

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Inhalt	1. Bestandsaufnahme
	2. Auswertung nach Schutzgütern
	3. tabellarische Übersicht der Schutzgüter

Anhang

■	Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
■	Ergebnisbericht Bestandsaufnahme Gebäudebrüter an den Abbruchgebäuden, Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 30.09.2025	
■	Dokumentation zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen Gebäudebrüter Abbruchgebäude, Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 10.01.2026	

1. Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet umfasst das ehemalige sog. „Bauer-Gelände“, eine innerstädtische gewerblich genutzte Fläche. Mit vorliegender Planung wird hier ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO geplant.

Es liegt seit langem eine Bebauung des Geländes vor. Ein Bebauungsplan besteht bisher allerdings nicht. Hier stand bis vor kurzem noch eine einzelne landwirtschaftliche Lagerhalle im Süden und in geschlossener Bauweise nördlich davon ein Hochsilo mit über 20 m Höhe im Komplex mit vier Lagerhallen sowie einer Garage. Sie wurden im Winter 2025/2026 abgebrochen. Die Fahrflächen sind asphaltiert, betonierte oder im Süden geschottert. Das Gelände ist relativ eben. Im Süden grenzt die Große Vils an. Im Ufernähe befinden sich umfangreiche Gehölzbestände. Richtung Fluss werden die Gehölzbestände höher und die Bäume älter.

Der Pfarrbrückenweg (= St 2083) mit beidseitigem Gehweg und angezeichnetem Radweg beiderseits liegt zum Teil im Gebiet (Gehweg). Ein Teilbereich des bestehenden Parkplatzes Fl.Nr. 616 im Bereich des VIB-Centers bzw. von Hagebau-Markt, Edeka und KIK zählt ebenfalls noch zum Geltungsbereich (= Nordostrand, 715 m²). Weiter im Osten – östlich des -Marktes – besteht ein zweiter Anschluss an die Frontenhausener Straße.

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt grundsätzlich leicht von Norden nach Süden, Richtung Vils. Die einbezogene bestehende Erschließung im Bereich des Flurstücks Nr. 616 steigt auf bis zu 441,25 müNN an. Nach Süden fällt das Gelände gemäß digitaler Höhenlinienkarte auf 440 müNN ab. Die Böschung am Südrand zur Vils hin ist bis zu 2 m hoch.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf 7.035 m². Er umfasst die Fl.Nrn. 618, 618/3, 618/4, 618/5, 619/8, 619/9 und Teilflächen der Fl.Nrn. 616 und 618/29, Gemarkung Vilsbiburg.



Abb. 1: Ausschnitt amtliche Karte
ohne Maßstab, Geoportal Bayern © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die übergeordnete Erschließung von Vilsbiburg erfolgt über mehrere Staatsstraßen, die von Norden, Nordosten und Südosten in den Ort führen. Sie schießen im Südwesten des Ortes an die Bundesstraße B 299, die in rund 1,4 km im Südwesten als Umgehungsstraße verläuft. Die Erschließung erfolgt von Westen her über den Pfarrbrückenweg (Staatsstraße St 2083). Diese trifft im Norden auf die Frontenhausener Straße (ebenfalls St 2083), über die wiederum der Parkplatz des angrenzenden VIB-Centers mit Hagebau-, Edeka- und KIK-Markt anschließt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich 23 km nordwestlich (A 92 Landshut Nord) und ca. 28 km südöstlich (A 94 Mühldorf-Nord).

2 Auswertung nach Schutzgütern

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Laut **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**, Landkreisband Landshut (Stand Juli 2003), liegt der südliche Rand des Planungsgebiets im **Schwerpunktgebiet „Vilsauen“**.

Im näheren Umfeld zeigt das ABSP südlich an der Großen Vils einen Einzelfundpunkt von überregionaler Bedeutung: (Nr. 7540 A2) Vilsauen - Fischnachweise 1984, u.a. Barbe und Nase.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich laut **amtlicher Biotopkartierung Bayern Flachland** (FIN-Web, Zugriff September 2025) **keine** amtlich kartierten Biotop.

Im Osten erstreckt sich in etwa 240 m Entfernung entlang des Ufers der Großen Vils das amtlich kartierte Biotop-Nr. 7540-0012-0001 „Ufervegetation entlang der Großen Vils, zwischen Vilsbiburg und Längermühle“ mit Gewässer-Begleitgehölzen, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation sowie, feuchten und nassen Hochstaudenfluren. Es wurde 1987 erfasst und ist laut damaliger Kartierung zu 20 % gesetzlich geschützt. Bei den Tierarten wurden Kiebitz, Nase und Schrötter nachgewiesen.

In etwa 2,0 km nordöstlich beginnt das **FFH-Gebiet 7440-371 „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“** (europäisches Schutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete). Hierbei sind die Auenwälder als prioritär angegeben. Bitterling und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen hier als Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie vor.

Die Stadt Vilsbiburg zählt zur **Region Landshut 13** im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 05.07.2021) werden für das Planungsgebiet keine konkreten Zielsetzungen ausgewiesen. Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalen Grünzug. Der **Regionale Grünzug** (Nr. 10 „Vilstäler“) beginnt unmittelbar im Südosten angrenzend in der Talaue der Großen Vils.

Das nächste **Landschaftliche Vorbehaltsgebiet**, hier Nr. 23 „**Vils, Vilstal und Vilsleite** mit Wiesenbrüterlebensräumen“ beginnt rund 600 m östlich des Geltungsbereiches (Karte 3, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006).

Beide werden jedoch im Stadtkernbereich von Vilsbiburg unterbrochen bzw. ausgespart.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)** der Region 13 Landshut trifft für das Schutzgut Arten und Lebensräume und allgemein für den Geltungsbereich selbst nahezu **keine Aussagen**, da dieser in der **Darstellung als Siedlungsbereich** erfasst ist.

Die Zielkarte 4.1 zeigt entlang der Vils eine „Biotopverbundachse mit **hervorragender** Bedeutung“ auf.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich **am Nordrand des Vilstals** im Übergang der Untereinheiten 060-C Vilstal und 060-B Vils-Hügelland (= Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn).

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Übergang von Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circae-Alnetum glutinosae) und reinem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum), Südbayern Rasse (Quelle: FIN-Web).

Quellen: Bayern Atlas plus (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Zugriff September 2025)
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreisband Landshut, Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (LfU), München Stand Juli 2003)
FIS-Natur Online (FIN-Web), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer, Bayerische Landesamt für Umwelt, München (LfU), Zugriff September 2025
Biotopkartierung Bayern Flachland, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web), Zugriff September 2025
NATURA 2000 Bayern, Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“. – zuständige höhere Naturschutzbehörde, Regierung von Niederbayern, Stand 19.02.2016
Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)

Vegetation und Oberflächen

Die Oberflächenbeschaffenheit und der Baumbestand sind in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 detailliert dargestellt sowie die Baumstandorte aus der Tabelle 1 auf den Seiten 4-5 zu entnehmen.



Abb. 2: Zufahrt zum Pfarrbrückenweg (rechts), Blick nach Süden

Das Planungsgebiet stellt sich als seit vielen Jahren **bestehendes Gewerbegebiet** dar. Hier steht eine einzelne Lagerhalle im Süden und dann in geschlossener Bauweise nördlich davon ein Hochsilo mit über 20 m Höhe im Komplex mit vier weiteren Lagerhallen sowie einer Garage. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen. Zufällig konnten Schwalben im Flug beobachtet werden.

Die Fahrflächen sind asphaltiert, betoniert oder im Süden geschottert. Im Süden grenzt die Große Vils an. Im Uferbereich befinden sich umfangreiche Gehölzbestände. Am Westrand besteht der Pfarrbrückenweg (= St 2083) mit beidseitigem Gehweg und angezeichnetem Radweg beiderseits.

Die einzelnen Gebäude im Gebiet werden in der Begründung in Kapitel 4.2 auf Seiten 8-10 genauer beschrieben.

Im Süden grenzen flächige Gehölzbestände Richtung Große Vils an. Die Böschung ist bis zu 2 m hoch. **Richtung Fluss** werden die Bestände höher, die Bäume älter. Er ist bis zu max. 15 m hoch. Eine schmale Brennesselflur ist vorgelagert. Folgende Arten konnten im **Baum-Strauch-Bestand** nachgewiesen werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Chelidonium majus	Schöllkraut
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Fragaria spec.	Erdbeere in Arten
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Hedera helix	Efeu
Prunus spec.	Kirsche in Arten	Lamium spec.	Nessel in Arten
Salix spec.	Weide in Arten		

Liegendes und stehendes Totholz ist vorhanden. Die Krautschicht wird von Efeu dominiert oder fehlt in Teilen nahezu. Teile des Bestandes wurden im Winter 2025/2026 bereits gerodet. Diese sind in etwa in der Skizze Bestandssituation dargestellt.



Abb. 3: Lagerhalle und Hochsilo im Hintergrund, Blick nach Nordost



Abb. 4: Lagerhalle auf Fl.Nr. 618, Blick nach Südost Richtung Vils

Östlich der Halle auf Fl.Nr. 618 bestehen vor allem Sträucher (vor allem Haselnuss) bis etwa 3 m Höhe im Südosten. Im Nordosten ist der Boden Großteils offen. Nur vereinzelt kommen kleine Sträucher bis zu 0,5 m Höhe auf. Der Bestand wurde im Winter 2025/2026 bereits gerodet.

Auf Fl.Nr. 618/5 besteht im Osten ein **kleines Grünland**, das im Schatten der angrenzenden Gebäude liegt. Hier wurden nachgewiesen:

Calamagrostis epigejos	Land-Reitgras	Fragaria spec.	Erdbeere in Arten
Convolvulus arvensis	Ackerwinde	Hedera helix	Efeu
Chelidonium majus	Schöllkraut	Taraxacum officinale	Löwenzahn
Dactylis glomerata	Knaulgras		

Die Gräser sind hier dominant. Vereinzelt kommen Baumsprösslinge bis ca. 0,3 m Höhe auf. Die Bäume Nr. 6 und 7 stehen auf diesem Grünland. Vor allem die Walnuss Nr. 7 ist raumwirksam. Auf ein kleiner Container für die Technik der Mobilfunkantenne, die auf dem Dach des Silos angebracht ist, steht hier.

Östlich davon, im Bereich der Bäume Nr. 2 und 3, steht eine **bis zu 8 m hohe Baum-Strauch-Hecke** entlang des Zauns. Hier finden sich unter anderem:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Rosa spec.	Rosen in Arten
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche	Hedera helix	Efeu
Prunus spec.	Kirsche in Arten		

Der Bestand wurden im Winter 2025/2026 bereits gerodet.



Abb. 5: Parkplatz östl. Fl.Nr. 616 und Hochsilo, Blick nach Südwest, der Hochsilo wurde bereits im Winter 2025/26 abgebrochen

An der Südfassade des Silos wachsen einige, niedrige Bäume und Sträucher (Spitz-, Berg- und Feld-Ahorn sowie Haselnuss) bis etwa 4 m Höhe auf. Das Silo ist mittlerweile, seit Anfang 2026, abgebrochen.

Ein **715 m²** großer Randbereich des **bestehenden Parkplatzes** Fl.Nr. 616 im Bereich des VIB-Centers sowie von Hagebau-, Edeka- und KIK-Markt im Osten mit Anschluss an die Frontenhausener Straße zählt ebenfalls noch zum Geltungsbereich. Hier liegt die Hauptfahrgasse, die den Parkplatz erschließt. Ein Teil der westlich daran grenzenden Reihe an Parkplätzen ist ebenfalls mit einbezogen. Diese sind mit Großbäumen, meist Berg-Ahorn, überstellt. Am südlichen Ende der Fahrgasse steht ein Carport mit vier Stellplätzen. Das Hochsilo ist hier prägnant zu sehen. Der Bestand wurden im Winter 2025/2026 ebenfalls gerodet, die Parkplätze zurück gebaut.

Tabelle 1 Baumstandorte – Kennzeichnung der zu rodenden Bäume – Übersicht

Nr.	Art	Stammumfang (StU) in cm	Höhe in m	Bemerkung (X = bereits entfernt)
1	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	nicht erhoben	6	X
2	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	nicht erhoben	7	X
3	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	nicht erhoben	7	X
4	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	nicht erhoben	6	X
5	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	nicht erhoben	5	X
6	Prunus spec. (Kirsche in Arten)	nicht erhoben	6	mit Efeu berankt (StU daher nicht messbar, zweistämmig, jedoch beide deutlich unter 1 m), eher jung X
7	Juglans regia (Walnuss)	> 200	10	vital, Spalten, Asthöhlen, X
8	Robinia pseudoacacia (Robinie)	nicht erhoben	3,5	vital, sehr jung, Wildwuchs X
9	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	111 / 89	12	zweistämmig, vital X
10	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	90	10	eher jung, vital X
11	Salix spec. (Weide in Arten)	> 500	ca. 12	mächtige alte Weide am Fluss, Biotopbaum, Totholz, Spalten und Höhlen

Nr.	Art	Stammumfang (StU) in cm	Höhe in m	Bemerkung (X = bereits entfernt)
				erkennbar, Kronenüberhang bis ans Gebäude reichend
12	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	72	7	wird gerodet, derzeit noch bestehend
13	Acer campestre (Feld-Ahorn)	nicht erhoben	6	3-stämmig, starker Efeubewuchs
14	Acer campestre (Feld-Ahorn)	nicht erhoben	6	4-stämmig, starker Efeubewuchs
15	Acer campestre (Feld-Ahorn)	56	6	
16	stehendes Totholz	nicht erhoben	5	mehrere Spuren von Spechten, Gehölz brüchig

Nutzungen im Umfeld

Im Westen grenzt der Pfarrbrückenweg an, eine stark befahrene innerörtliche Straße. Dahinter folgen vor allem Einfamilienhäuser sowie in geringer Entfernung ein Penny-Markt. Im Nordwesten befindet sich eine Grundschule nördlich der Frontenhausener Straße.

Angrenzend im Norden stehen ein Gasthaus mit südseitigem Parkplatz sowie ein Wohnhaus.

Östlich grenzt das Gelände des VIB-Centers mit Hagebau, Edeka, KIK und Wohngebäuden im östlichen Bereich an. Ganz im Osten liegen ein nicht genutzter Parkplatz sowie eine Wiese.

Im Süden angrenzend verläuft die Vils. Sie teilt sich hier in zwei Läufe auf. Im Südwesten führt der Pfarrbrückenweg mittels einer Brücke darüber hinweg. Südlich der Vils erstrecken sich Wiesen. Die Stadthalle steht in geringer Entfernung im Südwesten.

Tierwelt – Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach den Arteninformationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-online-Arbeitshilfe, <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand: Juli 2025) für das TK-Blatt 7540 (Vilsbiburg) könnten im Planungsbereich folgende, möglicherweise durch die Bauvorhaben beeinträchtigte, saP-relevante Arten vorkommen (sog. Abschätzung der Relevanz).

Tier- und Pflanzenarten deren Vorkommen aufgrund nicht vorhandener Lebensräume in und um das Planungsgebiet von Vorhinein ausgeschlossen werden können, sind in den folgenden Tabellen durchgestrichen.

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Castor fiber	Europäischer Biber		V	g
Lutra lutra	Fischotter	3	3	u
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	2		u
Myotis myotis	Großes Mausohr			g
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus			g
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V	g
Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus	2	D	?

Typische **Biberlebensräume** sind Fließgewässer mit ihren Auen, insbesondere ausgedehnten Weichholzaunen; die Art kommt aber auch an Gräben, Altwässern und verschiedenen Stillgewässern vor. Biber benötigen ausreichend Nahrung sowie grabbare Ufer zur Anlage von Wohnhöhlen. Sofern eine ständige Wasserführung nicht gewährleistet ist, bauen die Tiere Dämme, um den Wasserstand entsprechend zu regulieren und um sich neue Nahrungsressourcen zu erschließen.

Der **Fischotter** besiedelt alle Arten von wassergeprägten Lebensräumen, unter anderem Bäche, Flüsse, Seen, Teiche, Sümpfe und Küstengewässer. Diese sollten natürlich oder naturnah ausgebildet sein und abwechslungsreiche Ufer- und Gewässerstruktur, Sand- und Kiesbänke, Röhrichzonen sowie breite und mit Gehölzen bewachsene Uferstrandstreifen enthalten. Die Tiere können bei ihren Wanderungen bis zu 20 km und mehr pro Nacht zurücklegen. Entsprechend groß sind die einzelnen Reviere: 40 km Flusslauf für einen Rüden und 20 km für eine Fähe sind keine Seltenheit.

Ein Vorkommen in der angrenzenden Großen Vils kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Fließgewässer bleibt jedoch unverändert erhalten. Ausschließlich während der Bauphase könnte eine geringfügige Beeinträchtigung durch Baulärm erfolgen. Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand **erhalten**.

Fransenfledermäuse sind „Waldfledermäuse“ bzw. Fledermäuse mit direktem Bezug zu Waldbeständen. Waldbestände sind im Gebiet aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der direkten Umgebung nicht vorhanden. Der **Erhaltungszustand** der Art **bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten**.

Das **Große Mausohr** ist eine Gebäudefledermaus, welche als Jagdgebiet Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht. Seltener jagen Mausohren auch auf Äckern, Weiden oder über anderem kurzrasigem (frisch gemähten) Grünland. Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen, Felsspalten, Dachböden, Gebäudespalten oder Fledermauskästen. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke in Höhlen, Kellern, Stollen bezogen. Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des Stadtgebietes Vilsbiburgs.

Da die **Kleine Bartfledermaus** ihr Quartier an Gebäuden in ländlichen Gegenden und eher im Randbereich von Städten sucht, wird sie als typische "Dorffledermaus" bezeichnet. Sie ist hauptsächlich hinter Außenwandverkleidungen und Fensterläden von Wohnhäusern, Garagen und Scheunen zu finden. Die bekannten Winterquartiere befinden sich ausschließlich unterirdisch in Kellern, Höhlen und Stollen. Die Kleine Bartfledermaus jagt in unterschiedlichen Höhen sowohl in Wäldern als auch in gut strukturierten Landschaften mit Gehölzen wie Hecken oder Obstgärten und an Gewässern mit Ufergehölzen.

Die **Große Bartfledermaus** bevorzugt wald- und gewässerreiche Landschaften, wobei sowohl Laub- als auch Misch- und Nadelwälder geeignet sein können. Sie jagt sowohl im Wald als auch über und entlang von Gewässern. Wochenstuben- und Sommerquartiere der Großen Bartfledermaus befinden sich in Bayern ganz überwiegend in spaltenförmigen Quartieren an Gebäuden wie unter Verschalungen, in Spalten zwischen Balken, hinter Fassaden oder ähnliches. Die Nutzung von Baumhöhlen, Hangplätzen hinter abstehender Rinde toter oder anbrüchiger Bäume und Flachkästen ist für die Art jedoch ebenfalls typisch. Häufig liegen die Quartierstandorte im Wald oder in Waldnähe als dem bevorzugten Jagdhabitat.

Das **Braune Langohr** gilt als charakteristische Waldart und nutzt eine breite Palette von Habitaten, u.a. auch Nadelholzbestände. Die Art ist aber auch in Siedlungen heimisch und bejagt hier auch Gehölzstrukturen in den Ortschaften. Die Jagd findet in dichter Vegetation statt und sucht Oberflächen von Gehölzen nach Nahrung ab (= Gleaner). Als Sommerquartiere werden Gebäude, Baumhöhlen, Vogel- und Fledermauskästen bevorzugt.

Die **Zwergfledermaus** ist sowohl in Dörfern als auch in Großstädten zu finden und nutzt hier unterschiedlichste Quartiere und Jagdhabitate. Bejagt werden, in fünf bis 20 m Höhe, Gehölzsäume aller Art, Gärten oder von Gehölzen umstandene Gewässer, Straßenlaternen, aber auch im geschlossenen Wald oder auf Waldwegen ist sie nicht selten. Typische Quartiere sind Spaltenquartiere an Gebäuden wie beispielsweise Rollladenkästen oder Fensterverkleidungen. Winterquartiere befinden sich z. B. in Mauerspalten, in Ritzen zwischen Dachgebälk, hinter Fassadenverkleidungen.

Die **Zweifarb- oder Zwergfledermaus** ist in offenen, waldarmen Landschaften zu finden. Hier erstrecken sich ihre Jagdgebiete wie z.B. landwirtschaftlichen Nutzflächen, Aufforstungsflächen und Gewässern. Die Art bejagt den freien Luftraum in 10 bis 40 m Höhe. Als Quartiere dienen typischerweise senkrechte Spalten an Häusern und Scheunen, vor allem hinter Fassadenverkleidungen, überlappenden Brettern und Fensterläden. Winterquartiere können Gebäude, Steinbrüche und Felswände darstellen.

Ein Vorkommen von **Braunem Langohr, Kleiner und Großer Bartfledermaus, Großem Mausohr** sowie **Zweifarb- und Zwergfledermaus** kann aufgrund der Lage und Ausstattung des Planungsgebietes **nicht vollständig ausgeschlossen werden**. Zum einen könnten die **bestehenden Gebäude** potenzielle Quartiere bieten.

Sämtliche angesprochenen Gebäude wurden bereits im Winter 2025/2026 abgebrochen. Vorab wurden diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse untersucht, siehe Ergebnisbericht Bestandsaufnahme Gebäudebrüter an den Abbruchgebäuden Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 30.09.2025. Es konnte nach den **Begehungen ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden**.

Zum anderen befinden sich **vereinzelt Bäume** innerhalb des Planungsgebietes, die Spalten oder Asthöhlen aufweisen bzw. als höhlenfähig eingestuft werden können (siehe Tabelle Nr. 1). Der Großteil der Bäume wird erhalten bzw. als zu erhalten festgesetzt. Von den erfassten Einzelbäumen in der Tabelle 1 weist unter den zu fällenden Exemplaren nur Nr. 7, eine Walnuss, nachgewiesene Spalten und Höhlen auf. Leider konnte der Baum während den Abrissarbeiten der zum Teil sehr hohen Gebäude nicht erhalten werden. Die flächigen Gehölzbestände werden soweit möglich erhalten, vor allem entlang der Vils. Diese linearen Gehölzstrukturen stellen mögliche Jagdgebiete für die genannten Fledermausarten dar.

Insgesamt werden 567 m² an flächigen Gehölzen, hiervon etwa ein Drittel mit altem Baumbestand sowie zusätzlich 9 Einzelbäume gerodet. Hiervon ist einer jedoch noch unter 4 m hoch. Die flächigen Bestände wurden im Winter 2025/2026 gerodet bzw. auf den Stock gesetzt. Sie konnten daher nicht mehr auf Spalten und Höhlen

überprüft werden, ebenso die Einzelbäume. Es werden etwa 1/3 der flächigen Rodung (knapp 200 m²) angesetzt, in den Spalten und Höhlen vermutet werden/wurden. Je 100 m² wird von zwei Höhlen oder Spalten ausgegangen, somit sind hierfür rechnerisch vier Höhlen zu ersetzen. Hinzu kommt der Höhlennachweis im gerodeten Baum Nr. 7. Von den übrigen zu rodenden potentiell geeigneten Einzelbäumen mit über 5 m Höhe (Nr. 1, 2, 3, 4, 9 und 10) – gesamt 6 Stück – wir bei ebenfalls einem Drittel, also zwei Bäumen, von Höhlen oder Spalten ausgegangen. Daher werden für gesamt zwei Einzelbäume Kästen als Ersatz aufgehängt (zwei je angesetztem Baum). Es sind daher insgesamt zehn Kästen für Fledermäuse aufzuhängen (vier Stück für den Ersatz flächiger Rodung, sechs für Einzelbäume).

Als **CEF-Maßnahmen für Fledermäuse** werden insgesamt 10 Kästen (Fledermaus-Flachkästen, zwei je angenommenem Quartiersbaum) angebracht. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Das Planungsgebiet kann zudem ein potentiell Jagdgebiet der Arten darstellen.

Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt daher nach **derzeitigem Kenntnis-stand** erhalten.

Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	
				B	R
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		u	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			g	
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			g	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	s	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		g	
<i>Anser anser</i>	Graugans			g	g
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	s	
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		u	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule			g	g
<i>Bubo bubo</i>	Uhu			g	
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3	V	g	g
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	g	g
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch			g	g
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			g	g
<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		g	g
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			g	
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	u	
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	s	u
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	g	
<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke	V		g	
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			g	g
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	u	
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3	g	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			g	
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	s	u
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	g	g
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			g	g
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	s	g
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	g	g
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		u	
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	u	g
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		g	
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	s	u
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	g	
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen			g	
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	g	g
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			g	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	g	
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V		u	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	g	g
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			g	g
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	u	
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			g	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	
				B	R
Porzana porzana	Tüpfelsumpfhuhn	1	3	s	g
Spatula querquedula	Knäkente	1	1	s	g
Spinus spinus	Erlenzeisig			u	
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	s	
Sturnus vulgaris	Star		3	g	g
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher			g	g
Tyto alba	Schleiereule	3		u	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	s

Schafstelze, Sperber und Turmfalke könnten v.a. im näheren Umfeld des Planungsgebietes bzw. im Gebiet vorkommen. Laut Roter Liste Bayern sind die Arten jedoch nicht gefährdet. Zudem befinden sich die genannten Arten im Planungsgebiet und Umland in einem günstigen Erhaltungszustand. Das Umland bietet diesen „Allerweltsarten“ ausreichend anderweitige Lebensräume. Der **Erhaltungszustand** der Arten **bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten**.

Blauehlchen, Eisvogel, Gänsesäger, Graugans, Höckerschwan, Knäkente, Kormoran, Rohrweihe, Teichrohrsänger, Teichhuhn, Tüpfelsumpfhuhn und Zwergtaucher: die genannten Vogelarten benötigen **Fließ- und Stillgewässer** samt Ufervegetation bzw. großräumige Feuchtlebensräume, wie z. B. Röhricht- oder Schilfbestände sowie Kiesbänke, die geeignete **Lebensräume** darstellen könnten.

Ein Vorkommen der Arten in der angrenzenden Großen Vils kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Fließgewässer bleibt jedoch unverändert erhalten. Ausschließlich während der Bauphase könnte eine geringfügige Beeinträchtigung durch Baulärm erfolgen. Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand **erhalten**.

Hohлтаube, Kuckuck, Pirol, Schleiereule, Turteltaube, Uhu und Waldohreule zählen laut Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Garniel & Mierwald, 2010) zu den Brutvögeln mit mittlerer Lärmempfindlichkeit. Diese sind definiert als „Arten, die unabhängig von der Verkehrsmenge häufig Abstände von 300 bis 500 m von Straßen einhalten“. Der Geltungsbereich liegt mitten im Stadtgebiet von Vilsbiburg. Er ist bebaut, ein laufender Betrieb ist hier angesiedelt. Der Pfarrbrückenweg grenzt direkt an. Im Osten liegt ein Parkplatz eines viel besuchten Einzelhandels.

Ein **Vorkommen** der Arten kann **nach derzeitigem Kenntnisstand** aufgrund ungeeigneter Lebensräume **aussgeschlossen** werden.

Quelle: Garniel, A. & U. Mierwald: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“. – 2010.

Dohlen brüten in größeren und kleineren Siedlungen an Türmen und hohen Gebäuden, vor allem in historischen Stadtkernen, aber auch in Stadtmauern, einzeln stehenden großen Gebäudekomplexen, Schlössern, Ruinen oder an Felsen. Daneben gibt es Baumbrüter in Alleen oder Parks mit alten Bäumen, in Altholzbeständen sowohl in kleineren Gehölzen als auch in größeren Wäldern. Bei Baumbruten spielen Schwarzspechthöhlen oder ausgefaulte Astlöcher, aber lokal auch Nistkästen eine entscheidende Rolle. Zur Nahrungssuche werden offene Flächen, wie extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, aber auch Äcker oder Mülldeponien aufgesucht.

Der **Hausesperling** besiedelt ganzjährig vor allem Städte und Dörfer, aber auch einzelne Höfe oder Gebäude, bevorzugt mit Nutztierhaltungen. Als Nahrungsgeneralist werden hauptsächlich Sämereien oder andere Pflanzenbestandteile sowie tierische Anteile genutzt. Nestlinge werden fast ausschließlich mit Wirbellosen versorgt. Zur Brut genutzt werden Nischen-, Höhlen- und Freibrüter; außergewöhnliche Neststandorte möglich (z. B. Straßenlaterne).

Über allen mehr oder weniger offenen Landschaften von der Ebene bis in die Voralpen und Alpentäler jagen **Mehlschwalben** in vielen Gebieten zusammen mit Rauchschwalben. Brutplätze vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschwalbe in Randbereichen der Städte. Neigung zu dichter Koloniebildung. Felsbruten sind aus Bayern bekannt, waren aber zu allen Zeiten offenbar selten.

Den Luftraum teilen sich **Rauchschwalben** mit Mehlschwalbe und Mauersegler. Brutplätze liegen vor allem in Dörfern und Einzelhäusern des ländlichen Raums, deutlich weniger als bei der Mehlschwalbe in städtischen Siedlungen, wohl deshalb, weil die Nester meist im Inneren von Gebäuden, vor allem in Viehställen, Scheunen usw. angelegt werden. Großflächige Röhrichtbestände werden vor und nach der Brutzeit als Massenschlafplätze aufgesucht.

Für den hoch angepassten Flugjäger ist der Luftraum das Nahrungshabitat. **Mauersegler** jagen über den verschiedensten Landschaften. Bruthabitate sind heute überwiegend mehrgeschossige Gebäude; die Nesteingänge

sind meist unmittelbar unter dem Dach. Die Brutplatztreuen Mauersegler brüten in Kolonien und nutzen innerhalb der Ortschaften oft nur einzelne Gebäude. Menschliche Ansiedlungen beherbergen daher so gut wie alle Brutplätze, und zwar vor allem Siedlungen mit städtischem Charakter und hohen Bauten.

Als Nahrungsflächen benötigen **Weißstörche** offenes, störungsarmes, feuchtes oder extensiv genutztes Grünland mit möglichst hohem Anteil an Kleinstrukturen wie z. B. Gräben, Säumen oder Rainen. Neststandorte sind möglichst hohe einzelne Gebäude, in dörflichen und kleinstädtischen Siedlungen, vereinzelt auch Masten oder Bäume in Talauen oder Gebieten mit hoher Dichte an Teichen und Feuchtbereichen. Nahrungssuchende Vögel werden auf Nassgrünland, Wiesen/Weiden, in Flachmooren und an stehenden Gewässern registriert. In Bayern benötigt ein Brutpaar ein Nahrungsgebiet von bis zu 200 ha (möglichst horstnah).

Die Gebäude im Gebiet könnten ein geeignetes Habitat für die Arten darstellen.

Sämtliche bestehende Gebäude wurden bereits im Winter 2025/2026 abgebrochen. Vorab wurden diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse untersucht, siehe Ergebnisbericht Bestandsaufnahme Gebäudebrüter an den Abbruchgebäuden Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 30.09.2025. „Die Untersuchungen erfolgten am 20.03., 22.04., 11.05., 27.05., 29.06., 22.07., 25.09.2025. Zu den Kartierungen erfolgten Begutachtungen der Gebäudehüllen, zudem wurden die Dachräume und Keller begangen.“ Vorgefunden wurden folgende Arten: **Dohle**, **Hausrotschwanz**, **Hausperling** und **Stadttaube**. Hiervon zählen Dohle und der Hausperling zu den saP-relevanten Arten. Ein Maßnahmenkonzept wurde erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde im Dezember 2025 abgestimmt (Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept Gebäudebrüter Abbruchgebäude Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 05.12.2025). Frau Rieck wurde auch als ökologische Baubegleitung (ÖBB) beauftragt. Die beiden genannten Unterlagen von Frau Rieck liegen den vorliegenden Belangen des Umweltschutzes als Anlage bei. Dieser Abbruch erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit. Die Nistkästen wurden bereits angebracht: An der Südfassade des VIB-Centers sowie an der Südfassade des EDEKA. Hierzu liegt ein Dokument vor: Dokumentation zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen Gebäudebrüter Abbruchgebäude Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 10.01.2026. Somit wurden die nötigen CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt und eine Tötung der Tiere durch nochmalige vorherige Begehung ausgeschlossen. Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

Der **Grünspecht** besiedelt lichte Wälder und die Übergangsbereiche von Wald zu Offenland, also abwechslungsreiche Landschaften mit einerseits hohem Gehölzanteil, andererseits mit mageren Wiesen, Säumen, Halbtrockenrasen oder Weiden. In und um Ortschaften werden Parkanlagen, locker bebaute Wohngegenden mit altem Baumbestand und Streuobstbestände regelmäßig besiedelt. Entscheidend ist ein Mindestanteil kurzrasiger, magerer Flächen als Nahrungsgebiete, die reich an Ameisenvorkommen sind. Brutbäume sind alte Laubbäume, vor allem Eichen, in der Regel in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen. Dies dürfte der Grund für die deutliche Bevorzugung der laubholzreichen Naturräume in Nordbayern sowie von städtischen Grünanlagen oder Au- und Leitenwäldern in Südbayern sein.

Der **Grünspecht** als Höhlenbrüter ist im Geltungsbereich nicht vollständig auszuschließen. Daher werden hierfür CEF-Maßnahmen vorgesehen, entsprechend den Vorgaben für höhlenbrütende Vogelarten, siehe textlicher Hinweis H: Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 zehn Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen (Herleitung der Anzahl siehe oben im Text). Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Da der Großteil der wertvollen Bestände erhalten wird kann davon **nach derzeitigem Erkenntnisstand** ausgegangen werden, dass **der Erhaltungszustand der Arten erhalten bleibt**.

Herleitung der Kästen für höhlenbrütende Vogelarten

Insgesamt werden 567 m² an flächigen Gehölzen, hiervon etwa ein Drittel mit altem Baumbestand sowie zusätzlich 9 Einzelbäume gerodet (hiervon ist einer jedoch noch unter 4 m hoch). Es werden insgesamt 594 m² flächige Gehölze erhalten sowie insgesamt fünf Einzelbäume (zwei davon innerhalb flächiger Bestand an der Vils). Insbesondere die wertvollen, alten Bestände an der Vils werden fast vollständig erhalten. Bei den zu rodenden Einzelbäumen liegen für einen davon (eine Walnuss) Nachweise für Spalten und Asthöhlen vor. Die flächigen Bestände wurden im Winter 2025/2026 gerodet bzw. auf den Stock gesetzt. Sie konnten daher nicht mehr auf Spalten und Höhlen überprüft werden, ebenso die Einzelbäume. Es werden etwa 1/3 der flächigen Rodung (knapp 200 m²) angesetzt, in den Spalten und Höhlen vermutet werden/wurden. Je 100 m² wird von zwei Höhlen ausgegangen, somit sind hierfür rechnerisch vier Höhlen zu ersetzen. Hinzu kommt der Höhlennachweis im gerodeten Baum Nr. 7. Von den übrigen zu rodenden potentiell geeigneten Einzelbäumen mit über 5 m Höhe (Nr. 1, 2, 3, 4, 9 und 10) – gesamt 6 Stück – wird bei ebenfalls einem Drittel, also zwei Bäumen, von Höhlen ausgegangen. Daher werden für gesamt drei Einzelbäume Kästen als Ersatz aufgehängt (zwei je angesetztem Baum).

Es sind daher **insgesamt zehn Kästen für höhlenbrütende Vogelarten aufzuhängen** (vier Stück für den Ersatz der flächigen Rodung, sechs für die gerodeten Einzelbäume). Die Bäume Nr. 11 und 16 innerhalb des flächigen Bestandes an der Vils verfügen über Höhlennachweise und werden daher separat als zu erhalten festgesetzt.

Bei **Erlenzeisig, Grau- und Goldammer, Gelbspötter und Raubwürger** sind Bruten in Feldgehölzen oder Einzelbäumen bekannt. Geeignete Strukturen befinden sich im Gebiet. Ein **Vorkommen** kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes sowie des Gehölzbestandes darin sowie im Umfeld **nicht vollständig ausgeschlossen werden**.

Insgesamt werden 567 m² an flächigen Gehölzen sowie zusätzlich 9 Einzelbäume gerodet. Hiervon ist einer jedoch noch unter 4 m hoch. Die flächigen Bestände wurden im Winter 2025/2026 gerodet bzw. auf den Stock gesetzt. Insbesondere die wertvollen, alten Bestände an der Vils werden fast vollständig erhalten. Es werden insgesamt 594 m² flächige Gehölze erhalten sowie insgesamt fünf Einzelbäume, zwei davon innerhalb des flächigen Bestandes an der Vils. Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Weiterhin werden 10 Großbäume als neu zu pflanzen festgesetzt.

Da der Großteil der wertvollen Bestände erhalten wird kann davon **nach derzeitigem Erkenntnisstand** ausgegangen werden, dass **der Erhaltungszustand der Arten erhalten bleibt**.

Reptilien

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	u

Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	2	2	s
<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	3	G	?

Kleine Wasserfrösche sind unter den drei Grünfrosch-Arten diejenige, die am wenigsten stark an das Gewässerumfeld als Lebensraum gebunden sind. Sie bewohnen Au- und Bruchwälder sowie andere Laub- und Mischwaldgebiete abseits großer Flussauen, innerhalb derer sie auf der Suche nach Nahrung oder neuen Lebensräumen (vor allem Jungtiere) regelmäßige Wanderungen über Land unternehmen und dabei auch in steppenähnliche, feuchte und halboffene (verbuschte) Landschaften vordringen. Die meisten Kleinen Wasserfrösche überwintern an Land. Bevorzugt werden kleinere, eher nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder- und Übergangsmooren, die sonnenexponiert, vegetationsreich und gut strukturiert sind.

Ein Vorkommen in der angrenzenden Großen Vils kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Fließgewässer bleibt jedoch unverändert erhalten. Ausschließlich während der Bauphase könnte eine geringfügige Beeinträchtigung durch Baulärm erfolgen. Der **Erhaltungszustand** der Art bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand **erhalten**.

Schmetterlinge

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V	u

Weichtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	1	1	s

Die **Bachmuschel** besiedelt saubere, aber eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig-kiesigem Substrat. Sie ernährt sich von feinen und feinsten organischen Teilchen, die sie mit Hilfe ihrer Kiemen ausfiltert. Bevorzugt wird eine Gewässergüte um Güteklasse II und geringe Nitratbelastung. Für eine erfolgreiche Fortpflanzung ist die getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten, die als Wirtsfische dienen, angewiesen. Gut geeignete Wirtsfischarten sind Döbel (*Leuciscus cephalus*), Elritze (*Phoxinus phoxinus*), Flussbarsch (*Perca fluviatilis*), Rotfeder (*Scardinius erythrophthalmus*), Mühlkoppe (*Cottus gobio*) und

Dreistachliger Stichling (*Gasterosteus aculeatus*). Nach 2-6 Wochen fallen die Glochidien von den Kiemen ab und vergraben sich im Interstitial (Kieslückensystem) des Gewässergrunds, wo sie weiter wachsen. Vorkommen der Bachmuschel sind im Rettenbach bekannt, nicht jedoch in der Großen Vils. Ein Vorkommen ist hier unwahrscheinlich. In den Gewässerlauf wird nicht eingegriffen. Zudem wird der Baumbestand an der Vils als zu erhalten festgesetzt, eine Versiegelung ist hier ausgeschlossen. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von mind. 7 m zum Gewässer ein. Somit kann eine direkte Beeinträchtigung der Art ausgeschlossen werden. Der **Erhaltungszustand** der Art bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand **erhalten**.

Gefäßpflanzen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
<i>Helosciadium repens</i>	Kriechender Sumpfschirm, Kriechende Sellerie	2	2	u

Gesamtabschätzung

Durch das geplante Vorhaben können eventuelle Beeinträchtigungen für saP-relevante Tierarten im Untersuchungsgebiet nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um die **Artengruppe der Fledermäuse und Vögel**.

Gebäudebrüter sowie Fledermäuse an und in Gebäuden wurden separat im Vorfeld betrachtet, vor Abbruch der Gebäude. In den Gebäuden konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Für mehrere Vogelarten wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt und umgesetzt (auch mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB)). Die Nistkästen wurden bereits angebracht. Somit sind die **erforderlichen CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt**.

Ein Vorkommen von **Braunem Langohr, Kleiner und Großer Bartfledermaus, Großem Mausohr** sowie **Zweifarb- und Zwergfledermaus** kann aufgrund der Lage und Ausstattung des Planungsgebietes **nicht vollständig ausgeschlossen werden**.

Es befinden sich **vereinzelt Bäume** innerhalb des Planungsgebietes, die Spalten oder Asthöhlen aufweisen bzw. als höhlenfähig eingestuft werden können (siehe Tabelle Nr. 1). Zudem werden innerhalb der flächigen Bestände, in denen Rodungen vorgenommen sowie diese auf den Stock gesetzt wurden, Höhlen und Spalten angenommen. Als **CEF-Maßnahmen für Fledermäuse** werden insgesamt 10 Kästen, hier sog. Fledermaus-Flachkästen, zwei je angenommenem Quartiersbaum, angebracht. Die Herleitung der Anzahl erfolgt weiter oben im Text. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Das Planungsgebiet kann zudem ein potentiell Jagdgebiet der Arten darstellen.

Der **Grünspecht** als Höhlenbrüter ist im Geltungsbereich nicht vollständig auszuschließen. Daher werden hierfür CEF-Maßnahmen vorgesehen, entsprechend den Vorgaben für höhlenbrütende Vogelarten: Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 zehn Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen (Herleitung der Anzahl siehe oben im Text). Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Da der Großteil der wertvollen Bestände erhalten wird kann davon **nach derzeitigem Erkenntnisstand** ausgegangen werden, dass **der Erhaltungszustand der Arten erhalten bleibt**.

An der Vils im Süden könnten sowohl Bachmuschel, Amphibien sowie bestimmte Vogelarten vorkommen. Hier erfolgt jedoch kein Eingriff, auch nicht in die Gehölzbestände direkt an der Vils. Von einer Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches **keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten** bekannt. Insbesondere sind, außer den oben genannten, keine Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt. **Mit einem Vorkommen, ist nicht zu rechnen**. Dagegen können europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie Fledermäuse vorkommen.

Für die vermutlich vorkommenden, häufigen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist es während der Maßnahme verboten, diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sofern während der Maßnahme eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erforderlich sein sollte, bleibt der Erhaltungszustand der jeweiligen Population der potenziell betroffenen Vogelarten und ggf. auch Fledermausarten nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Erhaltungszustand
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Lebensraum

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025

2.2 Schutzgut Boden

Die **Geologische Karte von Bayern** (M 1 : 500.000) stellt das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld als Geologische Einheit „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich“ dar. In der **Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000** wird für den Geltungsbereich „5: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ angegeben. Im Süden ragt geringfügig noch „73c: Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ hinein.

Die **Bodenschätzung** (1965, über www.geoportal.bayern.de, M 1 : 100.000) nennt im Geltungsbereich Grünland auf Lehm (L, Bodenstufe I) mit einer **Grünlandzahl von 64**. Die südliche Hälfte der Fl.Nr. 618 weist Grünland mit der Bodenart Lehm (L, Bodenstufe II) mit einer Grünlandzahl von 58 auf. Auch ein Grabloch wird hier angezeigt. Der Geltungsbereich liegt damit auf Flächen, deren Ertragskraft ursprünglich über dem Landkreis-Durchschnitt gelegen ist (Landkreis-Durchschnitt: Ackerzahl 56, Grünlandzahl 49). Allerdings ist durch die bestehende **Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung** nahezu ganzflächig – von den Gehölzbeständen direkt an der Vils abgesehen – von **anthropogen beeinflussten, gestörten Bodenverhältnissen** auszugehen.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept** Region Landshut (LEK, 1999) trifft für den Boden des Planungsgebietes auf Grund der Lage inmitten des Stadtzentrums keine Aussagen (auch keine wesentlichen Ziele). Südöstlich angrenzend entlang der Großen Vils besteht ein „Gebiet mit Böden hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden“. Hierzu heißt es im Text: „In Vilsbiburg, Eggenfelden und Pfarrkirchen sollen zur Förderung der Durchlüftung Grünzüge und Freiflächen erhalten und entwickelt werden.“

Quellen: Bayern Atlas plus (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Zugriff 2025)
Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)

2.3 Schutzgut Fläche und Nachhaltigkeit

Die Bedeutung der Entwicklung im Bereich des VIB-Centers für die örtliche Bevölkerung wird im Integrierten städtebaulichen Konzept (ISEK) vom 16.12.2020 dargestellt:

„[...] Der definierte Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Standortbereichs VIB-Center (Edeka-Markt) befindet sich aus gesamtstädtischer Sicht in integrierter Lage und besitzt hohe Relevanz für die wohnstandortnahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Dieser Nahversorgungsstandort ist dauerhaft zu sichern und sollte hierfür weiterentwickelt werden.“

Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, Landkreis Landshut, 2018-2020, Arc Architekten Partnerschaft, 84364 Bad Birnbach und iq Projektgesellschaft, 80333 München, vom 16.12.2020

Die nachhaltige Stadtentwicklung ist eines der wesentlichen Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Die gewünschte Weiterentwicklung des Standortes an der Frontenhausener Straße mit VIB-Center wird hierin beschrieben, siehe Kapitel 4.2 der Begründung.

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, 1. Fortschreibung, Department für Geographie, iq Projektgesellschaft, Luisenstraße 37, 80333 München, vom 19.05.2020

Die Fläche liegt sehr nahe am Zentrum der Stadt Vilsbiburg. Sie ist daher besonders geeignet für eine wohnumfeldnahe Ansiedlung von Nahversorgung und Einzelhandel. Die Flächen können auch gut zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Zudem können die im Geltungsbereich liegenden Gewerbeflächen umgenutzt werden (Nachverdichtung). Somit erfolgt hier eine flächensparende Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets.

2.4 Schutzgut Wasser

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt grundsätzlich von Norden nach Süden, Richtung Vils. Die einbezogene bestehende Erschließung im Bereich des Flurstücks Nr. 616 steigt auf bis zu 441,25 müNN an. Nach Süden fällt das Gelände gemäß digitaler Höhenlinienkarte auf 440 müNN ab.

Die **Grundwasserhöhengleichen** liegen bei ca. 437 müNN – zwei Stützpunkte mit 437 müNN liegt nur wenige hundert Meter entfernt - d. h. das Grundwasser ist im Bereich der geplanten Bebauung in etwa 3 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Durch die unmittelbare Nähe zur Vils kann dieser Abstand jedoch auch geringer sein. Deren Höhe wird im Nahbereich bei 437 müNN bis 438 müNN angezeigt.



Abb. 6: Überschwemmungsgebiete und HQextrem

o. M.

Der UmweltAtlas Bayern Naturgefahren weist etwa für die südliche Hälfte des Geltungsbereichs einen **wassersensiblen Bereich** aus. Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen in keinem Wasserschutzgebiet. Die Große Vils (Gewässer 2. Ordnung) fließt unmittelbar südlich vorbei östlich des Geltungsbereiches von Südwest nach Nordost. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Große Vils“** tangiert das Planungsgebiet kleinflächig im Süden (Datum der Festsetzung 14.09.2023). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rettenbach“ liegt in geringer Entfernung südöstlich (Datum der Festsetzung 23.01.2020). In der Abbildung links sind die festgesetzten Überschwemmungsgebiete mit blauer Kreuzschraffur dargestellt. Die Hochwassergefahrenflächen des HQ₁₀₀ sind deckungsgleich mit den beschriebenen Überschwemmungsgebieten. Die Fläche des HQ_{extrem} reicht noch weiter ins Planungsgebiet hinein (hellblau in Abbildung links).

Das **Landschaftsentwicklungskonzept** Region Landshut (LEK, 1999) trifft in der Karte 1.2 Schutzgut Wasser auf Grund der Siedlungslage keine Aussagen zum Gebiet. Die Große Vils angrenzend ist als kritisch belastet dargestellt. Ein Auenfunktionsraum liegt hier. Die Konfliktkarte 3.2 Wasser zeigt nichts an. Es wird hier aber auf eine mögliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern durch Erosion in Gewässereinzugsgebieten mit hohen Anteilen erosionsgefährdeter Flächen hingewiesen. Gemäß der Zielkarte stellt die Große Vils ein Fließgewässer dar, dessen Güte zu verbessern ist.

Quellen: Bayern Atlas plus (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Zugriff 2025)
Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergang der Untereinheiten 060-C Vilstal und 060-B Vils-Hügelland im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Aus der **standortkundlichen Landschaftsgliederung** von Bayern geht hervor, dass das Untersuchungsgebiet der Untereinheit 12.9.3 „Niederbayerisches Tertiär-hügelland, kühler“ zuzuordnen ist. Hier wird ein mäßig feuchtes bis feuchtes Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 7- 8 °C sowie etwa 750-850 mm Jahresniederschlag zugeordnet.

Die Schutzgutkarte 1.3 Luft und Klima des **Landschaftsentwicklungskonzeptes** Region Landshut (LEK, 1999) weist für das Planungsgebiet eine geringe Wärmeausgleichsfunktion und Inversionsgefährdung aus. Außerhalb des Siedlungsgebietes ist die Große Vils als Kaltlufttransport – und sammelweg von Bedeutung. Die Konfliktkarte Boden – Luft / Klima (3.1) zeigt für den Geltungsbereich eine mögliche Beeinträchtigung von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten. Die Zielkarte Boden – Luft / Klima (4.1) stellt ein Siedlungsgebiet dar. Die Große Vils in ihrem Verlauf ist ein Gebiet mit Böden von hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Quellen: Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern (M 1 : 1.000.000, Geologisches Landesamt, München 1991)
Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)

2.6 Schutzgut Landschaft – Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet stellt sich als seit vielen Jahren **bestehender Gewerbegrund** dar. Hier steht eine einzelne Lagerhalle im Süden und dann in geschlossener Bauweise nördlich davon ein Hochsilo mit über 20 m Höhe mit vier Gebäuden zur Lagerung und einer Garage. Das etwa 20 m hohe Hochsilo ist hier prägnant zu sehen. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen. Sie wurden zwischenzeitlich im Winter 2025/2026 vollständig abgebrochen. Die großflächigen Fahrflächen sind versiegelt. Das Gelände ist relativ eben.

Im Süden grenzt die Große Vils an. Sie teilt sich hier in zwei Läufe auf. Im Übergang befinden sich umfangreiche Gehölzbestände. Im Südwesten führt der Pfarrbrückenweg mittels einer Brücke darüber hinweg. Südlich der Vils erstrecken sich Wiesen. Im Süden grenzen flächige Gehölzbestände Richtung Große Vils an. Die Böschung ist bis zu 2 m hoch. Richtung Fluss werden die Bestände höher, die Bäume älter, bis etwa 15 m Höhe. Es erfolgten jedoch bereits Abbruch- und Rodungsarbeiten auf dem Grundstück in den Jahren 2025/2026.

Ein Teilbereich des bestehenden Parkplatzes im Osten im Bereich des VIB-Centers sowie von Hagebau, Edeka und KIK im Osten mit Anschluss an die Frontenhausener Straße zählt ebenfalls noch zum Geltungsbereich. Hier stehen daher bereits großflächige Einzelhandelsgebäude. Die Parkplätze sind ebenfalls bereits zurückgebaut.

Im Westen am Pfarrbrückenweg folgen vor allem Einfamilienhäuser sowie in geringer Entfernung ein Penny-Markt. Im Nordwesten liegt eine Grundschule nördlich der Frontenhausener Straße.

Angrenzend im Norden stehen ein Gasthaus mit südseitigem Parkplatz sowie ein Wohnhaus.

Laut der Schutzgutkarte 1.5 Landschaftsbild/ -erleben des **Landschaftsentwicklungskonzept** Region Landshut (LEK, 1999) wird die Eigenart des Landschaftsbildraumes, in dem sich das Planungsgebiet befindet, mit hoch und die Reliefdynamik mit gering bewertet. Im Stadtzentrum steht ein kultur- oder naturhistorisches Einzelelement mit hoher Fernwirkung. Die Konfliktkarte 3.4 Landschaftsbild/ -erleben zeigt für das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld keine Konflikte. Die Zielkarte 4.4 Landschaftsbild/ -erleben zeigt keine Konflikte. Die Karte 6.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung zeigt für das Planungsgebiet die Lage im Siedlungsgebiet, in dem der Entwicklung städtischer Erholungsflächen eine besondere Bedeutung zukommt. Der Erhalt von Sichtbeziehungen zu fernwirksamen Orientierungspunkten wird im näheren Umfeld dargestellt.

Quellen: Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, Bayer. Landesamt für Umweltschutz LfU, 1999)
Bayern Atlas plus (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, 2025)

2.7 Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet selbst sind **keine Bau- oder Bodendenkmäler** vorhanden.

Als **Kulturgüter** sind Boden- und Baudenkmäler, Kulturelemente (Kapellen, Wegkreuze) sowie historische Kulturlandschaften zu nennen. Folgende **Baudenkmäler** sind im Nahbereich gelegen, d. h. in bis zu 150 m Abstand zum Planungsgebiet:

- **D-2-74-184-7** katholische Kirche, Pfarrkirche, Hallenkirche und Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer, Bänke hergestellt, nachqualifiziert
- **D-2-74-184-8** Einfriedung, Bänke hergestellt, nachqualifiziert

Folgende **Bodendenkmäler** finden sich im Nahbereich, d. h. in bis zu 150 m Abstand zum Planungsgebiet, jedoch alle über 100 m entfernt:

- **D-2-7540-0138:** untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Vorstadt "Obere Stadt" von Vilsbiburg., Bolehmen hergestellt, nachqualifiziert
- **D-2-7540-0203:** untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (...), Bolehmen hergestellt, nachqualifiziert



Abb. 7: Blick auf die Kirche nach Norden

Sichtbezüge bestehen nach Ortseinsicht grundsätzlich nur vereinzelt an wenigen Stellen.

Die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt D-2-74-184-7 stellt ein landschaftsprägendes Denkmal dar, siehe Abb. 7 links, hier ein Blick aus dem Geltungsbereich nach Norden (Herbst 2025, vor Gebäudeabbruch). Die Kirche steht ca. 160 m nördlich und ist vom westlichen Rand des Geltungsbereichs und vom Pfarrbrückenweg aus zu sehen. Die Sichtverhältnisse auf die Kirche werden hierbei durch die Neubebauung verbessert.

Quellen: Bayern Atlas plus (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Zugriff 2025)

Der im Gebiet verlaufende Kanal (DN 400 bis DN 800, im Freispiegel) stellt ein **Sachgut** dar, ebenso die Gasleitung. Ebenfalls als Sachgut zu bezeichnen sind die **angrenzenden Staatsstraßen:** der Pfarrbrückenweg als St 2083 im Westen und die Frontenhausener Straße (ebenfalls als St 2083 klassifiziert) im Nordosten.

2.8 Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des Stadtgebietes von Vilsbiburg. Durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich für den bestehenden Siedlungsbereich keine Belastung oder Beeinträchtigung, da die Flächen bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt werden. Auch entfällt nun das sehr hohe, auffällige Silo im Gebiet.

Die raumwirksamen Gehölzbestände an der Vils werden erhalten. Die Erschließung wird durch die bestehenden Straßen gesichert. Die Verkehrsbelastung kann sich unwesentlich durch die Umnutzung erhöhen.

Neben einer sehr guten vorhandenen Erschließung des Gebiets für den PKW-Verkehr durch den Pfarrbrückenweg im Westen, der an die Frontenhausener Straße im Norden schließt, bestehen entlang dieser auch bereits Fußwege hin zum Gebiet. Beide Straßen sind Staatsstraßen. Damit liegt das Gebiet an gleich zwei der Hauptverbindungswegen in Vilsbiburg. Auch mit dem Rad ist das Gelände von einem großen Teil der Stadtbewohner zügig zu erreichen. Durch den neu geplanten Rad- und Fußweg wird dies noch verbessert.

Weiterhin befinden sich Bushaltestellen in der unmittelbaren Nähe an der Grundschule sowie an der Stadthalle (Pfarrbrückenweg). Der Bahnhof von Vilsbiburg mit Verbindung zu Bahnlinie Landshut - Mühldorf – Salzburg liegt gut einen Kilometer entfernt, etwa 15 Minuten Fußweg. Es besteht somit auch eine gute Verbindung des Gebiets zum ÖPNV.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das nächste Wohngebäude liegt im Westen etwa 20 m von den festgesetzten Baugrenzen entfernt, auf der anderen Seite des Pfarrbrückenwegs.

Auf Grund der geplanten Umnutzung der Flächen von bestehenden Gewerbebetrieben hin zu einem Nahversorgungsstandort mit Einzelhandelsbetrieben ist von keiner erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung für die umgebende Wohnbebauung auszugehen.

Tierhaltungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und in der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Quelle: Bayern Atlas plus (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Zugriff September 2025)

3. tabellarische Übersicht der Schutzgüter

Tabelle 2 Basis-Szenario zur Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter – Übersicht

Schutzgüter	Ausgangssituation und Vorbelastungen, nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen zur Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken
1. Boden und Untergrund - Bodenbeschaffenheit - Untergrundverhältnisse - Auenmorphologie - Geowissenschaften und Bodendenkmäler - Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit)	Standort bereits anthropogen überformt Mosaik aus Gebäuden, versiegeltem Boden u. Grünfläche Fast ausschließlich Braunerde (Lösslehm) nicht mehr gegeben nicht gegeben aufgrund bestehender Versiegelung nicht aussagekräftig
2. Fläche - Flächeninanspruchnahme - Nachhaltigkeit der Ressourcennutzung	Flächennutzungsplan-Neuaufstellung berücksichtigt das SO Nachverdichtung (Innenentwicklung), Abriss vorhandener Gebäude und Neubau, Nutzung bestehender Erschließung vorhandene Erschließung , Synergie mit angrenzendem Einzelhandel und Parkplatz im Osten, Grün in privaten zu bepflanzen Flächen, Dachbegrünung, Sicherung des Baumbestandes an der Vils
3. Oberirdische Gewässer - Strukturgüte, Morphologie und Dynamik - Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen - biologische und chemisch-physikalische Gewässer-Güte	Große Vils unmittelbar südlich des Geltungsbereiches nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben
4. Grundwasser - Grundwasserverhältnisse - Grundwasserbeschaffenheit (Eintragsrisiko)	Grundwasser-Flurabstand ca. 3 m nachrangig
5. Luft - Regionale Luftqualität	Vorbelastungen durch Verkehr und Gewerbe nachrangig, evtl. untergeordnete Verkehrszunahme (v. a. PKW)
6. Klima und Folgen des Klimawandels - klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss - mögliche Auswirkungen auf das Klima - Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels - Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	Erhalt der öffentlichen Grünfläche, Baum-Neupflanzungen: 10 Stück, Dachbegrünung, Sicherung der Gehölze an der Vils erhöhte Wärmeabstrahlung durch Mehrung Versiegelung nachrangig nach Stand der Technik, Wärmedämmung, Photovoltaik etc.
7. Landschaft und Schutzgebiete einschließlich Wechselwirkungen - Landschaftsbild und -charakter, Landschaftsentwicklung - amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, Umweltatlas „Naturgefahren“, z. B. Hochwasser-Risikogebiete) - Schutz- / Vorranggebiete nach BNatSchG, FFH, SPA	Nachverdichtung innerhalb Kernstadtbereich, zentrumsnahe Lage, gute Nahversorgung Gelände nahezu eben, hohe Bestandsgebäude (abgebrochen), hoher Versiegelungsgrad, Lage an der Vils etwa südliche Hälfte des Gebiets im wassersensiblen Bereich, festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Große Vils“ tangiert das Planungsgebiet kleinflächig im Süden (Hochwassergefahrenflächen des HQ ₁₀₀ hiermit deckungsgleich), Fläche des HQ _{extrem} etwa 1/4 der Fläche des Gebiets, Regionale Grünzug unmittelbar im Südosten angrenzend gemäß Regionalplan, Schwerpunktgebiet „Vilsauen“ FFH-Gebiet 7440-371 etwa 2,0 km nordöstlich
8. Wildpflanzen und ihre Lebensräume - Aquatische Flora und Vegetation - Terrestrische u. amphibische Flora u. Vegetation - Biotopverbund und biologische Wanderachsen	im Süden Altbaumbestand mit Anbindung an die Vils nicht gegeben, jedoch angrenzend in der Vils hoher Versiegelungsgrad, v.a. in Randbereichen junger und alter Baumbestand, Intensiv-Grünland und Brennesselflur Baumbestand im Süden mit Anbindung an die Vils als Vernetzungselement
9. Wildtiere und ihre Lebensräume - Aquatische Fauna (Fische u. Gewässerbodenfauna) - Terrestrische und amphibische Fauna - Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer	Gebäudebrüter vor Abbruch betrachtet, Maßnahmen umgesetzt nicht gegeben, jedoch angrenzend in der Vils ggf. Fledermäuse und Höhlenbrüter , ansonsten nur Kulturfollower zu erwarten, wertvolle Arten angrenzend in der Vils im Süden angrenzend Anbindung an die Vils als Vernetzungselement
10. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	langfristig Erhöhung des Gewerbeangebotes, Nahversorgung für Bewohner von Vilsbiburg, im Umfeld: Einzelhandel, Wohnen und Gasthaus, Synergie mit Einzelhandel und Parkplatz angrenzend, Vorbelastung durch Straßenlärm

Schutzgüter	Ausgangssituation und Vorbelastungen, nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen zur Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken temporär während Bauphase
- vorhabensbedingte Luftverunreinigungen - vorhabensbedingte Gerüche - vorhabensbedingter Lärm - Lärm während der Bauphase - Straßenverkehrslärm - Staubentwicklung während der Bauphase - Schadstoffe (z. B. in der Luft, u. a. durch Verkehr) - Erschütterungen - Trinkwasser - Erholung und Freizeit - Verursachung von Belästigungen (z. B. durch Strahlung, Wärme, Licht)	nachrangig PKW-Verkehr und Lieferverkehr (LKW-Anlieferungen) gegeben unwesentliche Erhöhung durch Liefer-, Personal-, Schwerlastverkehr durch Abbruch, ggf. Abgrabungen, Bodenarbeiten unwesentliche Erhöhung während Bauphase gegeben Anschluss an bestehende Versorgungsstruktur keine Verschlechterung zu erwarten (starke Vorbelastung), verbesserte Anbindung durch geplante Rad- und Fußwegeachse, gute Anbindung ÖPNV nachrangig, ggf. durch Außenbeleuchtung
11. Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter - Kulturdenkmäler, kulturelles Erbe - Sachgüter im öffentlichen Interesse	Sichtbezug zur Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt nicht gegeben Kanal, Gas, Staatsstraße St 2083 angrenzend im Westen
12. Abfälle / Abwässer, Beseitigung, Verwertung - Erzeugung von Abfällen und Abwässern - mögliche Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Dach mit Deckung Wellasbest im Gebiet (bereits entsorgt), Abwasserpumpstation im Gebiet Anschluss an bestehendes Kanalnetz geregelte Entsorgung von Hausmüll (Mitarbeiter), Bauschutt durch Abrissarbeiten (bereits entsorgt), gewerbliche Abfälle
13. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen - Sicherheitsbetrachtung Störungen u. Gefahrenlagen - Risiken für die menschliche Gesundheit - Risiken für das kulturelle Erbe - Risiken für die Umwelt	Überbauung oder alternativ Verlegung Kanal im Bestand Überschwemmung bei Starkregenereignissen (durch die Vils), Unfallgefahr durch Betriebe im Sondergebiet (gering), PKW-Verkehr kreuzt bestehenden Fußweg, geplanter Fuß- und Radweg mündet in bestehende PKW-Fahrgasse am Parkplatz nachrangig, ggf. Verschlechterung der Sichtbeziehung zur Kirche Mariä Himmelfahrt Einträge ins Grundwasser oder die Vils (z.B. Ölunfall, Bauabwässer), erhöhter Nutzungsdruck auf den Randbereich der Vils
14. eingesetzte Techniken und Stoffe	handelsübliche Bautechniken, Dach-Photovoltaikanlage und Dachbegrünung, Fahrverkehr mit LKW und ggf. Stapler, befestigter Rad- und Fußweg

Hierbei ist bei den Schutzgütern Punkt 2, 6, 10, 11, 12, 13 und 14 über das Bestands-Szenario hinaus auch bereits eine gewisse Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens mit eingeflossen.

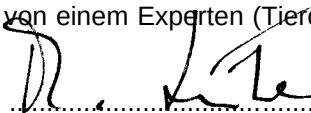
Fazit

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Am Pfarrbrückenweg“ im Verfahren nach § 13a BauGB sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die genannten Schutzgüter zu erwarten (siehe tabellarische Übersicht auf Seiten 16-17). Auch die Schutzgüter 2 Fläche (hier Nachverdichtung) und 12-14 in der oben stehenden Tabelle lassen **keine erheblichen Auswirkungen** erwarten. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden dahingehend überprüft.

Gebäudebrüter sowie Fledermäuse an und in Gebäuden wurden separat im Vorfeld betrachtet, vor Abbruch der Gebäude. In den Gebäuden konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Für mehrere Vogelarten wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt und umgesetzt (auch mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB)). Die Nistkästen wurden bereits angebracht und somit die nötigen CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt (siehe Anlagen).

Darüber hinaus sind **CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten** erforderlich. Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 zehn Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Ebenso sind **CEF-Maßnahmen für Fledermäuse** notwendig. Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 zehn Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen Vogelnist- und Fledermauskästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

Landshut, den 15. September 2026



Marion Linke, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BDLA