

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandbach-Ost“



Fassung vom 18.11.2025

Gemarkung Sandbach
Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

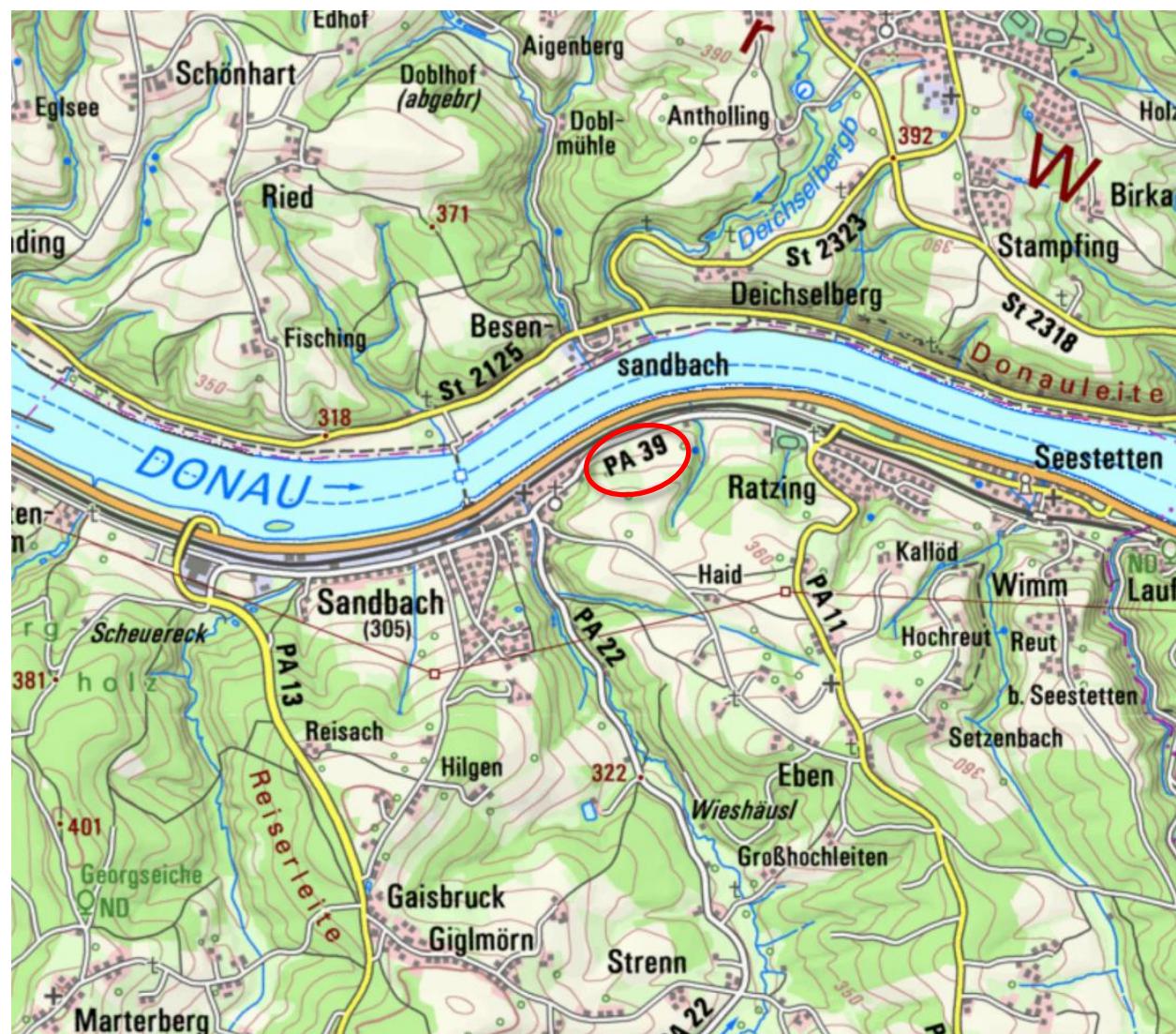
1.	Begründung zum Bebauungsplan.....	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025).....	4
1.1.2.	Örtliche Planungen.....	4
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan/Regionalplan/Schutzgebiete	4
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	8
1.1.3.1.	Anlass der Planung.....	8
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung	9
1.1.4.	Auswirkungen der Planung	11
1.1.5.	Infrastruktur	14
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	15
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	15
1.2.2.	Gelände.....	15
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	15
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept.....	15
1.2.4.2.	Bauliche Nutzung.....	15
1.2.4.3.	Verkehrserschließung	16
1.2.4.4.	Ver- und Entsorgung	16
1.2.5.	Immissionsschutz	17
2.	Umweltbericht.....	18
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	18
2.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz	18
2.1.2.	Baugesetzbuch.....	18
2.2.	Allgemeines.....	18
2.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	18

2.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	19
2.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	19
2.2.4.	Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm	20
2.2.5.	Flächennutzungsplan.....	21
2.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	23
2.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
2.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
2.5.1.	Vermeidung und Verringerung	40
2.5.2.	Ausgleich.....	40
2.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
2.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
2.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
2.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

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 „besonders wertvolle Landschaftsteile – Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün“ dargestellt. Darüber hinaus ist neben der Darstellung „Erstaufforstung und Christbaumkulturen nicht

zulässig“ auch ein Bodendenkmal kartiert. Ebenso sind Einzelbaumpflanzungen vermerkt. Im Geltungsbereich wird zudem auf mittelstarke Erosionsgefährdung hingewiesen. Entlang der östlichen Grenze ist eine elektrische Hochspannungsfreileitung vorhanden.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und eine Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ist daher erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden derzeit parallel im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 92 „WA Sandbach-Ost“ geschaffen.

Im Westen des geplanten Wohngebiets befindet sich das Dorfgebiet des Ortsteils Sandbach. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Sandbacher Straße (Kreisstraße PA39) an. Darauf folgen direkt im Anschluss die Bahnstrecke RE 3 (München – Landshut – Passau) sowie die Bundesstraße B8, welche allesamt entlang der Donau verlaufen. Richtung Osten und Süden befinden sich weiter „besonders wertvolle Landschaftsteile – Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün“ sowie stellenweise Gehölze. Im Südosten erstreckt sich ein Waldgebiet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planungsgebiet schwarz gestrichelt (nicht maßstäblich)

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren. Eine Ortsrandeingrünung durch Einzelbaumpflanzungen ist vorgesehen, um das Wohngebiet von der freien Landschaft abzugrenzen.

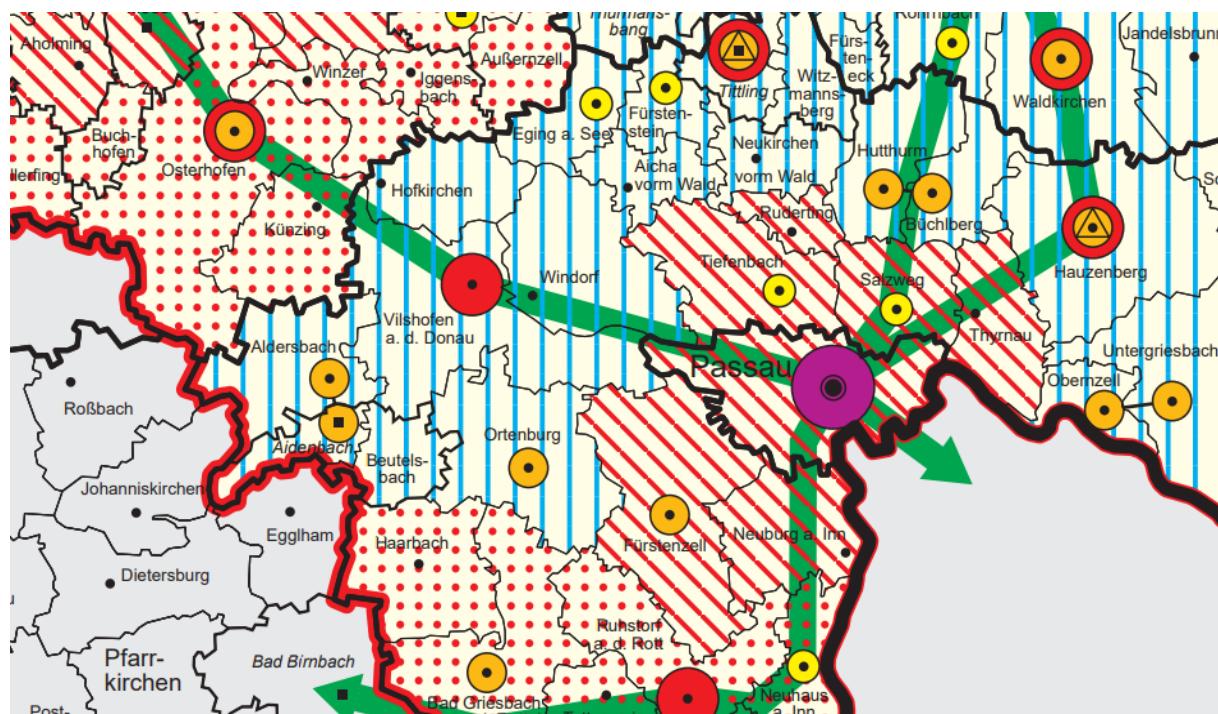
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt.

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 Heilquellschutzgebiete
- 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:

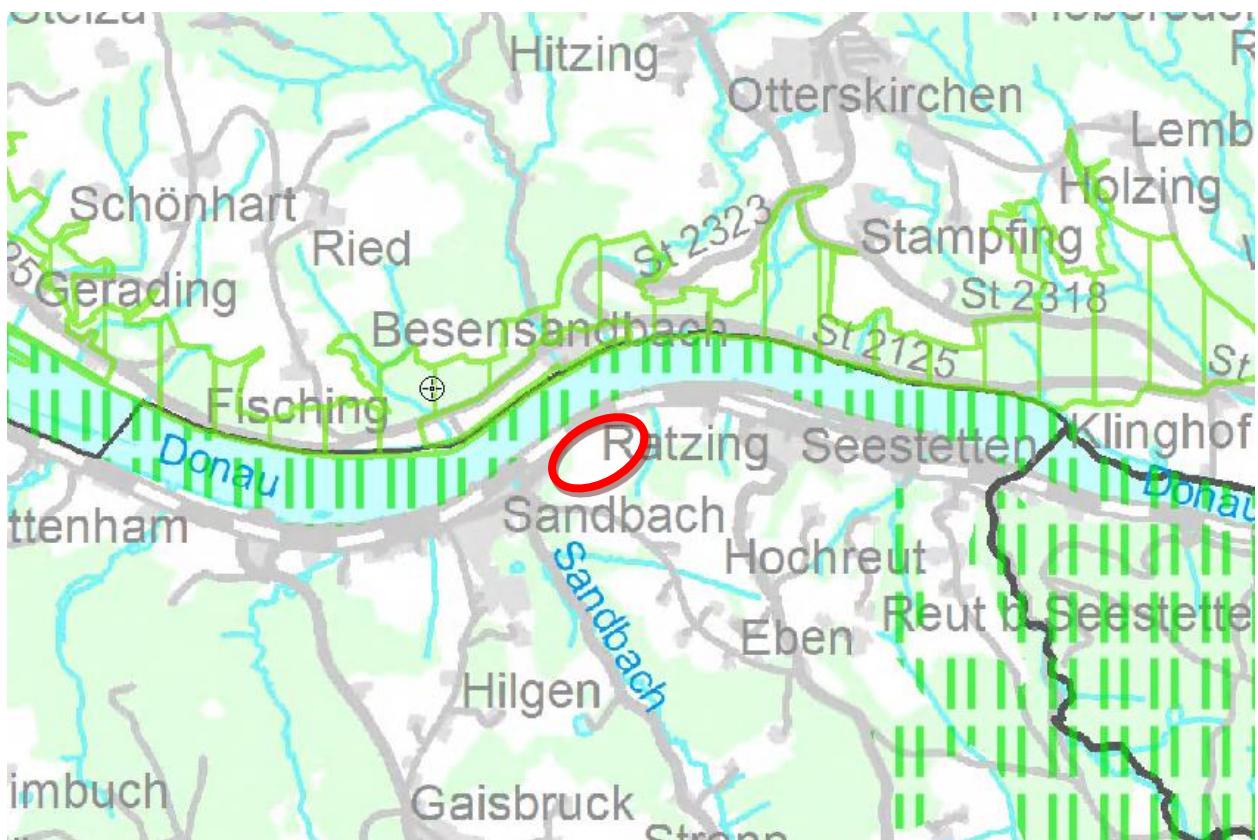
Das Bearbeitungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan Donau – Wald im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Sandbach liegt auf der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Vilshofen an der Donau und dem Oberzentrum Passau.



Auszug Regionalplan Donau – Wald; Raumstrukturkarte, 2023

Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Nördlich entlang der Donau, sowie auch ca. 1,3 km südöstlich des Gebiets verläuft ein Regionaler Grüngzug der Regionalplanung. Nördlich der Donau ist zudem das Landschaftsschutzgebiet "Donauengtal Gelbersdorf-Windorf-Otterskirchen mit Donauinseln" verortet.

Grünzug 3 Donautal: Das niederbayerische Donautal ist ein Natur- und Kulturraum von herausragender Bedeutung, gleichzeitig ist die Donau als Bundeswasserstraße auch eine wichtige Verkehrsachse. Der Grüngzug umfasst neben dem Gewässer vor allem Polderbereiche und gewässernaher Freiflächen. An den Rändern des Grüngzugs befinden sich teils dichte Besiedelungen und Infrastrukturtrassen. Die Feuchtwiesen und Auwaldbereiche sowie die Wälder der Niederterrassen sind von Bedeutung als klimatische Ausgleichsflächen. Der regionale Grüngzug spielt neben den im Ziel genannten Funktionen auch als Lebensraum für seltene und bedrohte Arten und für den regionalen Biotoptverbund (Gewässer- und Feuchtlebensräume) als ökologisch-funktionaler Freiraum eine besondere Rolle. Den Donauhängen östlich von Passau kommt aufgrund der faunistischen und floristischen Ausstattung nationale Bedeutung zu. Weite Teile des Grüngzugs unterliegen als Natura-2000-Gebiet einem besonderen Schutz. Darüber hinaus finden im Grüngzug Erholungsnutzungen (Donauradweg, Wassersport) statt. Die freiraumorientierten Nutzungsansprüche an den Grüngzug gilt es mit den Ansprüchen an die Donau als Bundeswasserstraße in Abstimmung zu bringen.



ROT: Lage Plangebiet, GRÜN gestrichelt: Regionaler Grüngzug, Auszug Regionalplan Donau – Wald (RISBY 2025, nicht maßstäblich)

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem bzw. in der Nähe eines landschaftlichen Vorbehaltungsgebiets. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens steht somit den Zielen nicht entgegen.

Regionalplan Donau – Wald (12)

1. Siedlungsentwicklung

- 1.1 (G) „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“
- 1.2 (G) „Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.“
- 1.3 (G) „Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.“
- 1.4 (G) „Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.“

Die Ausweisung von Wohnbauflächen „WA Sandbach-Ost“ zur Schaffung eines Wohngebietes trägt zur Erreichung der Ziele des Regionalplans Region Donau – Wald bei. Demnach soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Das Vorhaben stellt eine Erweiterung des Ortsgebiets von Sandbach, einem Ortsteil von Vilshofen mit etwa 1.300 Einwohnern dar, besitzt eine gute infrastrukturelle Anbindung über die Kreisstraße und entspricht somit diesem Grundsatz. Ziel der Stadt ist es den östlichen Stadtbereich zu stärken. Die Ortsränder sollen ausreichende Eingrünungsstrukturen erhalten.

Durch die Herausnahme der Bauflächen im Westen von Sandbach und im Bereich Ratzing kann dem Belang des sparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung von bestehenden Flächenpotentialen Rechnung getragen werden.

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen a. d. D. hat am 02.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Sandbach-Ost“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von ca. 4,3 ha umfasst die Flurnummern (Fl.-Nrn.) 261 TF, 263, 263/1 TF, 264, 266, 267/2, 268 TF, 269 TF, 270 TF der Gemarkung Sandbach.

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 durchgeföhrten Flächennutzungsplanänderung sollen die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen folgender Bereiche als Bauflächen zurückgenommen werden:

Ortsteil Sandbach „WA Mösl“

Fl.Nr. 157, 158 TF, 159, 163 TF, 204 TF

Gemarkung Sandbach

ca. 1,8 ha

Ortsteil Ratzing „WA Donaublick III“

Fl.Nr. 391/2 TF, 392 TF, 393, 396 TF, 397 TF, 398 TF, 399 TF, 400 TF, 401 TF, 402 TF

Gemarkung Sandbach

ca. 2,7 ha

Zudem soll eine als „besonders wertvolle Landschaftsteile – Bachauen, Talsohlen, Biotop-komplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün“ und „Erstaufforstung u. Christbaumkulturen nicht zulässig“ ausgewiesene Teilfläche der Fl.Nr. 392 und Fl.Nr. 391/2 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da hierfür die Erschließung bereits anliegt und die Grundstücke zur Verfügung stehen.

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 Sandbach gestärkt und neuer Wohnraum geschaffen.

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

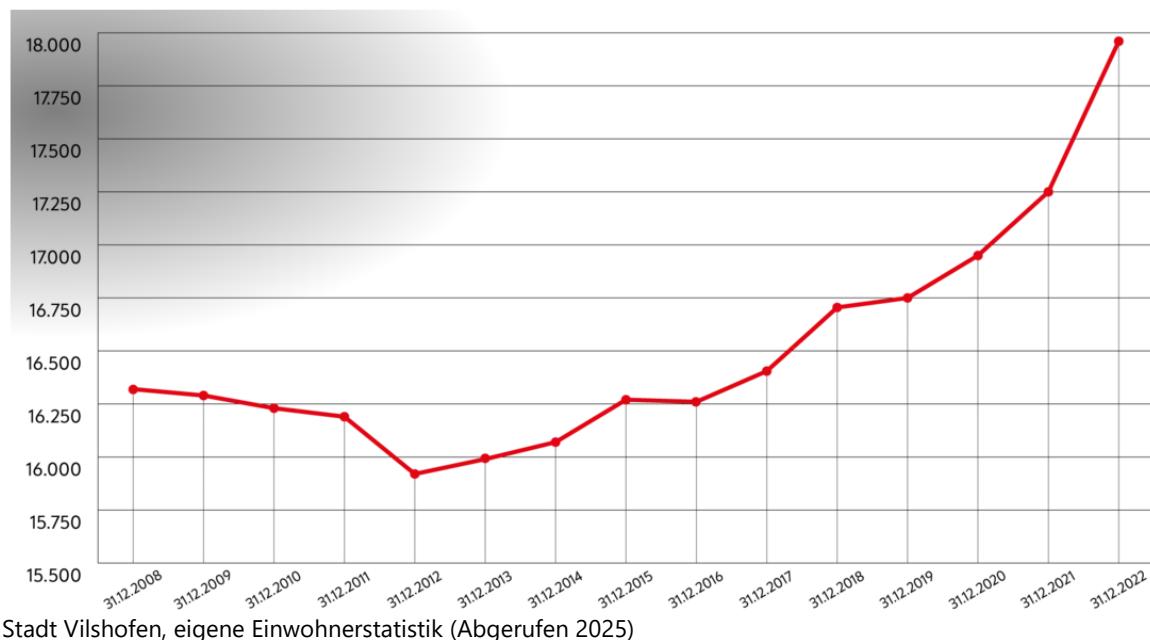
Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Stadt Vilshofen, Ortsteil Sandbach ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Sandbach-Ost", den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für junge Familien, aber auch nach altersgerechtem Wohnen (Eigentumswohnungen, Barrierefreiheit, Bungalowbebauung) zu decken. Um eine baldmögliche geschlossene Bebauung zu erreichen, und mit ausgewiesem Bauland zeitnah die örtlichen Bedarfe zu decken, ist eine Bauverpflichtung verbunden mit einem Wiederankaufsrecht bei Nichtbebauung seitens der Stadt Vilshofen angedacht. Dies entspricht der vergangenen städtischen Praxis.

Die Stadt Vilshofen ist bemüht, den derzeitigen Bedarf (vgl. FNP) an neuem Wohnraum zu decken. Die Stadt Vilshofen führt turnusmäßig 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 soll nach dem Landesentwicklungsprogramm (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). Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz beträgt zum Stand 01.10.2025 18.761. Wie die obenstehende Grafik zeigt, ist die Tendenz steigend.

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

Fläche Wohnbauparzellen WA:	23.475 m ²
GRZ:	0,4
Überbaubare Fläche:	7.043 m ²
Gesamt:	43.208 m ²

1.1.4. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Stadt Vilshofen geschaffen. Die Ausweisung erfolgt angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet im Westen, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Der geplante Standort für das Wohngebiet liegt südlich der Sandbacher Straße (PA39), über die es auch verkehrlich angeschlossen wird. Im Westen grenzt das Areal an den bestehenden Siedlungsbereich von Sandbach. Nordöstlich angrenzend befindet sich zudem ein alleinstehendes Gehöft. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In diese Richtungen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Ansicht von Süden (Eigenes Bildarchiv; 2024)



Ansicht von Nordosten (Eigenes Bildarchiv; 2024)

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 33 Parzellen durch eine Erschließungsstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Verkehrsaufkommen entspricht einer normalen Wohngebietsnutzung. Aufgrund dessen kann derweil auf eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße (PA39) verzichtet werden. Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die direkt angrenzende Kreisstraße auf die nördlich gelegene Bundesstraße B8.

Auswirkungen auf Denkmäler

Im Planungsgebiet ist das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ (D-2-7345-0017) ausgewiesen. Dementsprechend ist gemäß Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter

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

Die Kanalerschließung 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 nur etwa 60 m südlich der Donau, befindet sich allerdings außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Eine Untersuchung hinsichtlich urbaner Sturzfluten wurde durchgeführt (BBI Ingenieure GmbH). Die Ergebnisse (Anlage eines Abfanggrabens) wurden in die Planung mit aufgenommen.

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, Bestandsgehölz im Nordosten). Es findet kein Eingriff in das Bestandsgehölz statt. Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind darüber hinaus im Umgriff vorhanden. In diese wird ebenfalls nicht eingegriffen. Aufgrund der Lage an der Verkehrsachse (Kreisstraße, Bahnstrecke, Bundesstraße) mit dem angrenzenden Ortsbereich Sandbach 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 Acker und Grünlandflächen weisen keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Im Südwesten befindet sich ein Ranken und Extensivgrünland, welches aber als Grünfläche erhalten bleiben soll.

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.

1.1.5. Infrastruktur

Standortvorteil der Vorhabenfläche in Sandbach 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 lediglich geringe Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Bushaltestelle im Ortsteil Sandbach (Sandbach Kirche) gegeben.

Es besteht ein vielfältiges Bildungsangebot im Stadtgebiet von insgesamt 14 Schulen und sieben Kindergärten.

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, Ortsteil Sandbach, Gemarkung Sandbach, an der Sandbacher Straße. Über die Bundesautobahn 3 (A3), die Bundesstraße B8 und das Schienennetz (Passau - Regensburg - Nürnberg) steht eine kurze und ausgebauten, überregionale Anbindung zur Verfügung.

Im Süden und Südosten befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen grenzt das Areal an den bestehenden Siedlungsbereich von Sandbach. Nordöstlich angrenzend befindet sich zudem ein alleinstehendes Gehöft. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geplanten sowie vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Norden, zur Sandbacher Straße hin, abfallende Fläche.

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird derzeit großteils als Acker bewirtschaftet. Grünland besteht auf einer Teilfläche (Fl.-Nr. 264) sowie auf einem Randbereich im Südwesten. Im Nordosten verläuft entlang der Sandbacher Straße ein Gehölzstreifen.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen 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

1.2.4.2. 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 33 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 556 m² bis 964 m² ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum im Ortsteil Sandbach der Stadt Vilshofen an der Donau zu schaffen. Es ist vorgesehen im WA I 29 Parzellen für Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen und im WA II 4 Parzellen für Doppelhausbebauungen, Hausgruppen und Mehrparteienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zu generieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von max. 0,4 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten, aber auch mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Standort ist günstig an die Sandbacher Straße anzubinden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen und der Ortsmitte.

1.2.4.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Erschließungsstraße an die Sandbacher Straße. Von hier aus ist eine Anbindung an die nahegelegene Bundesstraße B8 gegeben. Eine Fußwegverbindung entlang der Sandbacher Straße in Richtung Westen (Sandbach) sowie Osten (Ratzing) besteht bereits.

1.2.4.4. 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 Stadt 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) 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 Ackerflächen zugeleitet wird und im Norden in ein Regenrückhaltebecken mündet. Das Regenwasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, wird über einen Regenwasserkanal oder Graben der Donau zugeleitet.



Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke 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 Norden an die Planfläche angrenzend verlaufen die Sandbacher Straße, eine Bahnlinie sowie die Bundesstraße B8, weshalb eine schalltechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro Geoplan erarbeitet wurde, um die Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu prüfen. Ausgehend von den genannten Verkehrs- und Schienenwegen 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: Lärmschutzwand mit aufgesetzter Lärmschutzwand, Passiver Lärmschutz: Festsetzungen zu Schlaf und Kinderzimmern, anderen schutzbedürftigen Räumen im Erd- und Obergeschoss sowie Aufenthaltsbereichen im Freien).

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 europarechtlichen 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

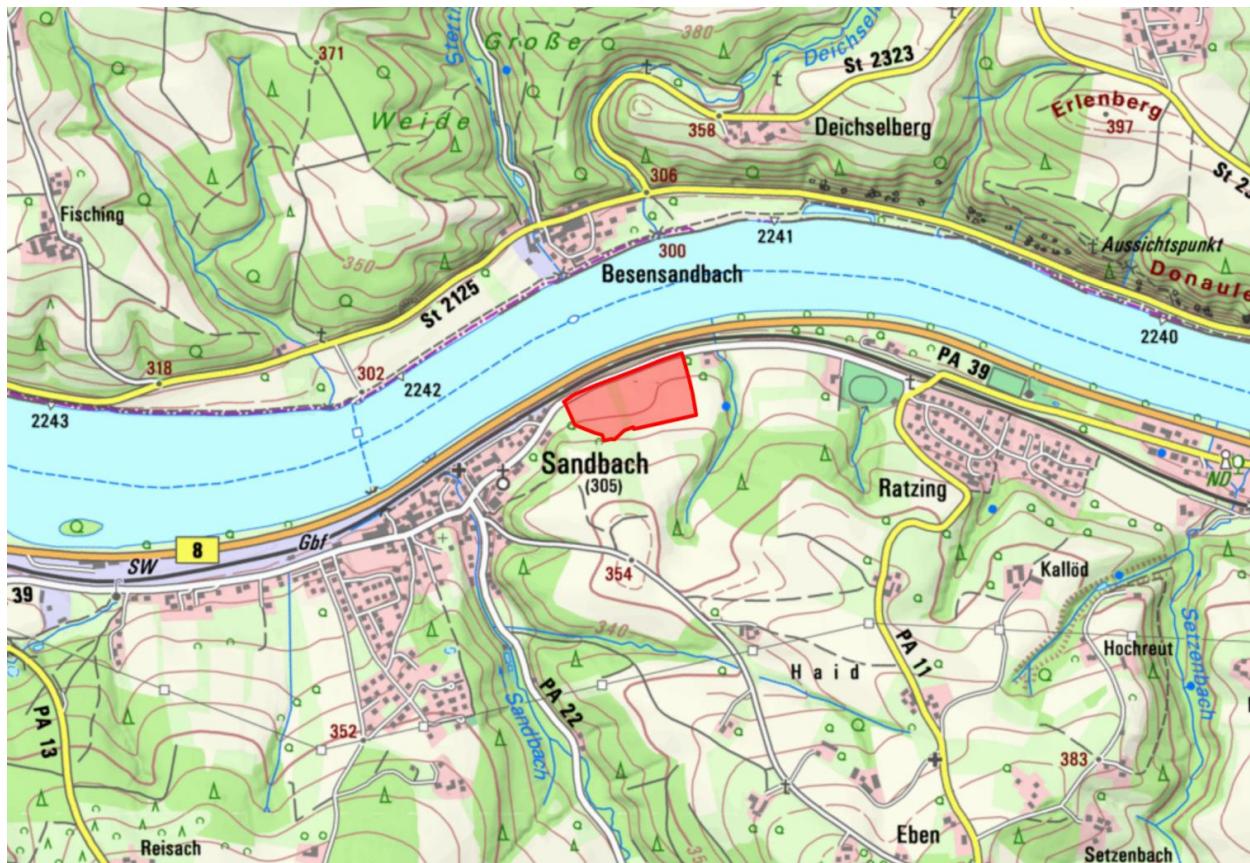
2.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

Der geplante Standort für das Wohngebiet liegt südlich der Sandbacher Straße (PA39). Im Westen grenzt das Areal an den bestehenden Siedlungsbereich von Sandbach. Nordöstlich angrenzend befindet sich zudem ein alleinstehendes Gehöft. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In der näheren Umgebung befinden sich südöstlich sowie -westlich Gehölz- bzw. Waldbestände. Das Plangebiet selbst wird derzeit großteils als Acker bewirtschaftet. Grünland besteht auf einer Teilfläche (Fl.-Nr. 264) sowie auf einem Randbereich im Südwesten. Letzteres wird extensiv bewirtschaftet und soll als Grünfläche erhalten bleiben. Im Nordosten verläuft entlang der Sandbacher Straße ein Gehölzstreifen.

Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Westen sowie der Hofstelle im Nordosten und den geplanten und bestehenden Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.





Übersichtskarte; rot: Plangebiet (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)

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. der Begründung zum Bebauungsplan 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 Landschaftsplans 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.

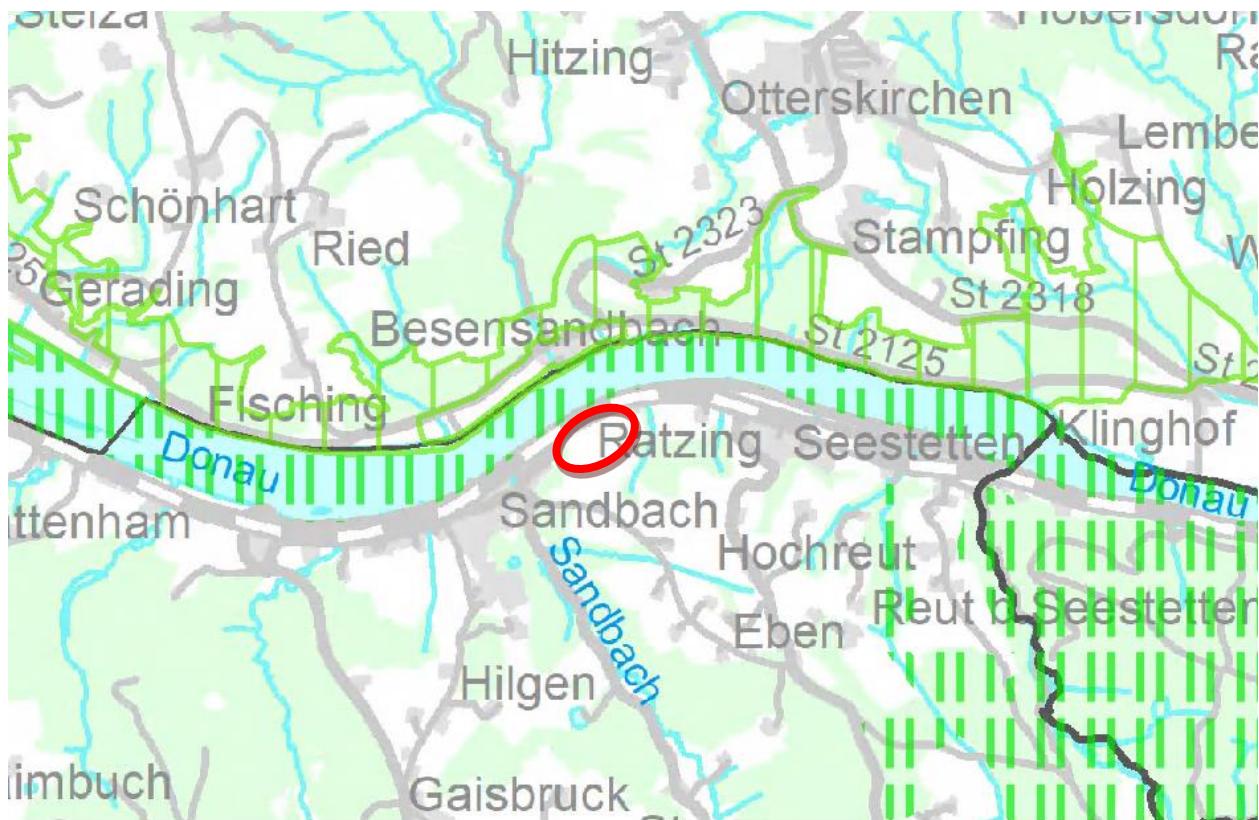
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- 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 Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sandbach liegt auf der Entwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Vilshofen an der Donau und dem Oberzentrum Passau.

Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Nördlich entlang der Donau, sowie auch ca. 1,3 km südöstlich des Gebiets verläuft ein Regionaler Grüngürtel der Regionalplanung. Nördlich der Donau ist zudem das Landschaftsschutzgebiet "Donauengtal Gelbersdorf-Windorf-Otterskirchen mit Donauinseln" verortet.

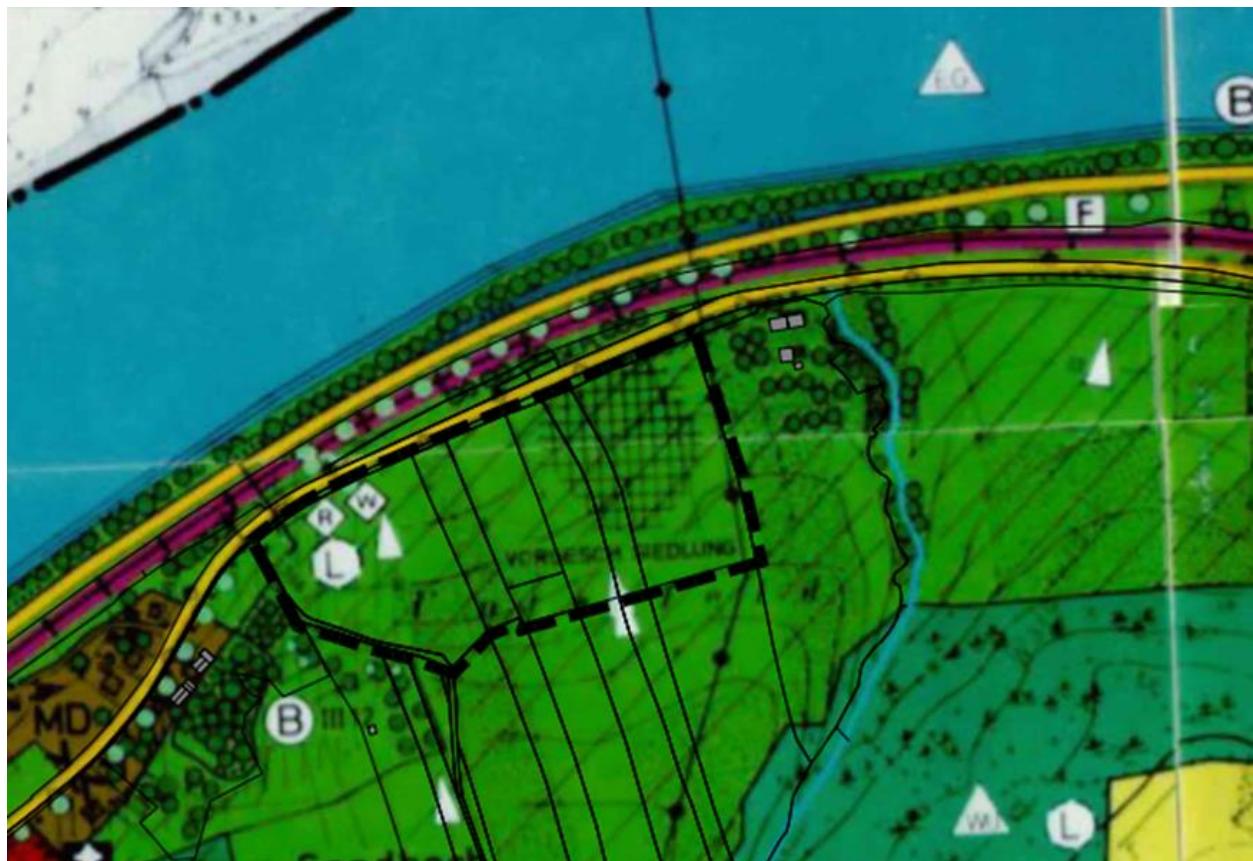


ROT: Lage Plangebiet, GRÜN gestrichelt: Regionaler Grünzug, Auszug Regionalplan Donau – Wald (RISBY 2025, nicht maßstäblich)

2.2.5. Flächennutzungsplan

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

- Bachauen, Talsohlen, Biotope, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün
- Bodendenkmal
- Hinweis auf mittelstarke Erosionsgefährdung
- Elektrische Hochspannungsfreileitung
- Geplante Baumpflanzungen
- Erstaufforstungen u. Christbaumkulturen nicht zulässig



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planungsgebiet schwarz gestrichelt (maßstabslos)

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 südlich der Sandbacher Straße gelegen, auf welche er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird.

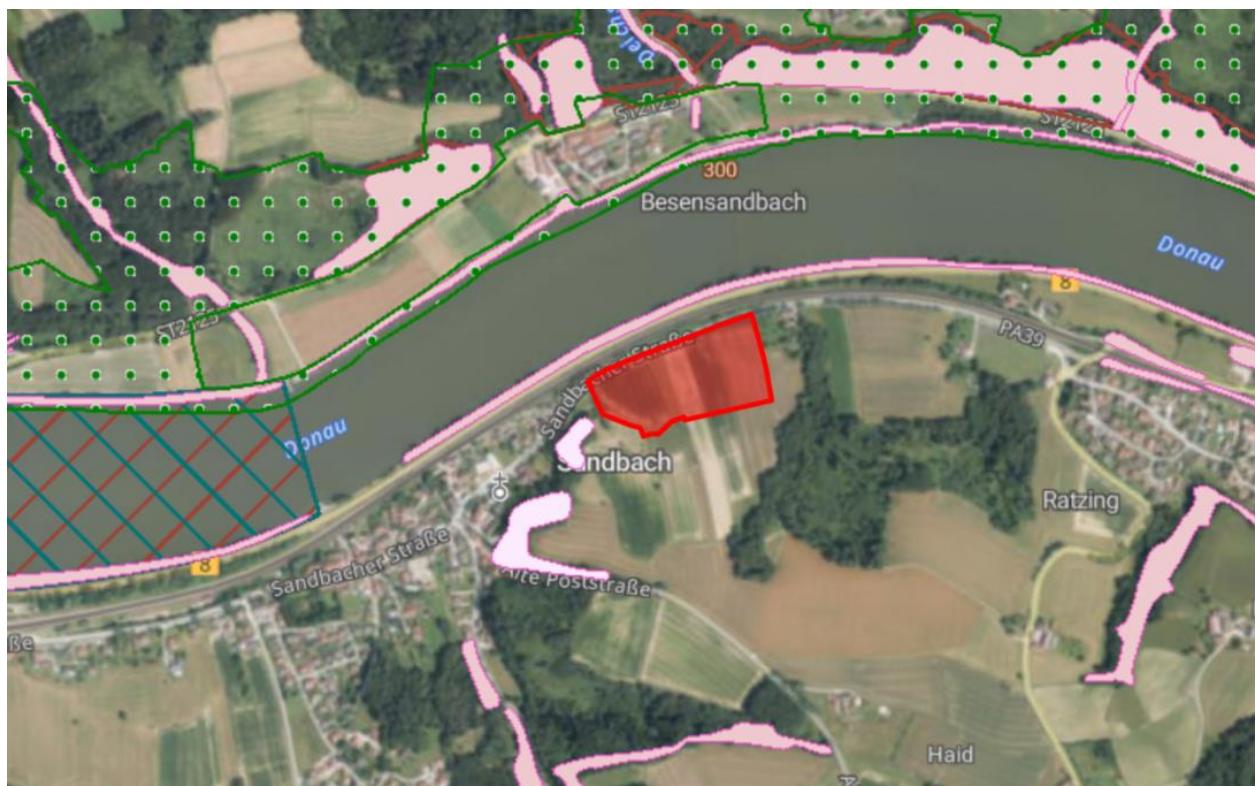
Im Süden und Südosten befindet sich landwirtschaftliche Fläche, im Westen das Siedlungsgebiet von Sandbach. In der näheren Umgebung befinden sich südöstlich sowie -westlich Gehölz- bzw. Waldbestände. Das beplante Areal selbst wird großteils landwirtschaftlich (Acker, Grünland) genutzt. Im Nordosten befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen entlang der Sandbacher Straße, welcher erhalten bleibt.



Blick auf das Areal nach Nordosten (Eigenes Bildarchiv; 2024)

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die amtliche Biotoptopografierung „Zwei kleine Feldgehölze am Hang östlich von Sandbach.“ (Biotoptophaupt Nr. 7345-0012). Diese Biotoptopografie werden aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 20 m zum Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Im Südwesten ist geplant öffentliche Grünflächen bestehen zu lassen. Nördlich ist zudem die amtliche Biotoptopografierung „Gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Donau.“ (Biotoptophaupt Nr. 7345-0002) verortet. Aufgrund der Entfernung von etwa 50 m und der zwischen Geltungsbereich und Biotoptopografie liegenden Verkehrswege (Kreisstraße, Schienenweg, Bundesstraße) ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszugehen.

Entlang des gegenüberliegenden Donauufers befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Donauengtal Gelbersdorf-Windorf-Otterskirchen mit Donauinseln“ (ID: LSG-00522.01). Das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ (ID-Code Bayern: 7142-301) sowie das überlappende Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ (ID-Code Bayern: 7142-471) liegen in westlicher Richtung etwa 530 m entfernt. Nördlich der Donau in etwa 410 m Entfernung ist zudem das FFH-Gebiet „Vilshofener Donau-Engtal“ (ID-Code Bayern: 7345-301) verortet. Aufgrund der Art und Entfernung des Vorhabens zu den genannten Schutzgebieten ist von keiner Beeinträchtigung dieser auszugehen.



Landschaftsschutzgebiet (grün), FFH-Gebiete (braun), Vogelschutzgebiet (petrol) und Biotoptopografierungen (rosa) in der Umgebung des Plangebiets (rot) (nicht maßstäblich; BayernAtlas 2025)

Die Potenzielle Natürliche Vegetation ist als Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6b) sowie im nördlichen Bereich als „Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerland
- Grünland

Aufgrund der umliegenden Gehölze und Wohnbebauungen, der Hanglage und den vorbeilaufen- den Verkehrstrassen (PA 39, Bahnlinie, B8) ist von einer bestehenden Stör- und Kulissenwirkung auszugehen. Im Westen tangiert eine Mittelspannungsfreileitung das Areal. Im Datenarchiv des FIS-Natur Online finden sich ebenfalls keine Hinweise auf Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungs- bereiches nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

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

Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhande- ner Daten (Biotoptkartierung, ABSP, etc.).

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Acker- und Grünlandlebensräumen
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Acker- und Grünlandlebensräumen durch die Baukörper und Straßen

Nutzungsbedingt

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

Ergebnis:

Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen bau-, anlagen- und nutzungsbedingt Auswirkun- gen geringer Erheblichkeit auf das Schutzwert Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

Die Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering einzu- stufen.

B. Schutzwert Boden

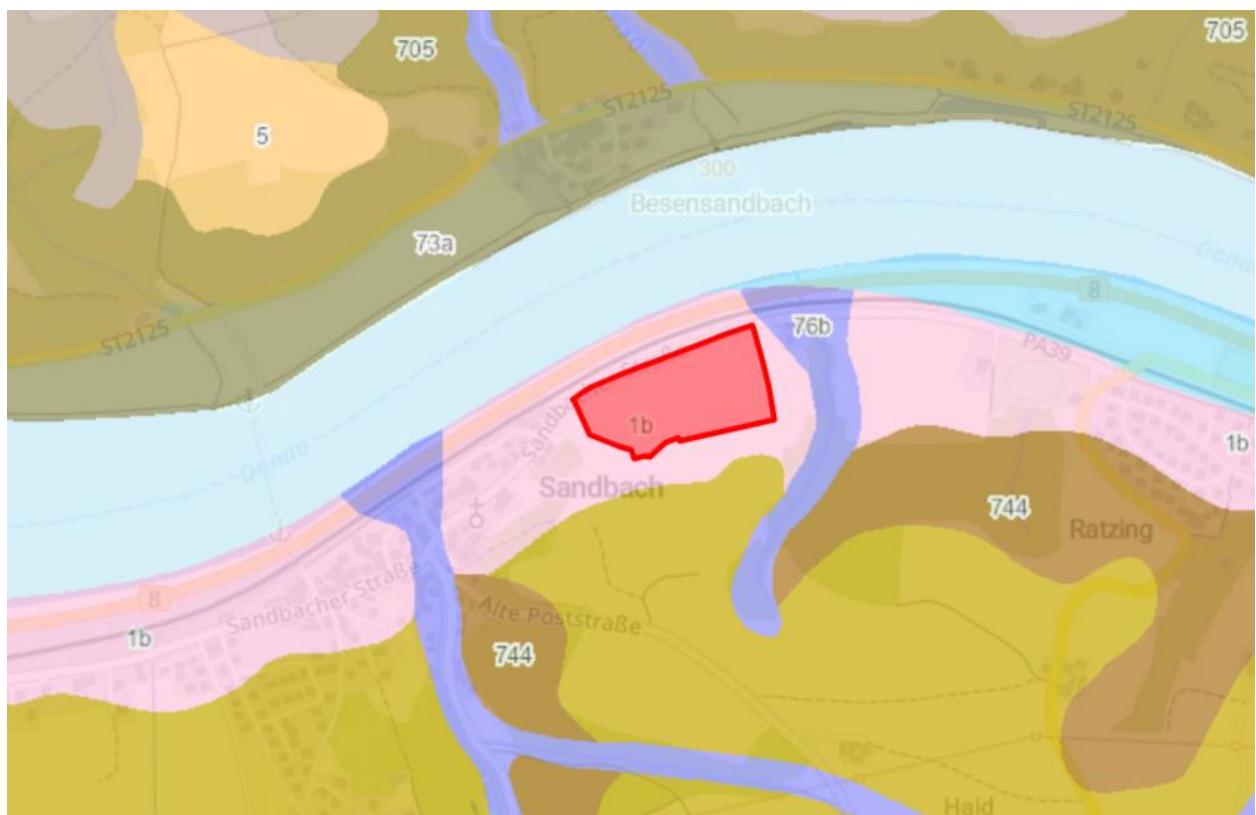
Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und

unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Untereinheit Donauengtal. Der Boden im Planungsbereich kann als fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatetreinsand bis -sandschluff (Flugsand oder Sandlöss) beschrieben werden.

Das Grundstück fällt nach Norden hin ab. Gemäß Flächennutzungsplan ist von einer mittelstarken Erosionsgefährdung innerhalb des Plangebiets auszugehen.



Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000; rot: Plangebiet (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung sind auch die natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) zu bewerten. 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 topografischen Grundlagen basieren, treten beim Abgleich mit aktuellen Nutzungskarten insbesondere an Nutzungsgrenzen Verschneidungsun- genauigkeiten auf.

➔ 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)“.

➔ 2 (gering) sowie 4 (hoch) (unterschiedliche Verteilung über das Plangebiet)

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 Gestaltungsverfahren, 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.

➔ 5 (hoch)

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 (20174)“ zugeordnet. Bei Bedarf ist eine Auswertung der Kennwerte auf Horizontgruppenebene möglich.

→ Rückhaltevermögen Schwermetalle:

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

5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ wird aus der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung abgeleitet. Die Kasseneinteilung erfolgt nach „Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren, 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.

→ 3 (mittel); 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 Böden mit mittlerer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit sowie hohem Rückhaltevermögen für Schwermetalle und Niederschlagswasser überplant und diese dadurch teilweise in ihrer Funktionsausübung beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb
- Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen)
- Eingriff in den Bodenhaushalt bzw. das natürlich gewachsene Bodengefüge

Anlagebedingt

- Versiegelungen (Wohnbebauungen, Verkehrsflächen)
- Verlust von Acker und Grünlandfläche

Nutzungsbedingt

- keine erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.
Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

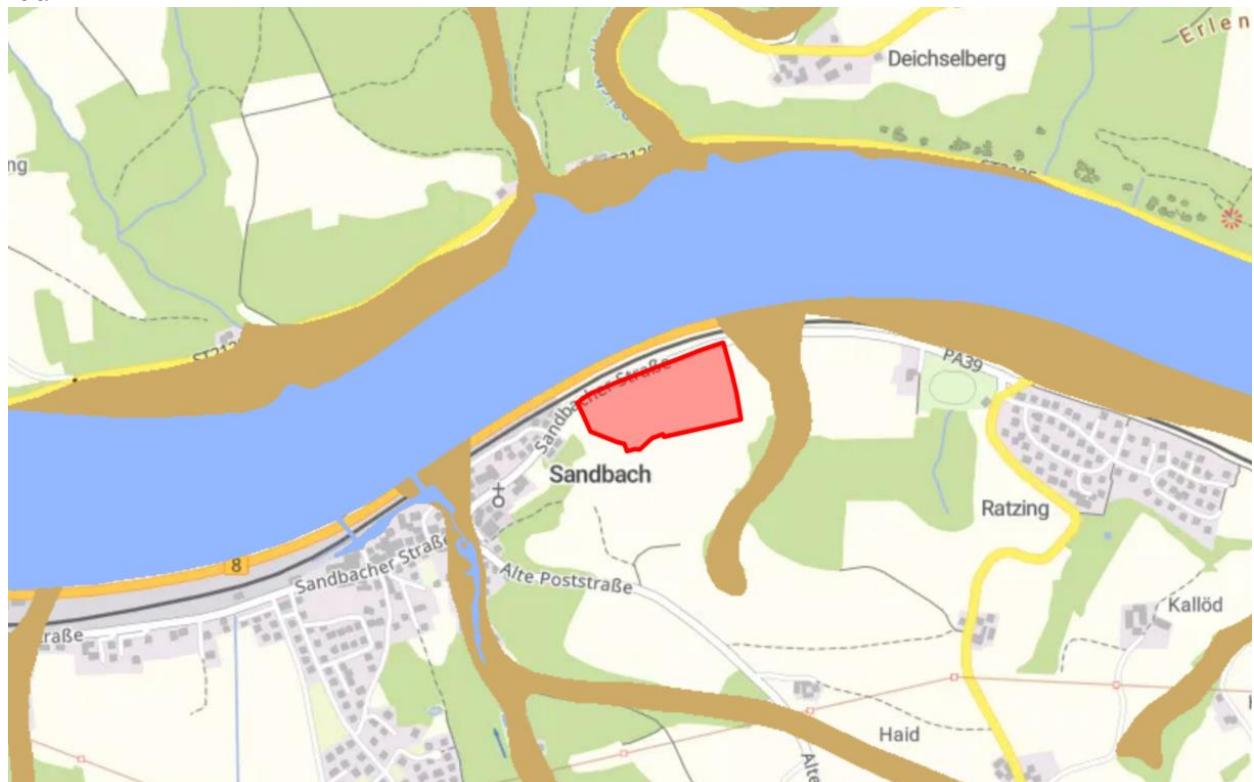
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ_{100}) sowie der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} der Donau. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

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 Pflanzenschutzmittel und Nitrat.



Wassersensible Bereiche (braun) und Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (blau); rot: Plangebiet (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)

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

Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich in mehr als 4 km Entfernung südwestlich und südöstlich des Planungsgebiets. Aufgrund der räumlichen Distanz und der anzunehmenden Grundwasserfließrichtung (nach Nordosten zur Donau) ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben zu rechnen.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen (UmweltAtlas Bayern 2025)

Die abgebildete Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen (UmweltAtlas Bayern 2025) zeigt, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs zwei potenzielle Fließwege des Oberflächenwassers bei Starkregen mit mäßigem Abfluss befinden. Aufgrund dessen ist die Errichtung eines Abfanggrabens vorgesehen, welcher das Oberflächenwasser kontrolliert aus dem Wohngebiet leitet.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Dünge- 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 können unkontrollierte urbane Sturzfluten verhindert werden.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- baubedingte Auswaschungen möglich

Anlagebedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen (Wohnbebauungen, Verkehrsflächen)

Nutzungsbedingt

- keine erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten

Ergebnis:

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. 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.

Die Auswirkungen auf das Schutzbauwerk Wasser sind somit als gering einzustufen.

D. Schutzbauwerk Luft und 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. Die umliegenden Gehölze bleiben in vollem Umfang erhalten.

Derzeit stellt der Geltungsbereich aufgrund der Nutzung als Acker-, Brache- und Grünland lediglich ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Fließrichtung der Kaltluft ist gemäß der Schutzbauwerkkarte Klima/Luft des LfU nach Norden zur Donau gerichtet. Das angrenzende Ortsgebiet ist als Wirkraum (= alle Flächen mit einer Wohn- und Schlaffunktion) der Belastungsstufe 3 (Flächen, die unter der Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden) verzeichnet. Die Fläche des Geltungsbereichs weist allerdings nur eine geringe kaltlufthaushaltliche Bedeutung für die Entlastung des Wirkraumes bei Nacht auf.



SCHWARZ: Lage Plangebiet, BLAU: Flächen mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem, ORANGE: Belastungsstufe 3, PFEILE: Fließrichtung der Kaltluft, GRAUE PUNKTE: Wälder und Forsten, die tagsüber zur aktiven Hitzeerholung aufgesucht werden können; Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500.000, Planungshinweiskarte (LfU 2021)

Auswirkungen:

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen

Die Umwandlung der Fläche in Wohngebiet zieht keine erheblichen Auswirkungen auf den bestehenden Wirkraum (Siedlungsgebiet) nach sich, da die Fläche keine besondere kaltlufthaushaltliche Bedeutung aufweist.

Luftaustauschbahnen zu oder von Siedlungsbereichen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion infolge der geplanten Wohnbebauungen im Vergleich zu einem landwirtschaftlich genutzten Grünland zieht demnach nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Schadstoff- und Staubemissionen während des Baubetriebs

Anlagebedingt

- Verringerung der Kaltluftproduktion durch Bebauung

Nutzungsbedingt

- Emissionen im gewöhnlichen Rahmen eines Wohngebiets

Ergebnis:

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

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

Donautal (Donauengtal 408-G):

„Mit dem Eintritt in das kristalline Grundgebirge unterhalb von Pleinting verengt sich der bis dahin weite Talraum zu einem schmalen Durchbruchstal mit markanten Steilhängen, das sich 100 bis 300 m tief in die Gneis- und Granithochfläche des Grundgebirges (Böhmisches Massiv) eingeschnitten hat. Der Talraum wird weitgehend von der ca. 200 bis über 400 m breiten Donau eingenommen. Sie wird von Gehölz- und schmalen Auwaldsäumen begleitet. Wo der Strom es zulässt, haben sich auf meist schmalen Streifen oder an den Taltrüchen der einmündenden Seitengewässer Siedlungen entwickelt (u. a. Vilshofen, Windorf, Obernzell). Entlang der Talränder verlaufen ferner verschiedene überörtliche Verkehrsverbindungen (Bahnstrecke Regensburg-Linz, Bundesstraßen B8 und B388, Staatsstraße 2125)“ (ABSP Passau)

„An flacheren Hängen sowie entlang des Hangfußes finden sich Lößlehmdecken (z. B. bei Vilshofen, Windorf, Gaishofen), die sich zu tiefgründigen, nährstoffreichen Braunerden entwickelten, bei Sandbach Pararendzinen aus Überdeckungen mit carbonatreichem Flugsand bzw. Sandlöss. Hier überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, z. T. Äcker).“ (ABSP Passau)

Die Hänge südlich der Donau werden großteils land- und forstwirtschaftlich genutzt. Westlich der beplanten Fläche grenzt das Siedlungsgebiet von Sandbach an. Nordöstlich befindet sich ein einzelnes Gehöft. Im Südosten und -westen befinden sich Gehölz- und Waldbestände. Nördlich grenzt die Kreisstraße PA 39 (Sandbacher Straße) direkt an den Geltungsbereich. Darauf folgen direkt im Anschluss die zweigleisige Bahnstrecke sowie die Bundesstraße B8, welche allesamt entlang der Donau verlaufen. Eine Mittelspannungsfreileitung tangiert das Areal im Osten. Das Plangebiet selbst wird derzeit als Acker und Grünland genutzt.





Ansicht von Nordosten (Eigenes Bildarchiv; 2024)

Auswirkungen:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da durch die umliegenden Strukturen Vorbelastungen vorliegen.

Die Gebäude werden höchstens mit 2 oberirdischen Geschoßen ausgeführt, sodass eine harmonische Abrundung des Siedlungsbereichs entsteht. In steileren Bereichen sind lediglich Häuser in Hangbauweise zulässig, was Auswirkungen minimiert.

Die Gehölzstrukturen im Westen und Osten grenzen das Areal in diese Richtung ideal ab. Aufgrund der Topografie ist eine Wirkung nach Süden ebenso ausgeschlossen.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Störung des Landschaftsbilds durch Baumaßnahmen (Baufahrzeuge, Bodenmodellierungen etc.)

Anlagebedingt

- Flächenumwandlung (hauptsächlich Acker/Grünland zu Wohngebiet) an Donaurandhöhen ergibt mittlere Veränderung des Landschaftsbilds, da lediglich Sichtbarkeit von Norden

Nutzungsbedingt

- Nutzungsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen

Ergebnis:

Bau- und Anlagebedingt ist mit mittleren Auswirkungen zu rechnen. Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit als mittel einzustufen.

F. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld von mehreren landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Dorfgebiet von Sandbach sowie einer Kreisstraße, eines Schienenweges und einer Bundesstraße. Im Geltungsbereich selbst wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung hat das Gebiet keine direkte Funktion für naturnahe Erholung. Überörtliche Rad- oder Wanderwege befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Lediglich der örtliche Wanderweg „Stadt Vilshofen an der Donau – schwarz auf gelb 8“ verläuft nördlich entlang des bestehenden Fußwegs an der Sandbacher Straße. Dieser bleibt weiterhin bestehen, wird allerdings durch die Zufahrt gequert. Um das Wohngebiet entstehen neue Fußwegverbindungen.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung hat nur eine geringe Beeinträchtigung der örtlichen Naherholung zur Folge. Der angrenzende Fußweg wird durch eine weitere Überfahrt beeinträchtigt. Im Süden des Wohngebiets soll ein Spielplatz entstehen.

Im Norden an die Planfläche angrenzend verlaufen die Sandbacher Straße, eine Bahnlinie sowie die Bundesstraße B8, weshalb ein Schalltechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro Geoplan erstellt wurde, um die Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu prüfen. Ausgehend von den genannten Verkehrs- und Schienenwegen 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: Lärmschutzwand mit aufgesetzter Lärmschutzwand, Passiver Lärmschutz: Festsetzungen zu Schlaf und Kinderzimmern, anderen schutzbedürftigen Räumen im Erd- und Obergeschoss sowie Aufenthaltsbereichen im Freien).

Zusätzliche Lärmemissionen treten nur im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebiets auf.



Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- während der Bautätigkeit kurzzeitig höhere Lärmemissionen möglich

Anlagebedingt

- Anlagebedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch zu rechnen

Nutzungsbedingt

- Lärmemissionen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebiets

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Umgebung. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen (durch Lärm) entstehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen können auch im geplanten Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm verhindert werden.

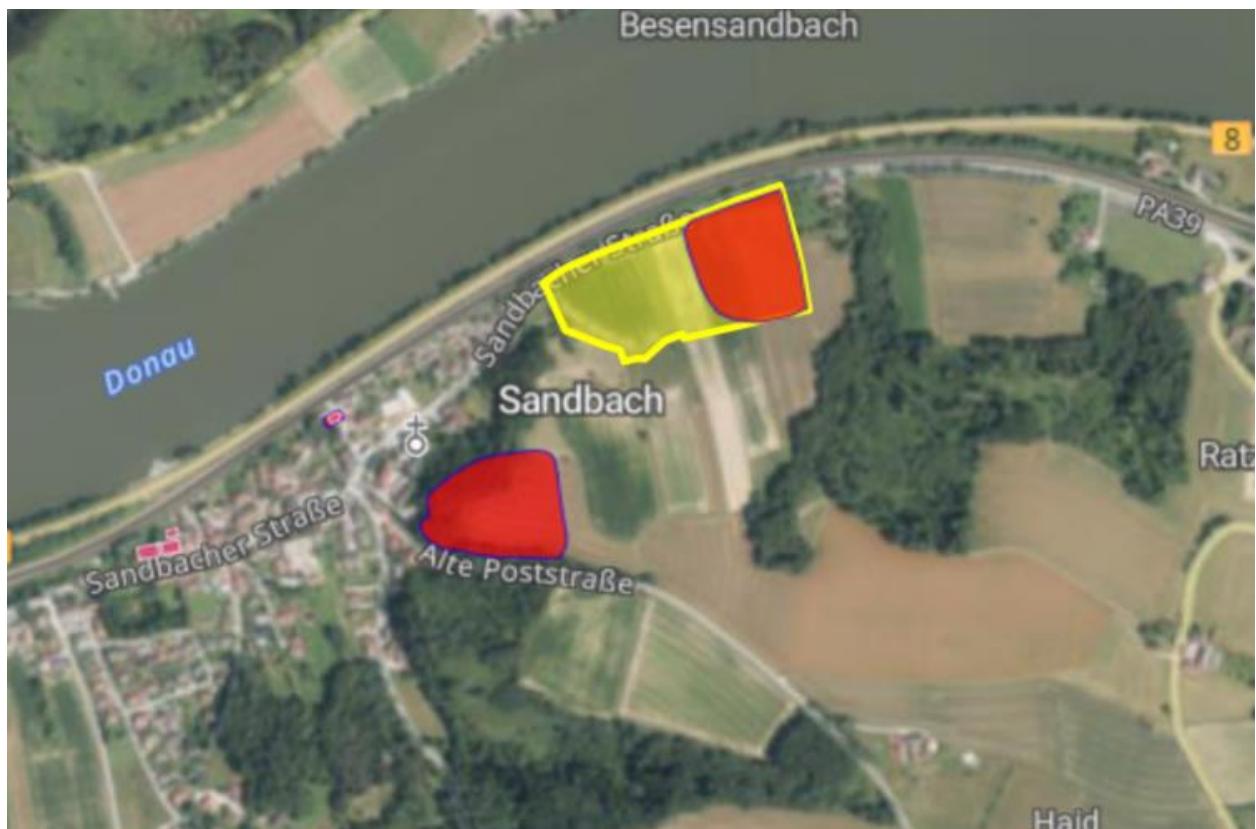
Die Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch werden als gering eingestuft.

G. Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Osten des Planungsgebiets ist das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ (D-2-7345-0017) verortet. Der Verfahrensstand lautet: „Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“. In etwa 150 m südwestlicher Entfernung zum Geltungsbereich ist zudem das Bodendenkmal „Verebnete Abschnittsbefestigung der Vor- und Frühgeschichte oder des Mittelalters.“ (D-2-7345-0016) verzeichnet. Die etwa 300 m entfernte Kirche St. Nikolaus und Martin in Sandbach ist als Baudenkmal (D-2-75-154-147) mit untertägigem Bodendenkmal (D-2-7345-0184) verzeichnet.



Bau- und Bodendenkmäler (rot); gelb: Plangebiet (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)

Auswirkungen:

Bezüglich der Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereichs können keine Aussagen getroffen werden. Es ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen und gemäß Art. 7 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Hinsichtlich der Entfernung zu den weiteren Boden- und Baudenkmälern ist von keinen negativen Auswirkungen auf diese auszugehen.

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.

Ergebnis:

Es können zum jetzigen Stand keine konkreten Aussagen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden. Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist abzuwarten.

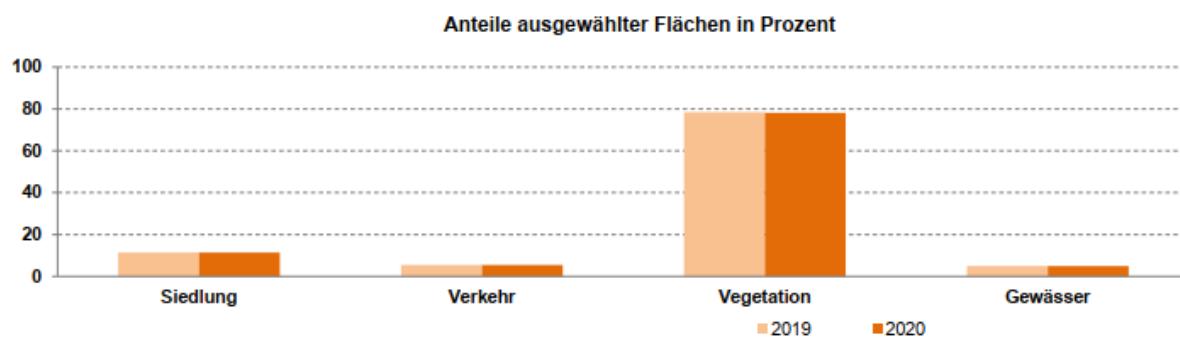
H. Schutzbau Fläche

Beschreibung:

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 4,3 ha und 33 Parzellen, wobei 29 Parzellen für Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen und 4 Parzellen für Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrparteienhäuser zur Verfügung stehen sollen. Die Größe der Parzellen variiert zwischen 556 m² bis 964 m². Derzeit wird die Fläche überwiegend von Ackerland eingenommen, auf der Flurnummer 264 besteht Grünland. Die Flächen liegen an einem nach Norden geneigten Hang, was die Bewirtschaftung erschwert. Die umliegenden Gehölzstrukturen bleiben von der geplanten Baumaßnahme unberührt.

Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in der Stadt Vilshofen lag gemäß Statistik kommunal des Bayerischen Landesamt für Statistik im Jahr 2020 bei etwa 50,8 %. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen stieg vom Jahr 2019 mit 1422 ha (16,5 %) auf 1433 ha (16,6 %) im Jahr 2020.



Auswirkungen:

Während der Bauzeit kann es zu temporärer Flächeninanspruchnahme kommen (Errichtung von Baustellenzufahrten, Abstellen von schwerem Baugerät, Materiallager).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Durch die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,4 sowie die festgelegten Eingrünungsmaßnahmen wird einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt und ein sparsamer Umgang mit der Baufläche erzielt. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeföhrten Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 92 wird Bauland in ähnlichem Umfang zurückgenommen.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit

Anlagebedingt

- Flächenversiegelung im Rahmen von Straßenverkehrsflächen, Wohnbebauungen und Neubengebäuden (Garagen etc.)

Nutzungsbedingt

- Nutzungsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen

Ergebnis:

Bau- und Anlagebedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche anzunehmen. Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

I. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

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

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Die Schutzwerte Boden und Wasser wären nicht durch Bodenaustauschmaßnahmen, Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen. Bezüglich der Schutzwerte ist im Planfall lediglich mit 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
- Rad- und Fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums des Ortsteiles
- Eingrünungsstrukturen zur freien Landschaft
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Erhalt des Bestandsgehölzes im Nordosten
- Differenzierte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.
- Durchgehende Zaunsockeln sind nicht erlaubt. Zusätzlich ist ein Zaunabstand zum Boden von mind. 10 cm zu belassen
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Maßnahmen gegen Starkniederschläge und Hangwasser

2.5.2. Ausgleich

Eingriff:

Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen. Die Wertpunkte (WP) der Biotoptypen und Nutzungstypen (BNT) der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Intensivgrünland) werden demnach pauschal mit 3 WP bewertet. Die Grundflächenzahl (= GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und liegt beim geplanten Allgemeinen Wohngebiet bei 0,4. Zusätzlich ist bei der Eingriffsermittlung unter Berücksichtigung der im Leitfaden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von minus 20 % anzusetzen.

Der Planungsfaktor von 20% ergibt sich wie folgt:

Vermeidungsmaßnahmen (zur Anrechnung beim Planungsfaktor)	Begründung	Planungsfaktor
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Anlage von Gräben und Rückhaltebecken zur Versickerung und Retention von Niederschlagswasser	5%
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten	5%
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen	Erhalt des Bestandsgehölzes an der Sandbacher Straße sowie des extensiv genutzten Grünlandes im Südwesten; Pflanzung freiwachsender Hecken auf dem Lärmschutzwall	5%
naturahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Pflanzung von mindestens 2 Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle	5%
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen entlang von Wohnstraßen und Wohnwegen sowie auf dem Spielplatz	5%
Summe (max 20%)		20%

Geplante Nutzung:

Flurnummern:

Gemarkung:

Größe:

GRZ:

Allgemeines Wohngebiet

261 TF, 263, 263/1 TF, 264, 266, 267/2, 268 TF, 269 TF, 270 TF

Sandbach

ca. 43.208 m²

0,4

Für die Berechnung des Erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde die Fläche des Geltungsbereiches verwendet, abzüglich der öffentlichen Grünflächen, welche das Wohngebiet im Südwesten und Osten einrahmen sowie abzüglich des Bestandsgehölzes im Nordosten, welches ebenfalls erhalten bleibt.

Bezeichnung Fläche/Teilfläche	AUSGANGSZUSTAND					EINGRIFFSSCHWERE		ERMITTlung DES AUSGLEICHSBEDARFS	
	Biotopt- und Nutzungstyp	Biotopt- Code	WP	WP nach Leitfaden	Fläche in m ²	GRZ	Planungsfaktor	WP Fläche für Gesamtfläche	Grundete WP-Werte für Gesamtfläche
WA	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	3	35.472	0,40	0,20	34.053,12	34.053
WA	G11 Intensivgrünland	G11	3	3	3.152	0,40	0,20	3.025,92	3.026
Gesamt					38.624			37.079,04	37.079

Es ist ein Ausgleichsbedarf von 37.079 WP erforderlich.

Ausgleich:

Die Erbringung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird in der Entwurfssfassung des Bebauungsplans dargelegt.

2.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt, welche dem Stadtrat vorgestellt wurden. Die Vor- und Nachteile dieser wurden abgewogen. Betrachtete Thematiken im Variantenvergleich waren unter anderem die Sichtdreiecke und Straßenneigungen im Bereich der Zufahrt, eine mögliche Aufteilung in Bauabschnitte, die Anordnung möglicher Mehrfamilienhäuser, die Abfanggräben sowie die Regenrückhaltung. Um Auswirkungen zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Hangbauweise in steileren Bereichen getroffen. Aufgrund der Topografie und dem Flächenverbrauch wurde von einer größeren Wendeplatte Abstand genommen. Anfallendes Oberflächenwasser soll größtenteils außen um bebaute Bereiche herum abgeleitet werden.

2.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Donau –

Wald, die Biotopkartierung Bayern und das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sowie 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

Auf dem Areal wird ein allgemeines Wohngebiet geschaffen, um der Nachfrage nach Wohnraum im Umland der Stadt Vilshofen an der Donau zu entsprechen und die östlichen Stadtteile zu stärken. Durch die Planung der Neubausiedlung gehen auf der Fläche keine naturschutzfachlich wertvollen Habitatstrukturen verloren.

Die Flächen werden momentan landwirtschaftlich als Acker, Brache und Grünland genutzt und stellen demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Durch das Vorhaben findet kein Eingriff in umliegende Gehölze statt.

Umliegende biotopkartierte Flächen und Schutzgebiete (LSG, FFH-, Vogelschutzgebiet) erfahren durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und den Bau von Erschließungsstraßen wird in das natürlich gewachsene Bodengefüge eingegriffen und es finden Oberflächenversiegelungen statt. Oberflächengewässer sind im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht vorhanden. Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen der Donau. Die Versiegelungen bewirken eine Verringerung der Kaltluftproduktion auf der Fläche. Es ist mit geringen Emissionen im Rahmen eines Wohngebiets zu rechnen.

Durch das Wohngebiet selbst entstehen keine erheblichen Lärmbelastungen für den Menschen. Durch die an das Wohngebiet nördlich angrenzenden Verkehrswege ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm im geplanten Wohngebiet. Aufgrund dessen wurden Maßnahmen für den Lärmschutz entwickelt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren.

Die Ausweisung des Wohngebiets am Rand der Ortsteile stellt lediglich eine Erweiterung des Siedlungsgebiets in Sandbach dar. Durch bestehende Gehölze und festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper (z.B. Hangbauweise) fügt sich das Wohngebiet bestmöglich in das Landschaftsbild ein.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Bodendenkmal verzeichnet (Aktennummer: D-2-7345-0017). Es ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Umsetzung des Vorhabens einzuholen.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt.

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 bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

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

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Luft und Klima	gering
Landschaft	mittel
Mensch	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

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

Anhang

- Anlage 2.1 Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M 1:1000)
Anlage 2.2 Schalltechnischer Bericht Nr. S2205053; 19.11.2025