

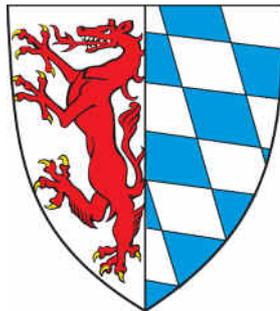
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A B V - G E L Ä N D E

B A U A B S C H N I T T 1

STADT VILSBIBURG
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 16.12.2019

Projekt Nr.: 17-0990_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

| | SEITE |
|--|-------|
| ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE..... | 4 |
| 1 LAGE IM RAUM | 5 |
| 2 INSTRUKTIONSGEBIET | 5 |
| 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... | 8 |
| 4 RAHMENBEDINGUNGEN | 10 |
| 4.1 Rechtsverhältnisse | 10 |
| 4.2 Umweltprüfung | 10 |
| 4.3 Planungsvorgaben..... | 11 |
| 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm | 11 |
| 4.3.2 Regionalplan | 11 |
| 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan | 12 |
| 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003) | 13 |
| 4.3.5 Biotopkartierung | 13 |
| 4.3.6 Artenschutzkartierung..... | 13 |
| 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept | 14 |
| 4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz..... | 14 |
| 4.3.9 Städtebaulicher Wettbewerb | 14 |
| 5 ALTLASTEN..... | 15 |
| 6 DENKMALSCHUTZ..... | 15 |
| 6.1 Bodendenkmäler | 15 |
| 6.2 Baudenkmäler | 16 |
| 7 VERFAHRENSHINWEISE | 17 |
| 8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN..... | 18 |
| 8.1 Städtebauliches Konzept | 18 |
| 8.2 Planungsinhalte..... | 19 |
| 8.2.1 Art der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 8.2.3 Höhenentwicklung | 20 |
| 8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen | 20 |
| 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften..... | 21 |
| 8.3 Erschließung | 23 |
| 8.3.1 Verkehr | 23 |
| 8.3.2 Wasserwirtschaft | 23 |
| 8.3.3 Energie | 25 |
| 8.3.4 Telekommunikation..... | 25 |
| 8.3.5 Abfallentsorgung..... | 25 |
| 8.4 Immissionsschutz | 26 |
| 8.4.1 Straßenverkehrslärm | 26 |
| 8.4.2 Gewerbelärm..... | 26 |
| 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm..... | 26 |
| 8.4.4 Geruchsmissionen | 26 |
| 8.5 Brandschutz | 27 |
| 9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN | 28 |
| 9.1 Grünordnerisches Konzept..... | 28 |
| 9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes..... | 28 |
| 9.2.1 Arten und Lebensräume..... | 28 |
| 9.2.2 Boden | 28 |
| 9.2.3 Wasser..... | 29 |
| 9.2.4 Klima und Luft | 29 |
| 9.2.5 Landschaftsbild/ -eignung | 29 |
| 9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung..... | 29 |
| 10 VERWENDETE UNTERLAGEN..... | 30 |

ANHANG

Fotodokumentation Bestand November 2017

Übersichtslagepläne



Quelle: BayernAtlas-plus, verändert Komplan, (Darstellung unmaßstäblich).

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte

Flurkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplanes ABV – Gelände Bauabschnitt 1



Quelle: KomPlan Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Vilsbiburg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Gemeinden Kröning, Gerzen und Schalkham, im Osten an die Gemeinde Bodenkirchen, im Süden an den Markt Velden und im Westen an den Markt Geisenhausen.

Die Stadt Vilsbiburg ist über die Bundesstraße B 299 verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Zentrum der Stadt Vilsbiburg am Stadtplatz. Im Süden begrenzt der Gewässerverlauf der Vils den Planungsbereich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Folgende Grundstücke der Gemarkung Vilsbiburg befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung:

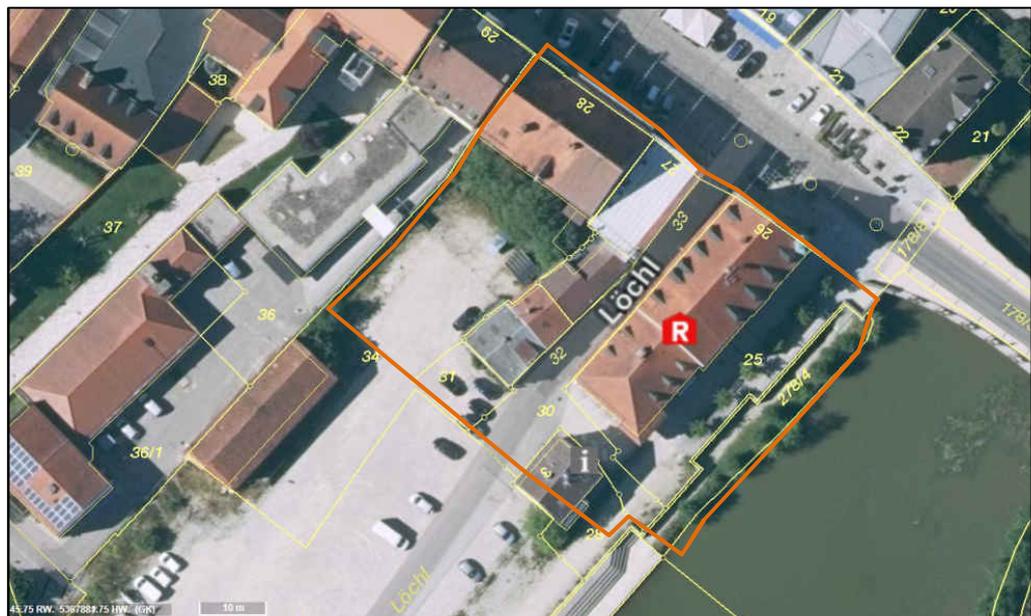
Flurnummern 25, 28 (Teilfläche), 30, 31, 32, 33, 34 (Teilfläche), 278/4.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl.- Nr. 1/2, *Stadtplatz*,
im Süden: Fl.- Nr. 29, Freifläche, *Löchl*,
im Osten: Fl.- Nr. 278/2, Vils,
im Westen: Fl.- Nr. 36, Wohnbebauung mit Mischnutzung.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:

Luftbildausschnitt



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

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

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

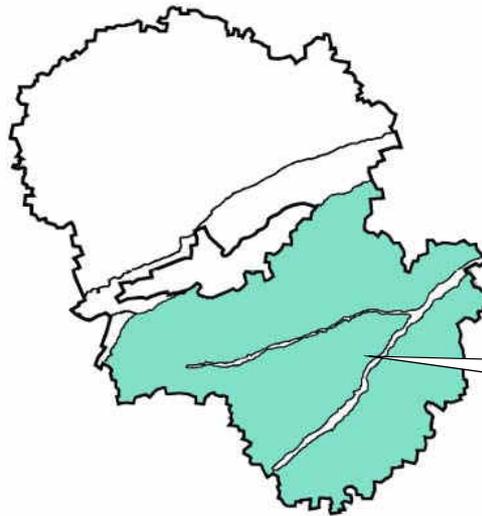
Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Sukzessionsbestände im rückwärtigen Bereich der Gebäude. Entlang der Großen Vils ist Altgras und ein Gehölzsaum aus Weiden, Hartriegel vorzufinden.

Luftbild mit Bestand



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Naturräumliche Lage



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten und ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 060 – Isar-Inn-Hügelland zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der Untereinheit 060 A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugehörig.

060 A
 Tertiärhügelland zwischen
 Isar und Inn

Quelle: ABSP Landshut (2003).

2.3 Flächenbilanz

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | FLÄCHE IN M ² |
|--|--------------------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 3.443 |
| abzüglich Erschließung Bestand/ Planung | 1.451 |
| Grundstücksfläche – Kerngebiet (MK) | 1.992 |

2.4 Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für geplante Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Grundsätzlich ist der betreffende Geltungsbereich durch die Lage am *Stadtplatz* und die Erschließungsstraße *Löchl* bereits erschlossen.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

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

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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung des ehemals durch die Aktienbrauerei Vilsbiburg genutzten Geländes (ABV-Gelände), das seit mehreren Jahren brach liegt und in unmittelbarer Lage zur Innenstadt und zum Landschaftsraum der Vils liegt. Das Brauereigebäude wurde abgerissen, die Fläche ist derzeit ohne Nutzung, wird aber gegenwärtig als stadtplatznaher Parkplatz genutzt. Das Rathaus mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und einem Anbau liegen im Osten des Planungsgebietes.

Der Bereich soll nun städtebaulich neu geordnet und zu einem neuen öffentlichen und kulturellen Zentrum entwickelt werden. Dabei soll der Standort den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Nutzungen (Einzelhandel, Arztpraxen, Wohnen, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, kulturelle Einrichtungen) zugeführt werden. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2015 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Umsetzung des Vorhabens soll nun auf Grundlage des Wettbewerbes erfolgen. Dabei stellt der Geltungsbereich den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes dar. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt dabei als Kerngebiet (MK), um die Bedeutung des Standortes im Hinblick der kulturellen Nutzungen hervorzuheben und hierfür die rechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan *ABV-Gelände Bauabschnitt 1* sollen im Ergebnis die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg als Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung erfolgt im Wege der Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Im Ergebnis ist durch das Vorhaben beabsichtigt, den Standort städtebaulich aufzuwerten und einer zukünftig geänderten Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang werden unmittelbar angrenzende bauliche Nutzungen am Stadtplatz in die Planung integriert und ebenfalls städtebaulich neu geordnet.

Integriert in das Vorhaben ist die räumliche Gestaltung und Aufwertung der Freianlagen zu einem öffentlichen Raum mit gehobener Aufenthaltsqualität am Vilsufer. Hier soll zudem eine Vernetzung mit den westlich vorhandenen Uferrandbereichen der Vils entstehen.

Lageplan – Bauabschnitte

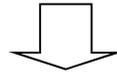


Quelle: KomPlan, (Darstellung unmaßstäblich).

Im Nachfolgenden sind die Aufgabe und Zielsetzung des Vorhabens nochmals zusammengefasst dokumentiert:

Entwicklung bzw. Neugestaltung der zentralörtlichen Flächen der ehemaligen Aktienbrauerei Vilsbiburg (ABV-Gelände)

im Hinblick



AUFGABE

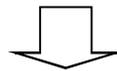
Entwicklung des Standortes zu einem öffentlichen und kulturellen Zentrum

Definition der Art der Nutzung als Kerngebiet (MK)

Städtebauliche Integration sowie Definition der Gestaltung der baulichen Anlagen

Ausbau und Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Verkehrserschließung

Integration von Grünstrukturen



ZIEL

Schaffung von städtebaulich verträglichen Entwicklungsflächen

Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

**Bereitstellung von alternativ nutzbaren Flächen für:
Einzelhandel, Büro, Verwaltung; Arztpraxen, Wohnen, Gastronomie, Beherbergungsbetrieben
sowie kulturellen Einrichtungen**

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt zentral im Innerortsbereich der Stadt Vilsbiburg, unmittelbar angrenzend an den Stadtplatz. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Ungeachtet dieser Tatsache, sieht sich die Stadt Vilsbiburg jedoch in der Verantwortung, die zukünftige Entwicklung dieses Standortes städtebaulich über ein bauplanungsrechtliches Verfahren zu ordnen.

Dies begründet sich vorrangig aufgrund der Tatsache, dass der Standort im Stadtgebiet einen sehr hohen städtebaulichen Stellenwert einnimmt und in seiner weiteren Entwicklung planerisch entsprechend geordnet durch die Kommune begleitet werden soll. Diese Vorgaben sieht die Stadt Vilsbiburg als zwingende Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung. Daher ist die städtebauliche Notwendigkeit für die Planung des Standortes in jedem Fall gegeben.

Aufgrund der Innerortslage erfolgt die verfahrensrechtliche Abwicklung des Vorhabens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die standörtlichen Verhältnisse im Innenstadtbereich von Vilsbiburg ermöglichen im Zuge einer Nachverdichtung die Anwendung dieses Verfahrens.

Auf die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens wurde jedoch aufgrund des Stellenwertes des Vorhabens verzichtet. Die Abwicklung erfolgt im Regelverfahren.

4.2 Umweltprüfung

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

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

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ -erleben sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Da die vorliegende Planung im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

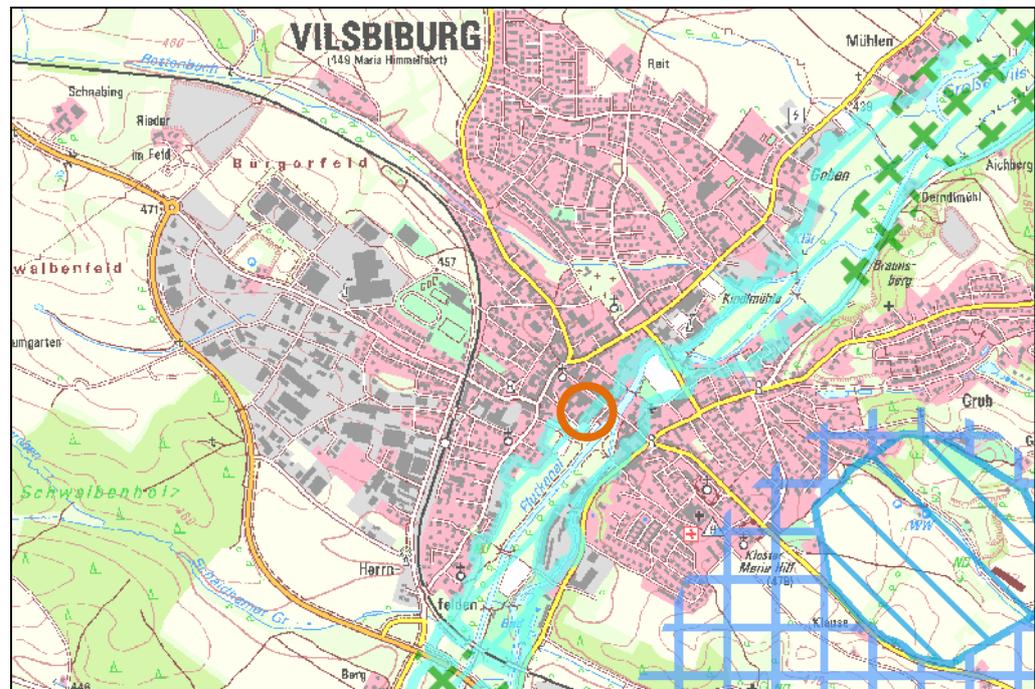
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

4.3.2 Regionalplan

Der Planungsbereich befindet sich an der Entwicklungsachse Landshut – Passau. Er weist keine Aussagen zu Rohstoffsicherung, Verkehr bzw. zu Natur und Landschaft auf, liegt aber im Randbereich eines fachrechtlich hinreichend gesicherten Überschwemmungsgebietes. Vilsbiburg wird als *bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum* in der Karte Raumstruktur dargestellt.

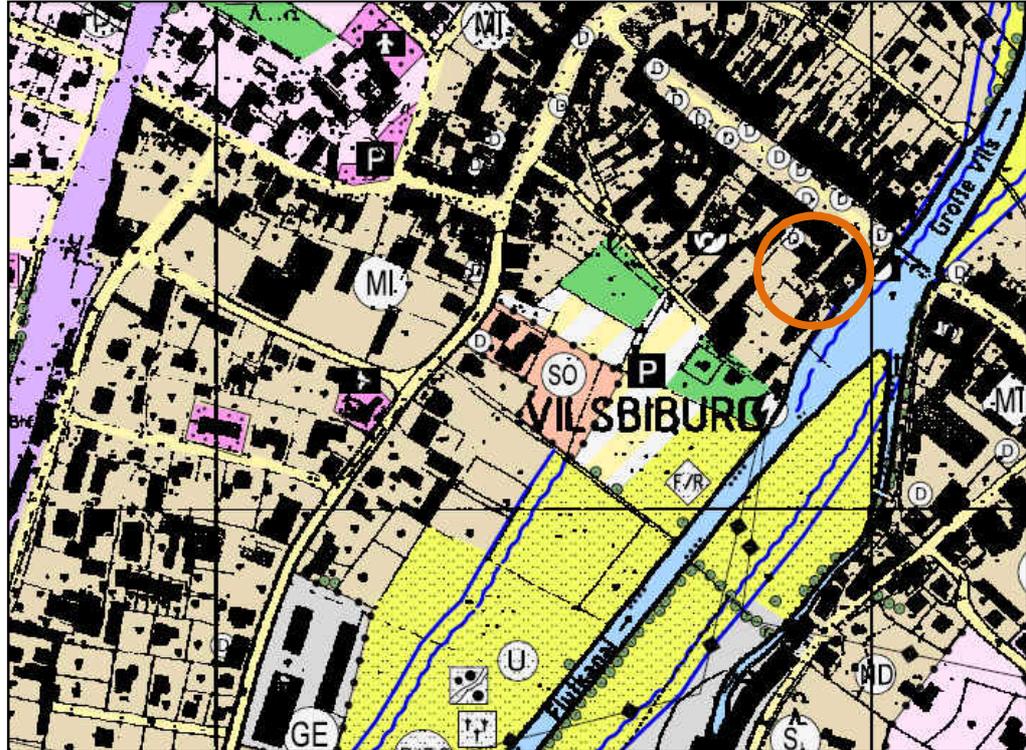


Quelle: Rauminformationssystem Bayern, verändert Komplan, (Darstellung unmaßstäblich).

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan



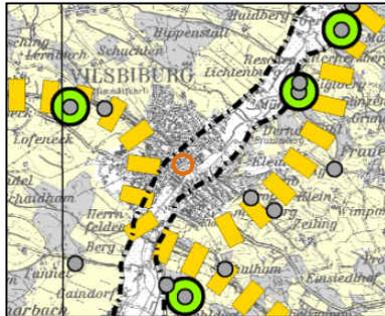
Quelle: Stadt Vilsbiburg; verändert KomPlan, (Darstellung unmaßstäblich).

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)

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

Für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff des vorliegenden Geltungsbereiches werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

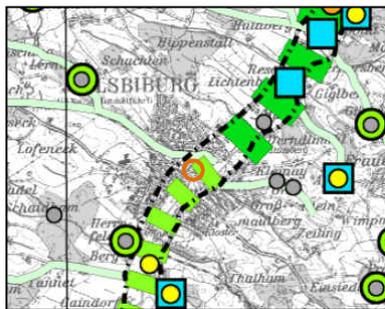
Ziele Trockenstandorte



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es lassen sich jedoch die Aussagen zu Förderungen eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten.

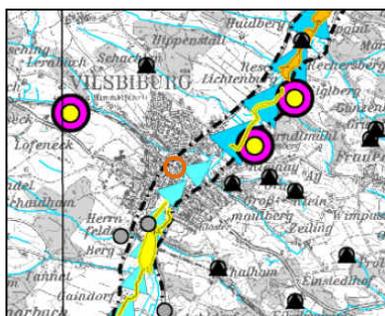
Gefördert werden soll die Neuschaffung von mageren Biotopen (Ranken, Raine, Magerwiesen, Wald- und Heckensäume) in den strukturarmen Ackerlandschaften.

Ziele Feuchtgebiete



Für den östlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird folgende Zielaussage formuliert: Optimiert werden sollen die Bachtäler mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feuchtgebietskomplexen (Erhalt und Optimierung vorhandener Biotopflächen, Vernetzung der Bestände durch Nutzungsextensivierung und Wiedervernässung, Wiederherstellung der standortheimischen Bestockungen in Wäldern auf nassen Standorten, Umwandlung von Acker in Grünland in der Aue u.ä.).

Ziele Gewässer



Für den östlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird folgende Zielaussage formuliert: Die Funktion der Vils und des Unterlaufs von Großer und Kleiner Vils als überregional wirksame Vernetzungsstruktur soll durch Erhalt und Wiederherstellung naturnah mäandrierender Flussläufe und ihrer Dynamik sowie Sicherung überregional bedeutsamer Artvorkommen (u.a. Fließgewässerlibellen) gestärkt werden.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Vegetationsbestände.

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

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umfeld sind keine Artenvorkommen in der Artenschutzkartierung erfasst.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Der vorliegende Geltungsbereich ist im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als bebaute Bereiche (Siedlungsflächen, Infrastruktur) verzeichnet, so dass nur eingeschränkte Aussagen, Ziele und Maßnahmenvorschläge gemacht werden. Das Rückhaltevermögen der Böden für sorbierbare Stoffe in den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld wird als überwiegend hoch, das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe als mittel eingestuft.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Abschätzung zum Lebensraumpotenzial

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es in geringem Umfang (Teil-)Lebensräume für an Gehölzstrukturen gebundene Vogelarten im Bereich der Sukzessionsgehölze. Die Gehölze werden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln entfernt. Daher wurde davon ausgegangen, dass durch die Entfernung der Gehölze keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

4.3.9 Städtebaulicher Wettbewerb

Die Stadt Vilsbiburg hat im Jahr 2015 die Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes für das betreffende Gebiet im Stadtzentrum vorgenommen. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes ist der nachfolgenden Graphik zu entnehmen. Dieser Entwurf stellt nach Beschlussfassung der Stadt Vilsbiburg die weitere Grundlage der Umsetzung dar und soll im Ergebnis die Zielsetzung im bauplanungsrechtlichen Verfahren widerspiegeln. Eine Umsetzung ist dabei in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

Übersichtsplan



Quelle: Städtebaulicher Wettbewerb – Fischer Multerer Architekten, (Darstellung unmaßstäblich).

5 ATLASTEN

Die Fläche im Geltungsbereich wurde vormals gewerblich genutzt, die Gebäude sind zum Teil bereits abgerissen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Vilsbiburg nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

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

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

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

Art. 7 Abs. 1 DSchG

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

Allgemeine Hinweise:

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

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

6.2 Baudenkmäler

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

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

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

7 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "ABV-Gelände Bauabschnitt 1" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 11.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "ABV-Gelände Bauabschnitt 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "ABV-Gelände Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 16.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2018 bis 18.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "ABV - Gelände Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 05.10.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.01.2019 bis 18.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf III des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "ABV - Gelände Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 20.08.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 10.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "ABV-Gelände Bauabschnitt 1" wurde mit Beschluss vom 16.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 16.12.2019 als Satzung beschlossen.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau/SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Brandschutzdienststelle
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Stadtwerke Vilsbiburg
- Stadt Vilsbiburg
- Telefónica Germany GmbH & Co. OGH
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Neugestaltung des ehemals durch die Aktienbrauerei Vilsbiburg genutzten Geländes (ABV-Gelände), welches seit Jahren brach liegt. Dieses Gelände, welches sich in unmittelbarer Lage zur Innenstadt und zur Großen Vils befindet, wird momentan als stadtnaher Parkplatz genutzt.

Ziel des Vorhabens ist es dabei, eine Änderung des Nutzungscharakters für diesen Teilbereich in Richtung Einzelhandel, Arztpraxen, Wohnen, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und insbesondere auch für kulturelle Einrichtungen zu vollziehen und an die überwiegend im Bestand vorhandenen Nutzungen anzugleichen.

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2015 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Umsetzung des Vorhabens soll nun auf Grundlage des Wettbewerbes erfolgen. Dabei stellt der Geltungsbereich den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes dar.

Geplant ist in Anlehnung an den Bestand eine Nutzung als Kerngebiet, bei dem sich die geplanten Nutzungen am Bestand orientieren. Dabei ist eine bauliche Struktur in Form von 4-geschossiger Bauweise entlang des Stadtplatzes vorgesehen. Die Bauweise orientiert sich bezüglich Geschossigkeit und Firstrichtung ebenfalls am Bestand. Im rückwärtigen Bereich soll eine Art Innenhof entstehen, der selbst als eingeschossiger Dachgarten ausgebildet werden soll, welcher von 2-3-geschossiger Bebauung umrahmt wird.

Im Osten soll das Rathaus in seiner jetzigen Form (Geschossigkeit, Dachform) erhalten bleiben, jedoch die Möglichkeit zur Erweiterung bekommen. Eine mögliche teilweise Überbauung des *Löchl* wurde mittlerweile verworfen.

Der Bebauungsplan ermöglicht dabei eine flexible Ausrichtung des gesamten baulichen Umfangs, definiert jedoch gleichzeitig Vorgaben zur städtebaulichen Integration.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine dem Standort gerechte und verträgliche Entwicklung ermöglicht, die sich städtebaulich gut und sinnvoll in das Umfeld integrieren lässt.

Vorgesehen ist die Umsetzung des Vorhabens dabei in zwei Bauabschnitten. Die in diesem Zusammenhang erarbeitete Gesamtentwicklung ist der nachfolgenden Graphik zu entnehmen:



Quelle: KomPlan, (Darstellung unmaßstäblich).

8.2 Planungsinhalte

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgerichtet.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnnutzung im Erdgeschoss der Häuser 1, 2, 3 und 4 sowie im gesamten Haus 5 und im Rathaus.

Diese Regelung entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der grundlegenden Nutzungsstruktur dieses Gebietes sowie den künftigen planerischen Zielsetzungen. Im Ergebnis ist die Stadt dabei bestrebt, diesen Standort im Besonderen auch auf die Entwicklung kultureller Nutzungen auszurichten. Daher ist die Nutzungszuordnung zu einem Kerngebiet notwendig und auch gerechtfertigt.

Die im Bebauungsplan verankerten Nutzungsausschlüsse werden damit begründet, dass sie am betreffenden Standort keine geeigneten Nutzungen darstellen und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes stören bzw. negativ beeinträchtigen, insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Entwicklung sowie zu erwartender Lärmemissionen.

Darüber hinaus stehen für derartige Nutzungen im Stadtgebiet ausreichend Alternativstandorte zur Verfügung.

In Ergänzung zu den festgesetzten Einschränkungen für Wohnnutzungen im Erdgeschoss des Geltungsbereiches, die hier kein Wohnen ermöglichen, wird darüber hinaus eine zusätzliche Regelung getroffen. Diese ermöglicht nun eine grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen ab dem 1. OG bei den Häusern 1-4.

Mit dieser Festlegung ist die Stadt Vilsbiburg der Auffassung, dass in Ergänzung zur angestrebten Einzelhandelsnutzung im EG bei den Häusern 1-4 sowie zusätzlich im OG bei Haus 5, ein ausreichendes Mischungsverhältnis gewahrt ist und somit eine sinnvolle Innerortsentwicklung am Standort dieses Kerngebietes ermöglicht werden kann. Insbesondere die stetig steigende Nachfrage an Wohnflächen, auch im Innenstadtbereich von Vilsbiburg, hat die Stadt zu dieser Vorgehensweise veranlasst.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grundfläche und die Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die zulässige Grund- und Geschossfläche wird wie folgt geregelt:

| Nutzung | Grundfläche – (GR) § 19 BauNVO | Geschossfläche – (GF) § 20 BauNVO |
|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| MK Haus 1 | max. 350 m ² | max. 1.400 m ² |
| MK Haus 2 | max. 150 m ² | max. 600 m ² |
| MK Haus 3 | max. 100 m ² | max. 300 m ² |
| MK Haus 4 | max. 150 m ² | max. 450 m ² |
| MK Haus 5 | max. 600 m ² | max. 1.150 m ² |
| MK Rathaus | max. 350 m ² | max. 1.050 m ² |
| MK Rathaus - Erweiterung | max. 200 m ² | max. 600 m ² |

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) ist aus städtebaulichen Gründen wie folgt definiert:

Verwaltungsgebäude (Rathaus):

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| max. 3 Vollgeschosse zulässig | Erweiterungsbau |
| zwingend - 3 Vollgeschosse | Altbestand |

Geschäfts-/ Büro- und Wohngebäude (Haus 1-5):

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| max. 1 Vollgeschoss zulässig | Haus 5 - gesamtes EG |
| max. 2 Vollgeschosse zulässig | Haus 5 - Teilflächen im OG |
| max. 3 Vollgeschosse zulässig | Haus 3-4 |
| zwingend 4 Vollgeschosse | Haus 1-2 |

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich sowohl an die bestehenden baulichen Entwicklungen am Stadtplatz ausgerichtet, als auch an die zukünftige Entwicklung angepasst. Im Ergebnis soll durch die bauliche Höhenstaffelung eine wirksame Belichtung der Fassadenflächen in Richtung Südwesten ermöglicht werden. Zudem ist es aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten notwendig, lediglich eine begrenzte Grenzbebauung nach Westen zuzulassen. Die Höhenentwicklung passt sich auch hier im Wesentlichen an die bestehenden Verhältnisse der benachbarten Grundstücke an und die gesamte bauliche Entwicklung kann daher im Umfeld als städtebaulich vertretbar und sinnvoll beurteilt werden.

8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gelten folgende maximale Höhen:

| | |
|---|--------------|
| Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs- und Wohngebäude bis 1 VG: | max. 3,50 m |
| Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs- und Wohngebäude bis 2 VG: | max. 7,00 m |
| Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs- und Wohngebäude bis 3 VG: | max. 11,00 m |
| Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs- und Wohngebäude bis 4 VG: | max. 12,50 m |

Definition:

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

8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die in der Planzeichnung dargestellten zusammengehörenden Grundstücksflächen sind zwar durch Baugrenzen getrennt, sollen aber bezüglich der zulässig erklärten Grundfläche, Geschossfläche, Dachform und Geschossigkeit, falls nicht anders definiert, zusammengezählt werden.

Im Zuge des Verfahrens wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere für Haus 5 deutlich ausgeweitet, was zu einer möglichen Verschattung und unzureichender Erschließung führen könnte. Daher ist bei der Umsetzung des zweiten Bauabschnittes diese Situation zu beachten und die Bebauung entsprechend nach Südwesten abzurücken.

Baulinien

Aus städtebaulichen Gründen sind zur Aufrechterhaltung zwingend benötigter Baufluchten zum Stadtplatz, die Gebäude Haus 1-2 mit Baulinien definiert. Gebäude sind daher zwingend ohne die Ausbildung entsprechender Vor- und Rücksprünge auf dieser Linie zu errichten.

Baugrenzen

Überbaubare Flächen der weiteren Hauptnutzungen für die Gebäude 3-5, sind dann in unterschiedlicher Abgrenzung und Ausprägung über Baugrenzen festgesetzt. Im Ergebnis geben sie eine klare Abgrenzung der maximalen Gebäudeausdehnungen vor und lassen insgesamt ein höhengestaffeltes Gebäudeensemble im rückwertigen Bereich des Stadtplatzes zu, das sich zudem städtebaulich verträglich in das Umfeld integrieren lässt.

Hier sind differenzierte Höhenentwicklungen mit einer 1-geschossigen und bis zu einer 3-geschossigen Bebauung aufgezeigt und entsprechend abgegrenzt. Insbesondere die westliche Grenzbebauung ist dabei auf eine verträgliche 1-geschossige Bebauung reduziert, und berücksichtigt somit auch wichtige Nachbarbelange.

Darüber hinaus ist zur Belichtung im Bereich der Grenzbebauung bei Haus 3, ein Dachgarten geplant. Dieser öffnet sich bei Haus 3 nach Westen und ermöglicht somit eine entsprechende Belichtung des Gebäudes an der Westfassade, wie es bereits im Bestand der Fall ist.

Anbauten/ Balkone

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Anbauten oder auskragende Bauteile in Form von Balkonen, nur auf den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen zulässig. Dies betrifft die Südfassade am Haus 1 unter entsprechenden Abstandsregelungen zu den seitlichen Bestandsgebäuden.

An allen sonstigen Gebäuden und Fassadenbereichen, sind entsprechende An- oder Vorbauten aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht oder nur in einem sehr geringen Umfang als untergeordnetes Bauteil gemäß BauNVO zulässig.

Generell unzulässig sind diese Bauteile entlang der festgesetzten Baulinien.

8.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, alternative Energien, zu Abstandsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Baustruktur

Die Baukörper entlang des Stadtplatzes müssen sich dem bisherigen Bestand anpassen. Diese haben sich bezüglich der Wandhöhe, Geschossigkeit sowie der Dachgestaltung dem Bestand anzupassen. Im rückwärtigen Bereich entsteht eine Art Innenhof, welcher, von der geplanten Bebauung komplett umschlossen wird und als eingeschossiger Dachgarten ausgebildet wird. Dabei ist die rückwärtige Bebauung mit 3 Vollgeschossen niedriger als die Bebauung entlang des Stadtplatzes, welche mit 4 Vollgeschossen ausgebildet werden muss.

Zukünftige bauliche Entwicklung am Stadtplatz



Quelle: KomPlan / bräu-eckmeier architekten.

Alternative Energien

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

Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien).

Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) errichtet werden.

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der vorgesehenen Tiefgarage sowie im Erdgeschoss der überbaubaren Grundstücksflächen der Häuser 1-5 bereitzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung und ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg auf Ebene der Bauvorlage nachzuweisen.

Falls nicht anders möglich, sind notwendige Stellplätze über dem Potential der TGA durch eine Stellplatzabläse sicherzustellen. Dies hat ebenfalls entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung zu erfolgen.

(Tief-) Garagennutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Planzeichen „Baufläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TGA“ im Bereich der Häuser 1-5 sind für eine Tiefgaragennutzung vorgesehen.

Eine festgesetzte Zufahrt befindet sich südlich im Anschluss an das Haus 4 und ist über die Erschließung am *Löchl* sichergestellt. Eine weitere alternative (Tief-) Garagenzufahrt wird im Bereich der Häuser 2-3 bereitgestellt. Die Zufahrt hat ausschließlich über das *Löchl* zu erfolgen.

Ein- und Ausfahrten zu (Tief-) Garagen sind dabei nur über die Erschließungsstraße *Löchl* zulässig. Eine Erschließung über den Stadtplatz ist aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Ausreichende Bewegungsflächen für das Ein- und Ausfahren sind vorhanden bzw. sind sicherzustellen. Die (Tief-) Garagenzufahrt ist dabei entsprechend zu beschildern und bei Bedarf mit einer Ampelanlage auszustatten.

Einfriedungen

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

Gestaltung des Geländes

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

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

8.3 Erschließung

8.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Nordosten vom Stadtplatz über die Straßenanbindung des *Löchl*. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verkehrswege die somit eine Erschließung sicherstellen.

Zusätzliche Erschließungstrassen sind daher nicht erforderlich und auch nicht geplant. Darüber hinaus verläuft entlang des Vilsufers ein Fußgängerbereich als verkehrsberuhigter Bereich (Vilspromenade). Im Weiteren erfolgt nach Süden eine spätere Anbindung und Vernetzung mit den Erweiterungsflächen des Bauabschnitt 2.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der vorgesehenen Tiefgarage sowie im Erdgeschoss der überbaubaren Grundstücksflächen der Häuser 1-5 bereitzustellen.

Eine festgesetzte Zufahrt befindet sich südlich im Anschluss an das Haus 4 und ist über die Erschließung am *Löchl* sichergestellt. Eine weitere alternative (Tief-) Garagenzufahrt wird im Bereich der Häuser 2-3 bereitgestellt. Die Zufahrt hat ausschließlich über das *Löchl* zu erfolgen.

Ein- und Ausfahrten zu (Tief-) Garagen sind dabei nur über die Erschließungsstraße *Löchl* zulässig. Eine Erschließung über den Stadtplatz ist aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Ausreichende Bewegungsflächen für das Ein- und Ausfahren sind vorhanden bzw. sind sicherzustellen. Die (Tief-) Garagenzufahrt ist dabei entsprechend zu beschildern und bei Bedarf mit einer Ampelanlage auszustatten. Auf Ziffer 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften wird verwiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

8.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

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

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Hinweise

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

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

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Die Ausuferungsbereiche des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, erreichen den Geltungsbereich im südöstlichen Randbereich und sind im Bebauungsplan dargestellt. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten und durch eine Hochwasserschutzanlage der Stadt Vilsbiburg (Hochwasserschutzmauer) vom bebauten Bereich getrennt. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt.

Sollten Eingriffe durch Baukörper in den Untergrund erfolgen, die wasserrechtliche Tatbestände berühren, wie zum Beispiel das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder Aufstau des Grundwassers etc., ist vorher vom Vorhabenträger die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Dazu sind Antragsunterlagen des wasserrechtlichen Verfahrens nach WPBV beim Landratsamt Landshut einzureichen.

8.3.3 Energie

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg.

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

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

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

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

Hinweis

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

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

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

8.3.4 Telekommunikation

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

Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut.

und den

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

so früh wie möglich, mind. 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.3.5 Abfallentsorgung

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

8.4 Immissionsschutz

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist eine wie im Verfahren vom Landratsamt Landshut, Abt. Untere Immissionsschutzbehörde geforderte Immissionskontingentierung nicht notwendig, da es sich um eine innerörtliche, zentrale Lage mit Kernnutzung handelt. Bei dieser Gemengelage ist ein Nebeneinander von Einzelhandel, Verwaltung, Gewerbe, Kultur und Wohnen im entsprechenden Rahmen zu dulden und als durchaus zumutbar zu beurteilen.

Da die Empfehlung der Immissionskontingentierung mit Blick auf den zweiten Bauabschnitt erfolgte, ist klarzustellen, dass im zweiten Bauabschnitt, ein schalltechnisches Gutachten durchzuführen ist, welches den ersten Bauabschnitt und umliegende Nutzungen als Bestand ansieht.

8.4.1 Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt am *Löchl*, einer gering verkehrsbelasteten, innerörtlichen Erschließungsstraße sowie am Stadtplatz. Unzulässige negative Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm sind daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

8.4.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

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

8.4.4 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen durch vorhandene landwirtschaftliche Anwesen sind nicht zu erwarten, da sich das Planungsgebiet im städtischen Bereich von Vilsbiburg befindet.

8.5 Brandschutz

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

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die kommunale Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

9.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht folgende Maßnahmen vor: Die bestehende Baumreihe entlang der Ostfassade des Rathauses wird entsprechend weitergeführt. Die Baum-/ Strauchpflanzung entlang der Großen Vils soll ebenfalls erhalten bleiben. Des Weiteren soll im Innenhof der Häuser 1-5 ein Dachgarten entstehen.

9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte nach Auswertung der Bestandsdaten/ -informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

9.2.1 Arten und Lebensräume

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

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

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

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird daher mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

9.2.2 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M 1: 500.000) durch Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich – Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf geprägt. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) entwickelt.

Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist daher nicht vorhanden.

9.2.3 Wasser

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

Das Rückhaltevermögen der Böden für sorbierbare Stoffe in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird als überwiegend hoch, das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe als mittel eingestuft.

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

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

9.2.4 Klima und Luft

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

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

9.2.5 Landschaftsbild/ -eignung

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

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

9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

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

10 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – ASK – <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT – LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz): <http://gisportalumwelt2.bayern.de/finweb>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut : <http://www.region.landshut.org/plan/>

RISBY (Rauminformationssystem Bayern): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

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

ANHANG Fotodokumentation – Bestand November 2017



Blick von der Hochwasserschutzmauer zum nordöstlichen Planungsbereich



Blick auf das Rathaus von Süden



Blick auf die Fassade des Gebäudes am Stadtplatz 27



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