

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Zeitlamer Berg II“ der Stadt Vilshofen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom und der Begründung mit Umweltbericht vom

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

c) Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2103-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

Gemeindliche Satzungsrecht.

Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/9)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNV)
Nutzungen des §4 Abs. 3 BauNV sind ausgeschlossen

1.2. Maß der baulichen Nutzung
Max. zulässige GRZ: 0,30

Max. zulässige GFZ: 0,60

Einzel- und Doppel-, sowie Mehrfamilienhäuser zulässig

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
offene Bauweise

Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Bauzeilen zu errichten.

2.1 Anzahl der Wohneinheiten
maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig
- ab einer Grundstücksgröße von 600 m² sind 3 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig

2.2 Abstandsflächen
Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten
Abweichung von Art. 6 Abs. 7 BayBO wird bei grenznahen Garagen mit einer Wandhöhe von bergseits max. 3,00 m und max. 4,50 m talwärts eine abweichende Abstandsfläche von 1,00 m festgesetzt.

2.3. Gebäudehöhe im Gelände
Fall des bestehenden Gebäudes mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des natürlichen Geländes, so ist folgende Bauweise anzuwenden:
UG + E

Zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss ist dann eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m samt damit verbundener Stützmauer zulässig (siehe 6. letzter Spiegelstrich und 7.4.).

Bei geringerer Hangneigung sind folgende Bauweisen zulässig:
E + D

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger durch einen Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhe der Straße, die Erdgeschoßebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/9)

3. Gebäudegestaltung

3.1. Gebäudehöhe bei weniger als 1,50 m Geländeunterschied
seitliche Wandhöhe maximal 6,75 m

3.2. Gebäudehöhe bei mehr als 1,50 m Geländeunterschied
seitliche Wandhöhe bergseits maximal 4,75 m
seitliche Wandhöhe talwärts maximal 6,75 m

3.3. Dachform und Dachdeckung
Die Gebäude sind als symmetrisches Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach zulässig. Ebenso sind Pultdächer zugelassen.

Dachneigung Satteldach: geneigte Dächer
maximale Dachneigung 30°
minimale Dachneigung 15°

Dachneigung Pultdach: maximale Dachneigung 15°
minimale Dachneigung 8°

Dachneigung Walmdach: maximale Dachneigung 30°
minimale Dachneigung 15°

Dachneigung Krüppelwalmdach: maximale Dachneigung 30°
minimale Dachneigung 20°

Dachneigung Zeltdach: maximale Dachneigung 24°
minimale Dachneigung 8°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, Pfannen, ziegelrot bis rotbraun, grau
Bei Einsatz von Metallblech ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
Nichtspiegelnde Metalldach können ebenso zugelassen werden, wenn diese aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung haben; d. h. negative Auswirkungen auf das Grundwasser und das abzuladende Oberflächenwasser durch Dachdeckungen ausgeschlossen werden können.
Kupfer-, zink- oder bleigedackte Hauptdachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Dachüberstände:
Dachüberstände von Grenzgargen sind unzulässig
Ausnahme: Bei Vorliegen einer schriftlichen Einverständniserklärung des betroffenen Nachbarn zur Übernahme des Dachüberstandes.

Fristhöhe:
Längsseite des Gebäudes (Ausnahme Zeltdach)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/9)

3.4. Dachaufbauten, Dachgauben, Querriegel
Dachaufbauten: - Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zulässig
- Erhabene und abgehängte Anlagen unzulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,5 m Fensterfläche pro Gaube
- liegende Schiepegäube mit einer Höhe von max. 1,00 m und einer Ansichtsfläche von max. 5 m². Hier jedoch max. 1 liegende Schiepegäube pro Dachfläche zulässig.
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- min. 2,5 m von Organg entfernt

Querriegel:
Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach / Krüppelwalmdach
- Dachneigung min. wie Hauptdach, max. 35°
- max. 2 Querriegel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudecken min. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Querriegeln min. 5,00 m
- First muss unter Hauptfirst mit 50 cm zurückbleibend
- Breite max. 4,00 m Außenmaß
- Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m

3.5. Fassadengestaltung
Wandoberflächen
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden,
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- Fassadenelemente

Farbgestaltung:
- harmonische Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen
- grelle Farben sind unzulässig

Klettenfäden zur Fassadengrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalere sind zulässig und erwünscht.

3.6. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um Baumfallzonenbereiche der angrenzenden Waldflächen. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen. Es ist eine Haftungsfeststellung abzuschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/9)

4. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- Erhabene und abgehängte Anlagen unzulässig
- Eine Solaranlage (Photovoltaik oder Solarthermie) ist innerhalb von drei Jahren nach Bezug zwingend umzusetzen.

5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen
Als Wandhöhe der Garagen gilt das Maß des Urgeländes (Gelände nach Erstellung der öffentlichen Erschließung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingabepan zwingend notwendig)
- aneinandergerichte Dachgauben sowie Dachüberstände sind unzulässig
- Der Abstand der Dachgauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen.
- Die Sichtflächen der Gauben sind in Blech auszuführen.

Querschnitt:
Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig

Garagen mit talseitiger Zufahrt: talseitige Wand max. 3,00 m
Garagen mit bergseitiger Zufahrt: bergseitige Wandhöhe max. 3,00 m

Die Wandhöhe bei Grenzgargen muss sich grundsätzlich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO richten. Abweichend hiervon werden grenznahe Garagen mit einer Wandhöhe von bergseits max. 3,00 m und max. 4,50 m talwärts zugelassen, sofern diese Garagen in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Folglich wird für diese grenznahen Garagen eine abweichende Abstandsfläche von 1,00 m festgesetzt.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
Der min. 5,00 m lange Stauraum kann als Stellplatz genutzt werden.

6. Geländeänderung im Planungsbereich
Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.
Geländeänderungen pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig. Ein Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze ist jedoch bei Aufschüttungen und Abgrabungen einzuhalten.
- Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhe des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Im Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeiveau nicht verändert werden (Ausnahme an den Garagenzufahrten).
- Die Böschungen zur Grenze dürfen 25° nicht übersteigen
- Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.
- Bei Hangrücken ist um das Hauptgebäude herum zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/9)

7. Einfriedungen/Stützmauern
Stützmauern sind bei Hangrücken als Einfriedung zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von max. 0,80 m und im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Mit aufgestütztem Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von 1,90 m nicht überschritten werden. Im Bereich von Einmündungen ist eine max. Höhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck). Die Verwendung von Betonsteinen zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Natursteinen oder Sichtstein ist zulässig.
Zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss ist eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m samt damit verbundener Stützmauer zulässig.

7.1. Zaune
7.1.1. Arten
Es sind Holzzaune, Maschendrahtzaune, Einstab- und Doppelstabmatten und Schmiedezäune zulässig. Zäune sind mind. 0,10 m von Boden abzusetzen (ohne Sockel, Tierwanderungen).

7.1.2. Höhe
7.1.2.1. Straßenseitig
Straßenseitig ist eine maximale Zaunhöhe gemessen an der OK des fertigen Geländes (Gelände nach Erstellung der Erschließung und nach Erstellung der Außenanlagen mit Beachtung der lichen Festsetzung 6) von 1,00 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zaune ist zulässig, es muss jedoch ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken (Stellplätze), auch den Nachbargrundstücken, gewährleistet sein. Im Bereich der jeweiligen Einmündungen ist beidseitig (auch Einfahrten des Nachbargrundstückes) eine max. x-Höhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck).

7.1.2.2. Zwischen den Grundstücken
Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Zaunhöhe (gemessen von OK-Urgelände bis OK-Zaun) von 1,20 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zaune ist wünschenswert.

7.1.3. Ausführung
7.1.3.1. Holzzaun
Unzulässig sind vollwandige Zaunelemente, sowie Elemente, welche eine wandartige Wirkung erzeugen.
Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
Der min. 5,00 m lange Stauraum kann als Stellplatz genutzt werden.

7.1.3.2. Maschendrahtzaun
Maschendrahtzaun aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten) lann-grün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

7.1.3.3. Einstab- und Doppelstabmatten, Schmiedezäune
Innenseite des Zaunes mit Vollwandigkeit, sowie Elemente, welche eine wandartige Wirkung erzeugen, sind zulässig, graphitgrün oder verzinkt

7.2. Pfeiler
Zulässig aus verputztem Mauerwerk oder Naturstein, max. 0,20 breit und 0,20 tief. Bei Eingangs- und Einfahrtstoren sind Pfeiler mit einer Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 1,0 m zulässig. Die Zaunhöhe darf um max. 0,1 m überschritten werden.

7.3. Mauern
Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/9)

7.4. Stützmauern
Stützmauern sind bei Hangrücken als Einfriedung zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von max. 0,80 m und im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Mit aufgestütztem Zaun darf die Gesamthöhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von 1,90 m nicht überschritten werden. Im Bereich von Einmündungen ist eine max. Höhe (gemessen an der OK des fertigen Geländes bis OK-Mauer) von nur 0,80 m zulässig (Sichtdreieck). Die Verwendung von Betonsteinen zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Natursteinen oder Sichtstein ist zulässig.
Zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum im Untergeschoss ist eine Abgrabung von max. 2,00 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 3,00 m samt damit verbundener Stützmauer zulässig.

7.5. Sichtschutzelemente
7.5.1. Höhe
max. 2 m, gemessen ab OK-Gelände bis OK-Sichtschutzwand

7.5.2. Länge
Die max. Grenztrennbebauung darf 9 m nicht überschreiten. Dies ist jedoch nur an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze (nicht an eine öffentliche Straße grenzend) zulässig.

8. Verkehr
8.1. Sichtdreiecke
Im Bereich der Einmündungen in übergeordnete Straßen sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sich berührenden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnhorizontale der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

8.2. Freihaltezone an der Wendeanlage
8.2.1. Bereich der Freihaltezone
Die im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche „Freihaltezone Wendeanlage“ dient ausschließlich der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Wendeanlage für den öffentlichen Verkehr sowie der Zugänglichkeit für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge.

8.2.2. Zulässige und unzulässige Nutzungen
In der Freihaltezone sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.
- Nicht zulässig sind ferner: Einfriedungen, Mauern und Hecken, Stellplätze, Carports und Garagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Anhänger oder Container, Lagerungen jeglicher Art, Bepflanzungen oder Anpflanzungen, die die verkehrliche Funktion der Wendeanlage beeinträchtigen könnten.

Die Freihaltezone ist dauerhaft von jeglicher Nutzung frei zu halten, die die Befahrbarkeit oder Manövrierfähigkeit in der Wendeanlage beeinträchtigen könnte.

8.2.2. Unterhaltungspflicht
Die Verpflichtung zur Freihaltung und Pflege der Fläche obliegt den Eigentümerinnen und Eigentümern der angrenzenden Grundstücke bzw. den Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümern, sofern im Einzelfall keine abweichende Regelung getroffen ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/9)

9. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

9.1. Umsetzung, Pflanzenanzahl, Mindestgrößen
Allgemeines: Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planungsphase nach Erstellung der planlichen und textlichen Festsetzungen festzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenanzahl des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BDSt) entsprechen.

Pflanzenqualitäten:
Bäume: heimische Laubbäume Hochstamm 3xv.Ndv., STU 12-14cm in Hecken Heister, Zxv. 100 - 150 cm
Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm
Straucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm

Auf allen nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind Flächen überwiegend wasserdurchlässig und naturnah zu gestalten. Versiegelung und großflächige mineralische Beläge sind zu vermeiden.

Das Anlegen von Schotter-, Kies-, Split- oder großflächigen Steinflächen (sog. „Schottergärten“) als dauerhaften Ersatz naturnaher Bepflanzung auf privaten Freizeiflächen ist für Neuerichtungen.

Um- und Erweiterungsmaßnahmen unzulässig. Ausgenommen sind befahrbare Zonen, notwendige Funktionsflächen (z. B. Rettungswege) und Sitzflächen bis 10 m²; in diesen Fällen sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

Zulässig sind: Rasen, Staudenbeete, bodendeckende Pflanzungen, wasserführender ständiger Bäume und Sträucher, ornithische Wege aus pflanzlicher Pflanzung oder splitterfreie Rasenplätze.

Als Gehölze sind die Arten der in den Hinweisen aufgeführten Positivliste — Heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn die Pflanze in der Positivliste aus begründetem naturwissenschaftlichen oder stadtklimatischen Grund nicht geeignet ist, hier ist einfacher Nachweis vorzulegen.

Die Umsetzung hat nach den Regeln der Technik und — soweit möglich — mit gebietsgemäßer Pflanzung zu erfolgen.

9.2. Private Grünflächen
- Pflanzung von min. 2 Obst- bzw. Laubbäumen pro Parzelle
- Pflanzung im Plan kenntlich gemachter standortgebundener Bäume auf den Parzellen im Vorentwurfbereich (entworfener Teil des Grundstückes bzw. als Ortsrandeingrünung)
- ständige Abweichungen dieser um bis zu 5 m zulässig
- Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug
- bei Ausfall Ersatz durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste

9.3. Öffentliche Grünflächen
- Strauchgruppenpflanzung aus heimischen Sträuchern am Lärmschutzwall (min. 5 Gruppen von 8 Sträuchern, 1 Strauch pro m²)
- Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8/9)

9.4. Grenzabstände
Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zu angrenzenden Privatflächen und 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen. Die Bäume zur Ortsrandeingrünung im Süden dürfen abweichend hierzu mit einem Grenzabstand > 1,00 m errichtet werden.


9.5. Flächen für Ver- und Entsorgungseinleitungen/Belastung
Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (I) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlusssysteme sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstände zu planen und zu verlegen. Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung im Straßenraum ist zu achten.

9.6. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Vermeidung für den Denkmalschutz, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

9.7. Ausgleiche
Aufgrund der vereinfachten Vorgehensweise kann von einer Ausgleichsermittlung abgesehen werden. Ein funktionaler Ausgleich erfolgt durch Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich.

10. Immissionschutz
Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S2203034 (Revision 2) vom 03.03.2026 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Aktiver Lärmschutz
Die Lage der Lärmschutzanlage ist im Lärmschutzwall mit einer durchgehenden Höhe von 2,5 m d. GOK nördlich und südlich der Zufahrt zu errichten. Die Lage kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:



Der aktive Lärmschutz ist vor der Aufnahme einer Wohnnutzung zu errichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (9/9)

1. Angepasste Planung
Außenbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind bei den Parzellen 1, 9, 10 und 11 auf der von der St 2119 abgewandten Seite, anzuordnen. Alternativ müssen die Außenbereiche lärmabschirmend ausgeführt werden (z. B. Giebelelemente, durchgehende Brüstung, geschlossene Seitenwände).

2. Grundrissorientierung
Werden bei Aushararbeiten Vereinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Passau zu melden.

3. Telekommunikationsleitungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

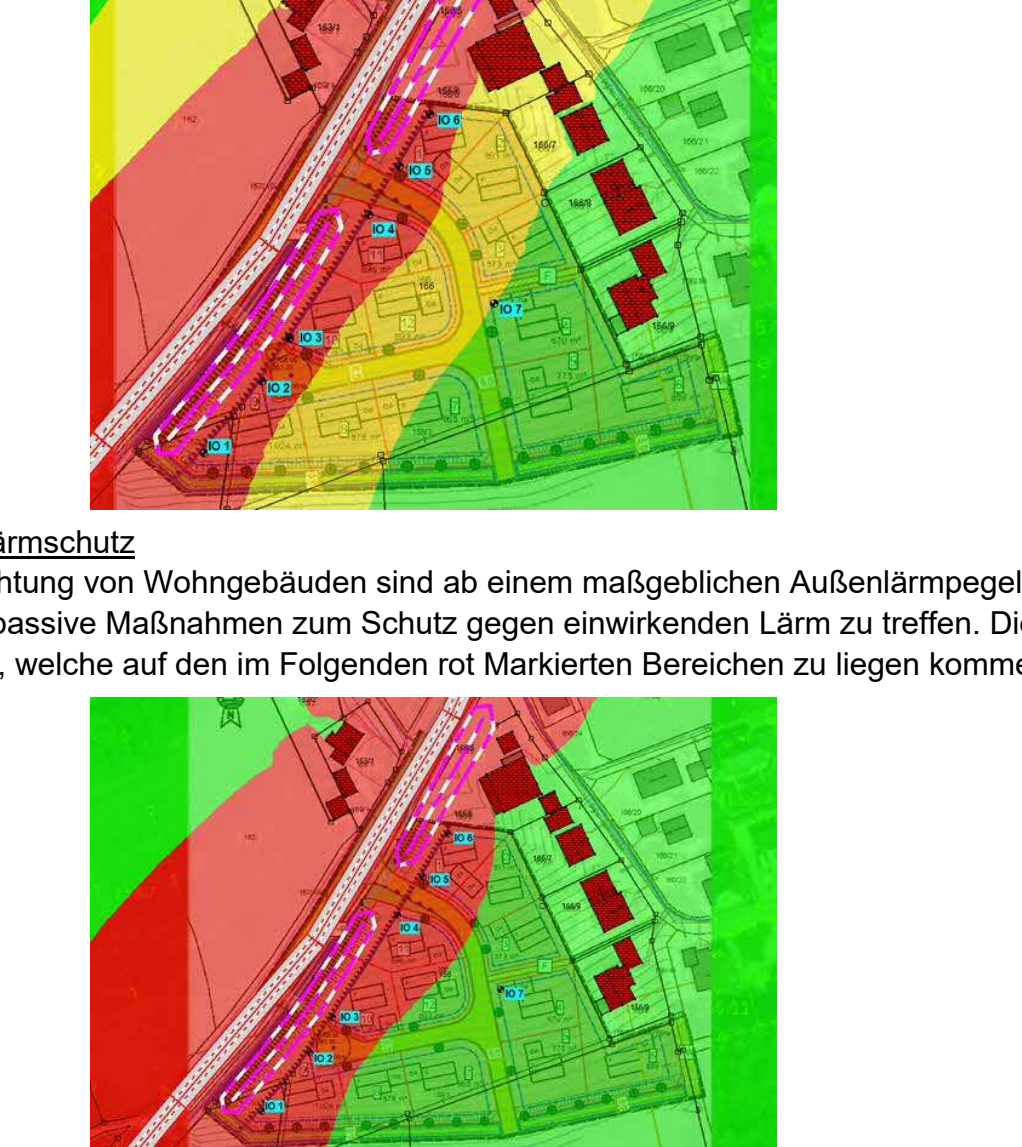
4. Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an Funden an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an dem Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Lärmschutz
Zur Scherstellung der Lärmschutzanlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 531 zu beachten. Eine erste Lärmschutzentnahme sollte aus einem DVGW zugelassenen Oberflächentyp erfolgen und max. 75m vom Bewertungsobjekt entfernt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:
- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten, erwogen werden.

6. Passiver Lärmschutz
Bei Neuerichtungen von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La >= 61 dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Dies gilt für Gebäude, welche auf den im Folgenden rot markierten Bereichen zu liegen kommen.



TEXTLICHE HINWEISE (1/4)

1. Landschaft
Auf den darauf hingewiesenen, das mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

2. Vereinigungen des Untergrundes
Werden bei Aushararbeiten Vereinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Passau zu melden.

3. Telekommunikationsleitungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

4. Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an Funden an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an dem Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Lärmschutz
Zur Scherstellung der Lärmschutzanlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 531 zu beachten. Eine erste Lärmschutzentnahme sollte aus einem DVGW zugelassenen Oberflächentyp erfolgen und max. 75m vom Bewertungsobjekt entfernt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:
- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten, erwogen werden.

TEXTLICHE HINWEISE (2/4)

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Art. 5 BayBO):
Die Anforderungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Erforderliche Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr Bayern“ auszubilden, entsprechend zu befestigen und zu kennzeichnen.

6. Brandschutz
Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Grundlegungsvoraussetzung. Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen. Die Anbringung von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, ist vorgeschrieben.

7. Brauchwassernutzung/Heizanlagen
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben gem. den aktuell technisch einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsschutz unbedingungslos anzugehen. Eine Beschäftigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Passau) vorzulegen. Eine Grundwasserentnahme durch Wärmepumpen (Entnahme-Schluckbrunnen) ist grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Tiefbrunnen) ist im Bereich des Grundstücks nicht zulässig/fähig bzw. auf das Quartär zu beschränken.

8. Textliche Hinweise zur Wasserversorgung
1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück
Flächversickerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken
- Umvermietbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden
- Gering belastete Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Es darf kein Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Hierfür sind eigenständige Entwässerungsanlagen mit Anschluss an den Kanal vorzusehen. Dies ist in den Plänen zum Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen (Entwässerungsplan).
- Beinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Anschluss an den Regenwasserkanal zulässig
- Als Abpufferung des städtischen Kanalnetzes sind, falls möglich, mindestens 3 m³ fassende Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

2. Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen
- Ableitung über den Regenwasserkanal
- naturnahe Gestaltung der Rückhalteeinrichtungen/Ableitgräben soweit möglich

8.3. Schmutzwasser
- Kanalschließung im Trennsystem
- Anschluss der Kanalartrasse zur Gebäudeentwässerung an das bestehende Kanalnetz
- Anschlüsse auf den Grundstücken ca. 1 m innerhalb der Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE HINWEISE (3/4)

8.4. Wassergefährdung
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenvorverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

8.5. Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Stadt Vilshofen an der Donau gewährleistet.

9. Behindertengerechter Ausbau
Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche möglichst ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung soweit möglich ohne Einschränkungen möglich sein.

10. Abfallentsorgung
Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-HoIsystems (Rest Müll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

11. Parkflächen/Stellplätze
Aufgrund der Hanglage bietet sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen an. Auf alternative, platzsparende Parksysteme (Doppelparksysteme, Plattform, ...) wird hingewiesen.

12. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen
Die Bauflächen sollen über eine neue Einmündung bei ca. Station 1,388 an die Staatsstraße anschließen werden.
Die im Lageplan dargestellte neue Einmündung ist als öffentliche Straße zu widmen. Zwischen der Stadt Vilshofen und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Einmündung eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Erst nach Ankerung der Vereinbarung durch das Staatliche Bauamt darf mit einer Bebauung begonnen werden. Die Gestaltung der Einmündung wird im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung festgelegt.

13. Pflanzauswahl
Das Pflanzen von landschaftsfremden hochwüchsigen Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Edelkastanien oder Ederkastanien, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) ist nicht zulässig.

14. Blendung durch Photovoltaikanlagen
Die Blendung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaik-anlage nicht geblendet oder irritiert werden.

15. Immissionschutz
Der Lärmschutzwall ist als planzeichnerisch in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Lage kann der Anlage 2 zum schalltechnischen Bericht S2203034 Revision 2 der GEOPLAN GmbH entnommen werden.

Die „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau“ ist bei Wohnbauvorhaben ohnehin gültig, somit müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume den Anforderungen der Reihe DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Vilshofen auf den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

TEXTLICHE HINWEISE (4/4)

Prunus padus Trauberkirsche
Quercus robur Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelmeibere
Heimische Obstbäume

Heimische Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus avellana Hesel
Crataegus laevigata Zweifloriger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Elaeagnus europaea Pflehenblütchen
Fragaria vesca Fausbaum
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe / Schwarzdorn
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Holunder

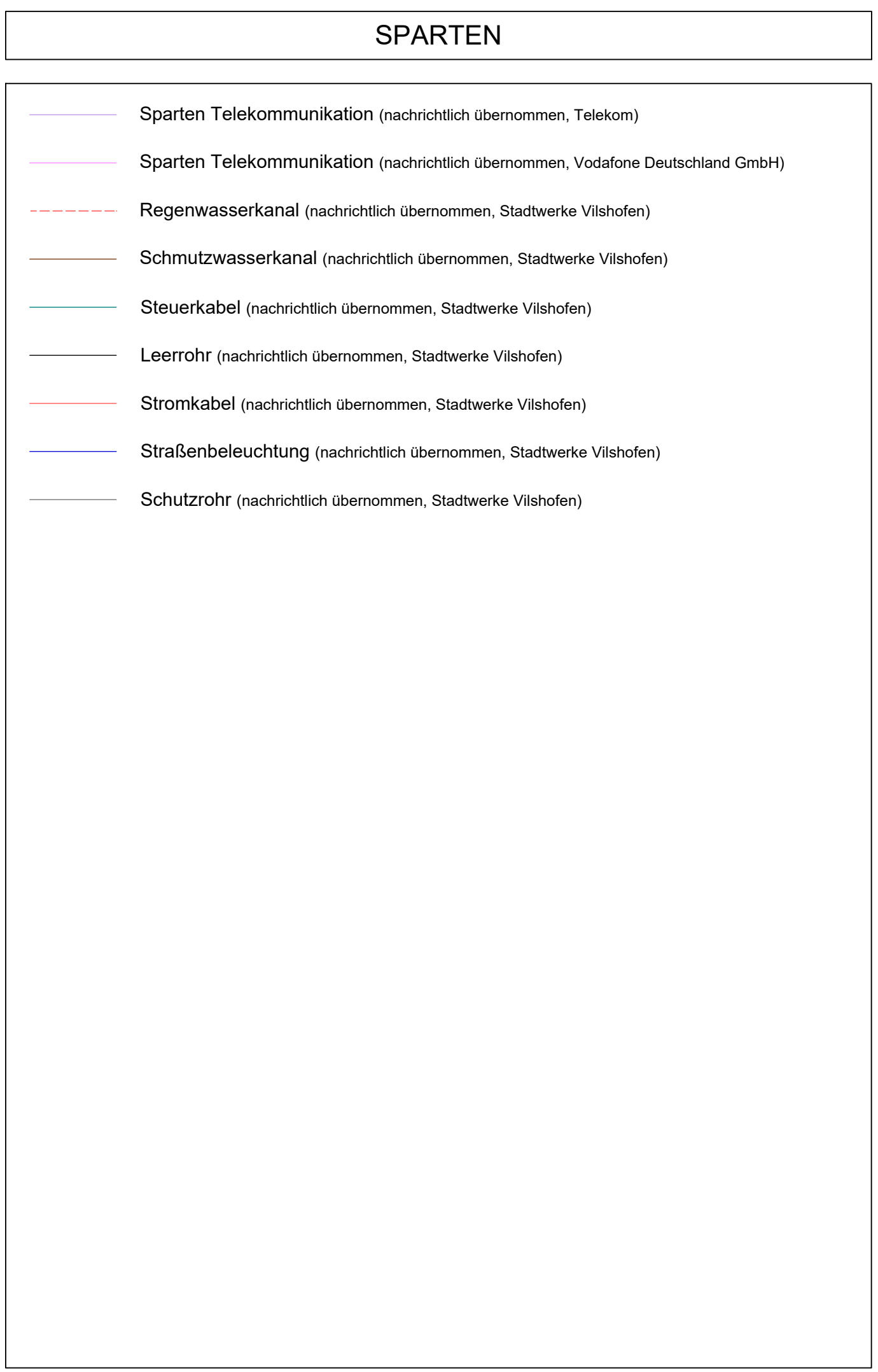
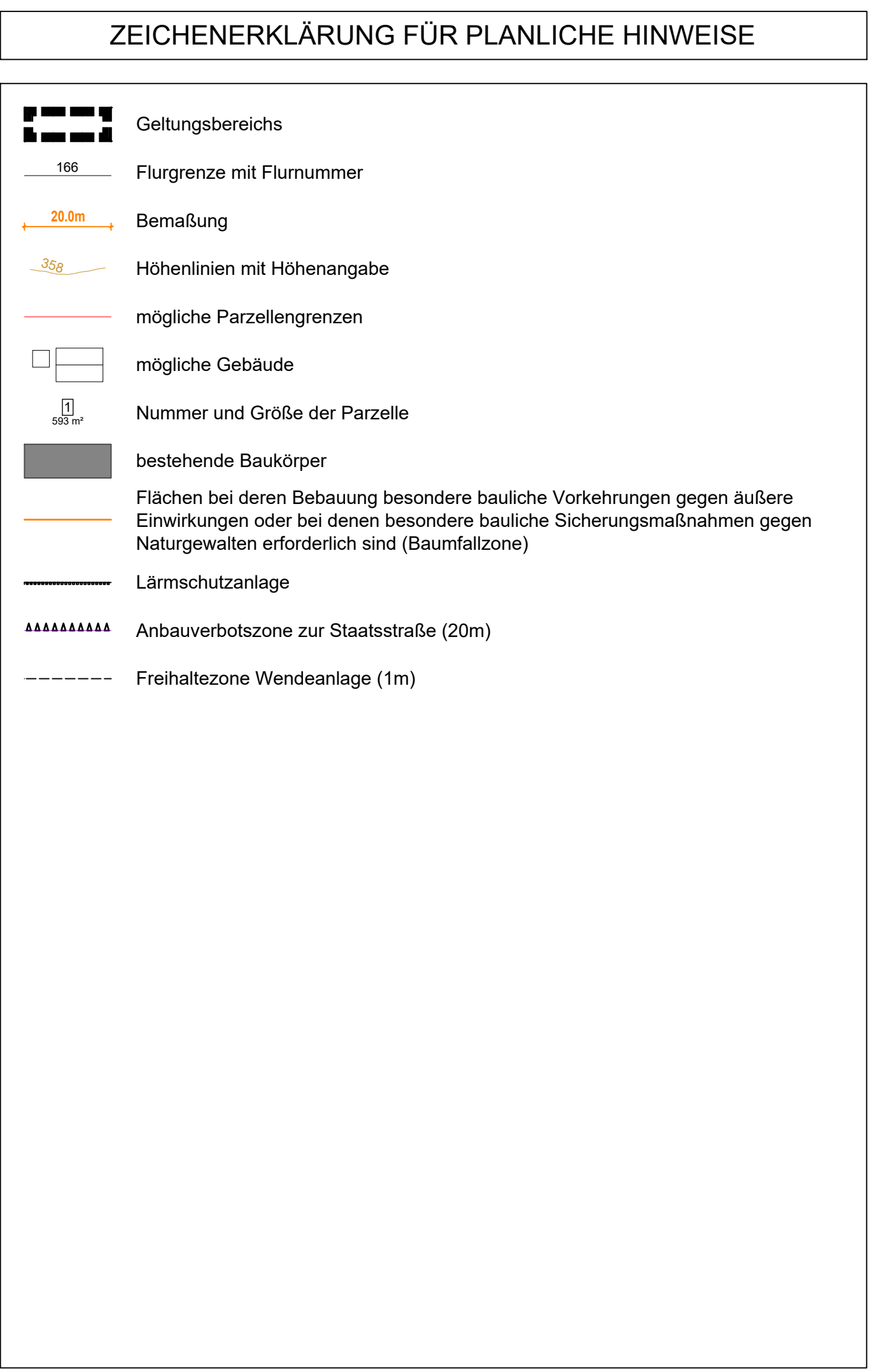
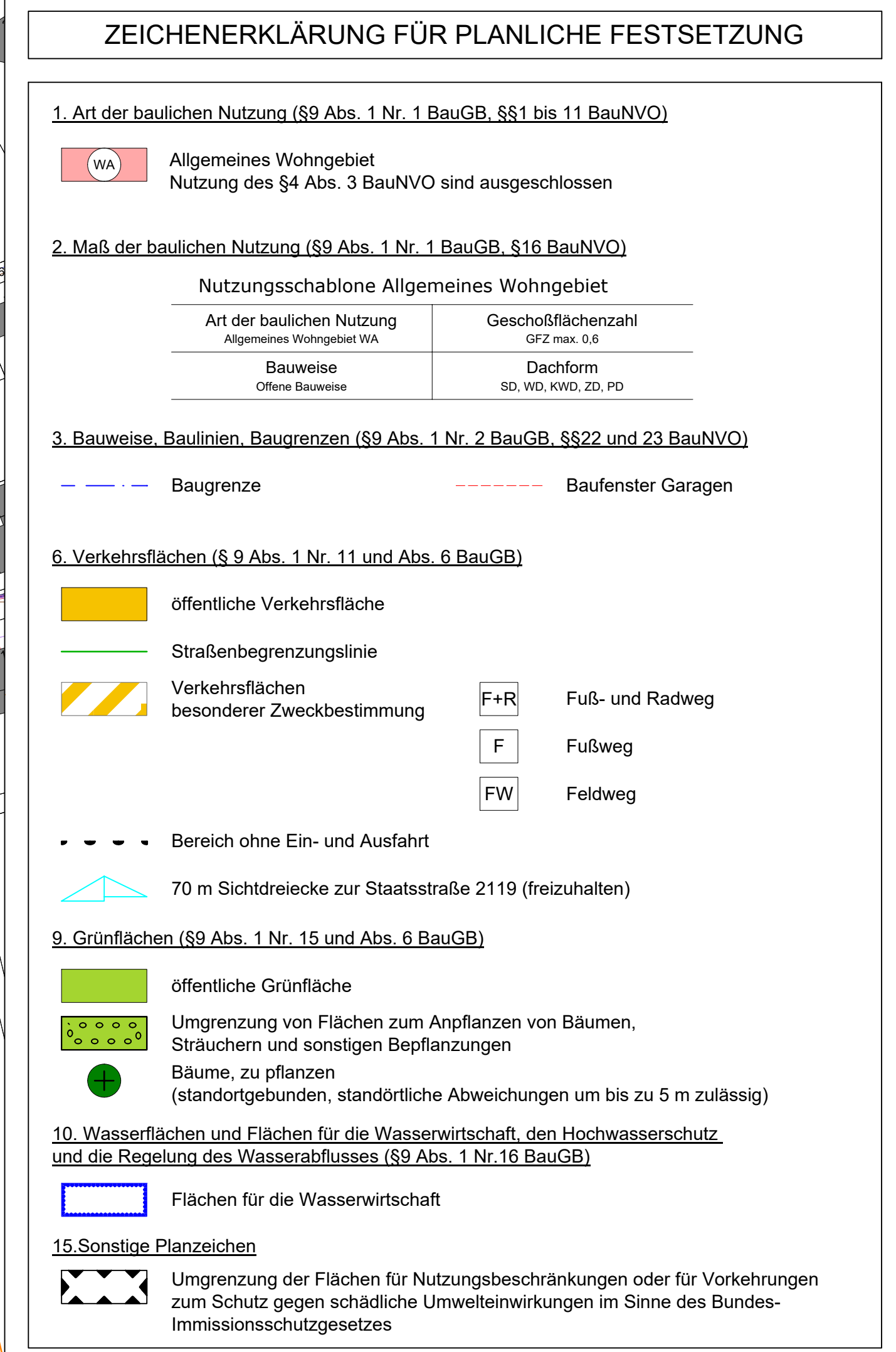
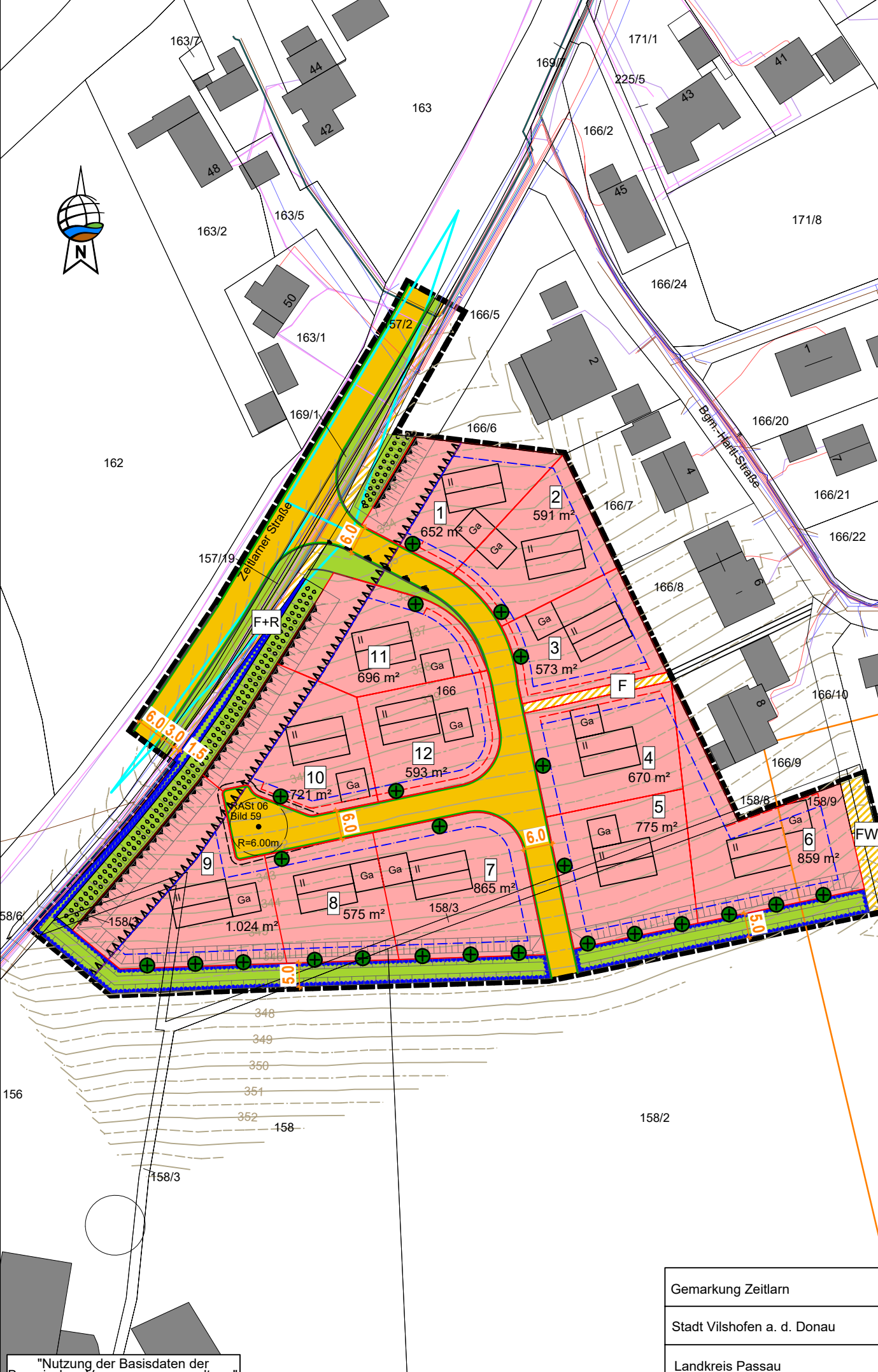
Kletterpflanzen:
Hedera helix Gemeiner Efeu
Clematis vitalba Gemeinliche Waldrebe
Lonicera peredymnum wildes Geißblatt

14. Blendung durch Photovoltaikanlagen
Die Blendung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaik-anlage nicht geblendet oder irritiert werden.

15. Immissionschutz
Der Lärmschutzwall ist als planzeichnerisch in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Lage kann der Anlage 2 zum schalltechnischen Bericht S2203034 Revision 2 der GEOPLAN GmbH entnommen werden.

Die „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau“ ist bei Wohnbauvorhaben ohnehin gültig, somit müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume den Anforderungen der Reihe DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Vilshofen auf den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Am Zeitlarn Berg II“



Fassung vom 10.03.2026

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.....	14
1.2.5	Immissionsschutz	14
2.	Umweltbericht	15
2.1	Rechtliche Grundlagen	15
2.1.1	Bayerisches Naturschutzgesetz	15
2.1.2	Baugesetzbuch.....	15
2.2	Allgemeines.....	15
2.2.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	15
2.2.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	16
2.2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	16
2.2.4	Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm	17
2.2.5	Flächennutzungsplan	18
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

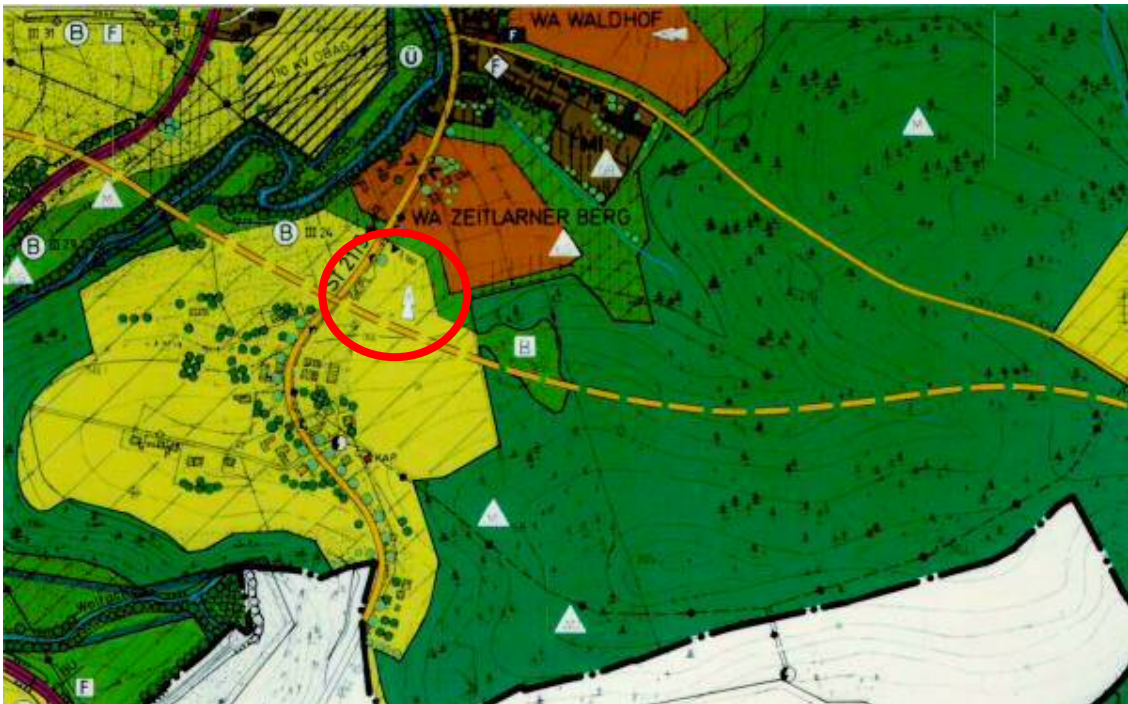
1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)



- 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.



Regionalplan Planungsverband Donau-Wald (nicht maßstäblich)

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.

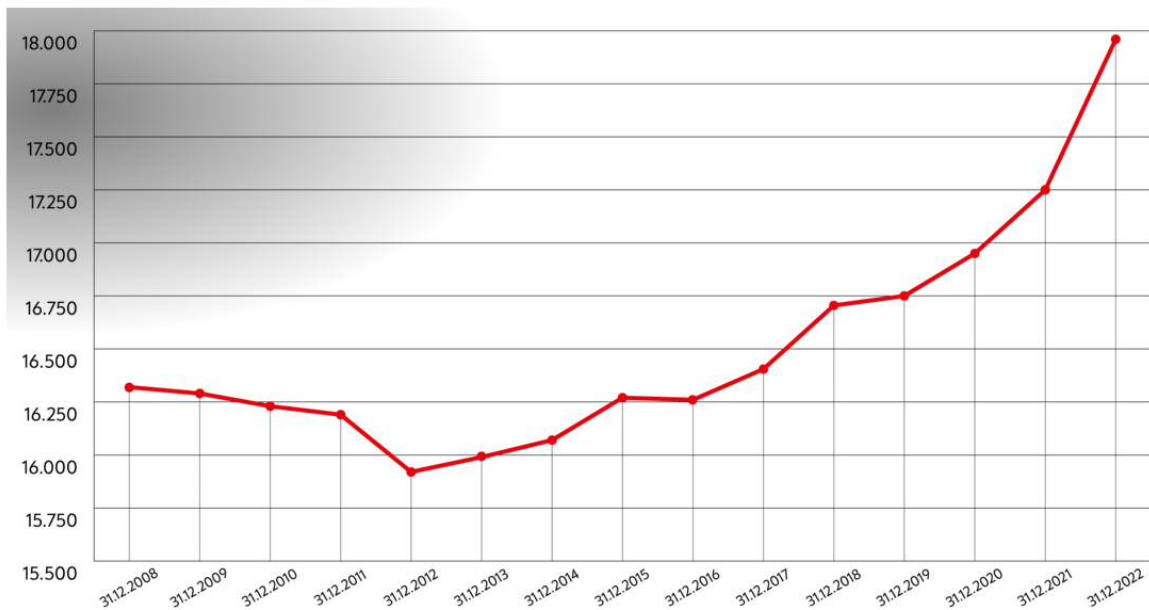
1.1.2.2.2 Zweck und Ziel der Planung

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 baldmögliche 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 ²
GRZ:	0,30
Überbaubare Fläche:	2.578 m ²
Gesamt:	12.863 m ²

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 Zeitlerner 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 m² bis 1.024 m² 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

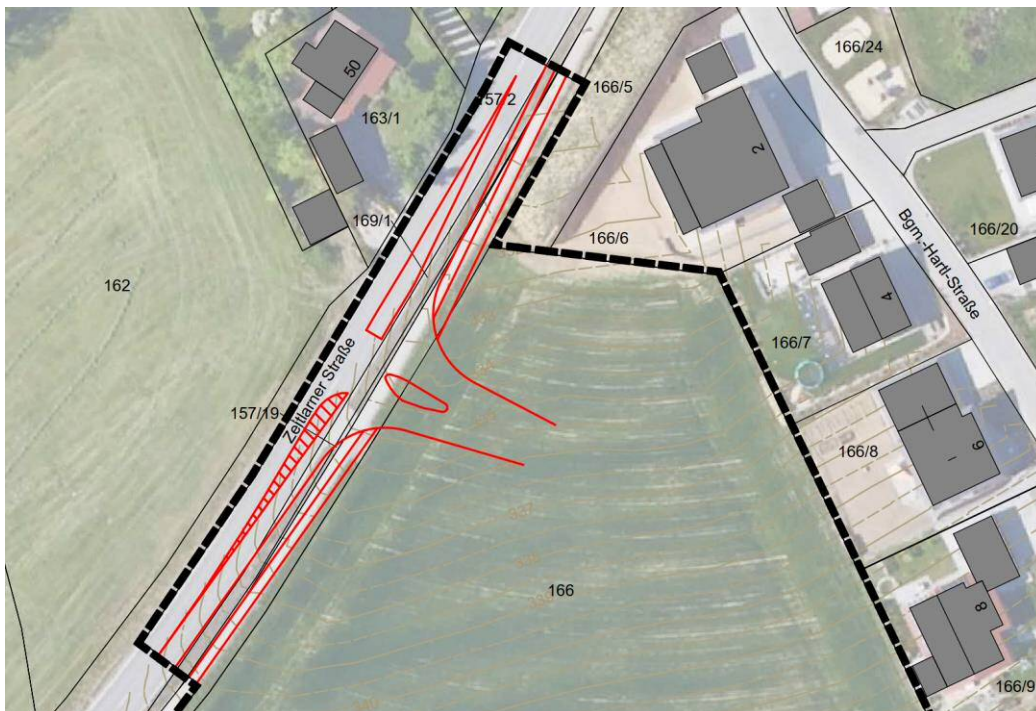
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Stichstraße an die Zeitlerner Straße. Von hier aus ist eine Anbindung an die Stadt Vilshofen und die nahegelegene Bundesstraße 8 möglich.

Zudem entsteht eine Fußwegverbindung in Richtung Osten zur Bgm.-Hartl-Straße.

Die erstmaligen Herstellungskosten sowie ggf. die entstehenden Mehrunterhaltungskosten, welche im Rahmen der Umgestaltung entstehen, sind von der Stadt zu tragen. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung ist erforderlich.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt aufzeigen, dass bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (durch Erweiterung des Baugebiets) auf Höhe der Einmündung eine Linksabbiegespur im Zuge der Staatsstraße bzw. sonstige Umgestaltungen des Einmündungsbereiches erforderlich werden, sind dabei anfallende Kosten (incl. evtl. Ablösekosten) von der Stadt zu tragen. Dies schließt auch sonstige diesbezüglich anfallende Aufwendungen und Kosten mit ein. Eine Kostenübernahme durch den Straßenbaulastträger der Staatsstraße erfolgt nicht.

Die erforderlichen Flächen für einen zukünftigen Linksabbiegefahrstreifen sind in der Planung bereits berücksichtigt.



Vorhaltefläche Linksabbiegefahrstreifen, welche im Bebauungsplan Berücksichtigung fand.

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) 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. Als Abpufferung des städtischen Kanalnetzes sind, falls möglich, mindestens 3 m³ fassende Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

Wasserversorgung

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

Der Nachweis, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und – versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind, wurde von den Stadtwerken Vilshofen erbracht.

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 Zeitlerner Straße, weshalb ein Schalltechnischer Bericht Nr. S2203034 Revision 2 (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: Lärmschutzwand, 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 Zeitlerner Straße (Staatsstraße), welcher Grünland folgt. Im Norden befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebiet (WA Am Zeitlerner Berg) Im Südosten befindet sich ein Wald, (Zeitlerner 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.

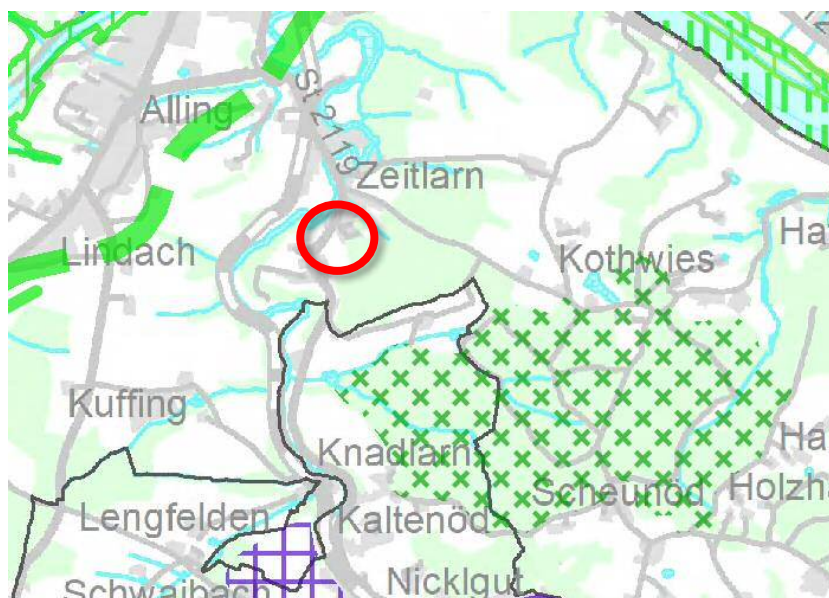
Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan 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).

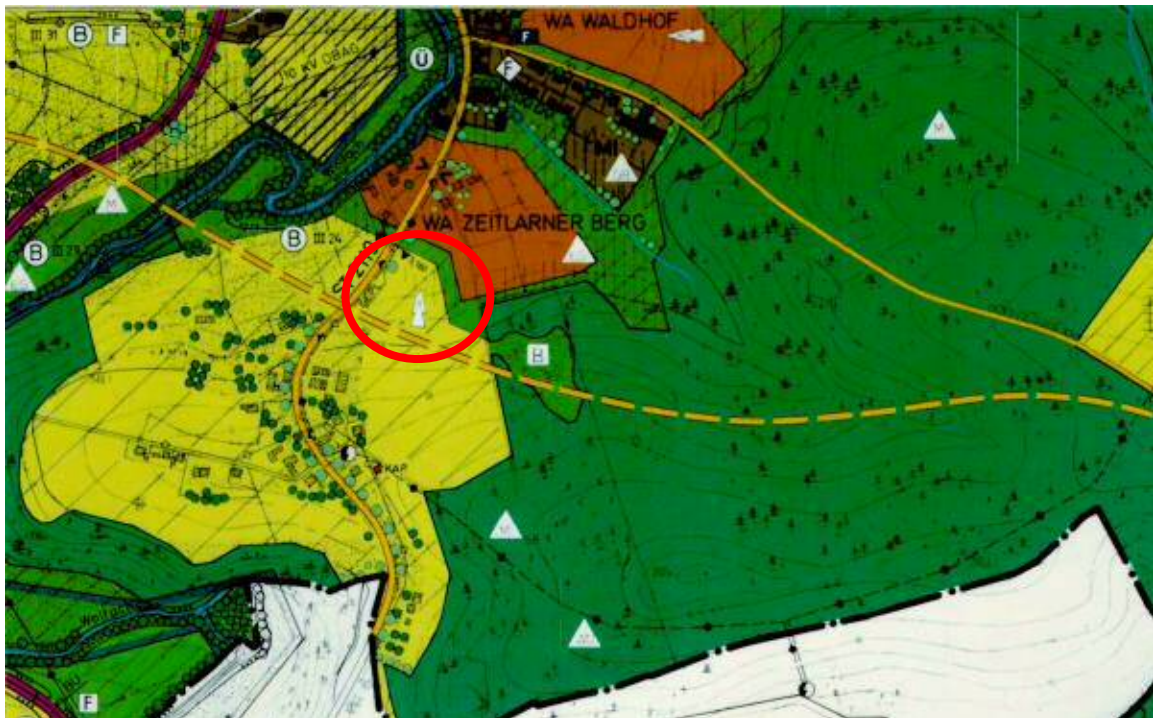


Regionalplan Donau-Wald 2022 (nicht maßstäblich)

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 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 ergeben sich Verbesserungen für das angrenzende Wohngebiet am Zeitlerner 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 Ansaat von Nutzpflanzen 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.

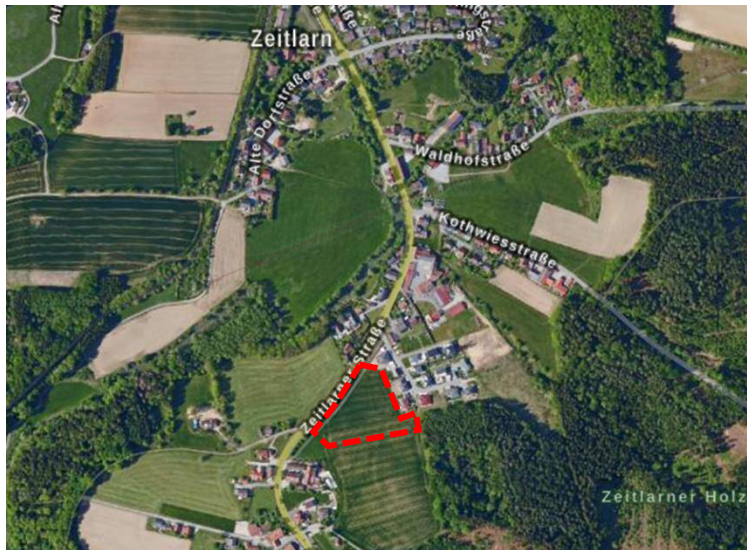
Auswirkungen:

Im Nordwesten des Planungsgebiets verläuft die Zeitlerner Straße, weshalb ein Schalltechnischer Bericht Nr. S2203034 Revision 2 (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 m² und 1.024 m². 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

2.5.2 Ausgleich

Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
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 ²
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 bebauten 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.

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.

Schutzgut	Auswirkungen
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

.....
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 2