

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Zeitlarn Berg II“**



Fassung vom 26.08.2025

Gemarkung Zeitlarn  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	4
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
1.1.1	Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025).....	4
1.1.2	Örtliche Planungen .....	4
1.1.2.1	Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete.....	4
1.1.2.2	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	7
1.1.2.2.1	Anlass der Planung .....	7
1.1.2.2.2	Zweck und Ziel der Planung.....	7
1.1.3	Auswirkungen der Planung.....	8
1.1.4	Infrastruktur.....	11
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	12
1.2.1	Lage im Ortszusammenhang .....	12
1.2.2	Gelände.....	12
1.2.3	Derzeitige Nutzung .....	12
1.2.4	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
1.2.4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
1.2.4.1.1	Bauliche Nutzung.....	12
1.2.4.1.2	Verkehrerschließung .....	13
1.2.4.1.3	Ver- und Entsorgung.....	13
1.2.5	Immissionsschutz .....	14
2.	Umweltbericht .....	14
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	14
2.1.1	Bayerisches Naturschutzgesetz .....	14
2.1.2	Baugesetzbuch.....	14
2.2	Allgemeines.....	14
2.2.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	14
2.2.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	15
2.2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	15
2.2.4	Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm .....	16
2.2.5	Flächennutzungsplan .....	17
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	18
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29
2.5.1	Vermeidung und Verringerung .....	29
2.5.2	Ausgleich.....	30
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
2.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	30
2.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	31
2.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	32
3.1	Festsetzungsplan.....	32

---

3.2	Checkliste vereinfachte Vorgehensweise .....	32
3.3	Schalltechnischer Bericht Nr. S2203034 Revision 1 .....	32

1. Begründung zum Bebauungsplan
  - 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
    - 1.1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)



- 1.1.2 Örtliche Planungen
  - 1.1.2.1 Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vilshofen als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleinen Anteil als abschirmendes und ortsgestaltendes Grün dargestellt. Im Geltungsbereich wird auf starke Erosionsgefährdung hingewiesen und eine elektrische Hochspannungsfreileitung ist verkabelt entlang der Zeitlarner Straße vorhanden. Des Weiteren verläuft eine geplante Hauptverkehrsstraße durch den Geltungsbereich (Planung nicht mehr relevant) und es sind geplante Baumpflanzungen dargestellt. Darüber hinaus sind Erstaufforstungen und Christbaumkulturen nur als Ausgleichsmaßnahmen als standortgerechter Mischwald mit gestuftem Waldrand zulässig und in einem Teilbereich im Südwesten soll der Grünlandanteil gefördert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben.

Im Norden bzw. Nordosten grenzt an das geplante Wohngebiet bereits das Wohngebiet „WA Zeitlarn Berg“ an. Im Süden befinden sich Landschaftsteile, welche größtenteils ackerbaulich genutzt werden bzw. sind hier auch noch weitere Wohnbebauungen/Hofstellen vorhanden. Südöstlich liegen forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Zeitlarn Holz). Westlich des geplanten Wohngebiets verläuft die Zeitlarner Straße (St 2119).



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planungsgebiet in Rot (maßstabslos)

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren. Gleichzeitig wird aber auch eine Bebauungslücke geschlossen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Eine Ortsrandeingrünung durch Einzelbaumpflanzungen ist vorgesehen, um das Wohngebiet von der freien Landschaft abzugrenzen.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

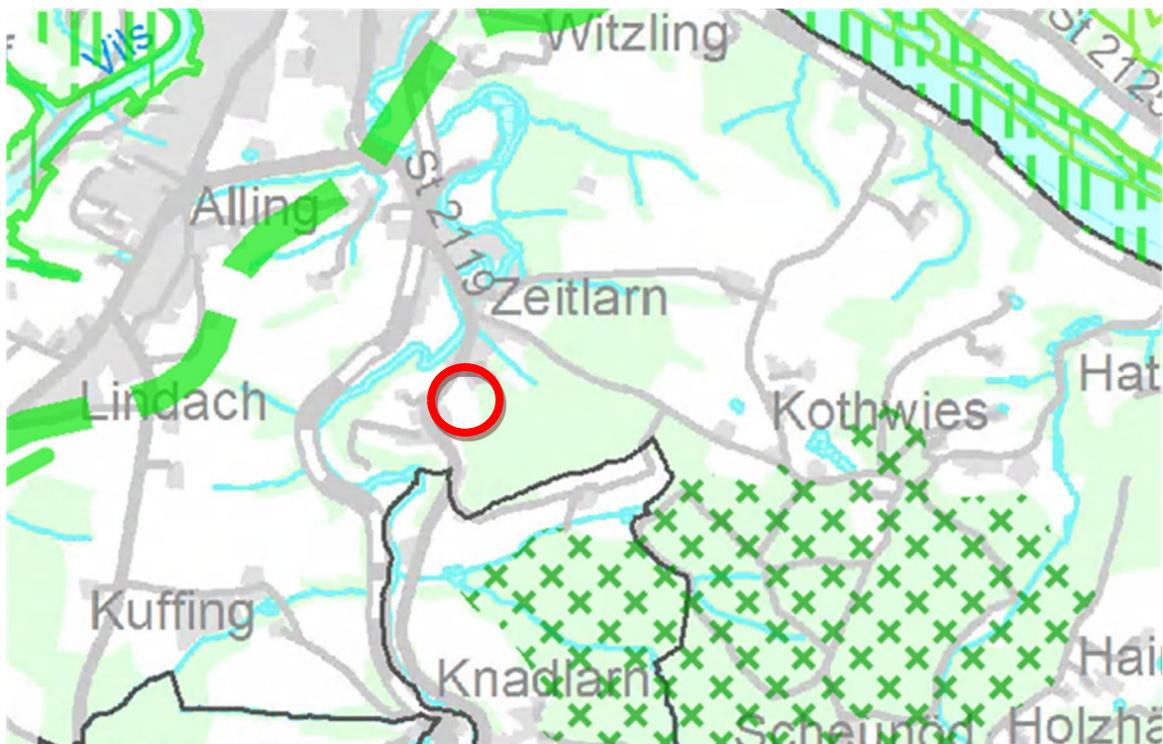
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Die geplanten Flächen befinden sich im Nahbereich des Mittelzentrums Vilshofen. Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Eine Zersiedelung soll vermieden werden.

Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung (Einzelbaumpflanzungen in den Gärten, Strauchpflanzungen am Lärmschutzwall) wird dem Standort entsprechend Rechnung getragen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen in direktem Umgriff von Siedlungsflächen. Artenreiche Säume oder Ranken werden nicht überplant. Durch die größtmögliche Beschränkung auf Ackerflächen wird dem Gebot der Eingriffsminimierung entsprechend Rechnung getragen. Durch das Unterbleiben von Dünger- und Pflanzenschutzmitteleintrag auf der bisherigen Ackerfläche erfährt die Fläche einen geringeren Schadstoffeintrag. Südöstlich des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 16 (Wälder südöstlich von Zeitlarn).

Das Vorhaben ist mit den allgemeinen Zielen des Regionalplans vereinbar.



### 1.1.2.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

#### 1.1.2.2.1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen a. d. D. hat am 18.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Zeitlarn Berg II“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von ca. 1,3 ha umfasst die Flurnummern (Fl.-Nrn.) 156 TF, 157/17 TF, 157/19 TF, 158 TF, 158/2 TF, 158/3 TF, 158/9 TF, 166, 225/2 TF der Gemarkung Zeitlarn.

Seit 2018 bemüht sich die Stadt Vilshofen a. d. Donau sowohl im Stadtgebiet, als auch im gesamten Umlandbereich die Potentiale zur Wiedernutzbarmachung von Bauflächen zu analysieren und diese bevorzugt zur städtebaulichen Entwicklung zu nutzen.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung sollen die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen folgender Bereiche als Bauflächen zurückgenommen werden:

Flurnummern (Fl.-Nr.) 188 TF, 194 TF der Gemarkung Zeitlarn (ca. 1,3 ha)

Damit kann dem Belang des sparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung von bestehenden Flächenpotentialen Rechnung getragen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Ortsteil Zeitlarn gestärkt und neuer Wohnraum geschaffen.

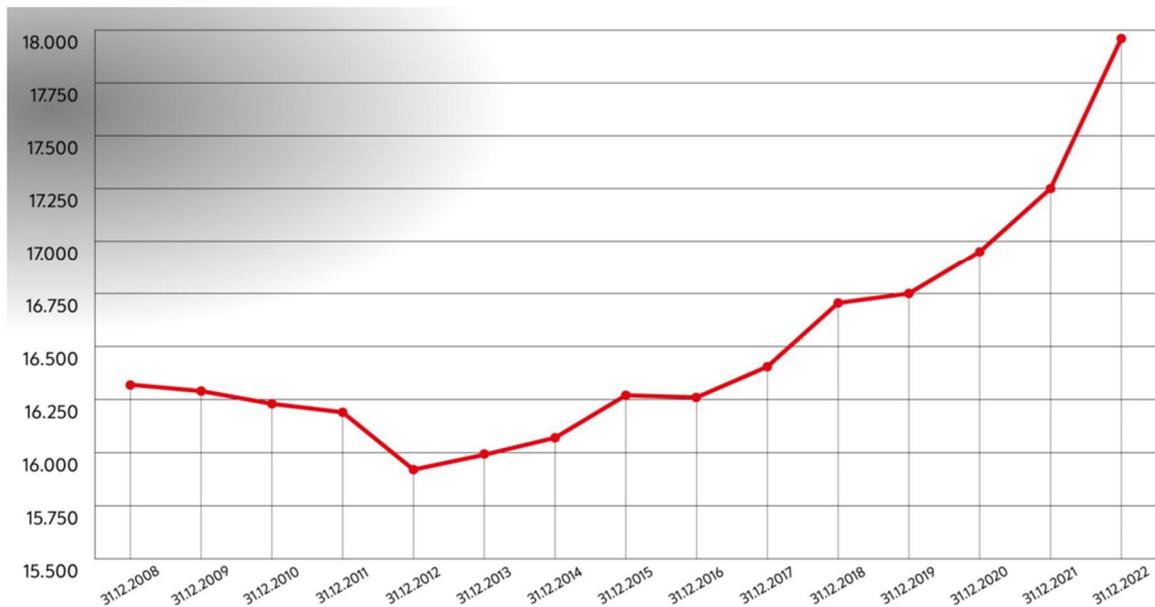
#### 1.1.2.2.2 Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Stadt Vilshofen ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "Am Zeitlarn Berg II", den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für junge Familien, aber auch Senioren zu decken. Um eine baldmöglichste geschlossene Bebauung zu erreichen, und mit ausgewiesenem Bauland zeitnah die örtlichen Bedarfe zu decken, ist ein Wiederankaufsrecht bei Nichtbebauung seitens der Stadt Vilshofen angedacht.

Die Stadt Vilshofen ist bemüht, den derzeitigen Bedarf (vgl. FNP) an neuem Wohnraum zu decken. Die Stadt Vilshofen führt laufend Erhebung und Erfassung der Flächenpotentiale für das gesamte Stadtgebiet durch. Zudem werden die Eigentümer von Baulücken über die Ziele der Nutzung abgefragt. Die Stadt steht veräußerungswilligen Eigentümer zur Beratung zur Verfügung.

Die Ausweisung von Bauflächen nach dem LEP an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sollen dabei frühzeitig berücksichtigt werden.

## Entwicklung amtlicher Einwohnerstand



Stadt Vilshofen, eigene Einwohnerstatistik (Abgerufen 2025)

Bis in das Jahr 2033 werden viele niederbayerische Gemeinden eine wachsende Bevölkerungszahl zu verzeichnen haben, überwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen. In nahezu allen Gemeinden wird das Durchschnittsalter höher liegen als zum heutigen Stand, besonders in ländlichen Gebieten. Unberechenbare Ereignisse, wie beispielsweise die Corona-Pandemie, beeinflussen die Bevölkerungsprognosen und verdeutlichen, dass sie nicht als exakte Vorhersagen zu sehen sind. Dennoch beträgt die Einwohnerzahl Vilshofens in allen Ortsteilen gesamt derzeit bereits 19.260 mit Haupt- und Nebenwohnsitzen (Stand zum 01.01.2025). Wie die obestehende Grafik zeigt, ist die Tendenz steigend.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist aus Sicht der Stadt Vilshofen vorhanden.

Fläche Wohnbauparzellen WA:	8.594 m <sup>2</sup>
GRZ:	0,30
Überbaubare Fläche:	2.578 m <sup>2</sup>
Gesamt:	12.863 m <sup>2</sup>

### 1.1.3 Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Stadt Vilshofen geschaffen. Die Ausweisung erfolgt angrenzend an bestehende Wohngebiete. Zudem befinden sich im Süd-Osten weitere Siedlungsstrukturen, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Der geplante Standort für das Wohngebiet liegt südöstlich der Zeitlarner Straße und südwestlich der Bürgermeister-Hartl-Straße, über die es auch verkehrlich

angeschlossen wird. Es grenzt ein Wohngebiet im Norden bzw. Nordosten an das Vorhaben an. Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In diese Richtung ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Ansicht von Südwesten (Eigenes Bildarchiv; 2022)



Ansicht von Süden (Eigenes Bildarchiv; 2022)

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Eingriffe in hochwertige Biotopstrukturen sind nicht notwendig.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude sollen sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen, dies ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt. Es werden voraussichtlich 12 Parzellen durch eine Stichstraße erschlossen. Das Verkehrsaufkommen entspricht einer normalen Wohngebietsnutzung. Aufgrund dessen kann derweil auf eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße verzichtet werden. Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die direkt angrenzende Staatsstraße auf die ca. 2,5 km nördlich gelegene Bundesstraße B8.

#### Auswirkungen auf Denkmäler

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD). Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Bodendenkmal „Stationen des Jung- und Spätpaläolithikums sowie Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit“ (D-2-7345-0023) liegt in einer Entfernung von ca. 350 m und wird daher nicht vom Bauvorhaben beeinträchtigt.

#### Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen (Abtragung, Aufschüttung) beeinträchtigt.

Die Kanalschließung erfolgt im Trennsystem. Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist zulässig. Das Areal befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche. Das Planungsgebiet liegt ca. 120 m der nächstgelegenen Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Wolfach entfernt. Eine Untersuchung hinsichtlich urbaner Sturzfluten wurde durchgeführt (BBI Ingenieure GmbH). Die Ergebnisse (Anlage eines Abfanggrabens) wurden in die Planung mit aufgenommen.



Wassersensible und Hochwassergefahrenbereiche HQ100 (blau) (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2022)

In der Klimaregion Donauregion betragen die Niederschläge im Mittel 776 mm/a und die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,2°C (LfU 2021). Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit nur einen kleinen Teil klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen (Grünfläche). Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nur im Umgriff vorhanden. In diese wird nicht eingegriffen. Aufgrund der Lage an der Zeitlarner Straße mit dem angrenzenden Ortsbereich Zeitlarn ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Aufgrund der umgebenden Strukturen und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Erholungseinrichtungen befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Die überplanten Ackerflächen weisen keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Grünland besteht untergeordnet an den nicht ackerbaulich nutzbaren Streifen entlang der Straßen und in einem kleinen Teilgebiet im Südwesten des Geltungsbereichs.

Ausreichende Eingrünungsmaßnahmen und Straßenbegrünungsmaßnahmen (standortgebundene Baumpflanzungen) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Eine umfangreiche Durchgrünung wird durch die niedrige GRZ, die festgesetzten Baumpflanzungen und die Baugrenzen sichergestellt.

FFH-Gebiete oder andere naturschutzfachliche Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretenden, negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

#### 1.1.4 Infrastruktur

Standortvorteil des Vorhabenfläche in Zeitlarn für die Errichtung von Wohnhäusern ist die ruhige Lage am Ortsrand und die dennoch gute Verkehrsanbindung. Eine bauliche Vorprägung der Fläche ist bereits gegeben. Ein Kanal liegt unmittelbar an.

Durch die Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch Bushaltestellen im Ortsteil Zeitlarn (Zeitlarn Abzweigung Dinglreit und Zeitlarn Gasthaus Heiland) gegeben.

Es besteht ein vielfältiges Bildungsangebot im Stadtgebiet, insgesamt 14 Schulen und sieben Kindergärten im gesamten Gemeindegebiet.

In der Stadt Vilshofen a. d. D. wird eine Kläranlage betrieben, die auf insgesamt 56.000 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt ist.

Die Stadt hat derzeit ca. 19.260 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitzen (01.01.2025), so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, in der Stadt Vilshofen an der Donau, Gemarkung Zeitlarn, an der Zeitlarner Straße. Über die Bundesautobahn 3 (A3), die Bundesstraße 8 (B8) und das Schienennetz (Passau - Regensburg - Nürnberg) steht eine kurze und ausgebaute, überregionale Anbindung zur Verfügung.

Im Süden verbleibt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden grenzt eine Siedlungsfläche an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

### 1.2.2 Gelände

Das Gelände ist eine nach Nordwesten, zur Zeitlarner Straße hin, abfallende Fläche.

### 1.2.3 Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird derzeit Großteiles als Acker bewirtschaftet. Grünland besteht auf einer Teilfläche im Südwesten.

### 1.2.4 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europa-rechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### 1.2.4.1 Städtebauliches Konzept

##### 1.2.4.1.1 Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes.

Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 12 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 573 m<sup>2</sup> bis 1.024 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum (Einzelhausbebauung, Hausgruppen) in Vilshofen an der Donau zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten, aber auch mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Standort ist günstig an die Straßen Zeitlerner Straße und Bürgermeister-Hartl-Straße anzubinden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen und der Ortsmitte.

#### 1.2.4.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Stichstraße an die Zeitlerner Straße. Falls eine Erweiterung des Areals erfolgt, wird ausreichend Fläche für eine mögliche Linksabbiegespur vorgehalten. Von hier aus ist eine Anbindung an die Stadt Vilshofen und die nahegelegene Bundesstraße 8 möglich. Zudem entsteht eine Fußwegverbindung in Richtung Osten zur Bgm.-Hartl-Straße.

#### 1.2.4.1.3 Ver- und Entsorgung

##### **Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen**

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Fortlaufend wird das Schmutzwasser gesammelt und in den Mischwasserkanal der Gemeinde eingeleitet.

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Die Abwasserbeseitigung ist unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich zudem Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden.

##### **Oberflächenwasser**

Im Süden wird ein Abfanggraben angelegt, welchem das Oberflächenwasser der angrenzenden Ackerfläche zugeleitet wird. Das Regenwasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, wird über einen Regenwasserkanal oder Graben der Wolfach zugeleitet.

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Vilshofen.

### 1.2.5 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends, sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Im Nordwesten des Planungsgebiets verläuft die Zeitlarner Straße, weshalb ein Schalltechnischer Bericht Nr. S2203034 Revision 1 (Ingenieurbüro Geoplan) erarbeitet wurde. Ausgehend von dem genannten Verkehrsweg ergaben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der 16. BImSchV. Daher wurden Maßnahmen für den Lärmschutz entwickelt. Darauf aufbauend wurden textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erstellt, um einen ausreichenden Schutz für die zukünftigen Bewohner zu sichern (Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzwall, Angepasste Planung, Grundrissorientierung, Passiver Lärmschutz).

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

#### 2.1.2 Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europa-rechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

### 2.2 Allgemeines

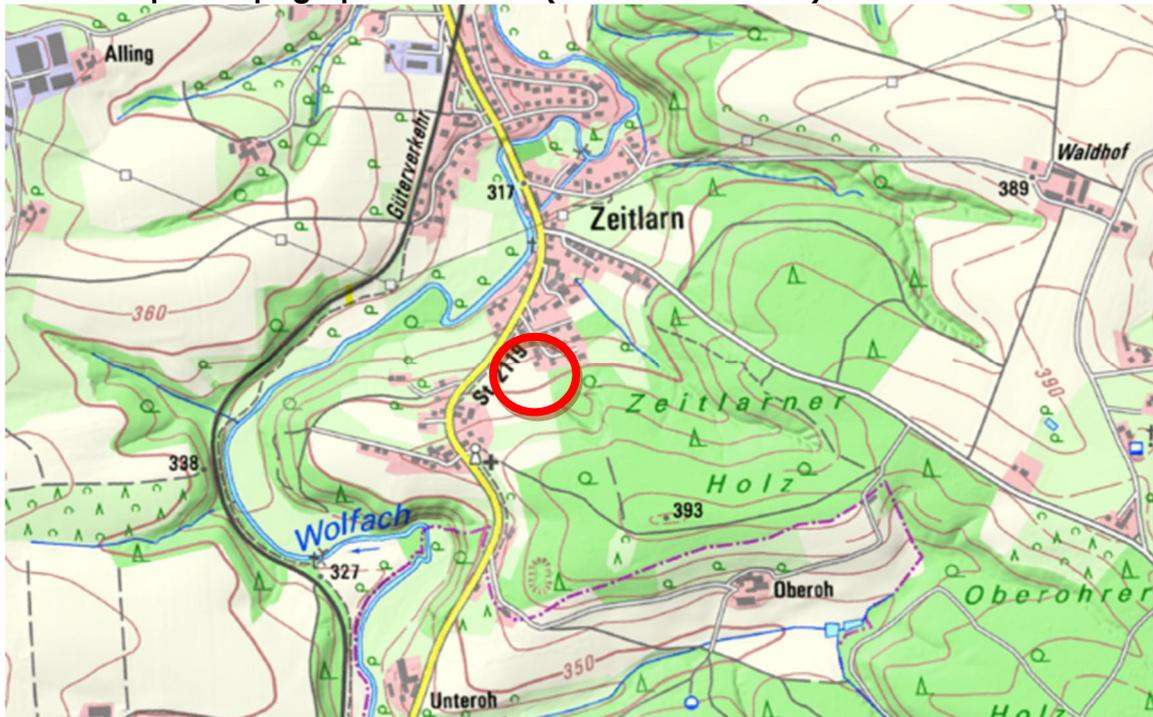
#### 2.2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, im Süden der Stadt Vilshofen an der Donau, Gemarkung Zeitlarn.

Im Süden des Gebiets befindet sich landwirtschaftliche Fläche (Ackerland). Im Westen folgt die Zeitlarner Straße (Staatsstraße), welcher Grünland folgt. Im Norden befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebiet (WA Am Zeitlarner Berg) Im

Südosten befindet sich ein Wald, (Zeitlarn Holz). Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden und den weiteren Wohnbebauungen/Hofstellen im Südwesten, der Topographie und den geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

### Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich)



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2022)

### 2.2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

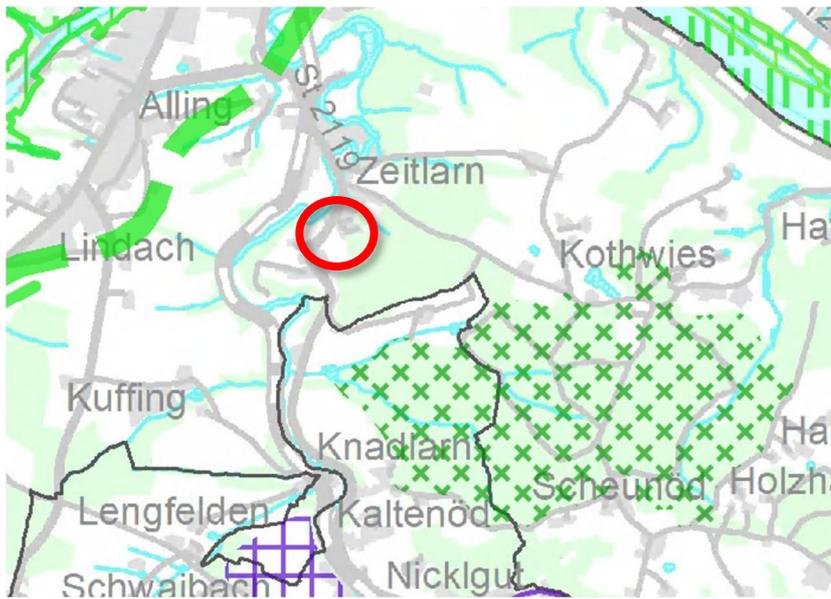
Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

#### 2.2.4 Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Vilshofen ist als Mittelzentrum im Landesentwicklungsprogramm gekennzeichnet. Zeitlarn befindet sich etwa 18 km nordwestlich von Passau, das als Oberzentrum im Regionalplan der Region Donau-Wald gekennzeichnet ist. Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Südöstlich des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 16 (Wälder südöstlich von Zeitlarn).



Regionalplan Donau-Wald 2022 (nicht maßstäblich)

### 2.2.5 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vilshofen an der Donau belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche
- Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün
- Hinweis auf starke Erosionsgefährdung
- Elektrische Hochspannungsfreileitung verkabelt
- Hauptverkehrsstraße (Planung)
- Geplante Baumpflanzungen
- Erstaufforstungen bzw. Christbaumkulturen mit Ausgleichsmaßnahmen nur zulässig als standortgerechter Mischwald mit gestuftem Waldrand
- Grünlandanteil fördern



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Planungsgebiet in Rot, nicht maßstäblich)

### 2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

## A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung:

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist östlich der Zeitlerner Straße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird.

Im Süden befindet sich landwirtschaftliche Fläche, im Norden ein Wohngebiet.



Blick auf das Areal nach Norden (Eigenes Bildarchiv; 2022)

Entlang der Wolfach, die das Gebiet auf westlicher Seite umfließt, befindet sich der Biototyp Gewässer-Begleitgehölze, linear (65 %) (Nr. 7345-0024). Diese Biotopbereiche werden durch die Entfernung (ca. 85 m) zum Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Potenzielle Natürliche Vegetation ist als Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6a) angegeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerland

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden somit keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.

Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhandener Daten (Biotopkartierung, ABSP, etc.).

Auswirkungen:

*Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen
  - o Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

*Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen durch die Baukörper und Straßen

*Nutzungsbedingt*

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen und Bebauung bereits vorhanden

Ergebnis:

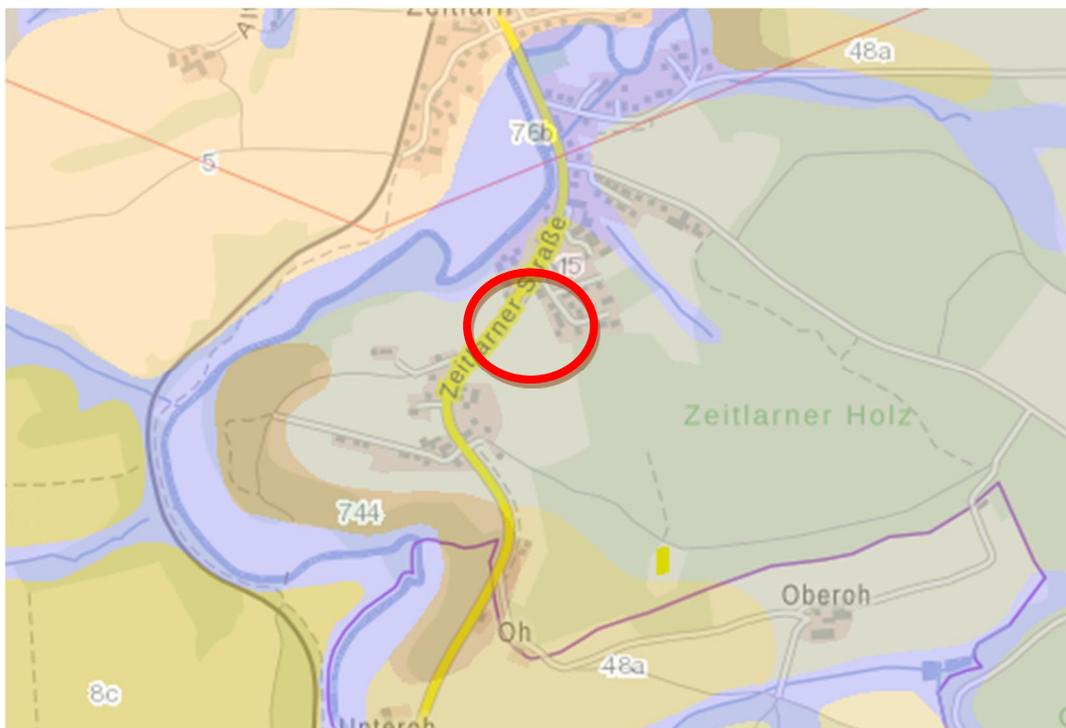
Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

## **B. Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der südlichen Donaurandhöhen. Der Boden im Planungsbereich kann als fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) beschrieben werden.

Das Grundstück fällt nach Norden bzw. Nordwesten hin ab. Erosionen sind auf der Fläche festzustellen.



Übersichtsbodenkarte Bayern (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2022)

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung auch die natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Insbesondere ist dabei die jeweilige Ausprägung der Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden zu erfassen und zu bewerten (Bodenfunktionsbewertung).

Hinweise zum Funktionserfüllungsgrad der beplanten Böden sind über die Bodenkundliche Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern erhältlich. Die jeweiligen Hintergrundinformationen sind dem UmweltAtlas zu entnehmen.

Folgende Ausprägung der Bodenteilfunktionen ist im UmweltAtlas vermerkt:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation

Die Bewertung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation wird anhand des Kriteriums "Standortpotenzial für die natürliche Vegetation" vorgenommen. Dabei werden durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt Standorttypen des Bodens ausgeschieden und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet. Die Karten können verwendet werden, um Suchräume z.B. im Rahmen von Planungen zur Biotopvernetzung oder bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auszuscheiden. Die Bodenfunktionskarte "Boden als Lebensraum für die natürliche Vegetation" stellt eine bodenschutzfachliche Auswertung der Bodenkarte dar. Da die Basisdaten der Bodenfunktionskarte teilweise auf unterschiedlichen topographischen Grundlagen basieren, treten beim Abgleich mit aktuellen Nutzungskarten insbesondere an Nutzungsgrenzen Verschneidungsungenauigkeiten auf. Teilweise sind die bewerteten Flächen in der

➔ Keine Angabe im UmweltAtlas zum Geltungsbereich vorliegend.

2. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe

Die Auswertungskarte „Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe, z.B. von Nitrat, in der effektiven Wurzelzone. Aus durchschnittlicher langjähriger Sickerwasserrate und der Feldkapazität des effektiven Wurzelraums wird die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers abgeleitet und bewertet. Die Ableitung und Klassen entsprechen der Verknüpfungsregel 7.8 aus der „Methodendokumentation Bodenkunde (2000)“.

➔ Zeitlerner Berg II  
○ 3 (mittel)

➔ Rücknahmefläche  
○ 4 (hoch)

3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Auswertungskarte „Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen. Die Ableitung und Klassen sind angelehnt an „Umweltministerium

Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Luft, Boden, Abfall“, Heft 31, S. 25, Methode 5.2.4 „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“. Jeder Bodenhorizont ist einer Horizontgruppe (Auflage, Oberboden, Unterboden und Untergrund) nach „LABO Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hintergrundwerte für anorganische und organische Stoffe in Böden (2017)“ zugeordnet. Bei Bedarf ist eine Auswertung der Kennwerte auf Horizontgruppenebene möglich.

→ Zeitlerner Berg II

- 3

→ Rücknahmefläche

- 3

#### 4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Die Auswertungskarte „Schwermetallrückhaltevermögen 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Schwermetallrückhaltevermögen. Die Ableitung und Klassen entsprechen der Verknüpfungsregel 7.2 aus der „Methodendokumentation Bodenkunde (2000)“. Jeder Bodenhorizont ist einer Horizontgruppe (Auflage, Oberboden, Unterboden und Untergrund) nach „LABO Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz, Hintergrundwerte für anorganische und organische Stoffe in Böden (2017)“ zugeordnet. Bei Bedarf ist eine Auswertung der Kennwerte auf Horizontgruppenebene möglich.

→ Zeitlerner Berg II

- Blei 5
- Cadmium 3
- Chrom 4
- Cobalt 3
- Kupfer 4
- Nickel 3
- Quecksilber 5
- Zink 3

→ Rücknahmefläche

- Blei 5
- Cadmium 3
- Chrom 4
- Cobalt 3
- Kupfer 4
- Nickel 3
- Quecksilber 5
- Zink 3

#### 5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ wird aus der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung abgeleitet. Die Kaseneinteilung erfolgt nach „Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Luft, Boden, Abfall“, Heft 31, S. 14, Methode 5.1.3 „Standort für

Kulturpflanzen“. Die Karte gibt Hinweise, welche Standorte sich aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besonders für die landwirtschaftliche Nutzung eignen.

→ Zeitlerner Berg II

- 3
- Spanne Bodenschätzung 41-60

→ Rücknahmefläche

- 3
- Spanne Bodenschätzung 41-60

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen). Erosionen vermindern sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung. Hinsichtlich der Bodenfunktionen ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan zurückgenommene Baufläche ähnliche Eigenschaften aufweist, weshalb sich im Hinblick auf das Gesamtverfahren die Auswirkungen nicht verändern.

Ergebnis:

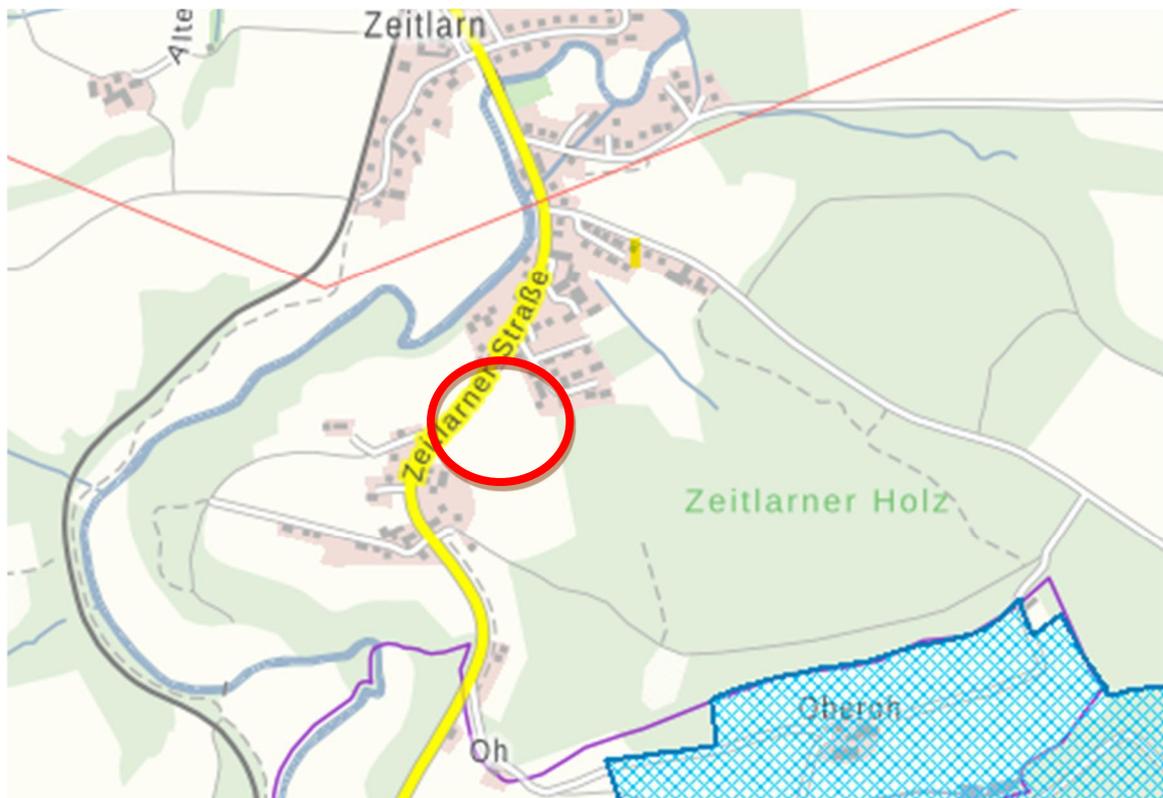
Baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **C. Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) und des wassersensiblen Bereiches.

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Kristallin – Vilshofen an der Donau zugehörig. Es können keine detaillierten Aussagen zum Grundwasser gemacht werden. Laut UmweltAtlas befindet sich jedoch der Grundwasserkörper in einem mengenmäßig guten, aber chemisch schlechten Zustand aufgrund der Grenzwertüberschreitung der Komponenten PSM und Nitrat.



Übersicht Wasserschutzgebiet (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2022)

Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Im Süden des Planungsgebietes liegt in einer Entfernung von ca. 520 m das Trinkwasserschutzgebiet Oberoh. Aufgrund der räumlichen Distanz und der anzunehmenden Grundwasserfließrichtung ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben zu rechnen.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (UmweltAtlas Bayern 2025)

Die abgebildete Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (UmweltAtlas Bayern 2025) zeigt die derzeitigen Fließwege des Oberflächenabflusses auf. Aufgrund dessen ist die Errichtung eines Abfanggrabens im Süden vorgesehen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt, was einen positiven Einfluss auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers hat. Durch die Errichtung des Abfanggrabens ergeben sich Verbesserungen für das angrenzende Wohngebiet am Zeitlarner Berg. Hierfür wurde eine Berechnung durch die BBI Ingenieure GmbH durchgeführt. Das Überströmen der Straße mit entsprechender Gefährdung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite ändert sich durch die neue Bebauung kaum.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Vielmehr kann es zu einer Verbesserung des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers durch einen geringeren Eintrag an PSM und Nitrat kommen.

#### **D. Schutzgut Klima**

Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen. In der Klimaregion Donauregion betragen die Niederschläge im Mittel 776 mm/a und die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,2°C (LfU 2021).

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Ebenso fehlen großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. In der Umgebung lassen sich Wälder und Grünland finden, die eine positive Auswirkung auf das Klima haben, diese werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Der offene Boden mit seiner Ansaugfunktion trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Gemäß Planungshinweiskarte (Schutzgutkarte Klima/Luft) des Landesamtes für Umwelt sind keine Luftaustauschbahnen auf dem Areal selbst verzeichnet.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubbemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

## **E. Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D63 (Ssymank) „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“. Die Untereinheit wird im ABSP von Passau als „Südliche Donaurandhöhen (408-F)“ bezeichnet.

Die weiten Ebenen werden hauptsächlich land- und forstwirtschaftlich genutzt. Wohngebiete befinden sich auf angrenzenden Flurstücken.

Derzeit liegt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, aufgrund der Hanglage mit Erosionsbildung, vor.



Blick nach Südwesten (Eigenes Bildarchiv; 2022)

### Auswirkungen:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in den nördlich befindlichen Wohngebieten, höchstens mit 2 oberirdischen Geschoßen ausgeführt, sodass eine harmonische Abrundung in Richtung Ortsrand entsteht. In steileren Bereichen sind lediglich Häuser in hangbauweise zulässig, was Auswirkungen minimiert.

### Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund der Topographie, des angrenzenden Bestandes und der Anpassung an diesen als gering eingestuft werden.

## **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

### **Erholung**

#### Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine direkte Funktion für naturnahe Erholung. Überörtliche Rad- oder Wanderwege befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Der angrenzende Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen, wird allerdings durch die Zufahrt gequert. Neue Fußwegverbindungen entstehen nach Osten.

#### Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt den angrenzenden Fuß- und Radweg durch eine weitere Überfahrt.

#### Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

### **Lärm**

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld von mehreren landwirtschaftlich genutzten Flächen, einem Wohngebiet und der Staatsstraße. Im Geltungsbereich selbst wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

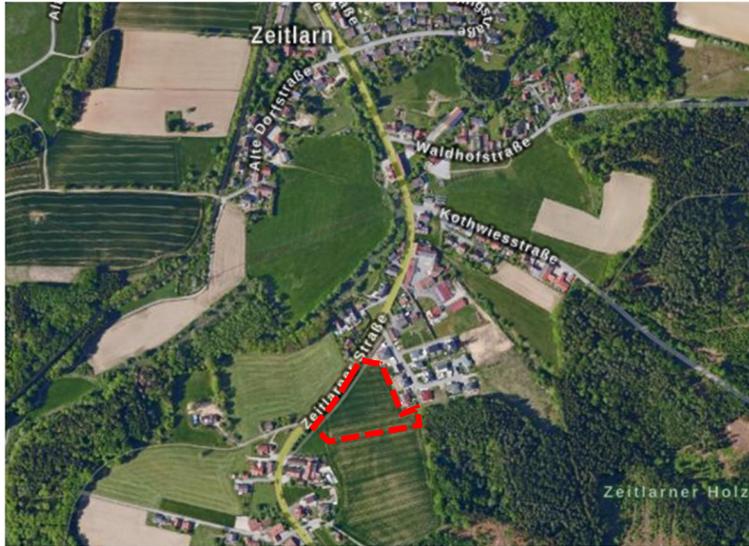
#### Auswirkungen:

Im Nordwesten des Planungsgebiets verläuft die Zeitlerner Straße, weshalb ein Schalltechnischer Bericht Nr. S2203034 Revision 1 (Ingenieurbüro Geoplan) erarbeitet wurde. Ausgehend von dem genannten Verkehrsweg ergaben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der 16. BIm-SchV. Daher wurden Maßnahmen für den Lärmschutz entwickelt. Darauf aufbauend wurden textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erstellt, um einen ausreichenden Schutz für die zukünftigen Bewohner zu sichern (Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzwall, Angepasste Planung, Grundrissorientierung, Passiver Lärmschutz).

#### Ergebnis:

Es ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

## G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter



Geltungsbereich: rot (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2022)

### Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD). Im Planungsgebiet sind ebenso keine Bodendenkmäler ausgewiesen. Das nächstgelegene Bodendenkmal in einer Entfernung von ca. 350 m südwestlich der Fläche sind Stationen des Jung- und Spätpaläolithikums sowie Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit (D-2-7345-0023).

### Auswirkungen:

Das Bodendenkmal wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

### Ergebnis:

Es findet keine Beeinträchtigung von Denkmälern statt, somit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

## H. Schutzgut Fläche

### Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,3 ha und wird 12 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser umfassen. Die Größe der Parzellen variiert zwischen 573 m<sup>2</sup> und 1.024 m<sup>2</sup>. Derzeit wird die Fläche überwiegend von Ackerland eingenommen, in einem kleinen Teil von Grünfläche.

### Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Durch Eingrünungsmaßnahmen und Festsetzungen wird einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wird Bauland in ähnlichem Umfang zurückgenommen.

### Ergebnis:

Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

## I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

### 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit keinen bis geringen Verschlechterungen zu rechnen.

### 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 2.5.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen
- Durchgehende Zaunsockeln sind nicht erlaubt. Zusätzlich ist ein Zaunabstand zum Boden von mind. 10 cm zu belassen
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten

## 2.5.2 Ausgleich

Geplante Nutzung:	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>
Flurnummern:	156 TF, 157/17 TF, 157/19 TF, 158 TF, 158/2 TF, 158/3 TF, 158/9 TF, 166, 225/2 TF
Gemarkung:	Zeitlarn
Größe:	ca. 12.863 m <sup>2</sup>
GRZ:	0,3

Vereinfachte Vorgehensweise

Vgl. Checkliste vereinfachte Vorgehensweise im Anhang

Gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist eine Eingriffskompensation nicht notwendig, wenn die vorgegebenen Bedingungen eingehalten werden.

Die Maßnahmen im Bebauungsplan werden entsprechend festgesetzt, sodass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Das Gelände des geplanten Wohngebiets wird derzeit als Intensivackerland bzw. Intensivgrünland genutzt.

## 2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Aufgrund der Topographie und des Flächenzuschnittes ist eine Ringschließung nicht möglich. Diese würde zudem zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen. Durch die Stichstraße nach Süden ist eine zukünftige Erweiterung möglich. Um Auswirkungen zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Hangbauweise in steileren Bereichen getroffen. Eine Fußwegverbindung stellt eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes aus dem Siedlungsteil sicher, ohne entlang der Staatsstraße gehen zu müssen. Aufgrund der Topographie und dem Flächenverbrauch wurde von einer größeren Wendepalte Abstand genommen. Anfallendes Oberflächenwasser soll außen um bebaute Bereiche herum abgeleitet werden. Eine Ableitung durch das Wohngebiet erscheint nicht praktikabel. Aufgrund des Pflegeaufwandes wurde von Pflanzungen öffentlichen Pflanzungen im Straßenraum abgesehen.

## 2.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

## 2.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

## 2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt im Süden der Gemarkung Zeitlarn ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter.

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Verfahren zur Ausgleichsermittlung angewandt.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima	gering
Landschaft	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärm)	gering
Kultur- und Sachgüter	-
Fläche	gering

## Planung:



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Daniel Wagner  
B. Eng (FH) Umweltsicherung

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
  - 3.1 Festsetzungsplan  
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
  - 3.2 Checkliste vereinfachte Vorgehensweise
  - 3.3 Schalltechnischer Bericht Nr. S2203034 Revision 1