Projekt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steimerberg-Ost“

Gemeinde	**Vilsheim**
Landkreis	**Landshut**
Regierungsbezirk	**Niederbayern**

Begründung zum Vorentwurf
in der Fassung vom 27.10.2026

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Vilsheim
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Angstl
Schulstraße 5
84186 Vilsheim

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Elisabeth Goeth, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK 3

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 3

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN 3

2.1 Raumordnung und Landesplanung 3
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 3
2.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets 3
2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 4

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET 4

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche 4
3.2 Topografie 5
3.3 Bodenbeschaffenheit 5
3.4 Grundwasser und Wasserverhältnisse 5
3.5 Altlasten 5
3.6 Schutzgebiete 6

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG 6

4.1 Planungsziele 6

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS 6

5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen 7
5.3 Bauweise, Abstandsflächen 7
5.4 Werbeanlagen 7
5.5 Erschließung und Verkehr 7
5.6 Geländegestaltung 8
5.7 Versorgung 8
5.7.1 Trink- und Brauchwasserversorgung 8
5.7.2 Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes, Löschwasserversorgung 8
5.7.3 Elektrische Energieversorgung 8
5.7.4 Telekommunikation- und Fernsehkabel 8
5.8 Entsorgung 8
5.8.1 Abfallbeseitigung 8
5.8.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser 8
5.8.3 Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser 8
5.9 Immissionen- und Emissionen 10
5.10 Maßnahmen zur Klimaanpassung 12
5.11 Grünordnung 13
5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14

6 KARTENGRUNDLAGE 14

7 ANHANG 14

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für diesen Bebauungsplan ist der beabsichtigte Grunderwerb von zwei nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben südlich des Ortes Münchsdorf zur Um-, Neuansiedlung und Betriebsvergrößerung. Gleichzeitig soll Wohnraum für Familienangehörige und weitere Personen geschaffen werden. Der Handwerksbetrieb mit der beabsichtigten Betriebsvergrößerung hat ungenügend Weiterentwicklungskapazitäten an seinem bestehenden Standort.

Aus diesem Anlass hat die Gemeinde Vilsheim am 04.02.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steimerberg-Ost“ beschlossen. Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Vilsheim gehört der Planungsregion 13, Landshut, an und liegt im allgemein ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum Landshut ist vom Planungsgebiet ca. 15 km entfernt. Raumstrukturell sind der Gemeinde Vilsheim keine besonderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugeordnet. Im Regionalplan werden für das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Planungsbereich innerhalb der Gemeinde Vilsheim besteht eine wirksame 11. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan. Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist in der 11. Flächennutzungsplanänderung bereits kleinflächig als Mischgebiet mit Ortseingrünung ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Überplanung ist jedoch als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die wirksame Flächennutzungsplanung ist somit nicht konform mit der geplanten Entwicklung; die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich und ist im Süden, Osten und Südwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Norden grenzt ein ehemaliger Handwerksbetrieb mit Wohngebäude innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Münchsdorf-Ost“, im Nordwesten das Gewerbegebiet Steimerberg an.

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Die benötigte Fläche für die geplante Erweiterung bzw. Vergrößerung des Handwerksbetriebs, welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches ansiedeln möchte, beträgt ca. 5.000 m². Solch große freie Gewerbe- oder Mischgebietsparzellen sind in der Gemeinde Vilsheim nicht vorhanden. Auch die Betriebserweiterung auf Nachbarflächen ist bei diesem Betrieb nicht realisierbar. Deswegen ist eine neue bauliche Entwicklung auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Die Andienung und Erreichbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Es ist vorgesehen, die Restfläche der Flur-Nr. 629/1 mit der Flur-Nr. 629 Gemarkung Gundihausen zu verschmelzen.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich sind im Umweltbericht in Kapitel 1.3 eingehender behandelt und dokumentiert. Die Aufteilung des Gewerbegebiets orientiert sich an den wirtschaftlichen Bedarfen der Planungsbegünstigten und ist durch die zulässigen Anbindungen an die St 2054 eingeschränkt.

2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt südöstlich von Münchsdorf und ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch Flächen der Ortsabrundungssatzung Münchsdorf „Teilbereich Ost“, tatsächlich ehemalige Schreinerei (Holzschnitzerei) mit Wohnnutzungen und Baumbestand
- Im Westen durch die Staatsstraße 2054 und anschließend durch das Gewerbegebiet „Steimerberg“
- Im Süden, Südwesten und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Bundesstraße 15.



Abb. 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (Schwarz), unmaßstäblich, Quelle: Bayernatlas, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11.107 m² auf folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Gundihausen:
629 (Teilfläche) – landwirtschaftliche Nutzung,
629/1(Teilfläche) – landwirtschaftliche Nutzung,
629/2 und 629/3 – geschotterte Lagerfläche mit umgebender Grasvegetation.

Bedenkliche negative Wechselwirkungen mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die möglichen Wechselwirkungen hinsichtlich der Schallimmissionen werden im Kapitel Immissionsschutz behandelt. Die Andienung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht eingeschränkt, da die Restfläche der Flur-Nr. 629/1 mit der Flur-Nr. 629 Gemarkung Gundihausen verschmolzen werden soll.

3.2 Topografie

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 470,00 m (Nordwestecke) und ca. 483,50 m üNHN (Süden). Damit beträgt die Hangneigung durchschnittlich ca. 8 %.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25000 des Umweltatlas, ließen sich ursprünglich auf dem Gebiet fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) erwarten. Ein kleiner Teilbereich im Norden weist dagegen fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) auf. Allerdings ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden größtenteils anthropogen überprägt wurden.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern (1:25.000) zeigt im Planungsbereich bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert und nennt folgende allgemeine Baugrundhinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Für das Planungsgebiet liegt ein Geotechnischer Bericht von IMH, Hengersberg vom 20.05.2025 vor. Gemäß dieser Baugrundvoruntersuchung liegt folgende Bodenschichteinteilung bzw. Homogenbereiche vor:

Bodenschicht 0/ Homogenbereich B0	BS 2-4 Oberboden	bis ca. 0,3 m u. GOK
Bodenschicht 1/ Homogenbereich B1	Auffüllungen, nur bei BS1	bis ca. 0,9 m u. GOK
Bodenschicht 2/ Homogenbereich B2	bindige Deckschicht, mindestens steif	bis ca. 1,1 m u. GOK
Bodenschicht 3/ Homogenbereich B3	bindige Deckschicht, weich	bis ca. 3,5 m u. GOK
Bodenschicht 4/ Homogenbereich B4	tertiäre Tone	von 3,8–4,7 m u.GOK

Gemäß dem Gutachten ist eine Flachgründung von Bauwerken in oder auf den Böden der Bodenschichten 2 und 3 ohne Zusatzmaßnahmen nicht möglich. Die Bodenschicht 4 wird gründungstechnisch als mäßig geeignet eingestuft. Es wird daher empfohlen, eine Flachgründung mit Sonderbauweisen näher in Betracht zu ziehen. Als Gründung mit Sonderbauweisen können z. B. eine Brunnengründung/ Magerbetonlasttieferführung, CSV-Säulen zur Untergrundverbesserung, Betonrüttelsäulen o. ä. angewendet werden. Weitere detaillierte Erläuterungen zur Gründung von Bauwerken sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

3.4 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s möglich.

Die Baugrunduntersuchung von der Ing. GmbH IMH stellt fest, dass die erkundeten Böden der Bodenschichten 2 bis 4 deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte als 1×10^{-6} m/s aufweisen, weshalb eine Versickerung in diese Bodenschichten nicht möglich ist. Anfallendes Oberflächen- und Niederschlagswasser sollte in einem Kanal oder Vorfluter abgeleitet werden.

Für den Bereich der Baumaßnahme wird im Gutachten gemäß der Hydrogeologischen Karte von Bayern ein tertiärer Grundwasserstand von ca. 432 m ü. NN, also ca. 40 m unter Geländeoberkante angenommen.

3.5 Altlasten

Die Gemeinde Vilsheim verfügt über keine Unterlagen oder Erkenntnisse über Altlasten-Verdachtsflächen im Geltungsbereich. Grundsätzlich ist aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ein Altlasten-/ Kontaminationsrisiko auf dem Planungsgebiet unwahrscheinlich. Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

Da nicht anzunehmen ist, dass das Plangebiet im 2.Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmittel oder Blindgänger sehr unwahrscheinlich. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt jedoch beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition

geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

3.6 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Weiterhin sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planbereich oder im relevanten Untersuchungsbereich bekannt. Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Als Ziel der Planung soll eine bauliche Entwicklung südlich von Münchsdorf angestrebt werden, die sowohl der geplanten Vergrößerung und Umsiedelung von zwei Handwerksbetrieben, einer Ansiedelung eines Gewerbebetriebes als auch gleichzeitig der Wohnnutzung dient. Da es sich jeweils um nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe handelt, deutlich mehr Wohnungen, als im Gewerbegebiet möglich wären, geplant sind und eine gute Verträglichkeit mit dem Bestandsort angestrebt wird, hat sich die Gemeinde für Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung entschieden. Da die konkrete Planung noch nicht ausgereift ist, greift die Gemeinde auf das Instrument eines Regel-Bebauungsplans zurück, statt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Vorgesehen sind drei ungleich große Parzellen. Ihre überbaubare Fläche entspricht den konkreten Bedarfen der Investoren und beträgt zwischen ca. 1.300 m² und 7.000 m².

Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster und Dächer) sollen wirtschaftliche Betriebsflächen, Baukörper und flexible Parzellennutzung ermöglichen, damit insbesondere die Betriebe nicht unnötig eingeschränkt werden. Die Baugestaltung unterliegt auch der Wirtschaftlichkeit und soll weitgehend offen sein. Lediglich die Höhenentwicklung und damit die Fernwirkung des Gebiets sollen durch die Festsetzungen eingeschränkt werden.

Um auf die Ortsrandlage zu reagieren, soll vor allem an dem Ostrand eine Ortsrandeingrünung gepflanzt werden. So wird das Gebiet verträglich in die Landschaft integriert.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Der Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften erfolgt, um andere ortsansässigen Betriebe in ihrer Existenz nicht zu gefährden, aber auch um großflächige Parkplatzanlagen im mittelstark hängigen Gelände zu vermeiden. Die Vergnügungsstätten und die Tankstellen werden auch im Hinblick auf das hängige Gelände ausgeschlossen und um den Verkehr im kleinen Ort nicht zu vermehren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet wird durch die Festsetzung der maximal möglichen überbaubaren Fläche, Anzahl der Geschosse, Wand- und Firsthöhe geregelt. Dabei unterschreitet die festgesetzte Grundfläche für Hauptanlagen je Grundstück den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (§ 19 BauNVO). Die zulässige gesamte Versiegelung bzw. überbaubare Fläche einschließlich jeglicher Nebenanlagen und Zufahrten ist ebenso durch eine Festsetzung definiert. Die gewählten Festsetzungen zu den maximalen überbaubaren Flächen wurden zum Zwecke der Transparenz und Übereinstimmung mit dem Niederschlagswasserkonzept einschließlich der Starkregenberechnungen getroffen. Aus diesem Grund wurde auf eine explizite Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Die rechnerische GRZ beträgt max. 0,5.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem durch die Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster auf den Grundstücken sind sehr großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die Bebauung zu gewährleisten.

Die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhen orientiert sich am benachbarten Gewerbegebiet „Steimerberg“ unter Berücksichtigung des stärker geneigten Hangs. Außerdem soll mit den getroffenen Festsetzungen ein harmonischer Übergang zum bestehenden Ort geschaffen werden.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist die Hausform als „Einzelhaus“ festgesetzt, um eine beliebige Zerteilung des Gebietes zu verhindern.

Da die Baugrenzen teilweise parzellenübergreifend definiert sind, ist die Tiefe der Abstandsflächen entsprechend des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung definiert, mit dem Ziel Grenzkonflikte der künftigen Nachbarn zu vermeiden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Wohn- und Arbeitsstätten zu gewährleisten.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung für Dritte kommen. Auch die Schäden durch wild abfließendes Wasser bei der geplanten Bebauung gilt es zu minimieren. Deswegen wurde eine separate Festsetzung zur starkregenangepassten Bauweise getroffen.

5.4 Werbeanlagen

Um im ländlich geprägten Umfeld ein ortsverträgliches Bild zu gewährleisten, sind Werbeanlagen durch die getroffenen Festsetzungen eingeschränkt.

5.5 Erschließung und Verkehr

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut ist das geplante Gebiet an zwei Stellen an die St 2054 angebunden, auf eine neue Linksabbiegerspur kann verzichtet werden. Die Festsetzung der privaten Straßenverkehrsflächen gewährleistet, dass jedes Fahrzeug auf diesen Flächen halten kann, ohne die Staatsstraße zu blockieren. Der Wendevorgang selbst erfolgt innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sodass die Staatsstraße vorwärts aus dem Plangebiet befahren wird. Konkret bindet jeweils im Norden und Süden des Gebietes eine private Erschließungsstraße an die St 2054 an. Dies wurde mit dem Staatlichen Bauamt Landshut am 06.07.2026 abgestimmt.

Die Erschließungsstraßen müssen bituminös befestigt werden. Eine schnelle Anbindung an die B 15 ist über die St 2054 gegeben.

Sowohl die Bundes- als auch die Staatsstraße haben eine reguläre Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand. Innerhalb des geplanten Mischgebiets konnte in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine reduzierte Anbauverbotszone von 10 m ab Fahrbahnrand festgelegt werden, da

der Geh- und Radweg hier westlich entlang der St 2054 bereits gebaut wurde. Innerhalb der Anbauverbotszone sind lediglich als Wiese ausgestalteten Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die erforderlichen Sichtflächen in den Kreuzungsbereichen zur St 2054 betreffen nur diese Ausgleichsflächen.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Vilsheim. Die Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzen für Hauptanlagen und der Baugrenzen für Nebenanlagen errichtet werden.

5.6 Geländegestaltung

Auf Grund der Hanglage sind Bodenmodellierungen unvermeidbar. Hierfür wird eine maximale Geländeveränderung von 1,8 m zugelassen. Die Modellierung der Regenrückhalteflächen ist von dieser Festsetzung nicht betroffen. Wegen des Hangs ist eine starkregenangepasste Bauweise erforderlich. Sie betrifft die Festsetzungen zur Höhe und zum Schutz der Gebäudeöffnungen gegen das Eindringen von wild abfließenden Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

5.7 Versorgung

5.7.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Gemeinde Vilsheim und der Ort Münchsdorf sind an die Zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils angeschlossen. Das geplante Gebiet kann ebenfalls an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

5.7.2 Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes, Löschwasserversorgung

Die Erreichbarkeit des geplanten Gebietes ist von der Feuerwehr innerhalb von 10 Minuten gegeben.

Die Verkehrsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Gegebenenfalls werden Feuerwehrflächen innerhalb der Parzellen erforderlich. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Für den erforderlichen Löschwasserbedarf und den Erstzugriff müssen voraussichtlich neue Hydranten errichtet werden.

5.7.3 Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebiets ist durch geplante Flächen für die Errichtung einer Trafostation gesichert.

5.7.4 Telekommunikation- und Fernsehkabel

Das geplante Gebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

5.8 Entsorgung

5.8.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

5.8.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung in Münchsdorf erfolgt im Trennsystem. Die gemeindliche Kläranlage verfügt über ausreichend Kapazitäten.

5.8.3 Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser

Für die Konzipierung der erforderlichen Niederschlagswasserrückhaltung, -drosselung und -entsorgung wurde das Planungsbüro BBI Ingenieure GmbH beauftragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Konzepts des Planungsbüros BBI vom August 2026 zusammengefasst.

Die Überflutungsprüfung für den Planungsbereich erfolgte für den 30-jährlichen Niederschlag. Das Ziel war, den errechneten Niederschlag innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu halten und gedrosselt abzuleiten. Zum Schutz der Unterlieger ist die Errichtung eines Erdwalls mit einer Mindesthöhe von 50 cm im Norden und einem kurzen Teilbereich im Osten des Planungsgebietes erforderlich.

Im Norden des Geltungsbereiches ist für die nördlichen Parzellen ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 130 m³ eingeplant. Die hier anfallenden Niederschläge werden gedrosselt mit 29 l/s in den Kanal eingeleitet, dieser mündet in die Vils. Die festgesetzte Drosselleistung wurde auf die Restkapazität des vorhandenen Kanals ausgelegt. Für das südliche Grundstück ist im südlichen Drittel des Planungsgebietes eine Mulde mit einem Rückhaltevolumen von 57 m³ und einer Drosselung von 10 l/s zu errichten. Die hier anfallenden Niederschlagsmengen werden unter der Straße Steimerberg zum bereits bestehenden Graben geleitet. Hierfür ist ein Durchlass DN 500 unter der Straße Steimerberg zu errichten. Der Graben führt südlich und westlich um das bestehende Gewebegebiet und wird über eine Verrohrung unter der Vilstalstraße in einen bestehenden Graben zur Vils geführt. Diese Verrohrung unter der Vilstalstraße ist zu ertüchtigen und mit einem Mindestdurchmesser von DN 500 auszuführen. Ebenfalls sind die Gräben um die Bestandsbebauung auszubauen. Konkret soll die westliche Mulde eine Mindestbreite von 5 m und eine ausreichende Tiefe aufweisen. Da das Gelände südlich des Planungsgebietes weiter ansteigt, ist an der Südgrenze eine weitere Mulde auszubilden. Eine bei Dauerregen oder Starkregen anfallende große Wassermenge, welche von Süden auf die Grundstücke zulaufen würde, kann hier abgeleitet werden.

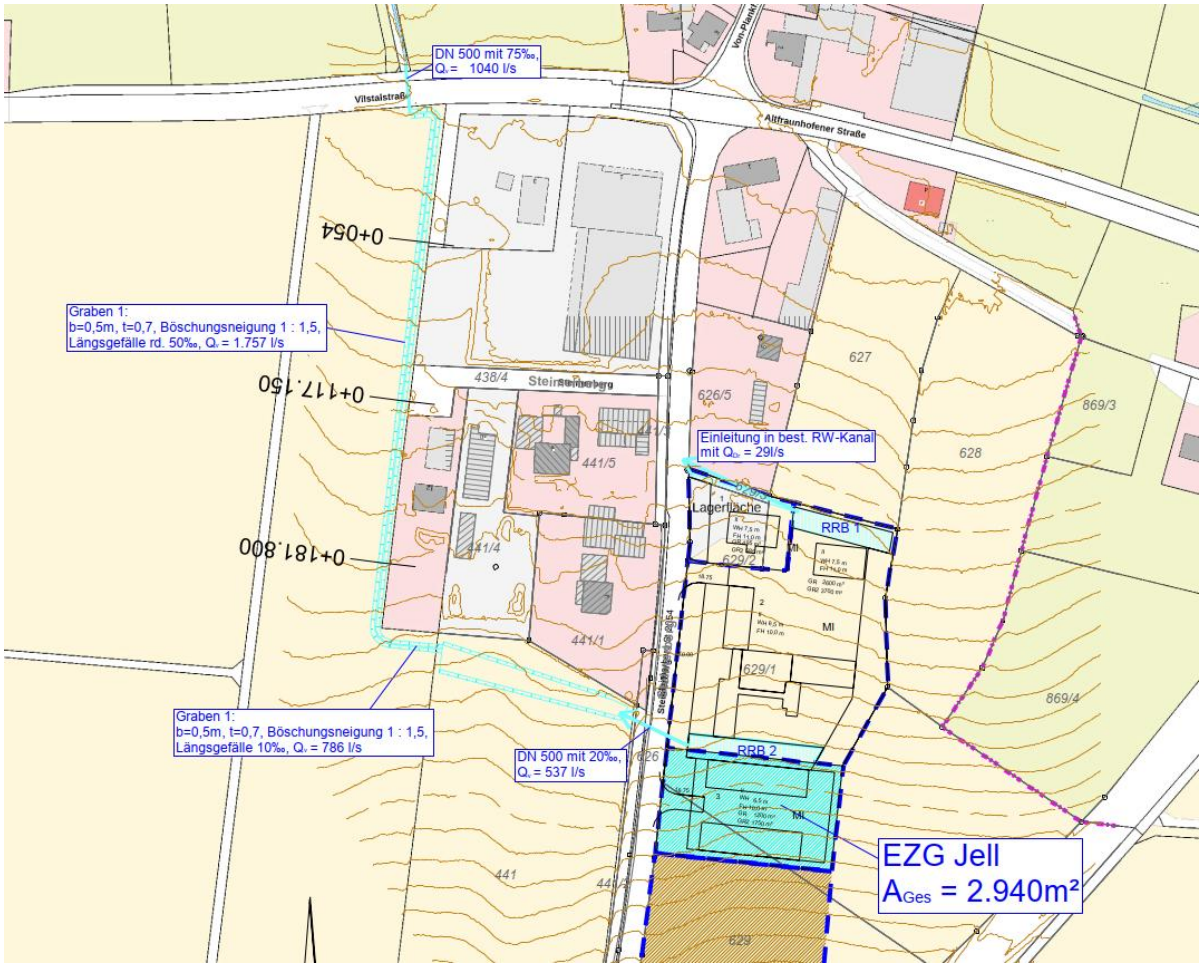


Abb. 2: Lageplan Sturzflutbetrachtung zum hydraulischen Nachweis, unmaßstäblich,
Quelle: Hydraulischer Nachweis Baugebiet „Steimerberg-Ost“, BBI Ingenieure GmbH, Dingolfing

Die Niederschlagsmenge einer Sturzflut (100-jährliches Regenereignis) läuft oberflächlich ab. Lediglich die Oberflächenrauigkeit und Morphologie (Geländeform, Gebäude/ Mauern) sind entscheidend, weil dabei sowohl der Boden vollkommen gesättigt als auch der Kanal geflutet ist. Die Vilstalstraße wird im Bereich des Durchlasses als Sperre fungieren, da dieser vollständig gefüllt ist. Wenn der Wasserpegel die Höhe der Vilstalstraße erreicht hat, läuft es oberflächlich über die Straße, hin zur Vils.

Der Planungsfall verringert die anfallenden Niederschlagswassermengen auf den nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Parzellen (bebaute Bereiche östlich der Kreuzung Steimerbergstraße / Vilstalstraße). Die Rückhaltevolumina auf den geplanten Parzellen wirken abflussdämpfend.

Durch die geplante Maßnahme verbessert sich die bestehende Situation deutlich. Der Zufluss zum Kreuzungsbereich aus der Straße Steimerberg wird halbiert.

Die Ableitung über die Flur-Nrn. 441 und 437 ist sicherzustellen. Vor der Ertüchtigung der Gräben am westlichen und südlichen Rand der bestehenden Bebauung und des Durchlasses unter der Vilstalstraße nur für die geplante Bebauung sollte eine ganzheitliche Betrachtung des gesamten Bereiches zwischen Gundihausen und Münchsdorf erfolgen.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Den Landwirten ist die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung oder Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen auch abends und an Sonn- und Feiertagen geduldet werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Erhebliche vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 2025-111487-01-1-Reva mit Datum vom 01.10.2026 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Straßenverkehr sowie den angrenzenden Gewerbebetrieb hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005, den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV sowie den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob dem Untersuchungsbereich die vorgesehene Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die detaillierten Berechnungsergebnisse können den Anlagen 3, 4 und 5 des Schallgutachtens entnommen werden.

Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt bezüglich des Verkehrslärms, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (MI) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten werden können.

Bei den Berechnungen wurden zwei Varianten betrachtet. Die Variante 1 entspricht der Bestandssituation, sodass das Ortsschild in etwa in Verlängerung der Mitte des Geltungsbereiches liegt. Die Variante 2 betrachtet eine mögliche straßenrechtliche Ortsschildverschiebung nach Süden, in etwa an die südliche Grenze des Geltungsbereiches, was zu Geschwindigkeitsreduzierungen der vorbeifahrenden Fahrzeuge und damit zu Straßenlärmminderung führen würde. Die Variante 2 wurde als aufschiebend bedingtes Baurecht – beim Eintritt besonderer Umstände nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nämlich nach Versetzung des Ortsschildes – in den Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplans festgehalten.

Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen tags bei maximal 7 dB(A) (Variante 1) bzw. 2 dB(A) (Variante 2) und nachts bei maximal 8 dB(A) (Variante 1) bzw. 4 dB(A) (Variante 2). Sowohl die Höhe der Überschreitungen als auch der Bereich in dem die Überschreitungen auftreten können, fällt durch das Versetzen des Ortsschildes im Zusammenhang mit der Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Straße Steimerberg geringer aus.

Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sollten an den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann, die Anordnung schützenswerter Räume

vermieden werden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume oder Schlafräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

An besonders ruhebedürftigen Räumen (z. B. Schlafräume) an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, sollten die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Auf nächtliche Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden. Nach gängiger Rechtsprechung ist bei Tagaufenthaltsräumen, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, im Gegensatz zu Schlafräumen Stoßlüften durchaus zumutbar.

Im Vergleich mit den Richtwerten der TA Lärm und den Orientierungswerten der DIN 18005 kann festgehalten werden, dass diese eingehalten bzw. unterschritten werden können.

Auf der Grundlage der Prognoseergebnisse (Gesamtbeurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm) wird die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R’w,ges innerhalb des Plangebiets für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von 31 bis 39 dB(A) für Büroräume und von 35 bis 45 dB(A) für Wohnungen festgesetzt. Die Parzellenspezifischen Anforderungen können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Immissionsort		**Erforderliches resultierendes Mindest-Bau-Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ [dB(A)] (Variante 1)**		**Erforderliches resultierendes Mindest-Bau-Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ [dB(A)] (Variante 2)**	
		Tagaufenthalts-räume	**Schlafräume**	**Tagaufenthalts-räume**	**Schlafräume**
1	2,0 m über GOK	36 – 37	36 – 37	35 – 36	35 – 36
	5,0 m über GOK	36 – 37	36 – 37	36 – 37	36 – 37
	8,0 m über GOK	36 – 37	36 – 37	36 – 37	36 – 37
2	2,0 m über GOK	36 – 43	36 – 44	36 – 38	36 – 38
	5,0 m über GOK	36 – 43	36 – 44	36 – 38	36 – 38
	8,0 m über GOK	36 – 43	36 – 43	36 – 38	36 – 38
3	2,0 m über GOK	37 – 44	37 – 45	36 – 40	36 – 40
	5,0 m über GOK	37 – 44	37 – 45	37 – 41	37 – 41
	8,0 m über GOK	38 – 44	38 – 45	37 – 41	37 – 41

Tabelle 1: Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen für Wohnungen gemäß Schallgutachten IFB Eigenschenk GmbH

Immissionsort		Erforderliches resultierendes Mindest-Bau-Schall-dämm-Maß $R'_{w,ges}$ [dB(A)]	
		Variante 1	Variante 2
1	2,0 m über GOK	31 – 32	30 – 31
	5,0 m über GOK	31 – 32	31 – 32
	8,0 m über GOK	31 – 32	31 – 32
2	2,0 m über GOK	31 – 38	31 – 33
	5,0 m über GOK	31 – 38	31 – 33
	8,0 m über GOK	31 – 38	31 – 33
3	2,0 m über GOK	32 – 39	31 – 35
	5,0 m über GOK	32 – 39	32 – 36
	8,0 m über GOK	33 – 39	32 – 36

Tabelle 2: Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen für Büroräume gemäß Schallgutachten IFB Eigenschenk GmbH

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB abgemindert werden. Mindestens einzuhalten ist jedoch weiterhin ein R'w,ges = 30 dB. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für das Plangebiet zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht der IFB Eigenschenk GmbH wird empfohlen, bei der Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Hinsichtlich des Lärmschutzes geplanter Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzt (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sogenannten Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

5.10 Maßnahmen zur Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur
- Berücksichtigung energierelevante Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung)

- Energieeffizienz
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Dabei wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung im Baugebiet**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Schaffen einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzen, Bepflanzungsfestsetzungen; Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Parzellen => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung)
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Regenwasserspeicher mit gedrosselter Einleitung; Starkregenableitung aus Außeneinzugsgebieten
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung im Baugebiet**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Effiziente Verkehrsanbindung, Anbindung an das Radwegenetz,
Vermeidung von CO_2-Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Sicherung der Arbeitsplätze im ländlichen Raum => kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnstätte
Bindung von CO_2-Emissionen	Pflanzung einer Ortsrandeingrünung, Pflanzung der Hochstämme

5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB) bezüglich Art, Qualität, Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt. Die Festsetzungen sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Eingrünung erfüllen, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel einer funktionierender Ortsrandeingrünung mit hoher Qualität trotz gleichzeitiger guter wirtschaftlicher Ausnutzung der geplanten Betriebsflächen verfolgt.

Diese Ortsrandeingrünung bindet das künftige Mischgebiet in die landschaftliche Situation ein und ist ein klimatisch wirksames Element (Feuchtigkeit, Staubbindung, Schattenwurf).

Bei allen Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist obligatorisch eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin sind auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert. Deshalb wird hier in der Begründung auf eine Wiederholung dieser Erläuterungen verzichtet.

Im Umweltbericht, Kapitel 5.2, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausführlich behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet komplett innerhalb des Geltungsbereiches statt.

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Das Untersuchungsgebiet ist vollkommen frei von Gehölzen und Hecken, durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt und sehr strukturarm. Weiterhin ist das Gebiet durch die benachbarten Straßen und das benachbarte Gewerbegebiet bereits vorbelastet. Wegen dieser sehr strukturarmen Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen und Störungen durch die intensive Landwirtschaft hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht erforderlich.

6 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage für den Bebauungsplan bildet die digitale Flurkarte 2025 der Gemeinde Vilsheim, im UTM32-Format.

Landshut, den 27.10.2026

gez. Tatjana Kröppel,
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

7 ANHANG

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut

Projekt:

Bebauungsplan „Steimerberg-Ost“, Ortsteil Münchsdorf

Gemeinde	**Vilsheim**
Landkreis	**Landshut**
Regierungsbezirk	**Niederbayern**

Umweltbericht nach § 2a BauGB

zum Vorentwurf in der Fassung vom 27.10.2026

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Vilsheim
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Angstl
Schulstraße 5
84186 Vilsheim

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

22432-x-uwb-BP-VE-261027.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung der Planung 4

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung) 4

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 4

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 4

2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde 5

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 5

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 5

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ... 5

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 6

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 6

3.1.1 Beschreibung (Basisszenario) 6
3.1.2 Auswirkungen 6
3.1.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 7

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 7

3.2.1 Beschreibung (Basisszenario) 7
3.2.2 Auswirkungen 8
3.2.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 8

3.3 Schutzgut Fläche und Boden 9

3.3.1 Beschreibung (Basisszenario) 9
3.3.2 Auswirkungen 10
3.3.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 11

3.4 Schutzgut Wasser 12

3.4.1 Beschreibung (Basisszenario) 12
3.4.2 Auswirkungen 12
3.4.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 13

3.5 Schutzgut Klima/Luft 13

3.5.1 Beschreibung (Basisszenario) 13
3.5.2 Auswirkungen 13
3.5.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 13

3.6 Schutzgut Landschaft 14

3.6.1 Beschreibung (Basisszenario) 14
3.6.2 Auswirkungen 14
3.6.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 14

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter 15

3.7.1 Beschreibung (Basisszenario) 15
3.7.2 Auswirkungen 15

3.7.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 15
3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge 15

4 Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung 16

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren 16

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren 17

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 18

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter 18

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 18

5.2.1 Bestandserfassung und -bewertung 18
5.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Planungsfaktors 19
5.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 19
5.2.4 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bestimmung des Ausgleichsumfangs 19

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz") 20

6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) 20

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

8 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen 21

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen südöstlichen Teilbereich der Ortschaft Münchsdorf, der als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden soll.
Im Einzelnen werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Mischgebiet (MI)
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe sowie Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit.
- Festsetzung von Pflanzvorgaben
- Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation.
- Schaffung von Gewerbeflächen (Betriebserweiterungen und Neuansiedlung) sowie Flächen für Wohnnutzung.
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan und Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan
Die Gemeinde Vilsheim gehört laut LEP 2013 der Planungsregion 13 - Landshut, an und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum Landshut ist vom Planungsgebiet ca. 15 km entfernt.

Aus der Regionalplanung liegen keine einschränkenden Aussagen für den ausgewählten Raum vor. So finden sich keine Vorbehalts-, Vorrang- oder Schutzgebiete. Im Norden außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Talraum der kleinen Vils ein regionaler Grünzug.

Das Untersuchungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Flur-Nummern 629/2 und 692/3 Gemarkung Gundihausen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das genannte Grundstück ist als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die derzeitige Flächennutzungsplanung ist somit nicht konform mit der geplanten Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze
Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz - und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die benötigte Fläche für die geplante Erweiterung bzw. Vergrößerung des größten Handwerksbetriebs, welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches ansiedeln möchte, beträgt ca. 5.000 m². Solch große freie Gewerbe- oder Mischgebietsparzellen sind in der Gemeinde Vilsheim nicht vorhanden. Auch die Betriebserweiterung auf Nachbarflächen ist bei diesen Betrieben nicht realisierbar. Deswegen ist eine neue bauliche Entwicklung auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Alle Planungsmöglichkeiten und der Gestaltungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen der wirtschaftlichen Entwicklung der Planungsbegünstigten, da es sich um konkrete Bauvorhaben handelt, die jedoch nicht abschließend durchgeplant sind, sodass ein Regelbebauungsplan und nicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Anfangs wurde in Erwägung gezogen, statt einem Mischgebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung auszuweisen. Da es jedoch um nicht wesentlich störende geplante Betriebsflächen handelt, eine bessere immissionstechnische Verträglichkeit mit dem bestehenden Ort angestrebt war und gleichzeitig mehr Wohnraum als im Gewerbegebiet möglich

entwickelt werden sollte, hat sich die Gemeinde Vilsheim für ein Mischgebiet entschieden. Weiterhin wurde die Anordnung der Verkehrsflächen, der Ausgleichsflächen und des Regelrückhaltbeckens untersucht. Insbesondere die Entwässerungsvorgaben, die Vorgaben des Staatlichen Bauamtes und die konkrete Ausnutzung der Parzellen führten zu der gegebenen Lösung.

2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich folgende Abgrenzung für den Umweltbericht:

Räumlich
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Erweiterung des Untersuchungsbereiches um Randbereiche bei den Themen Landschaftsbild und Klima entsprechend den Gegebenheiten.

Inhaltlich
Für die inhaltliche Abgrenzung ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Boden/ Fläche

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und der Bewertung des Planungsgebietes wurden die Unterlagen und Quellen der Referenzliste, welche die Angaben der Fachbehörden und Gutachten auflistet, für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst. Eine Liste der verwendeten Unterlagen und Quellen siehe Kapitel 8.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu:

- evtl. bestehenden Kampfmittelverdachtsflächen und Altlastenverdachtsflächen.
- spezifischen, aktuellen Aussagen oder Kartierungen zu Flora und Fauna im Gebiet,
- detaillierte Messungen und Daten zum Grundwasserstand

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.1.1 Beschreibung (Basisszenario)

Erholungsnutzung
Das Planungsgebiet weist aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Naherholungspotenzial für die Öffentlichkeit auf. Auch existiert keine Durchquerungsmöglichkeit. Westlich der St 2054 verläuft ein Geh- und Radweg, für welchen das Planungsgebiet eine Kulissenwirkung darstellt.

Emissionen
Derzeit dient das Planungsgebiet überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche, in der Nordostecke als kleine geschotterte Lagerfläche. Daraus sind im Bestand die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen sowie geringe Schall- und Staubemissionen zu prognostizieren.

Immissionen
Das Planungsgebiet befindet sich in einer schalltechnisch exponierten Lage: westlich verläuft die Staatsstraße 2054 Steimerberg und daran schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Münchsdorf Gewerbegebiet Steimerberg“ an. Südöstlich führt die Bundesstraße B 15 vorbei. Im Norden schließt sich ein faktisches Mischgebiet (Ortsabrundungssatzung, im FNP als Mischgebiet dargestellt) an. Auf das Untersuchungsgebiet wirken so Immissionen des Straßenverkehrs (Schall, ggf. Erschütterung, Schadstoffimmissionen etc.) und der benachbarten gewerblichen Nutzungen (Gewerbelärm, Luftreinhaltung, Staub, etc.).

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich umgeben von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, besonders zu Erntezeiten, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden zu rechnen.

Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Nachbarschaft
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Erholungsnutzung
Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

Immissionen/ Emissionen
Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenzten Emissionen aus Baustellenverkehr, Abgasen und Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen zu rechnen. Abbrucharbeiten von vorhandenen Gebäuden sind nicht erforderlich. Die Baustelleneinrichtungen (Lager- und Betriebsplatz) führen zu einer temporären visuellen Störung des Landschaftsbildes.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Erholungsnutzung
Da das Untersuchungsgebiet kein Naherholungspotenzial und keine erholungsrelevanten Strukturen besitzt, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

Immissionen/ Emissionen
Schallschutz:

Durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH wurde ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 01.10.2026 erstellt, um die zu erwartenden Immissionen aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu prognostizieren und anhand der DIN 18005, der 16. BImSchV sowie der TA Lärm zu beurteilen. Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt bezüglich des Verkehrslärms, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (MI) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten werden können. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Festsetzungen (z.B. grundrissorientierte Planung, Einhaltung von Bau-Schalldämm-Maß) getroffen worden, so dass von einer schalltechnischen Verträglichkeit auszugehen ist. Eine detaillierte Ausführung ist in der Begründung, Kapitel 5.9 zu finden.

Luftreinhaltung und sonstige Belastungen:
Erhebliche vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten. Diesbezügliche Festsetzung sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass den geplanten Bauvorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Landwirtschaft verliert aber einen Teil ihrer landwirtschaftlichen Produktionsfläche für die Nahrungserzeugung.

Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind als gering zu beurteilen.

3.1.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten:

- weiterhin Immissionen und Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- kein Materialverbrauch für Gebäude bzw. Notwendigkeit zur Entsorgung oder Abfallbeseitigung entfällt

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung (Basisszenario)

Es gibt keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope im Geltungsbereich. Auch existieren dafür keine Schutzgebietsvorschläge. Das nächste Biotop mit der Nr. 7538-0156 mit folgender Beschreibung: „Ufervegetation an der Kleinen Vils nördlich Gundihausen“ liegt mindestens 600 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Diese linienartige, naturnahe Struktur wird von der Planung nicht berührt. Die kleine Vils ca. 300 m nördlich außerhalb des Geltungsbereichs ist als Fauna-Flora-Habitat (Schutzgebiet des Naturschutzes) ausgewiesen. Nordöstlich der St 2054 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs ein Wiesenbrütergebiet (Vilstal bei Altfraunhofen). Feldvogelgebiete (Grauammer, Kiebitz, Ortolan, Rebhuhn) sind im Geltungsbereich oder relevanter Nähe nicht verzeichnet oder tangiert.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landshut sind in den Karten 1-4 (Gewässer, Feuchtgebiete, Trockenstandorte sowie Wälder und Gehölze) bis auf allgemeine Zielaussagen, die die Optimierung und Neuschaffung von Biotopverbund und Erhöhung der Strukturvielfalt betreffen, keine relevanten Einträge verzeichnet. Laut ABSP des Landkreises Landshut zählt das Gebiet des Bebauungsplans nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Das o.g., außerhalb des Geltungsbereichs liegende, nördliche Vilstal dagegen bildet das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Vilsaue“.

In der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume (LEK Region Landshut) wird die aktuelle Lebensraumqualität mit überwiegend gering bezeichnet und auch das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume als überwiegend gering eingestuft.

Reale Vegetation und Nutzung
Das Planungsgebiet wird überwiegend als Acker genutzt (Fl. Nrn. 629, 629/1) und weist keinen Gehölzbestand auf. Auf dem nordwestlichen Grundstück, Fl. Nr. 629/2, befindet sich ein Lagerplatz mit Kiesbelag und umgebender Wiesenfläche ohne Baum- oder Strauchvegetation. Gehölzbestand befindet sich nur außerhalb des Plangebiets, westlich der Straße Steimerberg auf der Fl. Nr. 441/1 bzw. auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 629/5 sowie südlich entlang der B15.

Das Planungsgebiet stellt weder für Pflanzen noch für Tiere einen attraktiven oder relevanten Lebensraum dar und kann aus floristisch-faunistischer Sicht als sehr strukturarm und unbedeutend bezeichnet werden. Im Untersuchungsbereich befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen besonders seltener, geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose
Für die Umsetzung der Baumaßnahme ist keine Rodung von Bäumen oder Sträuchern erforderlich. Auch ist kein Abbruch bestehender Gebäude notwendig.

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zum Abräumen der Vegetationsdecke, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell Lebensraumverlust und Habitatsverlust. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lokalpopulationen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugen grundsätzlich Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen, die die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen und stören.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose
Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Verlust von Ackerflächen und damit auch von der begleitenden Saumvegetation. Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/ Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen.

Hinsichtlich der Fauna werden sich keine wesentlichen Veränderungen der Wanderungsbeziehungen ergeben, da die umgebenden Straßen und die benachbarten, versiegelten Gewerbeflächen bisher Wanderungsbeziehungen erschwert bzw. verhindert haben. Diese Insellage sowie die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führen zu einer starken Vorbeeinträchtigung der potenziellen Wanderungsmöglichkeiten.

Die Strukturanreicherung durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, (Pflanzgebote durch Planzeichen und textlicher Festsetzung), die geplante Anpflanzung von Bäumen und die zusätzlich geschaffenen begrünten Flächen bedingen eine Ein- und Durchgrünung und führen zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung.

Visuelle Störungen können durch Blendung oder durch Spiegelung - ausgehend von der Beleuchtung und den Glasflächen an den Gebäuden - auftreten und als Auswirkungen mit untergeordneter Bedeutung bewertet werden. Die von der Beleuchtung und den Glasflächen ausgehenden Lichtemissionen können zudem eine Lockwirkung für Insekten und Fledermäuse darstellen, evtl. Tierverluste könnten die Folge sein. Zudem sollte zum Schutz der Insektenfauna keine Anstrahlung von Gehölzen erfolgen. Die Störung der Fauna durch den Lärm, der vom zusätzlich erzeugten Verkehr ausgeht, ist als geringe Auswirkung einzustufen.

Damit sind hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen geringe baubedingte und anlagebedingten Auswirkungen der Planung zu erwarten.

3.2.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten:

- weiterhin Arten- und Strukturarmut auf ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, geringe Biotopqualität
- lediglich weitgehend potenzieller Lebensraum für „Allerweltsarten“ und Acker-Wildkräuter
- keine Baumpflanzungen
- keine Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen)

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

3.3.1 Beschreibung (Basisszenario)

Topografie und Raum

Das Untersuchungsgebiet steigt von Norden nach Süden kontinuierlich an und erreicht Höhen zwischen ca. 470,00 m (Nordwestecke) und ca. 483,50 m üNHN (Süden).

Die bestehenden angrenzenden Straßen St 2054 und B 15 zerschneiden und beeinträchtigen den ländlichen Raum.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65 nach Ssymank) sowie in der Naturraum-Einheit Isar-Inn-Hügelland (0-60 nach Meynen/Schmithüsen) bzw. der Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A nach ABSP).

Die digitale geologische Karte von Bayern (M 1:25.000) zeigt im Planungsgebiet geologisches Ausgangsmaterial aus dem Quartär: Lößlehm, pleistozän und als Gestein Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt.

Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) laut UmweltAtlas/ Boden / Bodenkundliche Karten, Bayerisches Landesamt für Umwelt, ließen sich ursprünglich auf dem Gebiet fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) erwarten. Ein kleiner Teilbereich im Norden weist dagegen fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) auf. Allerdings ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden größtenteils anthropogen überprägt wurden.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern (1:25.000) zeigt im Planungsbereich bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert und nennt folgenden allgemeine Baugrundhinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Gemäß Schutzgutkarte Boden des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) der Region Landshut ist das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe im Plangebiet mit überwiegend gering eingestuft.

Für das Planungsgebiet liegt ein Geotechnischer Bericht von IMH, Hengersberg vom 20.05.2025 vor. Gemäß dieser Baugrundvoruntersuchung liegt folgende Bodenschichteinteilung bzw. Homogenbereiche vor:

Bodenschicht 0/ Homogenbereich B0	BS 2-4 Oberboden	bis ca. 0,3 m u. GOK
Bodenschicht 1/ Homogenbereich B1	Auffüllungen, nur bei BS1	bis ca. 0,9 m u. GOK
Bodenschicht 2/ Homogenbereich B2	bindige Deckschicht, mindestens steif	bis ca. 1,1 m u. GOK
Bodenschicht 3/ Homogenbereich B3	bindige Deckschicht, weich	bis ca. 3,5 m u. GOK
Bodenschicht 4/ Homogenbereich B4	tertiäre Tone	bis ca. 3,8 – 4,7 m u. GOK

Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s möglich. Erfahrungsgemäß ist eine Regenwasserversickerung bei den anstehenden tertiären Böden nicht möglich und es kann voraussichtlich keine dauerhafte, schadlose Niederschlagswasserversickerung gewährleistet werden. Die Baugrunduntersuchung von der Ing. GmbH IMH stellt fest, dass die erkundeten Böden der Bodenschichten 2 bis 4 deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte als 1×10^{-6} m/s aufweisen, weshalb eine Versickerung in diese Bodenschichten nicht möglich ist. Anfallendes Oberflächen- und Niederschlagswasser sollte in einem Kanal oder Vorfluter abgeleitet werden.

Erosionsgefährdung

In der Schutzgutkarte Boden des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) der Region Landshut ist im Untersuchungsgebiet die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser mit überwiegend mittel eingestuft.

Altlasten-Verdachtsflächen, Kontaminationen

Die Gemeinde Vilsheim verfügt über keine Unterlagen oder Erkenntnisse über Altlasten-Verdachtsflächen im Geltungsbereich. Grundsätzlich ist aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ein Altlasten-/ Kontaminationsrisiko auf dem Planungsgebiet unwahrscheinlich.

Kampfmittel
Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2.Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmittel oder Blindgänger sehr unwahrscheinlich.

Bodengüte und natürliche Ertragsfähigkeit
Gemäß BayernAtlas \Umwelt und Naturgefahren \ Geologie/ Boden \ kann die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden im Planungsgebiet mit einer Spanne der Bodenschätzung von 41 – 60 als mittel klassifiziert werden.

Schutzgut Fläche: Flächenverbrauch/Versiegelung
Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11.107 m².
Davon sind derzeit ca. 96 % unversiegelt, gut 4 % mit einem Kiesbelag teilversiegelt.

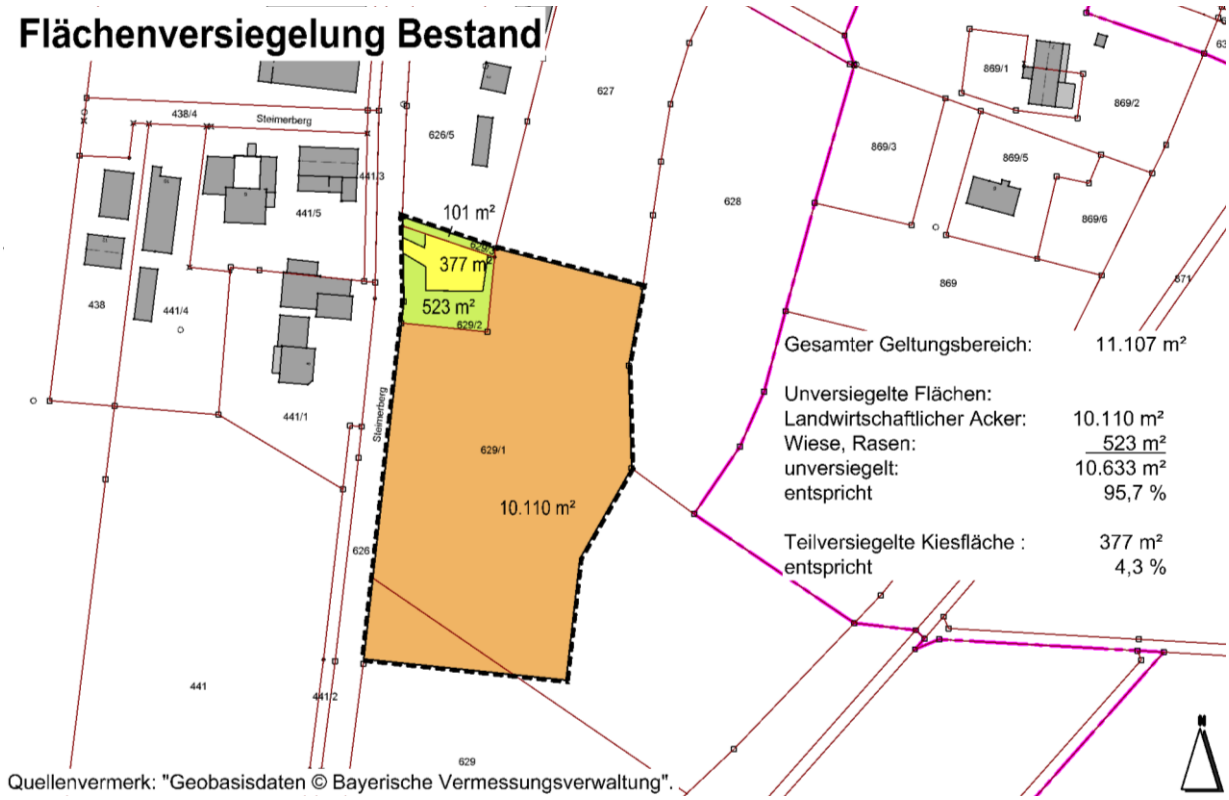


Abb. 1 Flächenversiegelung Bestand, Kartengrundlage: digitale Flurkarte der Gemeinde Vilsheim 2025, unmaßstäblich, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3.2 Auswirkungen

Vorbelastungen
Potenzielle Pflanzenschutzmittel- und Düngemitteleinträge aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung.

Baubedingte Wirkungsprognose
Gemäß Baugrunduntersuchung ist die vorhandene Acker-/ Mutter-/ Oberbodenauflage zur Gründung von Bauwerken nicht geeignet und vollständig abzutragen. Auffüllungen der Bodenschicht 1 sind zur Gründung von Bauwerken nicht geeignet. Da eine Flachgründung von Bauwerken in/ auf den Böden der Bodenschichten 2 und 3 ohne Zusatzmaßnahmen nicht möglich ist, wird empfohlen, eine Flachgründung mit Sonderbauweisen in Betracht zu ziehen. Eine Gründung von Bauwerken in/ auf den Böden der Bodenschichten 4 kann ausgeführt werden. Im o.g. Gutachten finden sich weitere Hinweise zu Baugruben, Bauausführung und Gründung.

Die Flächeninanspruchnahme durch die Erstellung der geplanten Gebäude führt zum Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt. Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) bedingen eine mögliche Bodenverdichtung. Gründungsmaßnahmen und Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Der Oberbodenabtrag bewirkt meist einen Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem verursacht der Einsatz von Baumaschinen eine Verdichtung des Bodens und die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Unfälle können evtl. zu Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose
Schutzgut Fläche: Flächenverbrauch/Versiegelung
Für die Ermittlung des Flächenverbrauchs wird die Bestandssituation hinsichtlich der Versiegelung dem geplanten Baurecht rechnerisch gegenübergestellt.

Für die Planung ist Gesamtversiegelung durch den GR 2-Wert je Parzelle abgebildet. Dabei überschreitet die geplante GRZ (Grundflächenzahl) je Parzelle nicht den Wert von 0,5. Somit ergeben sich insgesamt ca. 6.324 m² maximal mögliche Versiegelung, dies entspricht ca. 56 % der Gesamtfläche des Bebauungsplans.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die Planung der Versiegelungsgrad um ca. 52 % deutlich erhöht wird und zudem eine signifikante Nutzungsintensivierung stattfindet.

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von knapp 10.110 m² landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Schutzgut Boden
Die Bebauung bewirkt den dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Die umfangreiche Flächenversiegelung durch die geplanten Gebäude und Beläge führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt; die Funktionen wie z. B.:
- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung,
- Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit,
- Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen,
- natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden

gehen aufgrund der Planung in den versiegelten Gebäude- und Wegeflächen weitgehend verloren.

Die Gefahr von Unfällen (Schadstoffbelastung /- eintrag, Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe von Maschinen und Geräten), ist grundsätzlich nicht auszuschließen und kann zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Erosionsgefährdung
Auf Grund der Hanglage ist das Gebiet durch Wasser erosionsgefährdet. Als Schutz vor Erosionsgefährdung durch Wasser aus dem obenliegenden Außeneinzugsgebiet ist eine Wall-Mulden-Errichtung vorgesehen. Weitere Maßnahmen sollen eigenverantwortlich auf den einzelnen Parzellen vorgesehen werden.

Altlasten, Auswirkung Boden – Mensch
Altlasten sind auf dem Planungsgebiet nicht grundsätzlich auszuschließen, deshalb könnte eine Gefährdung vorliegen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf organoleptisch auffällige Böden oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist dies bei zuständigen Behörden (Landratsamt Landshut) zu melden.

Kampfmittel
Da Kampfmittelfunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, sind in den nachfolgenden Planungen weitere Untersuchungen diesbezüglich erforderlich.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Fläche mittlere bau- sowie anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Fläche und Boden, zu erwarten:
- weiterhin vorwiegend ackerbauliche Nutzung
- keine Überbauung und Flächenversiegelung
- Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Bodenfunktionen

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Beschreibung (Basisszenario)

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer
Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser
Aufgrund der Lage im tertiären Hügelland ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht hoch ansteht und somit im Plangebiet ein geringes Kontaminationsrisiko des Grundwassers besteht. Amtliche Messungen der Grundwasserstände liegen nicht vor. Gemäß UmweltAtlas/ Geologie/ Hydrogeologie/ digitale Hydrogeologischen Karte (1:100.000), Bayerisches Landesamt für Umwelt, lassen sich auf dem Planungsgebiet Grundwassergleichen zwischen 430 m NN und 440 m NN finden (Tertiär, oberflächennah verbreitet). Bei Geländehöhen zwischen 470 m bis 483,50 m üNHN kann von einem relativ hohen Grundwasserflurabstand von ca. 30 - 40 m ausgegangen werden.

Bei den für den geotechnischen Bericht durchgeführten Erkundungen wurde kein Grund-/ Schichten-/ Quellwasser angetroffen. Für den Bereich der Baumaßnahme wird im Gutachten gemäß der Hydrogeologischen Karte von Bayern (Anlage 1.2a)/ U3 ein tertiärer Grundwasserstand von ca. 432 m ü. NN abgeschätzt. Aufgrund der für die Baugrunduntersuchung vor Ort festgestellten aufgeweichten Böden ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichten-/ Quellwasserzutritten zu rechnen.

Gemäß Schutzgutkarte Wasser des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) der Region Landshut ist Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe im Plangebiet mit überwiegend mittel eingestuft sowie die relative Grundwasserneubildung mit überwiegend mittel klassifiziert.

Überschwemmungsbereiche
Dem BayernAtlas/ Naturgefahren/ Hochwasser ist zu entnehmen, dass innerhalb des Planungsgebiets kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet zu verzeichnen ist. Auch ist der gesamte Geltungsbereich kein wassersensibler Bereich, also kein Gebiet, das durch den Einfluss von Wasser geprägt ist (wie z.B. hoch anstehendes Grundwasser) und in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. westlich der St 2054 entlang des Gewerbegebietes sind potentielle Fließwege bei Starkregen im Bayernatlas eingetragen. Das Planungsgebiet selbst ist nicht direkt betroffen.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose
Die Flächeninanspruchnahme durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) führt zu einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, der Einsatz von Baumaschinen kann zu einer Schadstoffbelastung oder -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) führen und Unfälle verursachen evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen. Eine erforderliche Wasserhaltung aufgrund von Schichtenwasserzutritten kann nicht ausgeschlossen werden. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose
Fließgewässer werden von der Planung nicht berührt.

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Erstellung der geplanten Gebäude und Beläge erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz. Eine grundsätzliche Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildungsrate sind die Folge. Auf Grund des relativ hohen Grundwasserflurabstands ist eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. in Folge des Andienungsverkehrs nicht wahrscheinlich. Eine Barrierewirkung auf das Grundwasser bzw. langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels aufgrund der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, sieht das Konzept zur Oberflächenwasserableitung vor, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Parzellen durch Regenwassermulden zurückzuhalten und zeitlich verzögert und teilweise gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal, teilweise in den bestehenden und ertüchtigten Graben (Vorfluter) einzuleiten. Detaillierte Beschreibung des Entwässerungskonzeptes findet sich im Kapitel 5.8.3 der Begründung. Das Entwässerungskonzept

zielt darauf ab eine Verschlechterung der Bestandssituation durch die Planung zu verhindern. Gleichzeitig erfahren die Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches bei Starkregenereignissen weniger wild abfließenden Oberflächenwasser, weil die Abflussrichtung teilweise geändert wird und die Regenrückhaltebecken abflussmildernd wirken.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe baubedingte Umweltauswirkungen und anlagebedingte Auswirkungen von geringer Schwere zu prognostizieren.

3.4.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten:

- weiterhin landwirtschaftliche Produktionsfläche ohne Minderungsmaßnahmen zum Niederschlagswasserabfluss bei Starkregen
- Grundwasserneubildung nicht vermindert
- ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers
- ungebremstes wild abfließendes Niederschlagswasser bei Starkregen

3.5 Schutzgut Klima/Luft

3.5.1 Beschreibung (Basisszenario)

Kaltluft, Durchlüftung
In der Schutzgutkarte Luft/ Klima (LEK Region Landshut) wird im Plangebiet die Wärmeausgleichsfunktion mit hoch bewertet, die Inversionsgefährdung mit hoch eingestuft und eine Kaltluftgefährdung angenommen. Zudem wird das nördlich gelegenen Vilstal als Kaltluftsammel- und Kaltlufttransportweg dargestellt. Kaltluftabflussbahnen oder Frischlufttransportwege innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht verzeichnet.
Aus der Konfliktkarte „Luft / Klima“ des LEK wird ersichtlich, dass zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen in inversionsgefährdeten Gebieten auftreten können.

Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund seiner Lage zwischen verkehrsreichen Straßen eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose
Baubedingt sind kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann temporär zu vermehrter Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen
Durch die Umsetzung des Baurechts sind geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Zusätzliche Gas- und Staubemissionen durch Heizungen etc. sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen sind von Baumaßnahmen nicht betroffen.

Aus klimatischer Sicht geht durch die Bebauung und Versiegelung eine Fläche für die Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Eine wesentliche Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) ist nicht zu erwarten.

Die Begrünung mit Laubbäumen, (Pflanzvorgaben) und zusätzliche Grünflächen (Ausgleichsflächen) stellen Minimierungs- und Klimaschutzmaßnahmen dar, binden CO_2-Emissionen und reduzieren die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung).

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer insgesamt geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

3.5.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten:

- weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche
- gleichbleibende Kaltluftproduktion
- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung

- Keine Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung evtl. Klimawandel)

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Beschreibung (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ (060-A).

Laut LEK Landshut, Schutzgutkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben, liegt das Planungsgebiet im Landschaftsbildraum „Vilstal unterhalb des Vilstalsees“, welches gekennzeichnet ist durch einen „breiten Hügellandtalraum, am Fuß der Hangleiten reihen sich mehrere Ortschaften, Flusslauf in Teilbereichen mäandrierend, Flutkanäle, Flussaue ohne größere, zusammenhängende Grünlandbereiche“. Die Eigenart wird mit mittel eingestuft, die Reliefdynamik als gering bewertet.

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch landwirtschaftliche Produktionsflächen. Er ist wenig strukturiert, gehölzfrei und mit einer defizitärer Naturausstattung. Der optische Eindruck des Gebiets ist durch den erhöhten Straßenkörper der B15, die Verkehrstrasse der St 2054 (Steimerberg) und die Nachbarschaft mit den dominanten Gewerbehallen geprägt. Das Planungsgebiet wirkt von drei Seiten aus räumlich „gefangen“, das Landschaftsbild aufgrund der visuellen Störungen beeinträchtigt.

Wendet man die Parameter visueller Eindruck, Eigenart und Schönheit, Vielfalt, Ausstattung mit typischen Elementen, typische Nutzungen, Unverwechselbarkeit des Landschaftsbildes auf das landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet an, so erhält es trotz Ortsrandlage eine sehr niedrige Bewertung.

Der Geltungsbereich bildet derzeitig einen Teil des südlichen Ortsrands von Münchsdorf und ist von der erhöhten B 15 aus einsehbar. Eine Fernwirkung bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Plangebiets aus der Ferne sind jedoch nicht gegeben, allerdings ist die Einsicht auf den Hang von den umgebenden Straßen aus und aus dem Ort gegeben.

3.6.2 Auswirkungen

Vorbelastungen
Vorbelastung durch Verkehrsemissionen und Störfaktoren in Umgebung (Gewerbehallen, hohe Einfriedungen, erhöhte Straßenkörper).

Baubedingte Wirkungen
Baubedingt führt die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) und die Baumaschinen (Kräne) zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Abbruchsmaßnahmen von baulichen Anlagen sind nicht erforderlich. Gründungsmaßnahmen und Baugruben bedingen eine temporäre Veränderung der Topografie.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen
Die Umsetzung der Planung führt zu einer langfristigen Veränderung der vorhandenen Topografie und des Landschafts- und Siedlungsbildes.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht berührt oder verstellt. Die geplanten Pflanzmaßnahmen an den Rändern zur umgebenden Landschaft ergänzen die Grünstrukturen und gewährleisten die landschaftliche Einbindung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung entstehen zudem durch Blendung der Beleuchtung (visuelle Störung). Die Spiegelung von Glasflächen ist voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Fassaden der Handwerks- und Gewerbebetriebe voraussichtlich wenig Fenster besitzen werden.

In der Gesamtbetrachtung sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild die bau- und anlage-/betriebsbedingten Umweltauswirkungen als gering bis mittel einzustufen.

3.6.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten:
- weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes

- keine zusätzliche Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen)

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

3.7.1 Beschreibung (Basisszenario)

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich gemäß BayernAtlas\ Planen und Bauen\ Denkmaldaten kein Bau- oder Bodendenkmal innerhalb des Planungsgebiets. Das nächste Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7538-0232 mit folgender Beschreibung: *„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses Münchsdorf"* befindet sich mindestens in ca. 300 m Entfernung nördlich vom Planungsgebiet und wird von der Planung nicht berührt.
Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind folgende, nächstliegende Baudenkmale zu berücksichtigen:

D-2-74-185-14	Figur des hl. Johann von Nepomuk, Mitte 18. Jh.	Nähe Von-Plankh-Str.	ca. 300 m entfernt
D-2-74-185-13	Kath. Filialkirche Mariä Opferung	Nähe Von-Plankh-Str. 26	ca. 400 m entfernt
D-2-74-185-8	katholische Pfarrkirche Mariä Namen	Vilstalstraße 26, Gundihausen	ca. 700 m entfernt

Aufgrund vorgelagerter Siedlungsbereiche, der Topographie sowie bestehender Gehölze ergeben sich zu den Baudenkmalen keine oder nur sehr eingeschränkte Blickbeziehungen.
Das Planungsgebiet hat insgesamt eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter.

3.7.2 Auswirkungen

Eine Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung eines Bodendenkmals ist nicht gegeben. Von der geplanten Bebauung ist keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmäler zu erwarten, da keine relevanten Blickbeziehungen bestehen.

Insgesamt sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bau- und anlagen bedingt keine bis sehr geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.7.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten:

- Erhalt der Kulturlandschaft
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes
- keine Veränderung der Sichtbeziehungen

3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten. Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedenere Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Die Wechselwirkungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (intensive, landwirtschaftliche Nutzung) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigernden negativen Wechselwirkungen durch die Planung. Zwar werden landwirtschaftliche Flächen überplant, was

somit eine Änderung für die Pflanzen- und Tierwelt bewirkt, jedoch entstehen neue Grünstrukturen (Ausgleichsflächen) und Randeingrünungen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Mensch werden die Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) voraussichtlich eingehalten. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut - Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht - unverzüglich zu verständigen. (Vgl. Ziffer 3.5 „Altlasten und Kampfmittel) der Begrünung zum Bebauungsplan).

4 Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	**Auswirkung**	**Mögliche baubedingte Wirkfaktoren**
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionsschutz	gering	- Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung. - geringe Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtung, - Erholungseignung ist nicht gegeben
Pflanzen und Tiere	gering	- Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Standortveränderungen, Lebensraumverlust, Flächeninanspruchnahme - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt - keine Rodungen erforderlich
Boden, Fläche	mittel	- Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zu Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - Gründungsmaßnahmen, Baugruben - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen - Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial, Bodenverdichtung
Wasser	gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, evtl. Veränderung der Wasserbilanz - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination - temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen nicht zu erwarten - evtl. temporärer Wasseraufschluss bei Auftreten von Schichtwasser - geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
Klima	gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	gering	- Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führt zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes - Baumaßnahmen, Baumaschinen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild - Gründungsmaßnahmen, temporäre Veränderung der Topografie durch Abgrabungen, Baugruben
Kultur- und Sachgüter	keine	- kein Bodendenkmal zu erwarten - keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmäler zu erwarten

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	**Auswirkung**	**Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren**
Mensch: • Gesundheit, Immissionsschutz • Erholung	gering	- Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - zusätzliche Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung - keine Auswirkung auf Erholungswert
Pflanzen und Tiere	gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Gebäude und Beläge - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen - Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsflächen, positive Auswirkung - Hinweis zu Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung
Boden, Fläche	mittel - hoch	- dauerhafter Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche - dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge - Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen bei Unfällen etc. - Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte
Wasser	gering	- Oberflächenwässer werden von der Planung nicht berührt - Flächenversiegelung führt zu Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss - Veränderung des Wasserkreislaufs und der Wasserbilanz - Schichtwasservorkommen möglich - Rückhaltung des Niederschlagswassers auf privaten Parzellen und zeitlich verzögerte/ gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal - Regenrückhaltebecken - keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten - keine Barrierewirkung auf die Grundwasserfließrichtung zu erwarten - geringes Kontaminationsrisiko des Grundwassers - Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung
Klima	gering	- geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizunq, Verkehr - geringfügige Erwärmung des Standortes zu erwarten - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert - CO_2 - Bindung durch Pflanzungen (klimatisch wirksame Flächen, Verdunstung, Beschattung) - Staubbindung durch Pflanzmaßnahmen
Landschaft	gering	- Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - Veränderung der Topografie - geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - keine optisch dominante Wirkung oder Fernwirkung der Gebäude (z.B. Hochregallager) zu erwarten - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt - Pflanzmaßnahmen binden Gebäude in Landschaft und bewirken Übergang zur freien Landschaft (Ausgleichsflächen, weitere Pflanzflächen)
Kultur- und Sachgüter	keine	- keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmäler

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

Schutzgut Arten und Lebensräume
- Pflanzvorgaben für Gehölzpflanzungen auf privaten Parzellen
- Hinweis zu Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz)

Schutzgut Wasser
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und zeitlich verzögerte/ gedrosselte Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal und bestehende Entwässerungsgräben

Schutzgut Klima, Luft
- Staubbindung durch Begrünung mit Bäumen und sonstigen Gehölzen.
- CO_2 - Bindung durch Pflanzungen (klimatisch wirksame Flächen, Verdunstung, Beschattung)
- Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarkollektoren für Warmwasser)

Schutzgut Landschaftsbild
- Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung
- offene Bauweise
- textliche Festsetzungen zum Maß der Bebauung und Ausbildung der Gebäude

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Grundlage wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", neue Fassung vom Dezember 2021, vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr verwendet und im vorliegenden Regelverfahren methodisch in folgenden Arbeitsschritten vorgegangen:

- Bestandserfassung und -bewertung
- Ermittlung der Eingriffsschwere und des Planungsfaktors
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen (Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept, Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen)

5.2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens erfolgt aus der Bestandsaufnahme eine Bewertung und Zuordnung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Aus der oben beschriebenen Bestandssituation folgt, dass die wesentlichen Bestandselemente Acker (A11) sowie geschotterte Lagerfläche (V32) in eine Kategorie eingeteilt werden:

- Schutzgüter geringer Bedeutung (Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung) mit 3 Wertepunkten (WP)

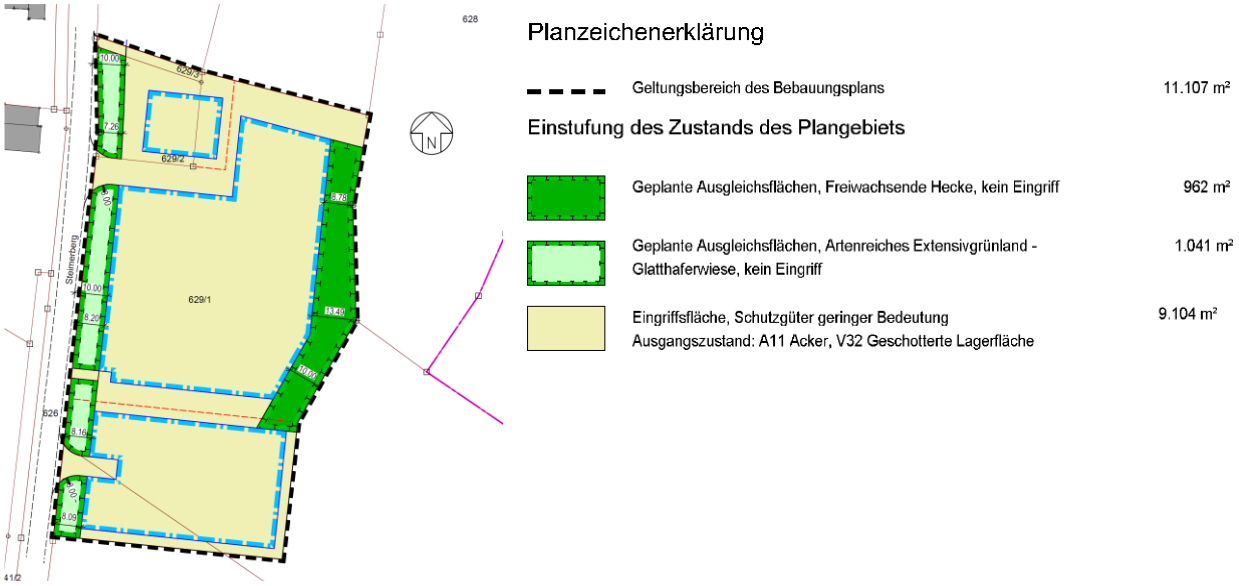


Abb. 3: Eingriffs- Ausgleichsermittlung, Einstufung des Zustands des Plangebiets, EGL, unmaßstäblich

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

5.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Planungsfaktors

Die Eingriffsschwere entspricht der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

Der Ausgleichsflächenbedarf kann entsprechend Anlage 2 des Leitfadens um einen Planungsfaktor reduziert werden, soweit durch rechtlich verbindliche Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die den Planungsfaktor von 1 reduzieren.

5.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt ermittelt:

Ausgleichsflächenbedarf =

Eingriffsfläche x Wertepunkte pro m² x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) x rechnerischer Planungsfaktor

9.104 m² x 3 WP/ m² x 0,5 x 1 = 13.656 WP

Die geplanten Ausgleichsflächen werden nicht als Eingriff in den Naturhaushalt gewertet, da hier kein Eingriff erfolgt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	**Fläche**	**Bewertung (WP)**	**GRZ / Eingriffsfaktor**	**Planungsfaktor**	**Ausgleichsbedarf**
Schutzgut geringer Bedeutung	9.104 m²	3	0,5	1	13.656 WP
Summe	9.104 m²				**13.656 WP**

5.2.4 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bestimmung des Ausgleichsumfangs

Innerhalb des Bebauungsplans werden im Westen und Osten entlang der Geltungsbereichsgrenze folgende Ausgleichsflächen nachgewiesen:

Freiwachsende Hecke, Mesophile Hecke (B112), 962 m², 11 WP (inkl. timelag);

Glatthaferwiese, artenreiches Extensivgrünland (G214),1.041 m², 10 WP (inkl. timelag)

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) inkl. timelag	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
A11	Acker	3	G214	Artenreiches Extensiv-grünland	11	1041	8	-	8.328
A11	Acker	3	B112	Mesophile Hecke	10	962	7	-	6.734
									15.062

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

auszugleichender Wertepunktebedarf:	**13.656 WP**
Ausgleichsumfang:	**15.062 WP**
Differenz	**+ 1.406 WP**

Damit können die Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen gelten.

6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Empfehlenswert ist eine einmalige routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplans nach 7 Jahren nach Satzungsbeschluss.

Im Rahmen des Monitorings ist v.a. zu überprüfen, ob die Maßnahmen der geplanten Pflanzungen sich hinsichtlich Dichte, Qualität und Ausprägung ausreichend entwickelt haben.
Dazu ist noch vor Ende der Gewährleistung der Pflanzung ein Ortstermin durchzuführen, um evtl. weitergehende Maßnahmen zu klären. Später wird im Zeitabstand von ca. 5 - 7 Jahren eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungsmaßnahmen empfohlen.

Ebenso ist die Funktionsfähigkeit der Mulden zum Schutz vor Starkregen und Regenrückhaltebecken und die Unterhaltspflegemaßnahmen hinsichtlich einer möglichst naturnahen Entwicklung und Funktionalität zu prüfen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Absicht der Gemeinde Vilsheim ist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet auszuweisen für zwei nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit gleichzeitiger Wohnnutzung.

Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es keine freien Misch- oder Gewerbeparzellen, die den erforderlichen Einzelflächenbedarf decken würden. Innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen die Gestaltungsoptionen wirtschaftlichen Kriterien sowie Vorgaben der Straßenbauverwaltung und aus dem Entwässerungskonzept. Die Planungsalternative eines Gewerbegebiets wurde zu Anfang der Bebauungsplanaufstellung verworfen.

Die bauliche Entwicklung erfolgt auf einer vorbeeinträchtigten Fläche, die wenig empfindlich gegenüber weiteren Eingriffen ist, so dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter in ihrer Erheblichkeit sehr gemindert werden. Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind für die meisten Schutzgüter mit geringer Intensität, für die Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaftsbild mit mittlerer Schwere zu erwarten.

Für die unvermeidbaren Eingriffe wird der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf innerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie weiterer Vermeidungsmaßnahmen insbesondere des speziellen Artenschutzrechts sind die Auswirkungen nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Durch das Monitoring gemäß Ziffer 6 sollen unerwartete oder nachteilige Effekte auf die Schutzgüter dauerhaft vermieden werden.

Die folgende Tabelle fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden, Fläche	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel
Kultur- u. Sachgüter	keine-gering	keine-gering	keine-gering

8 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes wurden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 (Landshut).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Landshut, Bayer. Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP)
- UmweltAtlas Themenbereiche Naturgefahren, Boden, Geologie, Natur, vom Bayer. Landesamt für Umwelt
- Geologischer Übersichtskarte von Bayern, 1.200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden- und Baudenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Vilsheim
- Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg vom 20.05.2025
- Immissionstechnischer Bericht Nr. 2025-111487, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 01.10.2026
- Hydraulischer Nachweis, BBI Ingenieure GmbH, Dingolfing, vom August 2026

Landshut, 27.10.2026

gez. Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin