Projekt:

20. Änderung des Flächennutzungsplans „Steimerberg-Ost“ und „Steimerberg-West“, Ortsteil Münchsdorf

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE 3

1.1 Anlass 3
1.2 Raumordnung und Landesplanung 3
1.3 Berücksichtigung der öffentlichen Belange gem. § 1a Abs. 2 BauGB und Prüfung der Innenbereichspotentiale 3

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET 4

2.1 Lage und Größe 4
2.2 Topografie 4
2.3 Bodenbeschaffenheit 4
2.4 Grundwasser und Wasserverhältnisse 4
2.5 Altlasten 5
2.6 Schutzgebiete 6

3 INHALT DER 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 6

3.1 Planungskonzeption 6
3.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 6

1 ANLASS, BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Anlass

Für die Gemeinde Vilsheim besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1991.

Südlich von Münchsdorf soll ein Bebauungsplan für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgestellt werden, um den konkreten Bedarf an Um-, Neuansiedlung und Betriebsvergrößerung von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben mit gleichzeitiger Wohnraumentwicklung zu decken.

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist in der 11. Flächennutzungsplanänderung derzeit kleinflächig als Mischgebiet mit Ortseingrünung, überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan.

Am 04.02.2025 hat der Gemeinderat Vilsheim die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steimerberg – Ost“ im Parallelverfahren beschlossen.

Nach der Betriebsaufgabe eines wichtigen Nahversorgers in Vilsheim besteht großer Bedarf an einem Nahversorger in Ortsnähe. Da das Betriebsgelände des ehemaligen Nahversorgers anderweitig (Bäckerei und Metzgerei) umgenutzt wurde und keine weiteren Gewerbeflächen in benötigter Größe im Ort zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde am 27.10.2026 den Beschluss vom 04.02.2025 um einen zweiten Geltungsbereich erweitert, um südwestlich von Münchsdorf ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daraus resultiert ein weiterer Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan zu diesem Sondergebiet erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Da für beide Bereiche ein gemeinsames wasserrechtliches Verfahren geplant ist, ist es sinnvoll sie in einer gemeinsamen Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.

1.2 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.

1.3 Berücksichtigung der öffentlichen Belange gem. § 1a Abs. 2 BauGB und Prüfung der Innenbereichspotentiale

Im § 1a Abs. 2 BauGB ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) festgelegt, zudem ist die Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft, Forst oder Wohnen nur im notwendigen Umfang zulässig (Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Diese Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

<u>Östlicher Geltungsbereich:</u>

Die benötigte Fläche für die geplante Erweiterung bzw. Vergrößerung des größten Handwerksbetriebs, welcher sich innerhalb des östlichen Geltungsbereiches ansiedeln möchte, beträgt ca. 5.000 m. 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 Verfügbarkeit der Flächen und die Vorbeeinträchtigung des Gebiets durch die angrenzenden Verkehrstrassen und das Gewerbegebiet führten zur Auswahl des Geltungsbereichs.

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

<u>Westlicher Geltungsbereich:</u>

Die Betriebsfläche des ehemaligen Nahversorgers in Vilsheim wurde zu Metzgerei und Feinkost umgenutzt und steht für den zukünftigen großflächigen Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung. Eine Neuansiedlung eines modernen Nahversorgers erfordert eine Fläche von mindestens ca. 0,5 ha, kleinere Flächen sind für die einschlägigen Lebensmittelketten nicht attraktiv. Solch große Flächen als Industriebrache oder ausgewiesene leerstehende Gewerbegebiete stehen in der Gemeinde Vilsheim nicht zur Verfügung. Daher ist die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Die Andienung und Erreichbarkeit des südlichen landwirtschaftlichen Restgrundstücks verbleibt über den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flurweg und wird nicht eingeschränkt.

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich „Steimerberg – Ost“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca.1,1 ha auf Teilflächen der Flur-Nummern 629, 629/1, 629/2 und 629/3 der Gemarkung Gundihausen. Der Geltungsbereich „Steimerberg – West“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha auf einer Teilfläche der Flurnummer 437 der Gemarkung Gundihausen.

2.2 Topografie

Die Geländeoberfläche des zukünftigen neuen Mischgebietes befindet sich in einer Höhenlage von ca. 471,00 m (Norden) und 483,50 m üNHN (Süden). Damit beträgt die Hangneigung durchschnittlich ca. 8 %. Das sonstige Sondergebiet wird ebenfalls im geneigten Gelände geplant, welches von Süden nach Norden fällt. Der höchste Punkt im Süden liegt bei ca. 470,00 m üNHN, der tiefste Punkt im Norden bei 465,00 m üNHN. Das entspricht einer Geländeneigung von ca. 4 %. Im Norden wird das Sondergebiet von einem ca. 1,0 m tiefen Graben begrenzt.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25000 des Umweltatlas, ließen sich ursprünglich sowohl auf dem Gebiet „Steimerberg West“ wie auch im Gebiet „Steimerberg Ost“ fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) erwarten. Ein kleiner Teilbereich im Süden 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 in den oberen Bodenschichten anthropogen überprägt wurden.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern (1:25.000) zeigt im Planungsbereich des neuen Mischgebietes bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, im Planungsbereich des zukünftigen Sondergebietes werden bindige fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert aufgeführt. Für beide Gebiet werden folgende allgemeine Baugrundhinweise genannt: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Für den Bereich des Mischgebietes 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

Detaillierte Erläuterungen zur Gründung von Bauwerken können dem o.g. Geotechnischen Bericht entnommen werden.

2.4 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Die Geltungsbereiche der 20. Flächennutzungsplanänderung liegen nicht im Einzugsgebiet eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes oder innerhalb des Vorranggebietes Wasserversorgung. Im Planbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß Auswertung des BayernAtlas grenzt nördlich des neuen Sondergebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Vilstalstraße ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Kleinen Vils an.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Weiterhin sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit einem mäßigen Abfluss östlich entlang der B 15 und westlich der St 2054 (Steimerberg) eingezeichnet. Der östliche Geltungsbereich ist nicht von betroffen. Beim westlichen Geltungsbereich sind zwei potentielle Fließwege mit einem mäßigen Sturzflut-Abfluss eingezeichnet, welche sich an der Vilstalstraße zu einem Fließweg mit erhöhtem Abfluss verbinden.

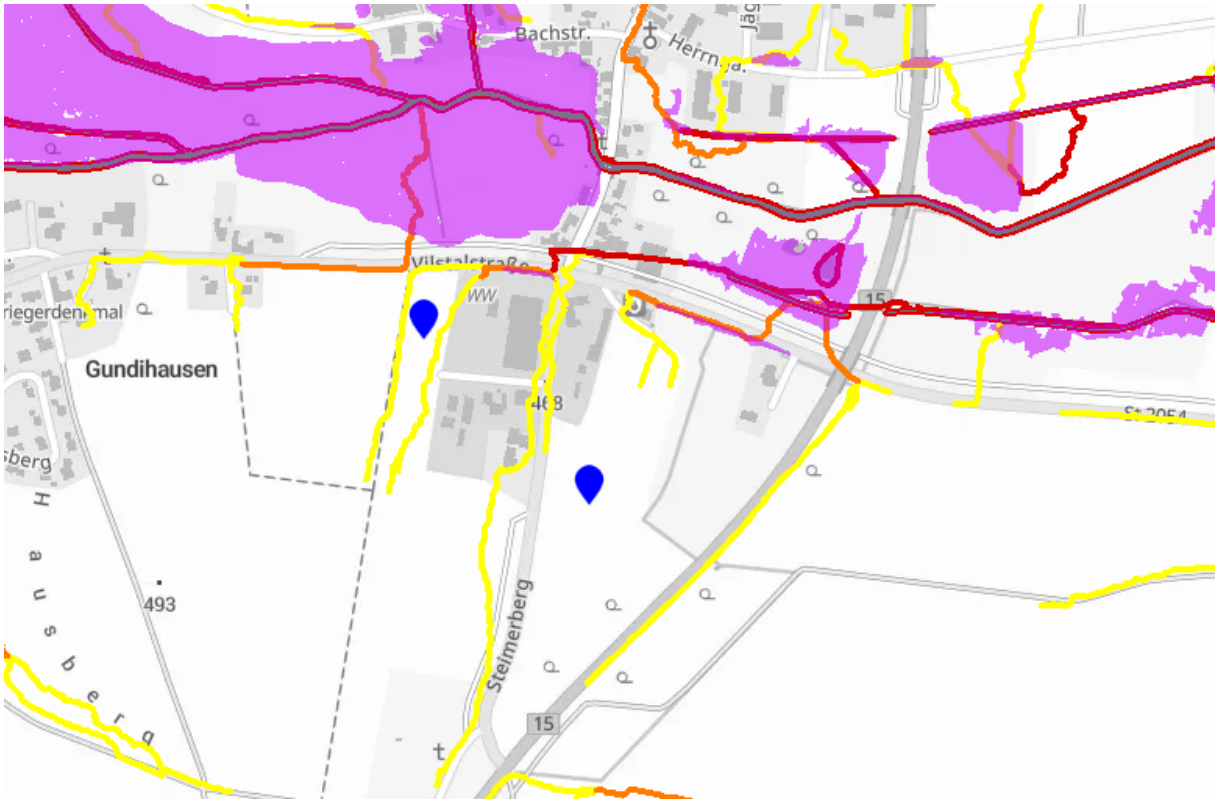

Abb. 1: Sturzflut – potenzielle Fließwege bei Starkregen (gelb = mäßiger Abfluss, orange = erhöhter Abfluss, rot = starker Abfluss, magenta = Geländesenken und Aufstaubereiche), blau = Lage der Geltungsbereiche Quelle Bayernatlas, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Baugrunduntersuchung von der Ing. GmbH IMH, Hengersberg vom 20.05.2025 stellt für das geplante Mischgebiet fest, dass die erkundeten Böden für eine Niederschlagswasserversickerung ungeeignet sind. Für das geplante sonstige Sondergebiet wurde noch keine Baugrunderkundung durchgeführt. Aus Erfahrung wird jedoch ebenfalls angenommen, dass die Böden für eine Niederschlagswasserversickerung ungeeignet sind.

2.5 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 Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

2.6 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

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.

3 INHALT DER 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

3.1 Planungskonzeption

Der für die Änderung vorgesehene Bereich des Mischgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Nordwesten als Ortsrandeingrünung eines Mischgebietes, ansonsten überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Bereich des sonstigen Sondergebietes ist vollumfänglich als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird der östliche Geltungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und der westliche Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Vilsheim geleitet. Die Kläranlage hat nach Auskunft der Gemeinde ausreichend Kapazitäten, um das zu erwartende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu verarbeiten. Da eine dauerhafte schadensfreie Versickerung aufgrund der vorliegenden Böden nicht gewährleistet werden kann (vgl. Kapitel 2.4), wird das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten, zeitlich gedrosselt und teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal (nur Mischgebiet), teilweise in den Vorfluter (Mischgebiet und sonstiges Sondergebiet) – Graben südlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes bzw. östlich des geplanten sonstigen Sondergebietes, anschließend Graben Richtung Kleine Vils abgeleitet. Hierfür wird ein gemeinsames Konzept und der wasserrechtliche Antrag von BBI Ingenieure GmbH erarbeitet. Die bestehenden Gräben werden für Aufnahme des Niederschlagswassers aus den beiden Planungsgebieten und aus dem Außeneinzugsgebiet entsprechend ertüchtigt.

3.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 20. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. 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 ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert.

Außerdem ist im Umweltbericht die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Die genauere Eingriffsermittlung und die Auswahl der Ausgleichsflächen erfolgt im Umweltbericht des jeweiligen Bebauungsplans.

Landshut, den 27.10.2026

gez. Tatjana Kröppel,
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Projekt:

20. Änderung des Flächennutzungsplans „Steimerberg-Ost“ und „Steimerberg-West“, 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-FNP-VE-261027.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung der Planung 4

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 20. Flächennutzungsplanänderung (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 innerhalb des Gemeindegebiets 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 5

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 5

3.1.1 Beschreibung (Basisszenario) 5
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 8

3.3.1 Beschreibung (Basisszenario) 8
3.3.2 Auswirkungen 10
3.3.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 11

3.4 Schutzgut Wasser 11

3.4.1 Beschreibung (Basisszenario) 11
3.4.2 Auswirkungen 12
3.4.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 12

3.5 Schutzgut Klima/Luft 12

3.5.1 Beschreibung (Basisszenario) 12
3.5.2 Auswirkungen 13
3.5.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 13

3.6 Schutzgut Landschaft 13

3.6.1 Beschreibung (Basisszenario) 13
3.6.2 Auswirkungen 14
3.6.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 14

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter 14

3.7.1 Beschreibung (Basisszenario) 14

3.7.2 Auswirkungen 14
3.7.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) 15
3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge 15
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 15
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter 15
5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 15
5.2.1 Bestandserfassung und -bewertung 16
5.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Planungsfaktors 16
5.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 16
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 16
8 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen 17

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 20. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Geltungsbereiche. Der südöstliche Teilbereich der Ortschaft Münchsdorf soll als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Hier wird außerdem die Ortsrandeingrünung des bereits ausgewiesenen Mischgebietsteils überplant. Der Geltungsbereich im Süd-Westen von Münchsdorf wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

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

Regionalplan
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.

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 innerhalb des Gemeindegebiets

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und bei den Bebauungsplänen im Parallelverfahren bzw. im zeitlich später aufgestellten Verfahren handelt es sich um konkrete Bauvorhaben.

Beim Geltungsbereich „Steimerberg-Ost“ handelt es sich um die Umsiedlung und Betriebsvergrößerung eines gemeindeansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebes, eine Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes und gleichzeitig um die Schaffung neuer Wohnnutzung. 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 diesem Betrieb nicht realisierbar. Deswegen ist eine neue bauliche Entwicklung auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Beim Geltungsbereich „Steimerberg-West“ handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Nahversorgers als großflächiger Einzelhandel. Nach der Betriebsaufgabe des einzigen Nahversorgers in Vilsheim besteht weiterhin großer Bedarf an einem Einzelhandelsgeschäft in Ortsnähe. Da das Betriebsgelände des ehemaligen Nahversorgers in eine Metzgerei und Feinkost umgenutzt wurde und keine weiteren Gewerbe- oder Industriebracheflächen in benötigter Größe in den Innenbereichen zur Verfügung stehen, ist es unabdingbar, die bauliche Entwicklung auf landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen. Wegen der besseren Sichtbarkeit und logistischer Erschließung wurde geprüft, den Einzelhandel direkt gegenüber des Mischgebietes westlich der Straße Steimerberg anzusiedeln. Wegen dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und ungenügendem Abstand zum Knotenpunkt der B 15 und der damit verbundenen Gefahr von Rückstau wurde diese Option verworfen. Dagegen sprach auch die große Höhendifferenz, die Fußgänger und Radfahrer erst überwinden müssten, um zum Supermarkt zu gelangen, welche an der

Vilstalstraße weniger bis gar nicht gegeben ist. Hier ist es geplant, das Gebäude ins Gelände einzubauen, um eine möglichst ebene Zugangs- und Parkplatzfläche zu herzustellen.

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
- Geltungsbereiche der 20. Änderung des Flächennutzungsplans
- 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
Beide Planungsgebiete weisen aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein

Naherholungspotenzial für die Öffentlichkeit auf. Auch existieren keine Durchquerungsmöglichkeiten. Westlich der St 2054 Steimerberg und nördlich der Vilstalstraße verläuft ein Geh- und Radweg.

Emissionen
Derzeit dient das Planungsgebiet überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche. Daraus sind im Bestand die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen sowie geringe Schall- und Staubemissionen zu prognostizieren. Gleiches gilt für das geplante Sondergebiet. In der Nordwestecke des östlichen Geltungsbereiches befindet sich zudem eine kleine geschotterte Lagerfläche.

Immissionen
Das Planungsgebiet des künftigen Mischgebietes befindet sich in einer schalltechnisch sehr 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.

Die Nordgrenze des westlichen Planungsbereiches bildet die Staatsstraße 2054 Vilstalstraße, die Hauptverkehrsstraße zwischen den beiden nächstgelegenen größeren Orten Vilsheim und Altfraunhofen. An der Ostgrenze befindet sich das oben beschriebene Gewerbegebiet.

Auf die Untersuchungsbereiche 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. Abbruchsarbeiten 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. Das künftige Mischgebiet wird für den gegenüberliegenden Geh- und Radweg eine Kulissenwirkung darstellen.

Immissionen/ Emissionen
Schallschutz:
In der Anlagen- und Betriebsphase sind verkehrs- und maschinenbedingte Emissionen im Rahmen der zulässigen Mischgebiets- bzw. Sondergebietsgrenzwerte zu erwarten.

Detaillierte Auswirkungen der Immissionen (Verkehr und ggf. Gewerbelärm) werden im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH mit Datum vom 01.10.2025 zum Bebauungsplan im Parallelverfahren für den östlichen Geltungsbereich geprüft und schalltechnische Schutzmaßnahmen erarbeitet. Für den westlichen Geltungsbereich existiert kein Schallgutachten. Hier sind zudem außer tagsüber betriebenen Büroräumen keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu erwarten.

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

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 ca. 300 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Diese linienartige, naturnahe Struktur wird von der Planung nicht berührt. Die kleine Vils ca. 150 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 überplante Gebiet 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
Beide Geltungsbereiche werden überwiegend als Acker genutzt und weisen keinen Gehölzbestand auf. dem nordwestlichen Grundstück des östlichen Geltungsbereichs, Fl. Nr. 629/2 befindet sich ein Lagerplatz mit Kiesbelag und umgebender Wiesenfläche. Baum- oder Strauchvegetation befindet sich nur außerhalb des Plangebiets, westlich der Straße Steimerberg auf der Fl. Nr. 441/1 bzw. auf der nördlich des Mischgebietes angrenzenden Parzelle Fl. Nr. 626/5 sowie südlich entlang der B15. Im Osten des westlichen Geltungsbereiches auf den Grundstücken Fl. Nr. 437/1, 437/2 und 437/3 sind ebenfalls einzelne Strauch- und Baumbestände vorhanden.

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 Baumaßnahmen 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 Habitatverlust. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lokalpopulationen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugt 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.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Strukturanreicherung zu treffen.

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

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

3.3.1 Beschreibung (Basisszenario)

Topografie und Raum
Das Untersuchungsgebiet steigt jeweils von Norden nach Süden kontinuierlich an und erreicht in „Steimerberg-Ost“ Höhen zwischen ca. 471,00 m (Norden) und 483,50 m üNHN (Süden), in „Steimerberg-West“ Höhen zwischen ca. 465,00 m (Norden) und 470,00 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 in den oberen Bodenschichten anthropogen überprägt wurden.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern (1:25.000) zeigt im Planungsbereich des neuen Mischgebietes bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, im Planungsbereich des zukünftigen Sondergebietes werden bindige fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert aufgeführt. Für beide Gebiet werden folgende allgemeine Baugrundhinweise genannt: 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 den östlichen Geltungsbereich 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 zurückgehalten und zeitlich gedrosselt 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 ist weitestgehend unversiegelt.

3.3.2 Auswirkungen

Vorbelastungen
Potenzielle Pflanzenschutzmittel- und Düngemitteleinträge aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung.

Baubedingte Wirkungsprognose
Gemäß Baugrunduntersuchung in “Steimerberg-Ost” 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 Planung ist bei dem Mischgebiet von einer maximalen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,5 entsprechend dem Bebauungsplan im Parallelverfahren auszugehen, sodass der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung von 0,6 deutlich unterschritten wird. Die Versiegelung mit Erschließungsflächen, Wege und Stellplätzen etc. beträgt demnach maximal 75 % der jeweiligen anrechenbaren Grundstücksfläche.

Bei dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel ist von einer maximalen GRZ von 0,8 auszugehen. Die Versiegelung wird hier voraussichtlich den Maximalwert von 80 % nicht übersteigen.

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von gesamt knapp 16.500 m² landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Schutzgut Boden
Die Bebauung bewirkt den dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Die umfangreichen Flächenversiegelungen durch die geplanten Gebäude und Beläge führen 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. In den Bebauungsplänen sind Maßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser zu treffen.

Altlasten, Auswirkung Boden – Mensch
Altlasten sind im 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 465 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 des geplanten Mischgebietes 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 das 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 der Geltungsbereiche kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet zu verzeichnen ist. Weiterhin 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. Dennoch sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit einem mäßigen Abfluss östlich entlang der B 15 und westlich der St 2054 (Steimerberg) eingezeichnet. Der östliche Geltungsbereich ist nicht von betroffen. Beim westlichen Geltungsbereich sind zwei potentielle Fließwege mit einem mäßigen Sturzflut-Abfluss eingezeichnet, welche sich an der Vilstalstraße zu einem Fließweg mit erhöhtem Abfluss verbinden.

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 gänzlich 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 und Schäden durch Starkregen zu reduzieren, wird zu den beiden Geltungsbereichen ein gemeinsames Konzept zur Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Dieses Konzept wird darauf ausgerichtet, dass im Falle von 30-jährlichen Regenereignis das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten wird und zum anderen, dass bei 100-jährlichen Regenereignis (Sturzflut) keine Verschlechterung für die Unterlieger durch die Bauleitplanung im Vergleich zum Bestand hervorgerufen wird. Durch die erforderliche Rückhaltung und verbesserte Ableitung der Niederschlagswässer aus dem Außeneinzugsgebiet ergibt sich sogar in der Summe eine Verbesserung der Bestandssituation für die bebauten Siedlungsgebiete.

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

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.

Im Bebauungsplan sind Pflanzflächen und die Mindestqualität der Pflanzen festzusetzen, um eine Minimierungs- und Klimaschutzwirkung zu erzielen.

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 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 un 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. In den Bebauungsplänen ist auf die Herstellung einer Randeingrünung und die landschaftliche Einbindung der Plangebiete zu achten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung entstehen zudem durch Blendung der Beleuchtung (visuelle Störung).

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

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.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Maßnahmen zur Reduzierung von vermeidbaren Eingriffen für die einzelnen Schutzgüter sind im Bebauungsplan darzustellen.

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

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 im Bestand nur die Schutzgüter geringer Bedeutung betroffen sind, die im Leitfaden mit 3 Wertepunkten (WP) bewertet werden.

5.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Planungsfaktors

Die Eingriffsschwere entspricht im Mischgebiet der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gemäß dem Bebauungsplan im Parallelverfahren und im sonstigen Sondergebiet der GRZ von 0,8 gemäß dem Orientierungs- und Obergrenzwert der Baunutzungsverordnung.

Der Ausgleichsflächenbedarf kann entsprechend Anlage 2 des Leitfadens um einen Planungsfaktor reduziert werden, soweit durch rechtlich verbindliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplänen getroffen werden. Vorläufig wird kein Abzug des Planungsfaktors angenommen.

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

Mischgebiet:

ca. 10.550 m² x 3 WP/ m² x 0,5 x 1 = ca. 15.825 WP

Sonstiges Sondergebiet:

ca. 5.950 m² x 3 WP/ m² x 0,8 x 1 = ca. 14.280 WP

Überschlägig werden für beide Geltungsbereiche insgesamt ca. 30.105 Wertepunkte errechnet.

In den Bebauungsplänen sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu definieren.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vilsheim ist die Aufstellung des Bebauungsplans “Steimerberg-Ost” im Parallelverfahren. Hierfür wird in der 20. Flächennutzungsplanänderung ein Mischgebiet dargestellt. Gleichzeitig wird ein Geltungsbereich “Steimerberg-West” für den dringend erforderlichen Nahversorger als “Sonstiges Sondergebiet” mit der Zweckbestimmung “Großflächiger Einzelhandel” auszuweisen. Der Bebauungsplan für diesen westlichen Geltungsbereich wird zeitlich versetzt aufgestellt. Beide Geltungsbereiche werden über ein gemeinsames Niederschlagswasserbeseitigungs- und Sturzflutkonzept verbunden.

Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es keine freien Misch- oder Gewerbeparzellen, die die erforderlichen Bedarfe decken würden.

Die bauliche Entwicklung erfolgt auf vorbeeinträchtigten Flächen, die wenig empfindlich gegenüber weiteren Eingriffen sind, so dass die Auswirkungen auf die Schutzguter in ihrer Erheblichkeit 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 sind im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festzusetzen und ein Monitoring zur Überwachung der Umsetzung festzulegen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

Landshut, 27.10.2026

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

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