vorhaben mit diesen fachlichen Belangen als vereinbar beurteilt werden.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Einwänder 1 vom 13.05.2025

Stellungnahme

in Vertretung durch Rechtsanwalt Kaltenegger

In obiger Angelegenheit wird für meinen Mandanten Ludwig Voitenleitner nunmehr die nachfolgende Stellungnahme abgegeben, die sich sowohl auf die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf den nunmehrigen Entwurf des Bebauungsplans "Kemoden-Ost" mit dem Stand vom 18.03.2025 bezieht.

1. Landesentwicklungsprogramm

In der Stellungnahme vom 24.06.2024 wurde zu Ziffer 2. vorgetragen, dass verbindliche Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms durch die Planung nicht eingehalten werden. Insbesondere nicht das Gebot des Flächensparens und das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Gerügt wurde das Entstehen einer langgestreckten Splittersiedlung.

Diese Einwendungen wurden inhaltlich gleichlautend von der Regierung von Niederbayern -Höhere Landesplanung vom 20.06.2024 erhoben. Verschiedene Defizite wurden beanstandet. Den Sitzungsprotokollen vom 24.06.2024 in Sachen Flächennutzungsplanänderung und in Sachen Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Gemeinde die Begründung unter Ziffer 4.3.1 Landesentwicklung (Bebauungsplan) und 3.1. (Flächennutzungsplanänderung) mit entsprechenden Aussagen zu Bedarfsanalyse ergänzen will. So auch zur Stellungnahme des Landratsamts, Abteilung Untere Bauaufsicht vom 19.06.2024 und zur Stellungnahme der Regierung von Niederbayern -Höhere Landesplanung vom 20.06.2024.

Der nunmehr ausgelegte Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.03.2025 enthält zu Ziffer 3.1. zunächst lediglich eine Wiederholung dessen, was zu Ziffer 4.1. im Vorentwurf vom 14.05.2024 steht. Die ergänzenden Aussagen hierzu im nunmehrigen Absatz 4 der Ziffer 3.1. des Entwurfs vom 18.03.2025 sind formelhaft und unbelegt, eine Bedarfsanalyse fehlt.

Gleiches gilt für die nunmehrigen Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplans "Kemoden-Ost" vom 18.03.2025. Dort heißt es zu Ziffer 3.1. ergänzend lediglich, die Gemeinde Vilsheim wolle dafür sorgen, dass sich ortsansässige Bürger ansiedeln können und Abwanderung vermeiden. Der Verweis auf einzelne Baulücken, die sich im Privatbesitz befinden und auf eine fehlende Abgabebereitschaft ist ebenfalls unsubstantiiert und ersetzt keine Bedarfsanalyse.

Das Vorhaben verstößt folglich auch in der Fassung der Entwürfe vom 18.03.2025 weiterhin gegen die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist somit zusammen mit dem Parallelverfahren der Änderung des Flächennutzungsplans einzustellen. Die Ergänzung der Planunterlagen ändert auch nichts an der Tatsache, dass weiterhin eine planerisch unerwünschte, bandförmige Splittersiedlung im Außenbereich geschaffen wird.

2. Immissionsschutz

Das immissionsschutztechnische Gutachten in der Fassung vom 24.02.2025 beschreibt unter Ziffer 4.2.3.4. weiterhin einen Kamin der Heizung der Lagerhalle als Schallquelle. Allerdings hat die Lagerhalle bisher keine Heizung und davon war auch beim Ortstermin keine Rede.

Richtigerweise erwähnt das Gutachten nunmehr unter Ziffer 3.2. auch das Erfordernis der Einhaltung des Spaltenpegelkriteriums. Grundsätzlich zutreffend ist weiterhin, dass in Ziffer 4.2. von einem holzverarbeitenden Betrieb ausgegangen wird, soweit man zutreffen-

derweise davon ausgeht, dass damit auch die Verarbeitung zu Brennholz umfasst ist. Nachdem die Anlagen- und Betriebsbeschreibung in Ziffer 4.2.1. unverändert geblieben ist, wird weiterhin auf folgende Betriebsabläufe hingewiesen:

Der vom Gutachter angenommene Betriebstyp "Lagerhalle/ Baufirma" umfasst in der Firma des Mandanten die Herstellung von Holzverschalungen, Aussparungen für Fenster, Türen in Betonbauteilen usw. Diese vorbereitenden Tätigkeiten werden zumeist in der Lagerhalle bzw. auf dem Lagerplatz wegen der dortigen Verfügbarkeit von Werkzeugen und Maschinen ausgeführt. Die bereits im Schreiben vom 24.06.2024 genannte Brennholzbearbeitung aus dem eigenen Wald geht einher mit dem Einsatz von Motorsägen und Holzspalter, alleine die Deckung des Eigenbedarfs für 2 Wohnhäuser erfordert die Aufbereitung von 30 m³ Brennholz jährlich. Je nach Anfall von aufzuarbeitendem Holz kommt es zeitweise zum tagelangen Einsatz von Motorsägen mit einer Schallleistung von über 100 dB. Auch das Gutachten in der Fassung vom 24.02.2025 lässt nicht erkennen, dass derartige Betriebsabläufe berücksichtigt wurden.

Demzufolge ist auch die nunmehrige schalltechnische Beurteilung in Ziffer 4.4. unzutreffend und nicht konservativ im Sinne des Lärmschutzes für die heranrückende Wohnbebauung. Der Schallschutz gern. Ziffer 5. des ergänzten Gutachtens ist weiterhin unzureichend. Die geplanten Wohnhäuser sind zu nahe am Gewerbegrundstück geplant und für den Fall, dass sie trotzdem verwirklicht werden sollen, ist aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand unabdingbar. Auf die Ausführungen in Ziffer 4. des Einwendungs schreibens vom 24.06.2024 wird nochmals verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Landesentwicklungsprogramm

Die Einwände zu den nicht berücksichtigten Punkten aus dem Vorentwurfsverfahren, der Regierung von Niederbayern, sieht diese in ihrer Stellungnahme zum Entwurf, nun als erledigt an und erklärt: „Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nun nicht mehr entgegen“.

Immissionsschutz

Die Gemeinde sieht den Immissionsschutz als ausreichend berücksichtigt. Dieser wurde im Rahmen des erstellten Gutachtens gemäß der zulässigen, bestehenden Gewerbe Nutzung berücksichtigt. Detaillierte Immissionsschutzmaßnahmen, mit Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Immissionswerte müssen im Rahmen der Einzelnachweise der jeweiligen Baugrundstücke in der Bauausführung geplant und abgestimmt werden. Die Ausübung des Gewerbes ist somit weder eingeschränkt noch behindert.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut vom 13.05.2025

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das AELF Abensberg – Landshut hält seine Stellungnahme vom 05.06.2024 aufrecht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise zum Umgang des Oberbodens wurde bereits unter Ziffer 4.9 Gelände verhältnisse/ Topographie/ Geogefahren in der Begründung aufgenommen fehlende Angaben redaktionell ergänzt.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.05.2025

Stellungnahme:

Vielen Dank für die erneute Beteiligung am o.g. Bauleitverfahren.
Unsere Stellungnahme vom 09.07.2024 gilt unverändert weiter.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die fehlenden oder zu korrigierenden Hinweise sowie der Bestandsplan wurden unter Ziffer 5.6 Telekommunikation in die Begründung aufgenommen und ergänzt.

- Handwerkskammer vom 19.05.2025

Stellungnahme:

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erstmals im o. g. Verfahren zu den Planungen um eine Stellungnahme gebeten.

Einen generellen Planungswillen können wir grundsätzlich nachvollziehen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Im Zuge der Planungen möchten wir auch mit darauf hinweisen, wie in den Planunterlagen mit angeführt wird, dass sich in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen befinden können.

Die Festsetzungen des Plangebietes als Wohngebiet können zu weiteren schützenswerten Immissionsorten mit sich verändernden Immissionsschutzvorgaben gegenüber der bisherigen Bestandssituation führen.

Um bestehende gewerbliche Nutzungen bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine immissionschutztechnisch detailliertere Prüfung. Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Bezüglich des Gewerbelärms sind die Grenzwerte der neu zu errichtenden Wohngebäude durch Schallschutzmaßnahmen oder wenn sich keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf den betroffenen Gebäudeseiten befinden, einzuhalten. Weitere detaillierte Planungen werden im Zuge der Bauausführung vorgenommen. Die Einhaltung der Grenzwerte obliegt dem Bauherrn.

Das bestehende Gewerbe ist hierdurch in der bisherigen, zulässigen gewerblichen Nutzung nicht eingeschränkt. Es stehen auch keine bekannten betrieblichen Belange oder Einwendungen des Gewerbes dem Verfahren entgegen.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 20.05.2025

Stellungnahme:

am 10.07.2024 haben wir uns zu Ihrem Vorhaben bereits geäußert.

Darauf bezugnehmend weisen wir darauf hin, dass die beschränkte Erlaubnis der Kläranlage Münchsdorf ausläuft, was die Auslegung der Antragsunterlagen zur erforderlichen gehobenen Erlaubnis zwingend notwendig macht. Strikt genommen ist andernfalls die Entsorgungssicherheit des Abwassers für den Bebauungsplan nicht sichergestellt. Wir bitten daher um eine zeitnahe Auslegung, damit das Verfahren begonnen werden kann.

Hinsichtlich der Regenentwässerung soll diese über ausreichend dimensionierte Rückhalte- und Pufferanlagen mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. (Festsetzungen durch Text, Nr. 7). Zur wasserrechtlichen Anerkennung der privaten Rückhaltungen müssen diese bereits im Zuge der öffentlichen Regenwasserentwässerung

rung hergestellt werden. Die Entwässerung/ Rückhaltung des abfließenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrswägen ist noch zu klären und evtl. dafür notwendige Flächen bereitzustellen. Die Einleitung der Regenwasserkanalisation in den Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung/ bzw. der Anpassung der Genehmigung, falls die Einleitungsstelle schon vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Das Auslaufen der beschränkten Erlaubnis der Kläranlage Münchsdorf ist bereits in der Begründung erwähnt. Es wird im Punkt 5.2 Abwasserbeseitigung in der Begründung redaktionelle ergänzt, dass ohne die Erneuerung der Erlaubnis die Entsorgungssicherheit für den Bebauungsplan nicht sichergestellt ist. Ebenso wird dort ergänzt, dass die Herstellung der privaten Regenwasserrückhaltungen bereits mit der der öffentlichen Regenwasserentwässerung erfolgen muss. Außerdem Bedarf die Einleitung der Regenwasserkanalisation in den Vorfluter einer wasserrechtlichen Genehmigung oder Anpassung einer bestehenden Genehmigung, was ebenso redaktionell ergänzt wird.

- Landratsamt Landshut- Abt. Immissionsschutz vom 01.10.2025

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Die Gemeinde Vilsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kemoden Ost“ sowie im Zuge dessen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Deckblatt 17 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Kemoden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Es sollen sechs Parzellen für Wohngebäude entstehen. Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Kemodener Straße und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 485, TF Fl.Nr. 357 sowie TF Fl.nr. 349/2 der Gemarkung Vilsheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4.777 m². Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden die Gemeindeverbindungsstraße und im Osten Wohnbebauung sowie eine Lagerhalle / gewerbliche Nutzung (Fl.Nr. 485/2) an.

Auf Grund der zu erwartenden anlagenbedingten Geräusche durch die gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 485/2 wurde eine schalltechnische Untersuchung (SU) in Auftrag gegeben. Der schalltechnische Bericht VIL-6273-01 / 6273-01_E05 vom Ingenieurbüro hoock & partner vom 24.02.2025 erscheint immissionsschutz-fachlich plausibel.

Durch den berücksichtigten gewerblichen Betrieb auf Fl.Nr. 485/2 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen prognostiziert. In Kapitel 5 der SU werden deshalb immissionsschutzfachliche Festsetzungen vorgeschlagen, um eine unzulässige nachträgliche Betriebseinschränkung während der Tagzeit zu verhindern. Der in der VIL-6273-01 / 6273-01_E05 formulierte Festsetzungsvorschlag wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Es kann daher der gegenständigen Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes zum derzeitigen Sachstand zugestimmt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 13.05.2025

Stellungnahme:

Die Gemeinde Vilsheim beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenausweisung für Wohnungsbau geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kemoden-Ost“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 20.06.2024 Stellung genommen: Aufgrund der bandartigen Siedlungsentwicklung stand das Vorhaben im Widerspruch zum Grundsatz 3.3 des LEP. Des Weiteren fehlte in den Planunterlagen eine Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen (vgl. LEP 3.2 Z).

In den aktualisierten Planunterlagen wird nun aufgeführt, dass keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Auch sieht die Gemeinde den Abstand zum Hauptort Vilsheim als ausreichend an. Eine weitere Entwicklung, welche das Zusammenwachsen weiter fördern würde, soll nicht stattfinden.

Die Planung wird als noch vertretbar angesehen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht mehr entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Regierung von Niederbayern sieht die Planung nach Abarbeitung des Punktes Innenentwicklungspotenzialen, als noch vertretbar an. Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nun nicht mehr entgegen.

Nach Inkrafttreten des Bauleitplanes erhält die Behörde eine Endausfertigung in Papier und in digitaler Form mit dem Rechtskräftigkeitsdatum.