

# Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen a. d. Donau



## Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## Überortl. Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

Hauptwege mit Bezeichnung

## Sonstige Planzeichen und Erläuterungen

Geltungsbereichs

## Flächen für die Land.- Forstwirtschaft

Erstaufforstung bzw. Christbaumkulturen mit Ausgleichsmaßnahmen nur zulässig als standortgerechter Mischwald mit gestuftem Waldrand

Landwirtschaftliche Flächen

Starke Erosionsgefährdung

## Besonders wertvolle Landschaftsteile

Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün

## Besonders wertvolle Landschaft Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Elektrische Hochspannungsfreileitung

# Flächennutzungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 93



## Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## Sonstige Planzeichen und Erläuterungen

Geltungsbereichs

## Flächen für die Land.- Forstwirtschaft

Erstaufforstung u. Christbaumkulturen nicht zulässig

Starke Erosionsgefährdung

## Besonders wertvolle Landschaftsteile

Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün

## Besonders wertvolle Landschaft Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Elektrische Hochspannungsfreileitung

## VERFAHREN

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts Nr. 93 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts Nr. 93 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts Nr. 93 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts Nr. 93 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Flächennutzungsplan im Stadtbauamt der Stadt Vilshofen, Zimmer A 1.8, Stadtplatz 27, 94474 Vilshofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Vilshofen a. d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... das Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatt Nr. 93 in der Fassung vom ..... festgestellt.

Stadt Vilshofen a.d. Donau, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister

- Das Landratsamt Passau hat das Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatt Nr. 93 mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Passau, den .....

Unterzeichner/-in

- Ausgefertigt

Stadt Vilshofen a.d. Donau, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts Nr. 93 wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Vilshofen a.d. Donau, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister

# Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 93 „WA Am Zeitlarner Berg II“



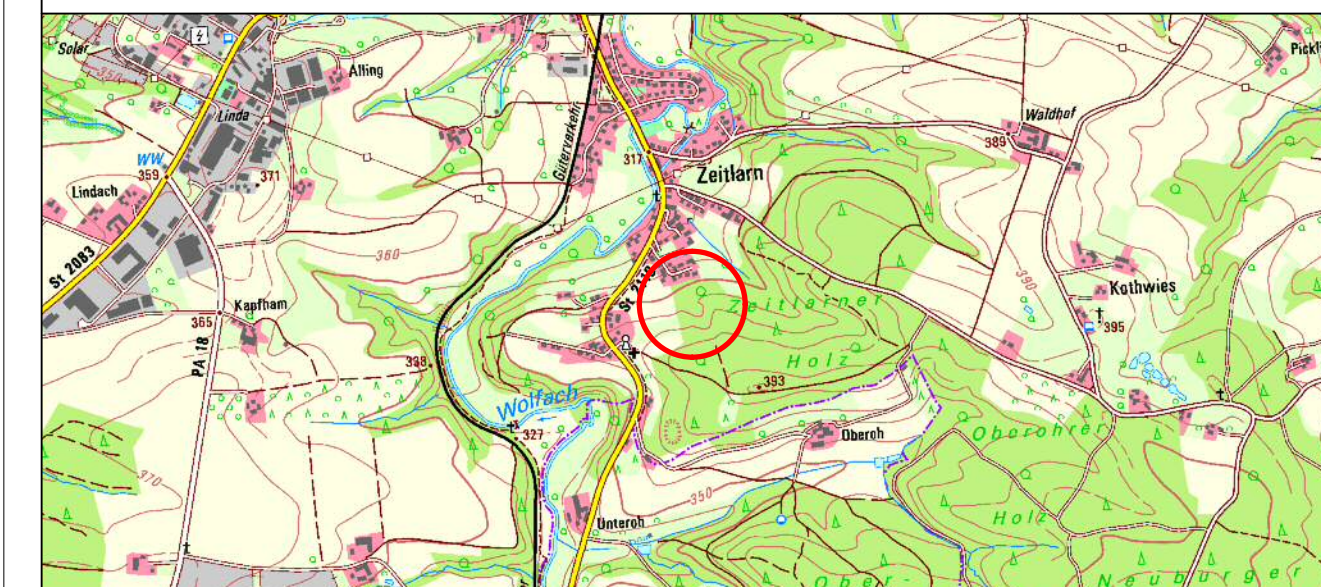
Stadt: Vilshofen a. d. Donau

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf

10.03.2026



## Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:  
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

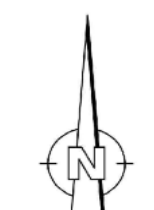
Urheberrecht:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:



Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77  
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Ribesmeier



1 : 5.000

Projekt: WA\_Am\_Zeitlarner\_Berg\_II

Datei: 1.1\_FNP-5000\_WA\_Am\_Zeitlarner\_Berg\_II

P2202036

# **Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 93 „WA Am Zeitlarner Berg II“**



Fassung vom 10.03.2026

Gemarkung Zeitlarn  
Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	4
1.1	Anlass der Änderung.....	4
1.2	Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.3	Städtebauliche Ziele der Planung.....	5
2.	Vorbereitende und übergeordnete Planungen .....	5
2.1	Bundes-, Landes- und Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
2.2.1	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich) .....	9
3.	Erläuterung zu den geplanten Änderungen .....	10
3.1	Geographische Lage.....	10
3.2	Vorhandene Nutzung.....	10
3.3	Flächennutzungsplan: beabsichtigte Änderung durch Deckblatt Nr. 93.....	11
3.4	Verkehr .....	11
3.5	Ver- und Entsorgung.....	12
3.5.1	Entwässerung .....	12
3.5.2	Hochwasserschutz .....	12
3.5.3	Wasserschutzgebiete .....	12
3.5.4	Bodendenkmäler/Baudenkmäler/ Gebäude mit Ensemblewirkung .....	12
3.5.5	Telekommunikationsnetz.....	12
3.5.6	Stromversorgung.....	12
3.5.7	Wasserversorgung .....	13
3.5.8	Brandschutz.....	13
3.6	Infrastruktur.....	13
3.7	Auswirkungen der Gebietsausweisung.....	13
3.8	Alternativenbetrachtung .....	13
3.9	Folgeplanungen .....	14
3.10	Immissionsschutz .....	14
4.	Umweltbericht .....	14
4.1	Rechtliche Grundlagen .....	14
4.1.1	Bayerisches Naturschutzgesetz .....	14
4.1.2	Baugesetzbuch.....	14

---

4.2	Allgemeines.....	15
4.2.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	15
4.2.2	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	16
4.2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	16
4.2.4	Regionalplan.....	18
4.2.5	Flächennutzungsplan .....	18
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29
4.5.1	Vermeidung und Verringerung .....	29
4.5.2	Ausgleich.....	30
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
4.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	30
4.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	30
4.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
5.	Anlagen.....	32
5.1	Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 93.....	32

## 1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

### 1.1 Anlass der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat am 18.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Am Zeitlarn Berg II“ aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 93 zu ändern.

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1 ha umfasst die Flurnummern (Fl.-Nr.) 156 TF, 158 TF, 158/2 TF, 158/3, 166 der Gemarkung Zeitlarn.

Ebenso 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).

Folgende Flächenkategorie soll hier ausgewiesen werden.

- Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün

Allgemein:

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 und es sind geplante Baumpflanzungen eingetragen. 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. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und eine Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ist erforderlich.

Ein gültiger Bebauungsplan liegt für die geplante Umgestaltung des Grundstückes nicht vor.

Die Stadt Vilshofen an der Donau beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets, da diese Flächen aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benötigt werden.

### 1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Der Standort ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau als landwirtschaftliche Nutzfläche und zu einem kleinen Anteil als abschirmendes und ortsgestaltendes Grün gekennzeichnet.

Das Wohngebiet im südlichen Teil Zeitlarns soll sich voll in den regionalen Lebensraum integrieren und einen angemessenen Lebensraum für Bauwillige zur Verfügung stellen. Da aktuell Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbauland in Vilshofen an der Donau besteht, soll neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Ausweisung erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Südwesten. Durch die Planung wird der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Um keinen Überschuss an Wohngebieten im Stadtgebiet vorzuhalten werden Flächen in ähnlichem Umfang zurückgenommen.

### 1.3 Städtebauliche Ziele der Planung

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche und zu einem kleinen Anteil als abschirmendes und ortsgestaltendes Grün ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (Umwidmung in allgemeines Wohngebiet) der Anpassung an die Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Die Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.
- Auffüllung von Bebauungslücken

Vorgabe der Stadt ist, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um geeignete Lebensbedingungen für die Bevölkerung zu schaffen.

Die Lage lässt eine gute Erreichbarkeit zu.

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich in der oben geschilderten Tatsache.

## 2. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

### 2.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

Leitziel der Landesplanung ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten. Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 BayLplG).

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Nach LEP 3.1.1 Abs. 4 (Grundsatz) soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Nach LEP 3.1.2 Abs. 2 (Grundsatz) soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Nach LEP 3.3 (Grundsatz) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung der Stadt Vilshofen wurden vorzugsweise Flächen im Hauptort geprüft bzw. lag besonderes Augenmerk auf den bestehenden Baulücken im Innenbereich. Die Stadt ist weiterhin bestrebt diese zu schließen. Durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird die vorhandene Lücke im Bereich Zeitlarn zwischen Siedlung und Areal um die Feuerwehr geschlossen, was der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken soll.

Weitere Potenziale der Innenentwicklung wurden geprüft. Jedoch wurden im Hauptort selbst aufgrund naturschutzrechtlicher, hochwasserschutztechnischer sowie denkmalrechtlicher Belange keine geeigneten Flächen für eine Wohnbauentwicklung fokussiert. Durch die Rücknahme des Bereiches der Flurnummern (Fl.-Nr.) 188 TF, 194 TF der Gemarkung Zeitlarn (ca. 1,3 ha) wird den Zielen des LEP Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

- **LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Grundsatz)

- **LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume**

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.“ (Grundsatz)

- **LEP 7.1.6: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

„Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“ (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten". (Ziel)

- **LEP 7.2.1: Schutz des Wassers**

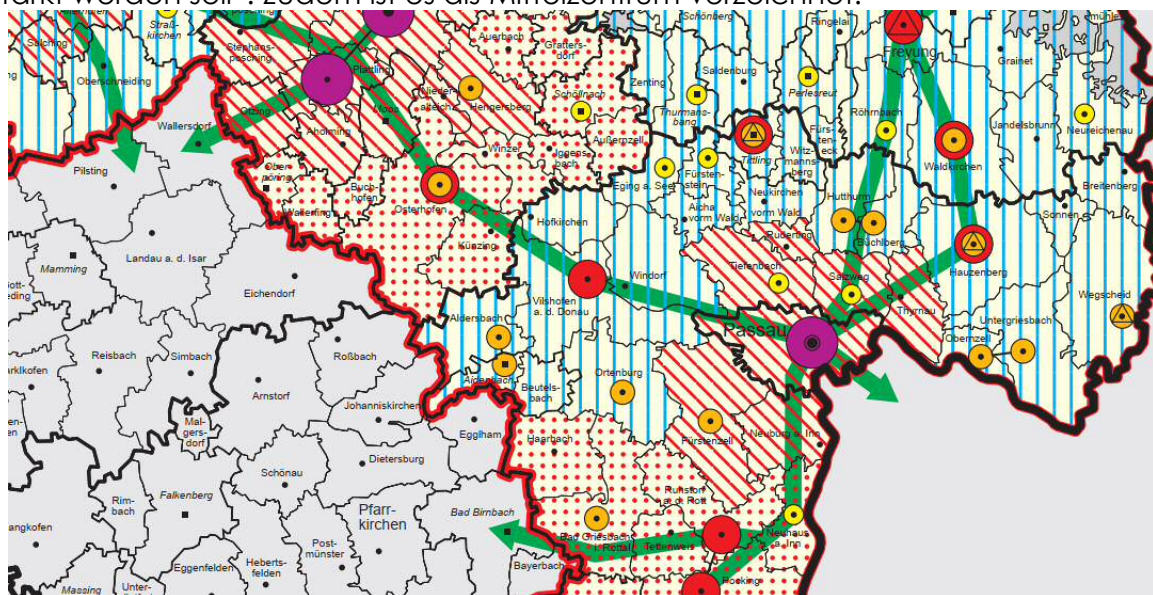
„Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (Grundsatz)

Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. (Grundsatz)“

Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von Regionalplänen erstellt.

Die Regionalplanung (hier: Regionalplan Donau- Wald (Region 12)) gilt als Leitlinie für die 1.Stufe der örtlichen Bauleitplanung (unverbindliche Bauleitplanung = Flächennutzungsplanung) der Städte und Gemeinden.

Vilshofen an der Donau befindet sich laut Raumstrukturkarte des Regionalplan Donau-Wald in einem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Zudem ist es als Mittelzentrum verzeichnet.



Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Wald (nicht maßstäblich, 2025)

Der Regionalplan Donau-Wald formuliert für die Planung im Bereich Siedlungsstruktur unter Ziffer BII Siedlungswesen nachfolgende Grundsätze der 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.

Den Grundsätzen wird durch die geplante Wohnflächenentwicklung und Wohnflächenrücknahme Rechnung getragen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Aufgabe des Flächennutzungsplanes bzw. dessen Änderung als vorbereitender Bauleitplan ist es, die absehbare bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen in einer Stadt oder einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden und Städte in den Grundzügen darzustellen.

Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zu berücksichtigen sind dabei u.a. die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange der Landschaft, des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Denkmalschutzes und der Land- und Forstwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan dokumentiert somit die Planungsabsichten der Stadt in Plan und Text.

Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Kommune selbst und gegenüber den am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträgern, sofern diese der Planung nicht widersprochen hatten.

Er bildet somit die Grundlage für die künftigen Planungsabsichten der Kommune hinsichtlich der beabsichtigten Art der Bodennutzung.

Der Flächennutzungsplan begründet jedoch für den einzelnen Bürger keine Rechtsverbindlichkeit und ist allein auch keine ausreichende Grundlage für Entscheidungen und Maßnahmen des Baugesetzbuches. Somit schafft der Flächennutzungsplan kein Baurecht und ist für die einzelnen Grundstückseigentümer auch nicht rechtsverbindlich.

Eine Begründung ist dem Planteil beizulegen, diese wird nicht Bestandteil des Planes. Flächennutzungspläne und deren Änderungen müssen von der zuständigen Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Wird ein Flächennutzungsplan in Teilgebieten geändert, behalten die hiervon nicht berührten Gebiete nach wie vor ihre Gültigkeit.

Die Stadt Vilshofen an der Donau verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Am Zeitlarn Berg II“ (verbindlicher Bauleitplan) zur Schaffung von rechtsverbindlichen, städtebaulichen Festsetzungen durchgeführt.

### 2.2.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)



(Geltungsbereich schwarz, nicht maßstäblich)

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 (Zeitlarner Holz). Westlich des geplanten Wohngebiets verläuft die Zeitlarner Straße (St 2119).

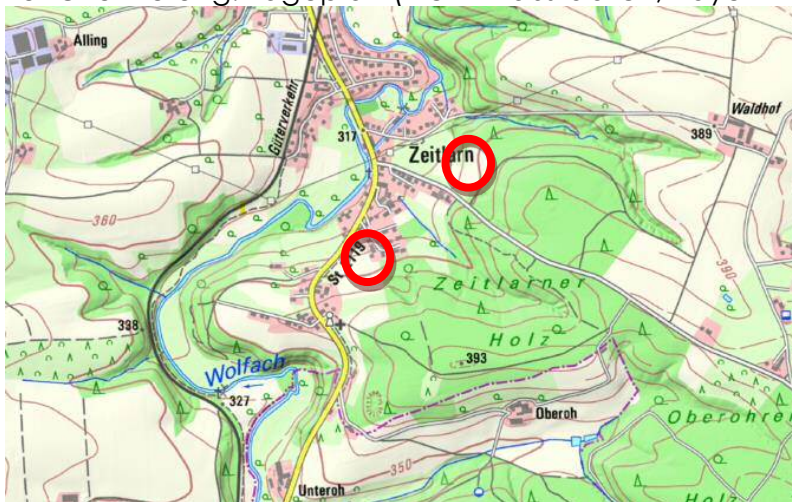
Der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich WA Waldhof, in welchem auf die Erosionsgefährdung hingewiesen wird, wird in die angrenzend bereits dargestellte „Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün“ umgewandelt. Im Osten folgt großer Waldbestand. Westlich grenzt ein noch unbebauter Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes an. Derzeit wird das areal landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt.

### 3. Erläuterung zu den geplanten Änderungen

#### 3.1 Geographische Lage

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplandeckblattes liegt im Landkreis Passau, im Ortsteil Zeitlarn an der Staatsstraße St 2119.

Zur Orientierung: Lageplan (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2022)



#### 3.2 Vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der Wohngebietsausweisung wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen sowie eine geringe Teilfläche als Grünland genutzt.

Im Nordwesten grenzt die geplante Wohnfläche zunächst an die Zeitlarner Straße an, wo auf der gegenüberliegenden Straßenseite Grünland vorzufinden ist. Im Nordosten und Südwesten liegen die bereits vorhanden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Zeitlarn. Durch das Wohngebiet schließt sich eine Bebauungslücke. Im Süden grenzen ebenfalls landwirtschaftlich an, östlich liegen forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich der Rücknahme wird ackerbaulich und als Grünland genutzt. Im Osten folgen große Waldflächen. Südlich grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen befindet sich eine derzeit als Grünland genutzte, aber als Wohngebiet ausgewiesene Fläche, welcher die weitere Bebauung folgt.

### 3.3 Flächennutzungsplan: beabsichtigte Änderung durch Deckblatt Nr. 93

Durch die Lage der Stadt Vilshofen an der Donau an den überregionalen Verkehrsachsen der Bundesautobahn 3 (A3), der Bundesstraße 8 (B8) und dem Schienennetz (Passau - Regensburg - Nürnberg), sowie der Nähe zum Oberzentrum Passau bietet Vilshofen die optimalen Bedingungen zur Ansiedlung, beispielsweise für junge Familien. Die Stadt Vilshofen verzeichnet einen stetig hohen Neubedarf an Wohnflächen. Diese positive Entwicklung soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Wohnflächen gestützt, aufrechterhalten und gestärkt werden.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um neuen Wohnraum im Gemeindegebiet der Stadt Vilshofen zu schaffen. Da weitere Flächen im Ortsteil derzeit nicht für Wohnbauzwecke zur Verfügung stehen, sollen diese im Zuge der Planung zu „Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün“ umgewandelt werden, sodass sich im Gesamten keine Erhöhung an Wohnbauflächen im Ortsteil ergibt. Zudem wird das angrenzende Planzeichen „Erstaufforstung u. Christbaumkulturen nicht zulässig“ weitergeführt.



Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 93

### 3.4 Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Staatsstraße „Zeitlarner Straße“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Im Bebauungsplan ist, falls eine Erweiterung nach Süden vorgesehen ist, ausreichend Platz für eine mögliche Linksabbiegespur einzuplanen.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

#### 3.5.1 Entwässerung

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäude- sowie Straßentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz (Zeitlarner Straße) angeschlossen. 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 m<sup>3</sup> fassende Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

Im Süden wird ein Abfanggraben angelegt, welchem das Oberflächenwasser der angrenzenden Ackerfläche zugeleitet wird. Der Nachweis, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Misch-wasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und – versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind, wurde von den Stadtwerken Vilshofen erbracht.

#### 3.5.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) und der wassersensiblen Bereiche an der Donau und dem unbenannten Graben (175772).

#### 3.5.3 Wasserschutzgebiete

Etwa 520 m südöstlich des Geltungsbereiches liegt das Trinkwasserschutzgebiet Oberoh. Aufgrund der Entfernung ist es nicht durch das Vorhaben betroffen.

#### 3.5.4 Bodendenkmäler/Baudenkmäler/ Gebäude mit Ensemblewirkung

Im Geltungsbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler, die vom Vorhaben beeinträchtigt werden können.

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.

#### 3.5.5 Telekommunikationsnetz

Telekommunikationsanlagen befinden sich im direkten Umgriff. Ein Anschluss ist mit den jeweiligen Spartenträgern abzustimmen.

#### 3.5.6 Stromversorgung

Stromversorgungsanlagen befinden sich im direkten Umgriff. Ein Anschluss ist mit den jeweiligen Spartenträgern abzustimmen.

### 3.5.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadtwerke Vilshofen.

### 3.5.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Art der Löschwasserversorgung ist zur Erschließung zu klären.

## 3.6 Infrastruktur

Standortvorteil der Stadt Vilshofen a. d. D. und des Ortsteils Zeiflarn ist die ruhige Lage am Ortsrand und die dennoch gute Verkehrsanbindung (Bundesautobahn 3, Bundesstraße 8, Anbindung an das Schienennetz) und die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten.

In Vilshofen a. d. D. gibt es ein umfassendes Bildungsangebot. Dazu zählen insgesamt 14 allgemeinbildende, berufliche und Förderschulen sowie 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.

## 3.7 Auswirkungen der Gebietsausweisung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird die beplante Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt.

Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild des Ortsteils Zeiflarn entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Durch die gleichzeitige Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil ist in der Gesamtbetrachtung von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

## 3.8 Alternativenbetrachtung

Weiter sind im Rahmen der Bauleitplanung die verfügbaren Bauflächenreserven vorrangig zu prüfen und zu entwickeln. Um den Ortsteil Zeiflarn im östlichen Stadtgebiet

zu stärken ist die Ausweisung in diesem Umfeld angedacht. Im Umfeld von Zeiflarn sind WA-Flächen „WA Waldhof“ dargestellt (siehe Planzeichnung FNP). Da diese Flächen bislang nicht aktiviert werden konnten, werden diese in diesem Verfahren in entsprechendem Umfang der Neuausweisung zurückgenommen. Die dem Bestand naheliegenden Flächen bleiben als Wohngebiet bestehen. Diese Wohnbauflächen sollten auf Grund der zentralen Lage im Ortsteil dennoch für eine mögliche Entwicklung vorbehalten werden.

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

### 3.9 Folgeplanungen

Für den Bereich der Änderung wird ein aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erarbeitet.

### 3.10 Immissionsschutz

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich angrenzend mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohngebiet und die Staatsstraße (St 2119). Aufgrund dieser Lage ist von Beeinträchtigung der beplanten Fläche auszugehen, womit Maßnahmen für den Immissionsschutz notwendig werden. Zum Bebauungsplan ist ein Immissionsschutzgutachten zu erarbeiten und notwendige Festsetzungen zu treffen. Es muss mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen und den daraus resultierenden Immissionen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gerechnet werden.

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

#### 4.1.1 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.

#### 4.1.2 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 Flächennutzungsplan grundsätzlich anzuwenden.

## 4.2 Allgemeines

### 4.2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

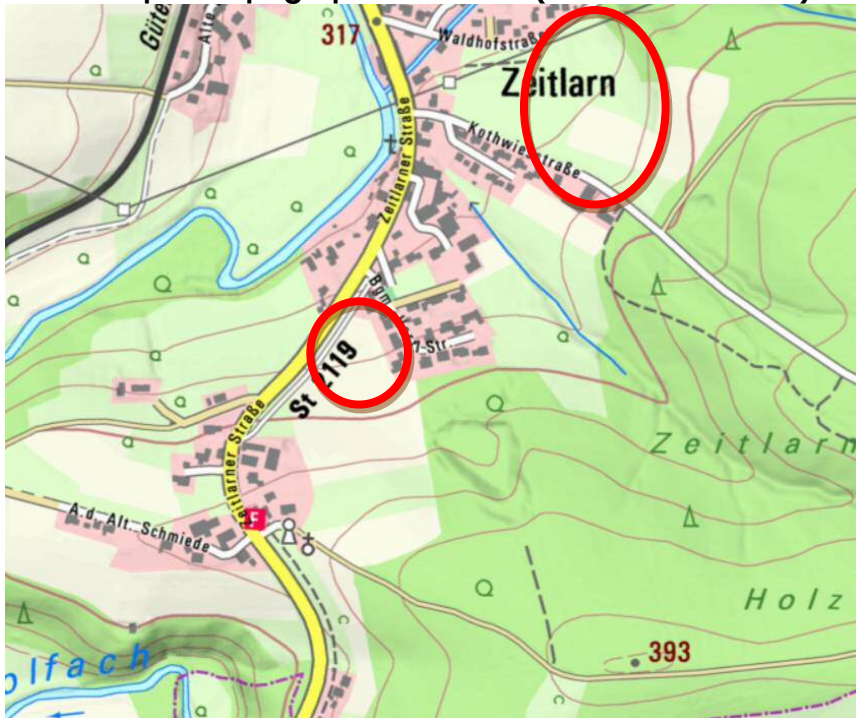
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtgebiet Vilshofen an der Donau im Landkreis Passau. Das Areal liegt im Ortsteil Zeitlarn zwischen zwei bereits bebauten Teilbereichen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Zeitlaner Straße (Staatsstraße).

Im Süden des Gebiets befindet sich landwirtschaftliche Fläche, in westlicher Richtung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Zeitlaner Straße, liegt eine Grünfläche. Im Norden befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebiet (WA Am Zeitlarn Berg). Im Südosten befindet sich ein Wald, (Zeitlarn Holz). Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden und den weiteren Wohnbebauungen/Hofstellen im Südwesten und den geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Der Bereich der Rücknahme wird ackerbaulich und als Grünland genutzt. Im Osten folgen große Waldflächen. Südlich grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen befindet sich eine derzeit als Grünland genutzte, aber als Wohngebiet ausgewiesene Fläche, welcher die weitere Bebauung folgt.

### Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich)



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2025)

#### 4.2.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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.

#### 4.2.3 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.

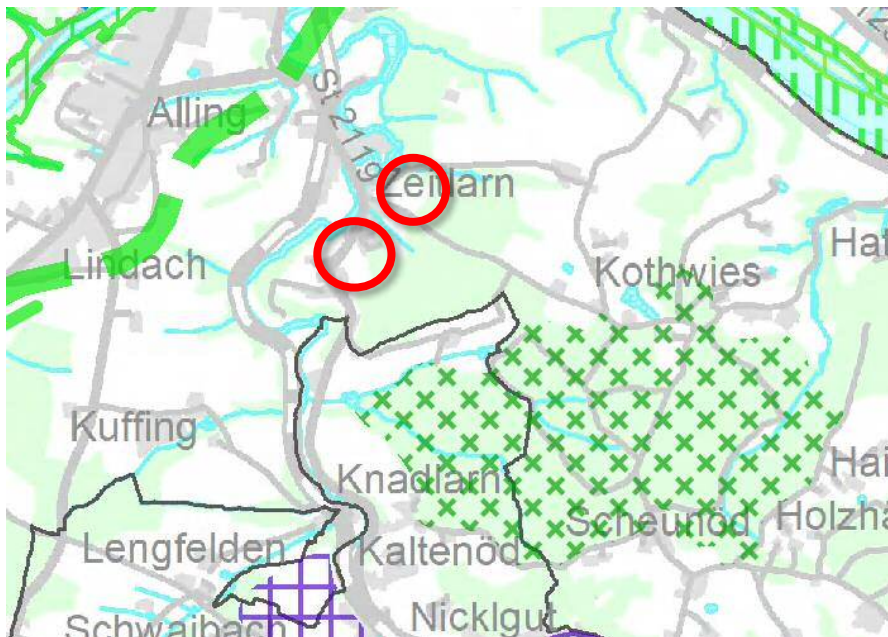
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte 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 Biotopie 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

#### 4.2.4 Regionalplan

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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)

#### 4.2.5 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 schwarz, nicht maßstäblich)

#### 4.3 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
- Intensivgrünland (kleinflächig im Westen)

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 (minimal)

*Nutzungsbedingt*

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

Ergebnis:

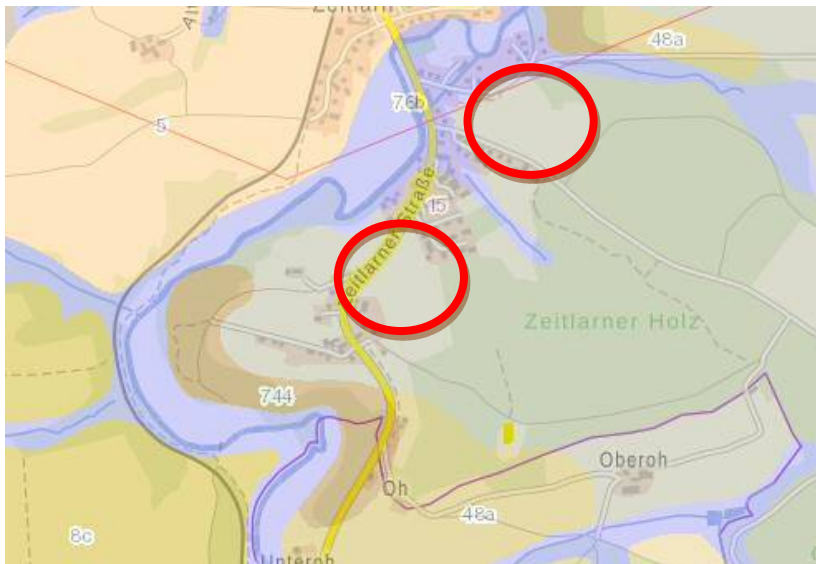
Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

## **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 -schuffton (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 Biotopevernetzung 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.

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

→ Zeiflarn 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:

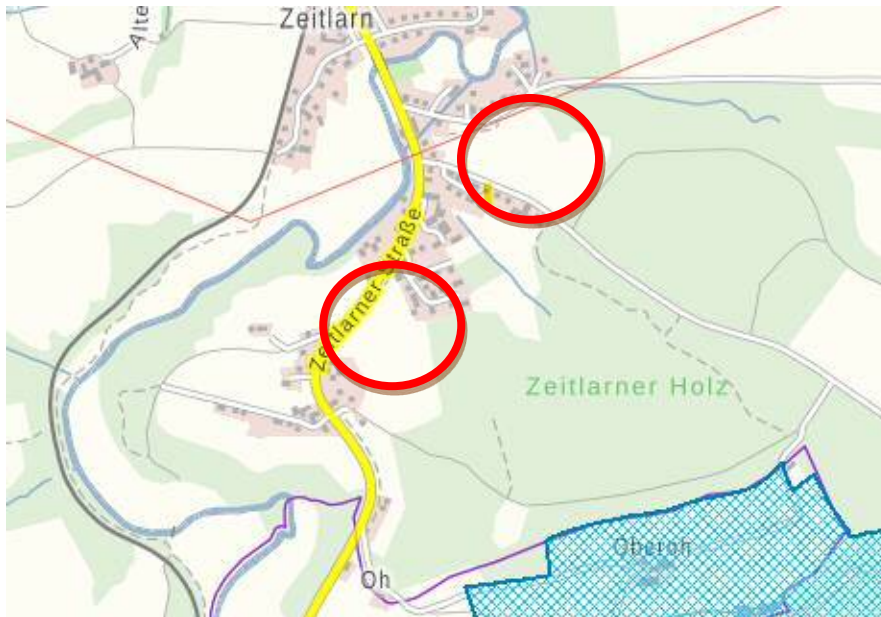
Baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **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 ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben zu rechnen.

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt, was einen positiven Einfluss auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers hat.

#### 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.

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 Staubemissionen) 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.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung im Umgriff entsprechend drastisch.



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, auch in Kombination mit der Topographie und der angedachten Eingrünung, eine harmonische Abrundung in Richtung Ortsrand entsteht.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund 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 Funktion für naturnahe Erholung.

Es befinden sich keine überörtlichen Rad- oder Wanderwege im Gebiet um das Planungsgebiet. Entlang der Staatsstraße verläuft ein Rad- und Fußweg, welcher durch die Zufahrt gequert wird. Es ist vorgesehen eine fußläufige Verbindung zum bestehenden WA Zeiflarn Berg zu errichten.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt den angrenzenden Rad- und Fußweg durch eine zusätzliche Querung der Erschließungsstraße.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu geringen 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 Zeiflarn 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: 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**

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmatalas 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. 1,1 ha und wird voraussichtlich 12 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser umfassen. Die Größe der Parzellen variiert zwischen 573 m<sup>2</sup> und 1.024 m<sup>2</sup>. Derzeit wird die Fläche überwiegend von Ackerland eingenommen, in einem kleinen Teil von Grünfläche. Im Verfahren werden im Gegenzug ca. 1,3 ha des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenes Wohngebiet WA Waldhof zurückgenommen und als „Bachauen, Talsohlen, Biotopkomplexe, exponierte Steilhänge, abschirmendes und ortsgestaltendes Grün“ ausgewiesen.

Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Durch Eingrünungsmaßnahmen und Festsetzungen wird einer großflächigen Versiegelung

entgegengewirkt. Aufgrund der Rücknahme des bebaubaren Bereiches des WA Waldhof ergeben sich keine Mehrungen an bebaubaren Flächen.

Ergebnis:

Insgesamt ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

## **I. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

### 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung 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 in der Gesamtheit lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen. Eingriffsminimierende Maßnahmen sind vorgesehen und werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt.

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

#### 4.5.1 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
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung.
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen
- Durchgehende Zaunsockeln sind nicht erlaubt. Zusätzlich ist ein Zaunabstand zum Boden von mind. 10 cm zu belassen
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten

#### 4.5.2 Ausgleich

Geplante Nutzung:	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>
Flurnummern:	156 TF 166, 158 TF, 158/2 TF, 158/3, 158/8, 158/9
Gemarkung:	Zeitlarn
Größe:	ca. 11.235 m <sup>2</sup> WA
	ca. 13.082 m <sup>2</sup> Ausnahme WA
GRZ:	0,3

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 (vgl. Checkliste vereinfachte Vorgehensweise im Anhang des Bebauungsplanes) eingehalten werden.

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

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

#### 4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Überlegungen zu Standortalternativen werden im Rahmen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angestellt.

Alternativen zur Bebauung und Erschließung selbst werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan geprüft.

#### 4.7 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.

#### 4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen nicht möglich.

#### 4.9 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 ist die vereinfachte Vorgehensweise möglich, womit keine gesonderten Ausgleichsflächen festzusetzen sind.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

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

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

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

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

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima	gering
Landschaft	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärm)	gering
Kultur- und Sachgüter	-
Fläche	keine

## Planung:



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

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

## 5. Anlagen

### 5.1 Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 93