

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„GEe/SO Linda III“ 1. Änderung**

Begründung mit Umweltbericht

Zur Planfassung Stand 25.09.2026



Stand 25.09.2026

Gemarkung Zeitlarn

Stadt Vilshofen

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL**

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3. fon 0991/382308

Büro Passau 94032, Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

## Inhalt

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....                                   | 3  |
| 1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich) .....                            | 3  |
| 1.2 Anlass und Ziele der Planung .....                                       | 3  |
| 1.3 Überörtliche Planungen.....                                              | 4  |
| 1.4 Örtliche Planungen .....                                                 | 6  |
| 2. Beschreibung des Plangebiets .....                                        | 7  |
| 2.1 Lage im Ortszusammenhang .....                                           | 7  |
| 2.2 Gelände .....                                                            | 7  |
| 3. Städtebau.....                                                            | 8  |
| 4. Grünordnung .....                                                         | 9  |
| 5. Erschließung .....                                                        | 9  |
| 6. Umweltschutz, Natur und Landschaft (Umweltbericht) .....                  | 10 |
| 6.1 Planungsziele und Planinhalt .....                                       | 10 |
| 6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung.....                                     | 10 |
| 6.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf .....      | 10 |
| 6.2 Ziele des Umweltschutzes .....                                           | 10 |
| 6.3 Prüfungsmethoden und Probleme.....                                       | 12 |
| 6.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter ..... | 13 |
| 6.4.1 Schutzgut Menschen .....                                               | 14 |
| 6.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....                            | 14 |
| 6.4.3 Schutzgut Fläche.....                                                  | 15 |
| 6.4.4 Schutzgut Boden .....                                                  | 15 |
| 6.4.5 Schutzgut Wasser .....                                                 | 16 |
| 6.4.6 Schutzgüter Luft und Klima.....                                        | 16 |
| 6.4.7 Schutzgut Landschaft .....                                             | 17 |
| 6.4.8 Kulturgüter und Sachgüter .....                                        | 18 |
| 6.5 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung .....                           | 19 |
| 6.6 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....                 | 19 |
| 6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                  | 22 |
| 6.8 Monitoring .....                                                         | 22 |
| 6.9 Zusammenfassung Umweltschutz, Natur und Landschaft.....                  | 22 |

Anhang 1: Schallgutachten Stand 10.09.2026.

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)



### 1.2 Anlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie Büro-, Lagerflächen und Betriebsleiterwohnungen in einem mehrgeschoßigen Gebäude im bisher festgesetzten GE<sub>4</sub> zu errichten. Aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> ist dafür die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit Regelung der zulässigen Nutzungen erforderlich. Entsprechend soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Zusätzlich erfolgen kleinere Anpassungen hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. In Detail siehe dazu Tabelle 1.

Entsprechend der bereits ergangenen Baugenehmigungen für die Teilgebiete SO2 und SO3 soll das Schallgutachten mittels Neuverteilung der richtungsabhängigen Kontingente angepasst werden. Der zulässige Werbepylon soll mit LED-Displays bestücken werden. Deswegen wird der gesamte bisherige räumliche Geltungsbereich in den Änderungsbereich einbezogen.

Die vorgesehenen Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen:

**Tabelle 1: Änderungsinhalte**

| <b>Nr. Änderung</b>                                                    | <b>Betroffene Festsetzung</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 GEe4 wird SO4                                                        | B.1.1, 1.2                    |
| 2 SO4 nordseitig vergrößert (674m <sup>2</sup> ) auf Kosten Grünfläche | B.1.2, 1.7                    |
| 3 1 großflächiger Einzelhandel bis 2800m <sup>2</sup> VKF              | D.1.4                         |
| 4 Andere Einzelhandelsbetriebe                                         | D.1.4                         |
| 5 Betriebsbezogenes Wohnen in SO4                                      | D.1.4                         |
| 6 GRZ2 in SO4 von 0,8 auf 0,90                                         | D.2.1                         |
| 7 Kompensation GRZ2-Erhöhung durch externen Ausgleich                  | D.6.10                        |
| 8 Kompensation SO4-Vergrößerung durch externen Ausgleich               | D.6.10                        |
| 9 Erhöhung Wandhöhe in SO4 von 10,0 auf 12,0m                          | D.2.3                         |
| 10 Untergeschoß in SO4 mögl., dazu Geländegestaltung bis Urgelände     | D.4.1                         |
| 11 Vergrößerung Baugrenzen in SO4 nord- und ostseitig                  | B.1.8                         |
| 12 Verkleinerung Fläche für Anpflanzungen in SO4 nord- und ostseitig   | B.2.2                         |
| 13 LED-Display auf bereits zulässigem Werbepylon                       | D.4.8                         |
| 14 Neuverteilung Schallkontingente                                     | D.5                           |
| 15 Externe Ausgleichsmaßnahme Lage geändert                            | D.6.10                        |

Ausschließlich diese genannten Änderungen sind Gegenstand des Änderungsverfahrens. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden jedoch auch die weiterhin gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit aufgeführt. In der vorliegenden Begründung werden ausschließlich die getätigten Änderungen begründet.

### 1.3 Überörtliche Planungen

Eine Fortschreibung des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHK) ist für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Edeka-Marktes nicht erforderlich<sup>1</sup>.

Der Markostandort des Plangebietes liegt zwischen den beiden Oberzentren Deggendorf (ca. 40 km in nord-westliche Richtung) und Passau (ca. 25 km in südöstliche Richtung). Die nächst gelegenen Mittelzentren im Umland sind Arnstorf (westlich, ca. 30 km), Neuhaus am Inn – Schärding (südöstlich, ca. 35 km), Osterhofen (nordwestlich, ca. 20 km), Ruhstorf an der Rott – Pocking (südöstlich, ca. 30 km), Tittling (nordöstlich, ca. 30 km). Vilshofen ist ein Mittelzentrum in der Planungsregion Donau-Wald. Als solches hat es der Bevölkerung Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sowie Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Einwohnerzahl im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich beträgt 48.675 Personen. Im regionalplanerischen Nahbereich leben rund 26.090 Einwohner.

---

<sup>1</sup> Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern, Hr. Bachmeier (Email an Hr. Blanke, EDEKA, am 06.08.2026)

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit liegt das Gebiet nahe der Autobahn A 3 mit Anschlussstelle „Graham / Vilshofen“ (ca. 10 km), verfügt über eine Anbindung an direktes Umland über verschiedene Staatsstraßen und die Hupterschließungsachsen: Schweiklbergstraße / Obere Vorstadt sowie Aidenbacher Straße / Passauer Straße. Die Stadt ist in das regionale Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau / Regionalbus Ostbayern GmbH eingebunden. Die Innenstadt fungiert als zentraler Versorgungsbereich, ergänzt durch den Sonderstandort Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld und den dezentralen Fachmarktstandort Allinger Straße / Hösamers Feld.<sup>2</sup>

Der Mikrostandort des Plangebietes befindet sich im südlichen Kernstadtbereich von Vilshofen an der Donau in Anbindung an bestehende Gewerbeflächen. Das zu bebauende Grundstück befindet sich südlich der neu entstandenen Verbindungsachse zwischen Aidenbacher Straße / Allinger Straße und Ortenburger Straße. Das Standortumfeld ist im Wesentlichen durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. In nördlicher Richtung wird der Standort durch den Verlauf der neuen Ortsumgehungsstraße begrenzt. Jenseits dieser neuen Verbindungsachse zwischen Aidenbacher Straße / Allinger Straße und Ortenburger Straße entsteht aktuell das neue Wohngebiet „Lindahof III“ mit insgesamt 138 Wohnbauparzellen. Die nächsten Wohngebiete (Lindahof III, Waldherr) sind zwischen 200 und 300 Meter Luftlinie entfernt. Das östliche Standortumfeld ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Süden des Projektgebietes schließen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an den Standort an. Weiterhin ist auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb von Thomas Philips zu verweisen. In östlicher Richtung prägen schon heute zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe das Stadtbild. So sind entlang der Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld unter anderem die Nahversorgungsbetriebe von Aldi und Rossmann sowie ein Getränkemarkt angesiedelt. Weitere Einzelhandelsangebote liegen durch die Betriebe von Takko, Sport Lipp sowie K&L im Bereich Bekleidung und Sport vor; Euronics XXL und Expert Theiner bieten darüber hinaus Elektrowaren an. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist als gut zu bewerten. So liegt das Vorhaben unmittelbar an der frequenzstarken Aidenbacher Straße (Haupterschließungsachse für die Kernstadt) sowie künftigen Ortsumgehungsstraße und wird von diesen über den vorhandenen Kreisverkehr angefahren. Aufgrund seiner Lage an diesen zentralen Verkehrsachsen ist der Planstandort sowohl aus Richtung der Vilshofener Innenstadt als auch aus den räumlich abgesetzten Stadtteilen gut zu erreichen. Den fußläufigen Einkauf verrichten künftig vor allem die Bewohner der Wohngebiete Waldherr und Lindahof III (in Aufsiedlung) über straßenbegleitende Geh- und Radwege. Eine Bushaltestelle für den Versorgungseinkauf mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist im Bereich des Kreisverkehrs / Aidenbacher Straße vorhanden.<sup>3</sup>

Zusammenfassend können die spezifischen Eigenschaften des Mikrostandortes „GEe/SO Linda III“ in Hinblick auf den landesplanerischen Versorgungsauftrag positive und negative Standortfaktoren festgehalten werden. Diese haben wesentlichen Einfluss auf die voraussichtliche Marktbedeutung und Marktdurchdringung des Vorhabens:

#### Positive Standortfaktoren

- etablierter Handelsstandort in Vilshofen an der Donau

---

<sup>2</sup> GMA. Gutachterliche Bewertung zur Verlagerung/Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Vilshofen an der Donau zzgl. Ergänzung „Weizenbach“. 23.11.2020.

<sup>3</sup> Ebd.

- verkehrsgünstige Lage an frequenzstarker, regional bedeutsamer Aidenbacher Straße
- schnelle und unproblematische Erreichbarkeit aus dem Kernstadtgebiet sowie den räumlich abgesetzten Stadtteilen (sowohl Pkw als auch Umweltverbund)
- Kopplungseffekte durch umfassendes Einzelhandelsangebot im Standortumfeld
- perspektivisch attraktives Stellplatzangebot
- perspektivisch sehr gute Sichtbarkeit / Exposition
- Wohngebietsanschluss in nördlicher Richtung (Waldherr, perspektivisch Lindahof III)

#### Negative Standortfaktoren

- dichte Wettbewerbslandschaft in Vilshofen an der Donau
- suboptimaler Standort aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde.<sup>4</sup>

Sortimente von Innenstadtrelevanz, die im von der Stadt Vilshofen beschlossenen EHK niedergeschrieben wurden, sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen, mindestens jedoch in ihrer Verkaufsfläche zu begrenzt. Dies stellt sicher, dass ein überproportionaler Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Kernstadt vermieden wird und sich das Vorhaben nicht negativ auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt auswirken kann.

Mit der Ausweisung des GE/SO wurde hierauf bereits für die im SO 2 und 3 zulässigen Nutzungen eingegangen. Auch hinsichtlich der städtebaulichen Integration der Lage des Plangebietes kann auf die bisherigen Aussagen im Bebauungsplan wie auch im EHK zurückgegriffen werden. Mit der konkreten Lage des Edeka-Marktes wird mit keinen negativen Auswirkungen für die Innenstadt gerechnet.

## 1.4 Örtliche Planungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt Gewerbe- und Sondergebiete dar. Anstelle des östlich gelegenen Gewerbegebietes soll nun ein Sondergebiet entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

**Abbildung 1:** Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



(ohne Maßstab)

<sup>4</sup> Ebd.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet liegt im Landkreis Passau, im Süden der Stadt Vilshofen am Ortsausgang Richtung Aunkirchen. Über die Allingerstraße besteht eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2083 (Autobahnzubringer). Das Plangebiet ist verkehrlich bereits vollständig erschlossen.

Südlich angrenzend befinden sich zum einen bereits gewerblich genutzte Grundstücke sowie, abgetrennt durch einen Feldweg, landwirtschaftliche Nutzfläche. Daran angrenzend befinden sich bereits bestehende größere Gehölzbestände, welche das Baugebiet visuell nach Süden abgrenzen. Östlich grenzt unmittelbar eine Erddeponie an, welche anschließend zu einer bepflanzten Ausgleichsfläche für den Bau der Staatsstraße 2083 umgewandelt wird. Im Norden befinden sich ein bewaldeter Dobel, sowie alte Streuobstbestände und Schadensersatzpflanzungen einer anderen Maßnahme.

Im Westen grenzt die Allinger Straße, welche den neu geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietsflächen als Anbindung dienen soll. Westlich dieser Gemeindeverbindungsstraße befindet sich Wohnbebauung, sowie Gewerbeflächen.

### 2.2 Gelände

Das (unveränderte) Gelände im Plangebiet ist in Richtung Nordost geneigt, es fällt um ca. 17 m von Westen nach Osten und um ca. 9 m von Süden nach Norden. Der tiefste Punkt, nordöstlich der Fläche, liegt bei ca. 347 m ü. NN, siehe dazu die Höhenschichtlinien im Bebauungsplan.

### 3. Städtebau

Die geplanten Änderungen umfassen insbesondere den östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hier wird die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO geändert, sodass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2800 m<sup>2</sup> zur Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung errichtet werden kann.

Südwestlich davon soll ein weiterer Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sowie aus Gründen der Flexibilität jedoch mit Sortimentseinschränkung zulässig sein.

Insbesondere der großflächige Lebensmittelmarkt soll auch aus Gründen des Flächensparens als mehrgeschossiges Gebäude errichtet werden; im Obergeschoss können Büroräume und betriebsbezogenes Wohnen entstehen. Die hierzu notwendigen schalltechnischen Untersuchungen werden im Zuge der Neuanfertigung des Schallgutachtens ausgeführt. Im Untergeschoss können Lager- und Technikräume angeordnet werden.

Hierzu wird neben der Nutzungsänderung zum Sondergebiet (SO4) das Bauland um 674 m<sup>2</sup> in Richtung Norden vergrößert und in Folge dessen die Grünfläche (Böschung zum Regenbeken) dort etwas verschmälert; abschnittsweise soll eine Stützwand errichtet werden. Entsprechend der Ausdehnung des Baulandes nach Norden ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) dort sowie in Richtung Osten (Untergeschoss) vorgesehen. Die Vergrößerung überdeckt sich mit der bisher auf den Böschungen festgesetzten Flächen für Anpflanzungen im Norden, Osten und Süden. Diese können nun entfallen. Die in der angrenzenden Grünfläche festgesetzten Flächen zum Erhalt des vorhandenen Bewuchses bleiben bestehen und werden in Zusammenhang mit den Grünstrukturen im Umfeld als ausreichende Eingrünung erachtet. Im Osten des räumlichen Geltungsbereichs liegt direkt angrenzend eine Erddeponie; diese ist als Ausgleichsfläche festgelegt und wird in großen Teilen mit der Maßnahme „Neugründung Hainsimsen-Buchenwald (mit Stieleiche) mit gestuftem Waldrand und Waldsaum auf der Auffüllung am Dobel Lindahof“ (vgl. Landschaftspflegerischer Maßnahmenplan zur Planfeststellung der Ortsumgehung Vilshofen) überplant. Im Süden des Geltungsbereiches liegt derzeit eine Ackerfläche, direkt weiter südlich daran angrenzend befinden sich größere Gehölzbestände, welche eine Sichtbarkeit des Vorhabens in die freie Landschaft weitestgehend verhindern.

Aufgrund der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen vom 02.09.2025 ist eine Überschreitung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 0,10 nötig. Diese Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze wird mit Festsetzung D.2.1 geregelt, damit sind dann maximal bis zu 0,90 bei Hinzurechnen der Stellplätze zulässig. Diese Überschreitung wird hinsichtlich des Landschaftsbildes als verträglich erachtet, da aufgrund der vorhandenen umliegenden, um das Bauland herum festgesetzten Grünflächen trotz intensiver Bebauung eine ausreichende Eingrünung und Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden kann. Bei Betrachtung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanteils SO4 inklusive der umliegenden Grünflächen (belegt durch Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft, Bepflanzung sowie Bestandserhalt) bleibt rechnerisch die Kappungsgrenze von 0,8 unterschritten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Natur ist eine Kompensation der vergrößerten Überbauung

durch Maßnahmen an anderer Stelle vorgesehen. Erforderlichenfalls ist aufgrund der damit einhergehenden erweiterten Versiegelung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erstellen und nachzuweisen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 10,0 auf 12,0 m erhöht um sicherzustellen, dass auch ein zweistöckiges Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung möglich ist. Neben dem Obergeschoss ist auch ein Untergeschoss als Lagerfläche geplant. Hierzu wurde die Festsetzung D.4.1 hinsichtlich der zulässigen Geländeänderung dahingehend geändert, dass auch nur ein Erreichen des Urgeländes zulässig ist (keine Aufschüttung).

Dem Bebauungsplan liegt grundsätzlich die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen vom 02.09.2025 zugrunde. Für Fahrradstellplätze wurde eine abweichende, reduzierte Zahl festgesetzt, da aufgrund der Lage des Vorhabens am Stadtrand nicht davon auszugehen ist, dass die gemäß Stellplatzsatzung vorzusehenden Fahrradstellplätze hier tatsächlich benötigt werden. Der Standort wird aufgrund der vorhergesehenen Betriebe absehbar primär mit den Kraftfahrzeugen angefahren.

Auf dem, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, bereits zulässigen Werbeflyer sollen im Zuge der Änderung nun auch LED-Displays zulässig sein. Aufgrund der Zahl der ansiedelnden Betriebe ist ein Display mit wechselnder Werbung platzsparender und funktioneller als Werbetafeln für jeden einzelnen Betrieb in jeweils verschiedenen Richtungen. Mögliche Auswirkungen auf empfindliche Tierarten sind in Kapitel 7 betrachtet.

## 4. Grünordnung

Die Grünordnung des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt weitestgehend bestehen. Lediglich im östlichen Bereich, innerhalb der zum SO4 geänderten Flächen werden Anpassungen vorgenommen. Die festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Baulandes entfallen zugunsten des Vorhabens um die Fläche möglichst effizient zu nutzen und das Vorhaben vollumfänglich innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche unterzubringen.

Aufgrund der bestehenden festgesetzten Grünflächen um das Bauland und die Gehölzbestände bzw. Planungen im direkten Umgriff ist eine ausreichende Abschirmung des Vorhabens in die freie Landschaft sichergestellt.

## 5. Erschließung

Die Erschließung bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, die wurde bereits vollständig errichtet.

## 6. Umweltschutz, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

### 6.1 Planungsziele und Planinhalt

#### 6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll geändert werden. Im bisherigen Teilgebiet GEe4 ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weiteren Betrieben sowie Büroflächen, Lagerflächen und betriebszugehörigen Wohnungen in auch mehrgeschoßigen Gebäuden beabsichtigt. Die bisherige Gewerbegebietsfläche wird in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO geändert.

#### 6.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 5,6 ha. Die Baufläche wird um 0,07 ha erweitert und einige Festsetzungen werden angepasst. Die festgesetzten Schall-Emissionskontingente sollen neu verteilt werden; daher werden auch die bisherigen Sondergebiete 2 und 3 in die Änderung miteinbezogen. Der zulässige Werbeflyer soll mit LED-Displays bestückt werden. Die Änderungen sind detailliert aufgeführt in Tabelle 1 auf Seite 4.

### 6.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

| 1 | Gesetzes-<br>grundlage | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Betroffenheit |
|---|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2 | 1.3.1 (G)<br>LEP 2023  | - Auf die Klimaneutralität soll hingewirkt werden.<br>- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sowie durch die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien, wie auch nachwachsender und Sekundär-Rohstoffe.<br>- Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden | X             |
| 3 | 1.3.2 (G)<br>LEP 2023  | - In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             |
| 4 | 3.1.1 (G)<br>LEP 2023  | - Die Ausweisung von Bauflächen soll 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.<br>- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.                                             | X             |
| 5 | 3.1.3 (G)<br>LEP 2023  | Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.                                                                                                                                                                                                                   | X             |
| 6 | 3.3 (G)<br>LEP 2023    | Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X             |

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 7  | 3.3 (Z)<br>LEP 2023 | Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.                                                                                                                                                                                                           | X |
| 8  | 7.1.1 (G) LEP 2023  | Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.                                                                                                                                                                            | - |
| 9  | 7.1.6 (G) LEP 2023  | Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.                                                                                                        | - |
| 10 | A.I.1 RP12          | Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.                                                                                                                                                                                                                                                     | X |
| 11 | B.I.2.5.1 RP12      | Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.                                                                                                                                            | - |
| 12 | B.I.2.5.2 RP12      | Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.                                                                                                                                                                                                | X |
| 13 | B.II.1.3 RP12       | Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.                                                                                                                                                                                             | X |
| 14 | §1a(2) BauGB        | Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...                                                                                                                                                                                                                                      | - |
| 15 | §1a(3) BauGB        | Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.                                                                                               | X |
| 16 | §1a(5) BauGB        | Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.                                                                                                      | X |
| 17 | §202 BauGB          | Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.                                                                 | X |
| 18 | §1(1) BNatschG      | Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).                                                                                                                                                                                                                                  | - |
| 19 | §1(1) BNatschG      | Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.                                                                                                                               | - |
| 20 | §1(1) BNatschG      | Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.                                                                                                                                                                                                  | - |
| 21 | §39(1) BNatschG     | Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.                                                                                                                                                                                                                                                      | - |
| 22 | §44(1) BNatschG     | Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.                                                                                                                                                                                                                                | - |
| 23 | §50 BImSchG         | Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.                                                                                                                           | X |
| 24 | §1 BBodSchG         | Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...) | X |
| 25 | Landschaftsplan     | Keine spezifischen Vorgaben.                                                                                                                                                                                                                                                                             | X |

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

### 6.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>5</sup>. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden<sup>6</sup> (Tabelle 2).

**Tabelle 2: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren**

|                                                                           | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere                                                                    |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | TYP A<br>hoher Versiegelungs- und nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere | TYP B<br>niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere |
| Kategorie I unterer Wert<br>Gebiete mit sehr geringer Bedeutung           | Feld A I unten<br>0,3 – 0,5                                                                                   | Feld B I unten<br>0,2 – 0,4                                                                                                     |
| Kategorie I oberer Wert<br>Gebiete mit geringer Bedeutung                 | Feld A I oben<br>0,4 – 0,6                                                                                    | Feld B I oben<br>0,3 – 0,5                                                                                                      |
| Kategorie II unterer Wert<br>Gebiete mit mittlerer Bedeutung              | Feld A II unten<br>0,8 – 0,9                                                                                  | Feld B II unten<br>0,5 – 0,7                                                                                                    |
| Kategorie II oberer Wert<br>Gebiete mit hoher Bedeutung                   | Feld A II oben<br>0,9 – 1,0                                                                                   | Feld B II oben<br>0,6 – 0,8                                                                                                     |
| Kategorie III oberer Wert<br>Gebiete mit sehr hoher Bedeutung             | Feld A III<br>1,0 – 3,0                                                                                       | Feld B III<br>1,0 – 3,0                                                                                                         |

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

<sup>5</sup> UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

<sup>6</sup> Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf., 2003.

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Ing.-Büro Geoplan, Osterhofen mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

#### 6.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

**Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

|         | Schutzgüter                  | Menschliche<br>Gesundheit | Tiere | Pflanzen | Boden | Wasser | Fläche | Klima/Luft | Landschaft |
|---------|------------------------------|---------------------------|-------|----------|-------|--------|--------|------------|------------|
| Anlage  | Überbauung und Versiegelung  |                           | X     | X        |       | X      | X      | X          |            |
|         | Eingriffe in den Bodenkörper |                           |       |          | X     |        |        |            |            |
|         | Entwässerung                 |                           |       |          |       |        |        |            |            |
| Bau     | Baulärm                      |                           | X     |          |       |        |        |            |            |
|         |                              |                           |       |          |       |        |        |            |            |
| Betrieb | Geräusche                    | X                         | X     |          |       |        |        |            |            |
|         | Außenbeleuchtung             | X                         | X     |          |       |        |        |            |            |

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 6.6) bewertet.

### 6.4.1 Schutzgut Menschen

#### Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet weist keine Funktion als Wohnumfeld sowie keine Besonderheiten hinsichtlich Erholungsfunktionen im Sinne des Schutzgutes Mensch auf.

Die Kontingentierung der Schallemissionen wird durch das neue Schallgutachten neu festgelegt.

#### Bewertung des Zustands:

Das Planungsgebiet weist eine geringe Bedeutung (Kategorie I, unten) für das Schutzgut Mensch auf.

#### Umweltauswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Erholungseinrichtungen. Der Südlich angrenzende Feldweg ist weiterhin uneingeschränkt nutzbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Betriebsbedingt</b> | Durch die Nutzungsänderung kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Durch den Zuliefer- und Parkierungsverkehr entsteht eine Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung zu allen Tageszeiten (mögliche Nachtanlieferung) im gegenüberliegenden Mischgebiet. Der Schalltechnische Bericht stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird. Unter der Berücksichtigung der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert. |

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

### 6.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

#### Zustand:

Das Baugebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans Bauland. Entsprechend ist eine Bewertung der Fläche bereits durch das damalige Verfahren abgehandelt. Eine erneute Bewertung ist nicht notwendig.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet ist bereits Bauland und hat somit eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I, unterer Wert).

Umweltauswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | Die Fläche wurde bereits für eine Bebauung geräumt.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Durch die Überplanung ergeben sich keine neuen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Die Zulässigkeit eines LED-Displays am Werbepylon beläuft sich unterhalb des Schwellenwertes für Aufhellung (Jagdrevier Fledermäuse) von 0,1lx und ist somit nicht als Beeinträchtigung für das Schutzgut zu bewerten. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | Die Nutzungsänderung ergibt keine weiteren Beeinträchtigungen hinsichtlich dieses Schutzgutes.                                                                                                                                                                                                              |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Geringfügiges Entfallen von Heckenstrukturen, jedoch ohne weitere erhebliche Umweltauswirkungen.

#### 6.4.3 Schutzgut Fläche

Zustand:

Die Fläche ist bereits als Bauland überplant.

Bewertung des Zustands:

Das Schutzgut Fläche weist insgesamt aufgrund der bestehenden Vorbelastung eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I, unterer Wert) auf.

Umweltauswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                              |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                               |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Durch die Zulässigkeit von mehreren genutzten Stockwerken wird die baulich genutzte Fläche effizienter genutzt. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                               |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch mehrgeschossige Nutzung des bereits als Bauland ausgewiesenen Areals verbessern sich die Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Die bereits in Anspruch genommene Fläche wird effizienter genutzt. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

#### 6.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Bereits als Bauland ausgewiesen.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Kategorie I, unten)

Auswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen. Durch die Änderung der Planung mit Errichtung eines Untergeschosses verringert sich die zur Aufschüttung benötigte Erdbewegung |
| <b>Anlagebedingt</b>   | -                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                                                                                                                                  |

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Änderung wird absehbar weniger Erdmaterial bewegt werden müssen. Hierdurch ergibt sich also eine geringfügige Verbesserung für das Schutzgut. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen GRZ wird innerhalb der Fläche effektiv mehr Boden versiegelt. Hieraus ergeben sich kleinmaßstäbige Einschränkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen. In Summe ist jedoch von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

#### 6.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Das Areal ist bereits als Baufläche überplant.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist das Schutzgut eine geringe Bedeutung (Kategorie I, unten) für Natur und Landschaft auf.

Umweltauswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                                             |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                                              |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Geringfügige Mehrversiegelung zum rechtskräftigen Stand, jedoch in großräumiger Betrachtung kein Unterschied im Wasserhaushalt |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                                              |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Deckblattänderung.

#### 6.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Das Gebiet ist hinsichtlich des planungsrechtlichen Zustandes ist mit einer GRZ von 0,8 überbaubar. Es ist also von keiner Bedeutung für die beiden Schutzgüter auszugehen.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Kategorie I, unten).

#### Auswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                               |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                                |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Minimale Erhöhung der versiegelten Flächen, jedoch hinsichtlich Kaltluftentstehung und Klima zu vernachlässigen. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | Während des Baubetriebes sind Schadstoff- und Staubemissionen in geringem Umfang zu erwarten.                    |

#### Bewertung der Auswirkungen:

Die Ausweisung weiterer eingeschränkter Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietsflächen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft, da das Gebiet nicht an Luftaustauschbahnen grenzt.

### 6.4.7 Schutzgut Landschaft

#### Zustand:

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt im Änderungsbereich eine Wandhöhe von 10,0 m zu und setzt eine intensive Eingrünung fest. Das Areal befindet sich in direktem Anschluss an den Siedlungsbereich und ist durch den Dobel im Norden, der Ausgleichsfläche des Staatlichen Bauamtes im Osten und der bestehenden Grünstrukturen im Süden gut in die Landschaft eingebunden.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald, in den südlichen Donaurandhöhen.

#### Zustandsbewertung:

Das Planungsgebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft (Kategorie I, oberer Wert) auf.

#### Auswirkungen:

|                        | Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubedingt</b>      | -                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Anlagebedingt</b>   | Durch Erhöhung der zulässigen Wandhöhe um 2,0 m und Reduzierung der Eingrünung ist das Schutzgut zwar berührt, durch die bestehenden Grünstrukturen und den verbleibenden festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. |
| <b>Betriebsbedingt</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Bewertung der Auswirkungen:

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild durch das Deckblatt.

## 6.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

### Zustand:

Im Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan, sowie im Denkmal – Atlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern zu finden.

### Bewertung des Zustandes:

Das Schutzgut weist keine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

### Auswirkungen:

Es können keine Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

### Bewertung der Auswirkungen:

Es sind keine Kulturdenkmale 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.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I, unten).

**Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

| <b>Schutzgut</b>                         | <b>Zustandsbewertung<br/>(in Stufen 1-5)</b>      | <b>Erheblichkeit<br/>der Auswirkungen</b> |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Menschen                                 | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, oben)          | Keine erhebliche Beeinträchtigung         |
| Tiere, Pflanzen,<br>biologische Vielfalt | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, unten)         | keine erheblichen Beeinträchtigungen      |
| Fläche                                   | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, unten)         | keine erhebliche Beeinträchtigungen       |
| Boden                                    | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, unten)         | Keine bis geringe Beeinträchtigungen      |
| Wasser                                   | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, unten)         | keine erhebliche Beeinträchtigungen       |
| Luft, Klima                              | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, unten)         | Nicht erheblich                           |
| Landschaft                               | Geringe Bedeutung<br>(Kategorie I, oben)          | keine erhebliche Beeinträchtigungen       |
| Kulturgüter                              | Keine Bedeutung                                   | Nicht erheblich                           |
| Sachgüter                                | Keine Bedeutung                                   | Nicht erheblich                           |
| <b>Natur und Landschaft<br/>gesamt</b>   | <b>geringe Bedeutung<br/>(Kategorie I, unten)</b> |                                           |

## 6.5 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche als Gewerbegebiet und nicht als Sondergebiet bebaut werden. Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung auf die Schutzgüter wäre bis auf geringfügige Abweichungen dieselben.

## 6.6 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Vermeidungsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden beibehalten. Durch die Umplanung sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Durch die Überschreitung der bis jetzt rechtskräftigen zulässigen GRZ (GRZII) sowie durch die Erweiterung des Baulandes entsteht ein Bedarf an Ausgleich:

Es wird im Deckblatt 1 eine etwa 674 m<sup>2</sup> große Fläche im Norden des Plangebietes in das Bauland einbezogen; die Fläche wurde im Urbebauungsplan mit einem Faktor von 0,30 ausgeglichen. Aufgrund der nun vorgesehenen Nutzung als Baufläche ist sie mit einem höheren Faktor von 0,45 auszugleichen. Entsprechend entsteht durch die Planungsänderung an dieser Stelle also ein weiterer Ausgleichsbedarf von 101 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der weitergehenden Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Nebenanlagen (im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,10 entsteht ein Ausgleichsbedarf. Es wird angenommen, dass die innerhalb des Planungsgebietes nicht zu realisierenden Flächen für Grünanlagen an anderer Stelle als höherwertige Flächen mit einem Faktor 1:1 ausreichend sind. Entsprechend sind die 14.382 m<sup>2</sup> Bauland mit Faktor 0,10 als Ausgleichsbedarf erforderlich. Es ergibt sich ein Bedarf von 1.438 m<sup>2</sup> Ausgleich.

In Summe ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von etwa 0,154 Hektar.

Der Ausgleich erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf dem Grundstück Fl.-Nr. 586 Gmkg. Neukirchen am Inn, siehe nachfolgende Abbildungen. Dieses wird durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Vilshofen und dem Antragsteller der Planung bereitgestellt. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein artenarmer nährstoffreicher Saum (K11) mit einzelnen Gehölzen in einer Senke zwischen zwei Feldern. Es ist eine mindestens 3-reihige Hecke (B112-WH00BK) mit Pflanzabständen von circa 1,0x1,5 m zu pflanzen. Bestehende heimischer Gehölze sind dabei zu erhalten. Nährstoffzeiger wie Japan-Knöterich, Brennessel und Brombeere sind zu entfernen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Die Pflanzung umfasst 1.538 m<sup>2</sup>, damit wird der Ausgleichsbedarf gedeckt. Die Fläche weist durchgehend eine Mindestbreite von 8 m auf. Die östlich und westlich angrenzenden Felder befinden sich auf demselben Grundstück, es handelt sich um einen Grundstückseigentümer. Grenzabstände sind für Bepflanzungen daher nicht zu beachten.

Abbildung 2: Übersichts-Lageplan Ausgleich

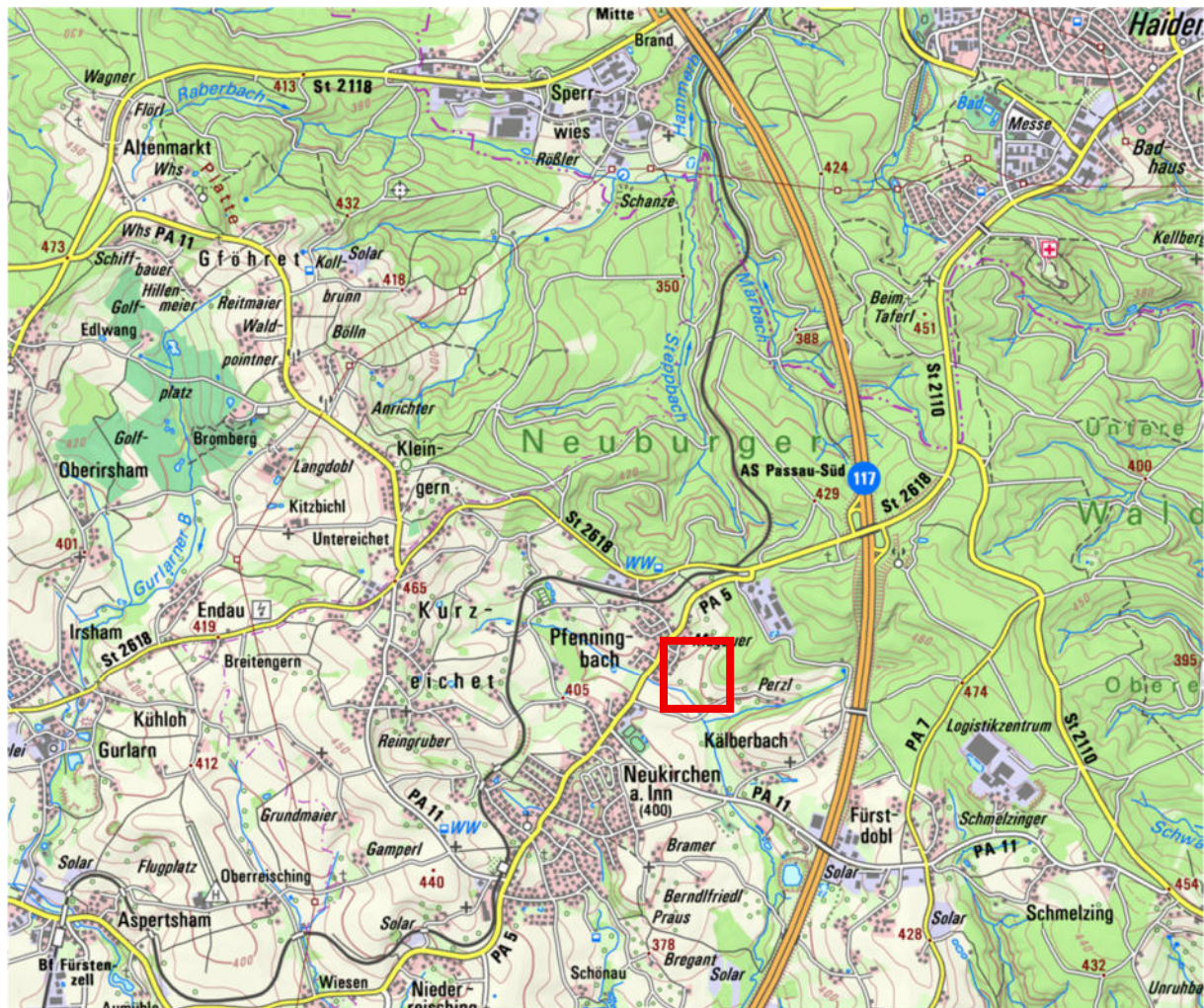


**Abbildung 3: Lageplan Ausgleich**



Liste standortheimischer Baumarten

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn          |
| Acer campestre      | Feld-Ahorn          |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche           |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche       |
| Prunus padus        | Gew. Traubenkirsche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche         |
| Salix alba          | Sal-Weide           |
| Tilia cordata       | Winter-Linde        |
| sowie Obstbäume     |                     |

Liste standortheimische Straucharten

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel          |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdorn   |
| Crataegus laevigata | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen            |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster     |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche        |
| Prunus spinosa      | Schlehe                   |
| Rhamnus carthatica  | Kreuzdorn                 |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum                  |
| Rosa canina         | Gemeine Hundsrose         |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball   |

## 6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten erkennbar. Lediglich der Beibehalt des rechtskräftigen Standes kann als Alternative angesehen werden (vgl. Kapitel 8.4).

## 6.8 Monitoring

Es sind keine Monitoringmaßnahmen notwendig.

## 6.9 Zusammenfassung Umweltschutz, Natur und Landschaft

Die Planung schafft Voraussetzung für die Errichtungen eines Lebensmittelvollsortimenters auf einer bis dato als Gewerbebauland ausgewiesenen Fläche.

Das Planungsgebiet weist in seinem bauplanungsrechtlichen Stand eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft aus. Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter. Lärmschutzkonflikte sind nicht zu erwarten, die Wirkung nach außen bleibt im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung gleich.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche auf einem dafür bereitgestellten Grundstück in Form einer Heckenpflanzung.

Anhang 1: Schallgutachten: Geoplan. Bebauungsplan Gee/SO Linda III 1. Änderung.  
Schalltechnischer Bericht Nr. S2609095. 10.09.2026

Planverfasser

Passau, den ..... ..

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Vilshofen an der Donau

Vilshofen, den ..... ..

Florian Gams (Erster Bürgermeister)