

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Änderung durch Deckblatt Nr. 114

Begründung mit Umweltbericht



Fassung vom 25.09.2026

Gemarkung Zeitlarn
Stadt Vilshofen
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + 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. Anlass, Ziele und Umgriff der Planung	3
1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)	3
1.2 Anlass und Ziele der Planung	3
1.3 Überörtliche Planungen.....	3
1.5 Gelände	6
2. Städtebau, Erschließung	6
3. Umweltschutz, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	7
6.1 Planungsziele und Planinhalt	7
6.2 Ziele des Umweltschutzes	7
6.3 Prüfungsmethoden und Probleme.....	8
6.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
6.5 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung	16
6.6 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6.8 Monitoring	16
6.9 Zusammenfassung Umweltschutz, Natur und Landschaft.....	16

1. Anlass, Ziele und Umgriff der Planung

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 östlich dargestellten GE_e zu errichten. Aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche ist dafür die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich. Entsprechend soll der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

1.3 Überörtliche Planungen

Eine Fortschreibung des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHK) ist für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Edeka-Marktes nicht erforderlich¹.

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

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. Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit liegt das Gebiet nache der Autobahn A 3 mit Anschlussstelle „Graham / Vilshofen“ (ca. 10 km), verfügt über eine Anbindung an direktes Umland über verschiedene Staatsstraßen und die Haupteerschließungsachsen: 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 der Sonderstandort Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld und den denzentralen Fachmarktstandort Allinger Straße / Hösamer Feld.²

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 un-mittelbar an der frequenzstarken Aidenbacher Straße (Haupteerschließungsachse für die Kernstadt) sowie künftigen Ortsumgehungsstraße und wird von diesen über den vorhandenen Kreisverkehr angefahren. Auf-grund seiner Lage an diesen zentralen Verkehrsachsen ist der Planstandort sowohl aus Richtung der Vilsh-ofener Innenstadt als auch aus den räumlich abgesetzten Stadtteilen gut zu erreichen. Den fußläufigen Einkauf verrichten künftig

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

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.³

Zusammenfassend können die spezifischen Eigenschaften des Mikrostandortes „GEe/SO Linda III“ in hinsichtlich der landesplanerischen Versorgungsauftrages 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
- 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.⁴

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 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.

³ Ebd.

⁴ Ebd.

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.

3.31.5 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.

2. Städtebau, Erschließung

Dargestellt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel anstelle eines bisher dargestellten Gewerbegebietes im Umfang von circa 1,4 Hektar Fläche. Das Plangebiet grenzt direkt an einen baulich verdichten Siedlungszusammenhang von Vilshofen an. Es ist aus den umliegenden Siedlungsgebieten mit wesentlichen Wohnanteilen beiderseits der nördlichen Aidenbacher Straße (Baugebiete Lindahof III, Waldherr) fußläufig erreichbar. Entlang der Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der um den Kreisverkehr herum direkt an das Plangebiet heranreicht (siehe dazu auch den Bebauungsplan). Das Plangebiet wird über die öffentliche Regionalbuslinie 6111 angefahren. Somit trägt die Planung zu einer verbrauchernahen Versorgung bei.

Wesentliche städtebauliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der Sortimentsbeschränkungen sind nicht zu erwarten.

Die Erschließung ist gesichert, sie wurde bereits vollständig errichtet.

3. Umweltschutz, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

3.1 Planungsziele und Planinhalt

3.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan soll geändert werden. Im Gebiet Linda III soll die Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zu einem Sondergebiet (SO) geändert werden.

3.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 5,6 ha. Die Darstellung wird von eingeschränktem Gewerbegebiet zu Sondergebiet geändert. Im südlichen Grünstreifen werden geplante und bestehende Bäume dargestellt.

3.2 Ziele des Umweltschutzes

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

1	Gesetzes- grundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2023	- Auf die Klimaneutralität soll hingewirkt werden. - 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. - 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) 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) 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. - Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
5	3.1.3 (G) 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) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) 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

3.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs⁵. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Pla-

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

nungssituation 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 Leitfaden⁶ (Tabelle 1).

Tabelle 1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

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

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

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

3.4 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 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Schutzgüter	Menschliche 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/ Werbung	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.

3.4.1 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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Erholungseinrichtungen. Der Südlich angrenzende Feldweg ist weiterhin uneingeschränkt nutzbar.
Betriebsbedingt	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.

3.4.2 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
Baubedingt	Die Fläche wurde bereits für eine Bebauung geräumt.
Anlagebedingt	Durch die Überplanung ergeben sich keine neuen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Betriebsbedingt	Die Nutzungsänderung ergibt keine weiteren Beeinträchtigungen hinsichtlich dieses Schutzgutes.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Geringfügiges Entfallen von Heckenstrukturen, jedoch ohne weitere erhebliche Umweltauswirkungen.

3.4.3 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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung der Fläche bereits möglich. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Bereits als Bauland ausgewiesen.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Kategorie I, unten)

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	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
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen.

3.4.5 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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	In großräumiger Betrachtung kein Unterschied im Wasserhaushalt
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Deckblattänderung.

3.4.6 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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbe- dingt	-

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.

3.4.7 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 Döbel 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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild durch das Deckblatt.

3.4.8 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 ausführenden 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 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

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

3.5 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.

3.6 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Vermeidungsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden beibehalten. Durch die Umplanung sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Durch Änderungen des Bebauungsplans anfallender Ausgleichsbedarf ist im parallellaufendem Bebauungsplanverfahren auszugleichen.

3.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

3.8 Monitoring

Es sind keine Monitoringmaßnahmen notwendig.

3.9 Zusammenfassung Umweltschutz, Natur und Landschaft

Die Planung schafft Voraussetzung für die Darstellung eines Sondergebiets anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

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

Planverfasser

Passau, den

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Vilshofen an der Donau

Vilshofen, den

Florian Gams (1. Bürgermeister)