

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

D E C K B L A T T   N R .   2 9

STADT

VILSBIBURG

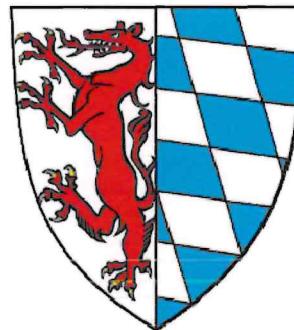
LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg  
Stadtplatz 26  
84137 Vilsbiburg

A blue ink signature of the Mayor of Vilsbiburg, Barbara Schmid, is placed over a horizontal line.

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**Kom Plan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 21.07.2025



Projekt Nr.: 24-1602\_FNP/LP\_D





## INHALTSVERZEICHNIS

ZIEL DER ÄNDERUNG.....	5
BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....	6
ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	7
VERFAHRENSABLAUF.....	8
BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN.....	8
ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG.....	15



## ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a Abs. 1 BauBG ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## ZIEL DER ÄNDERUNG

Durch die Aufstellung des vorliegenden Deckblattes soll auf der Grundstücksfläche der Flurnummer 25/105 der Gemarkung Gaindorf am südlichen Ortsrand der Stadt Vilsbiburg, eine Mischgebietsnutzung geschaffen werden.

Im vorliegenden Gebiet an der Industriestraße beabsichtigt die Stadt dabei eine Entwicklung vorrangig für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in Form eines kleineren „Handwerkerhofes“, in dem zusätzlich je Gewerbeeinheit eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Dies jedoch ausschließlich in der Form einer betriebszugehörigen Wohnnutzung für Firmeninhaber oder Firmenleiter.

Im Norden angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich bereits bestehende Gewerbegebiete, im Osten befinden sich die Erschließungsstraße der Industriestraße, das Bahngleis der Linie 945 Landshut – Mühldorf sowie angrenzend ein Wohngebiet. Die unmittelbar angrenzende Fläche im Süden weist eine ähnliche Mischgebietsstruktur auf. Somit wird im Ergebnis eine bauliche Entwicklung entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur fortgeführt.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 29 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Wichtig ist der Stadt in diesem Zusammenhang, für ansässige Bürger Flächen zur weiteren Entwicklung anbieten zu können.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Industriestraße Erweiterung“, dem weitere Details entnommen werden können.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

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

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Deckblattes
- Umweltbericht zur Aufstellung des Deckblattes

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

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen
- Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern
- Bereitstellung von attraktiven Mischgebietsflächen und Arbeitsplätzen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Gehölzbestände, Lagerflächen)
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den Grünflächen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Gehölzbestände, Lagerflächen)
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den Grünflächen

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung
- Veränderung der Untergrundverhältnisse
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
  - Entstehung von Abwasser
  - eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen
  - Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades
  - Erzeugung zusätzlicher Luftschaadstoffe durch Verkehr und Hausbrand
  - Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper
  - visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen
  - Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
  - keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch die Baukörper des Gebietes
- Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativ bis neutral dar.

## **ALTERNATIVENPRÜFUNG**

### Standortalternativenprüfung

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen.

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Aufgrund der bereits vorliegenden Planungen auf dem betreffenden Grundstück wurden keine Standortalternativen geprüft. Zudem handelt es sich um eine Fläche mit einer geringen Größe im Anschluss an vorhandene Gewerbegebiete und Flächen mit Mischgebietscharakter.

## VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 29 wurde am 29.01.2024 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 14.10.2024 bis einschließlich 14.11.2024 festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 29 in der Fassung vom 28.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.05.2025 bis 10.06.2025 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 21.07.2025.

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- Bund Naturschutz vom 14.11.2024

### **Stellungnahme:**

Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Vom Grundsatz her stimmen wir der Bebauung zu. Folgende Anmerkungen, Änderungen und Ergänzungen bitten wir zu beachten:

### **Dachgestaltung:**

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswasser und zur Steigerung der Biodiversität ist verbindlich eine Dachbegrünung in die Festsetzungen aufzunehmen. Photovoltaik auf den Dächern der Gebäude sollte nicht nur zugelassen, sondern verbindlich vorgeschrieben werden. Eine Verknüpfung mit Dachbegrünung ist wünschenswert und machbar.

### **Beleuchtung:**

Wir bitten um Ergänzung der „Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“. Es liegt ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vor. Gemäß den Handlungsempfehlungen sollen Fassadenbeleuchtungen und Leuchtkörper in den Außenanlagen mit einer Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden. Wir bitten Sie, eine Festsetzung über die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen [warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin] aufzunehmen.

Jegliche nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung soll nachts (22:00 bis 07:00 Uhr) abgeschaltet werden.

Lichtverschmutzung sollte durch geeignete und sparsame Beleuchtung verringert werden.

### **Fassadenbegrünung:**

Wandflächen von Gebäuden sollten begrünt werden oder mit Photovoltaikelementen ausgestattet werden.

Pflanzen an Fassaden wirken als natürliche Isolierung und gliedern ein Gebäude ästhetisch.

### **Minimierung der Flächenversiegelung:**

Evtl. ist es möglich die Versiegelung durch Pflasterflächen noch zu minimieren.

**Grünflächen:**

Diese sind als Blühflächen mit einheimischen Pflanzen herzustellen und zu pflegen. Offene Schotterflächen sind auszuschließen.

**Bauweise:**

Es sollte der Schwerpunkt bei Verwendung nachwachsender oder/und gut recycelbaren Rohstoffen liegen

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

**Zu Dachgestaltung:**

Eine verbindliche Vorgabe, alle Dachflächen ausschließlich mit einer Dachbegrünung zu versehen wird nicht geteilt.

Eine Belegung mit regenerativer Energienutzungen ist bei jedem Gebäude mit mind. 30 % festgesetzt (Ziffer 6.2 Regenerative Energien - Festsetzungen durch Text). Dies sieht die Stadt Vilsbiburg als wichtige und ausreichende Festsetzung an und soll zudem die eigene Energieversorgung absichern.

**Zu Beleuchtung:**

Der Punkt Beleuchtung wird in die Festsetzungen durch Text aufgenommen. Die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen des Bund Naturschutzes werden darin aufgenommen und ebenfalls mit den Forderungen der Stellungnahme vom Landratsamt Landshut – Abteilung Untere Naturschutzbehörde abgeglichen.

**Zu Fassadenbegrünung:**

Eine Fassadenbegrünung ist im Geltungsbereich nicht verpflichtend vorgesehen. Die Bauwerber werden jedoch darauf hingewiesen, dass eine solche, mit einer Verknüpfung mit Photovoltaikelementen, eine natürliche Isolierung mit sich bringt.

**Zu Minimierung der Flächenversiegelung:**

Die aufgezeigten Verkehrsflächen sind für die An-/ Ablieferung sowie für Wendemöglichkeiten der Schwerlastverkehrs erforderlich. Die Verkehrsflächen, Stellplätze und KFZ-Stauräume sind, wie in der Ziffer 8 *Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge* der Festsetzungen aufgeführt, versickerungsfähig zu gestalten.

**Zu Grünflächen:**

Die Anmerkungen werden mit den Aussagen unter Ziffer 7 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen* der Festsetzungen abgeglichen und ggfs. ergänzt.

**Zu Bauweise:**

Um die Bauwerber in der Wahl der zu verwendenden Rohstoffe für die Bebauung nicht einzuschränken, sieht die Stadt Vilsbiburg von einer Festsetzung der zu verwendenden Rohstoffen ab.

- Deutsche Bahn AG vom 20.11.2024

**Stellungnahme:**

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/DB Station & Service AG) und der DB RegioNetz Infrakstruktur GmbH (Südostbayernbahn) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren.

Bei dem geplanten Planverfahren sind nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

### **Infrastrukturelle Belange:**

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planung von Solaranlagen auf Dächern in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Grundsätzlich dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngelände abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich eine Funk- und Fernmeldeanlage der DB AG befindet (Fl.Nr. 12/5, Gmk. Gaindorf). Durch das Vorhaben darf diese zu keiner Zeit beeinflusst/gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Immobilienrelevante Belange:**

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitung usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AB, DB Immobilien zu stellen. Informationen und Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

[www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen](http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen)

[www.deutschebahn.com/Gestattungen](http://www.deutschebahn.com/Gestattungen)

### **Hinweis für Bauten nahe der Bahn:**

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten

Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei Baggerarbeiten ist der erforderliche Sicherheitsabstand bei nicht gesperrtem Betriebsgleis zu beachten. Hierzu muss der Ausleger, bei vollem Schwenkradius, mindestens 3 Meter vom nächstgelegenen Bahngleis entfernt sein.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH eine kostenpflichtige schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Bezirksleiter Fahrbahn, Herr Nico Höfling, Friedrich-Ebert-Straße 7, Tel. 0160/97446022, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bahng rund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.

Alle Neu anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

### **Schlussbemerkungen**

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

**DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,**

**Kriegsstraße 136,**

**76133 Karlsruhe**

**Tel.: 0721/938-5965, Fax: 069/265-57986**

**E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)**

**Online Bestellung: [www.dbportal.db.de/dibs](http://www.dbportal.db.de/dibs)**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.**

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Baurechtsteams, Frau Fischer, zu wenden.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

#### **Zu Infrastrukturelle Belange:**

Es werden keine Eingriffe bzgl. der Entwässerung des geplanten Baugrundstückes auf die Anlagen der Bahn oder deren Grund durchgeführt. Des Weiteren werden keine Eingriffe auf die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Funk- und Fernmeldeanlage der DB AG vorgenommen. Die DB AG weist daraufhin, dass Immissionen und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen. Diese wurden im Immissionsschutz Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut behandelt, die daraus resultierenden Ergebnisse und Maßnahmen wurden bereits in den Festsetzungen unter Punkt C) Schallschutz sowie in der Begründung unter Ziffer 11 Immissionsschutz dargelegt.

#### **Zu Immobilienrelevante Belange:**

Durch die Planung sind keine Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich. Es wird somit nicht in Bahneigenen Grundbesitz eingegriffen.

#### **Zu Hinweis für Bauten nahe der Bahn:**

Die betreffenden Anmerkungen und Hinweise werden soweit erforderlich in der Begründung aufgenommen und mit den bereits getroffenen Aussagen entsprechend abgeglichen.

- Energienetze Bayern GmbH & Co. vom 11.11.2024

#### **Stellungnahme:**

Den oben genannten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Prinzipiell wäre es möglich Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei Wirtschaftlichkeit und ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.

Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Die beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Fragen steht Ihnen in unserem Hause unsere Herr Schleinkofer unter der Telefonnummer 08122/9779-28 gerne zur Verfügung.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die betreffenden Anmerkungen und Hinweise werden soweit erforderlich, in die Begründung unter Ziffer 9.6 *Erdgasversorgung* aufgenommen und mit den bereits getroffenen Aussagen entsprechend abgeglichen.

- Landratsamt Landshut Abt. – Untere Bauaufsicht vom 28.10.2024

**Stellungnahme:**

Zu o.g. Planung und ergänzend zur Stellungnahme zu Bebauungsplan An der Industriestraße Erweiterung ergeht folgende Stellungnahme:

Hier kann der Planungswille nicht mit der vorgelegten Planung erreicht werden, beides stimmt nicht überein. Aus beiden Begründungen geht hervor, dass nur Gewerbeeinheiten mit Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden sollen. Aus diesem Grunde ist ein Mischgebiet nicht umsetzbar, da es an dem erforderlichen Wohnen fehlt.

Betriebsleiterwohnungen sind nicht Wohnen im Sinne eines Mischgebiets, sondern sind Bestandteil des Gewerbes. Somit fehlt es in dem angestrebten Mischgebiet am zwingend erforderlichen Wohnanteil.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

In der vorliegenden Planung erfolgt eine bauliche Entwicklung in Kombination von einer betrieblichen sowie wohnlichen Nutzung. Reine Wohngebäude sind aufgrund der Gebäudeanordnung ähnlich eines Innenhofes nicht gewünscht, da gezielt eine Kombination erreicht werden soll. Somit ist auch die Ausbildung von nur Betriebsleiterwohnung nicht zutreffend. Aus diesem Grund sieht die Stadt die Umsetzung als Mischgebiet für passend und hält an der Planung wie bestehend fest.

- Landratsamt Landshut – Abt. Immissionsschutz vom 06.11.2024

**Stellungnahme:**

Bei einem Mischgebiet ist per Definition mit einer Wohnnutzung zu rechnen. Diese muss möglichst vor schädlichen Emissionen geschützt werden. In diesem Fall muss insbesondere mit Verkehrslärm und Gewerbelärm gerechnet werden. Der Verkehrslärm wird von mehreren teils überregionalen Straßen und einer Bahnlinie erzeugt, der Gewerbelärm sucht ein nahegelegenes Gewerbegebiet im Norden. Aus diesem Grund wurde das Immissionschutztechnische Gutachten der Hoock und Partner Sachverständige PartG mbB mit der Nummer VIB-7101-01/ 7101-01\_E01 vom 19.07.2024 angefertigt. Das Gutachten ist plausibel.

Laut Gutachten muss mit erheblichen Belastungen durch die Bahnlinie gerechnet werden. Der Gewerbelärm und der Verkehrslärm durch die Straßen sind eher vernachlässigbar. Um die Wohnnutzung zu schützen müssen daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese wurden entsprechend in die Satzung des Bebauungsplans mitaufgenommen.

Daher sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten und der Bauleitplanung „Innenstadt“ kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die hinweisenden Anmerkungen ergehen zur Kenntnis, es sind keine Anpassungen in den Unterlagen erforderlich. Mit der Planung besteht daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt Einverständnis.

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

- Deutsche Bahn AG vom 12.05.2025

**Stellungnahme:**

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH (Südostbayernbahn) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Die mit Schreiben CR.R 041 MF, TOEB-BY-24-192687 vom 20.11.2024 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Baurechtsteams, Frau Fischer, zu wenden.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Es werden durch die Planung weiterhin keine Eingriffe bzgl. der Entwässerung auf die Anlagen der Bahn oder deren Grund durchgeführt. Außerdem werden weiterhin keine Eingriffe auf die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Funk- & Fernmeldeanlagen der DB AG vorgenommen. Die entstehenden Immissionen und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb wurden bereits durch das angefertigte Immissionsschutz Gutachten berücksichtigt (Festsetzung Punkt C, Begründung Ziffer 11).

Durch die Planung wird weiterhin nicht in Bahneigenen Grundbesitz eingegriffen. Alle Anmerkungen und Hinweise für Bauten nahe der Bahn wurden in die Begründung aufgenommen und mit den bereits getroffenen Aussagen entsprechend abgeglichen.

- Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz vom 05.06.2025

**Stellungnahme:**

In Punkt 1.2.2.8. sind die Ergebnisse zum besonderen Artenschutz nicht dem Anhang beifügt, ebenso in der Begründung zum Flächennutzungsplan. Bitte noch beifügen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

In der Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes „An der Industriestraße Erweiterung“ befindet sich der Kurzbericht der viermaligen Begehung zur Erfassung der Zauneidechsen und der Vögel zum Vorhaben.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Deckblattes Nr. 29 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzwerte und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzwerte des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Vilsbiburg ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

Vilsbiburg, den 26.08.2025



Sibylle Entwistle, Erste Bürgermeisterin

