

BEGRÜNDUNG

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DURCH DECKBLATT NR. 86

blau = Fortschreibung vom 21.01.2021

Vorhabensträger:

Stadt Vilshofen
Stadtplatz 27
94474 Vilshofen an der Donau

Tel.: 08541 208-0



www.vilshofen.de
info@vilshofen.de

Vilshofen, den _____

Florian Gams [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Bearbeitung:

maier & maier architekten
schillerstraße 29
94474 vilshofen
www.arch-maier.de

Vilshofen, 21.01.2021

Andreas **Ortner**
Landschaftsarchitekt ByAK
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Osterhofen, 21.01.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage.....	3
2	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplan-Änderung.....	4
3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
4	Potentiale der Innenentwicklung	5
5	Planungserläuterung.....	8
6	Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches	9
6.1	Lage	9
6.2	Derzeitige Nutzung	9
6.3	Altlasten und Schadensfälle.....	9
7	Umweltbericht.....	10
7.1	Anlass / Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplan	10
7.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	10
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
7.4	Schutzgut Klima und Luft	10
7.5	Schutzgut Boden.....	11
7.6	Schutzgut Wasser	11
7.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
7.8	Schutzgut Mensch [Erholung, Lärmimmissionen]	12
7.9	Schutzgut Landschaft	12
7.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.11	Wechselwirkungen	13
7.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
7.13	Maßnahmen zur Überwachung [Monitoring].....	13
7.14	Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	13
7.15	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7.16	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	14
7.17	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14
8	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	14

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Stadtrat von Vilshofen hat im Oktober 2020 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 86 beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen Außenbereichsflächen in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gewidmet werden.

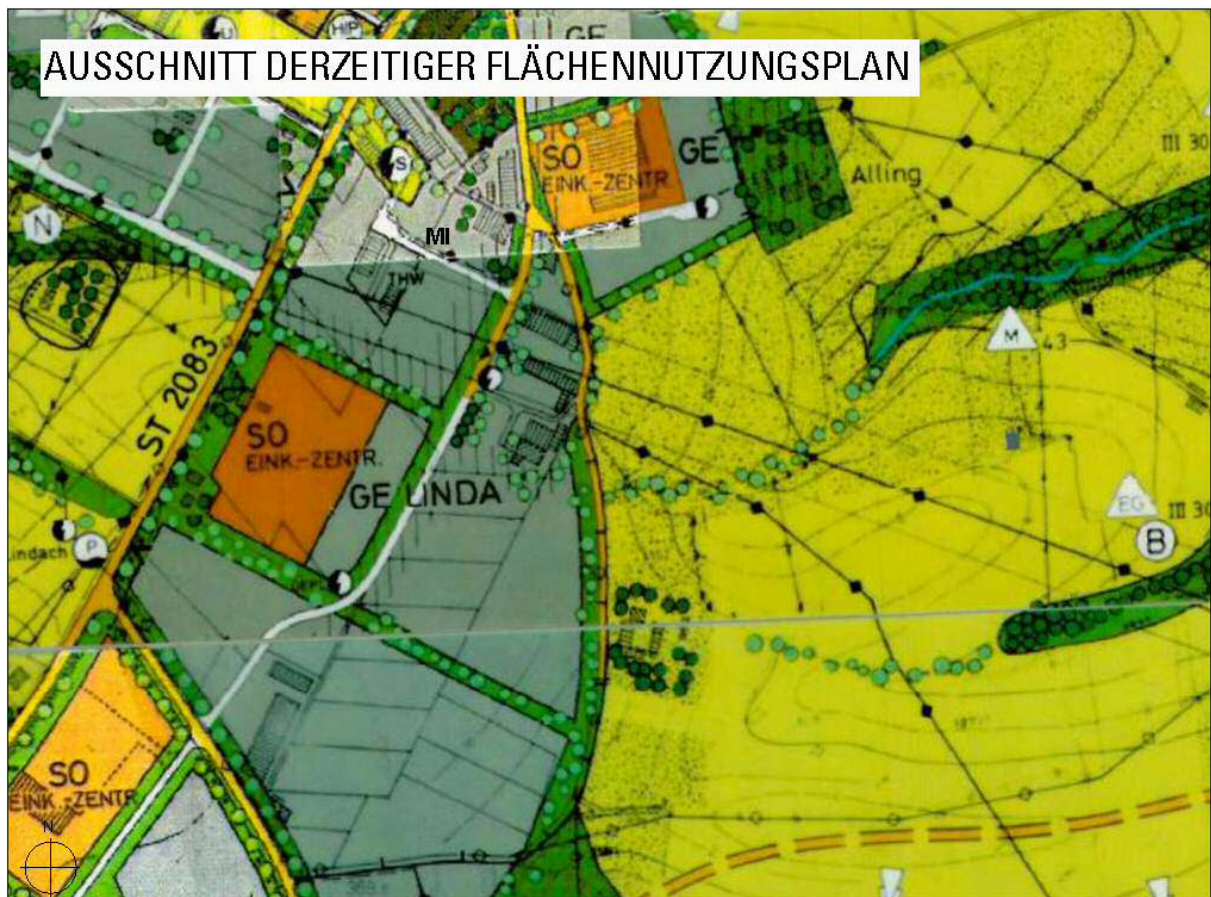


Abbildung 1: Ausschnitt derzeit rechtsgültiger FNP

Derzeit werden die Flächen der Änderung noch als Außenbereich dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 353, 352/5, 353/1, 352/4 und 352/6 in der Gemarkung Zeitlarn und die Flur-NR. 1102/3 in der Gemarkung Vilshofen.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP DB Nr. 86

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a BauGB). Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt.

2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Firma Buchbauer Stahlbau GmbH hat in den letzten Jahren im Geltungsbereich des Deckblattes Nr.11 im GE Linda drei Betriebs- und Lagerhallen für verschiedene Betriebe errichtet. Seit dieser Zeit ist bei den Firmen der Bedarf an Lagerflächen gewachsen. Durch das Deckblatt Nr.86 zum Flächennutzungsplan soll den angesiedelten Firmen direkt angrenzend an ihre bestehenden Betriebs- und Lagerflächen eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden, so dass die bestehenden Arbeitsplätze und Betriebe in der Stadt Vilshofen/Donau langfristig gesichert werden können.

Die Stadt Vilshofen an der Donau ist ein bedeutsamer Wirtschaftsstandort im Landkreis Passau. Die positive Entwicklung zeigt sich z.B. daran, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2013 bis 2018 um fast 12% zugenommen hat (vgl. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09275154.pdf).

Die Stadt Vilshofen ist als Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort bestrebt, gewerbliche Entwicklungsoptionen und ein Angebot für ortsansässige Betriebe und Neuansiedelungen zu schaffen.

3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 Grundsatz Flächensparen). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach LEP 3.3 Abs. 1 (Grundsatz) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach LEP 3.3 Abs. 2 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 10 soll die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen so weit wie möglich vermieden werden, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden.

Nach BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 11 soll der Umfang der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden [...].

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

4 Potentiale der Innenentwicklung

In den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Vilshofen sind noch Flächenreserven vorhanden. So gibt es im GE Linda und GE Linda II freie und baulich ungenutzte Gewerbeflächen. Auch im Ortsteil Sandbach besteht ein hohes gewerbliches Entwicklungspotential.

Zudem versucht die Stadt Vilshofen derzeit mit dem Bauleitplanverfahren GE Oberfeld II die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu schaffen. Bei den hier entstehenden neuen Gewerbeflächen liegen bereits konkrete Anfragen vor, so dass hier derzeit nur noch eine von sechs der zukünftigen Parzellen verfügbar wäre. Die große Nachfrage an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Vilshofen kann hier deutlich abgelesen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes GE Oberfeld II soll das Ziel verfolgt werden in möglichst vielen Bereichen von Vilshofen Gewerbeflächen anbieten zu können. Durch die gute verkehrliche Anbindung an die überörtlichen Straßen ist der Standort für die geplante Nutzung optimal geeignet.



Abbildung 3: Ausschnitt GE Linda II, grün dargestellt = verfügbare Fläche

Mit den Eigentümern der im Geltungsbereich befindlichen Flächen mit Flur-Nr. 1113 sowie 1114, 1110, 1111, und 1110/2, Gemarkung Vilshofen wurden zwischenzeitlich Gespräche zur Aktivierung geführt. Der Vermarktung wurde zugestimmt, weshalb dies nun – auch auf Grund verschiedener Anfragen – angegangen wird. Je nach konkretem Bedarf ist neben einer wasserrechtlichen Genehmigung der Bebauungsplan hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung anzupassen, was wiederum im Wege des § 13 a BauGB innerhalb kurzer Zeit verwirklicht werden kann.

Darüber hinaus wurde auch der Eigentümer Flur-Nr. 1747 angeschrieben, um die Entwicklung dieses Gewerbegebietes bestmöglich darstellen zu können.

Die Flur-Nr. 1115 liegt südlich des Anwesens Allinger Straße 18 und dient als Erweiterungsfläche des dort ansässigen Malerbetriebes.

Die vorhandene Bauflächenreserve von ca. 15.000 m² auf der Flur-Nr. 346 (TF), Gemarkung Zeitlarn, welche lediglich im Flächennutzungsplan als Gewerbe dargestellt wird, soll auf Grund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße als potenzielle Baufläche erhalten bleiben. Auch wird der ausgewiesene Gewerbebereich dadurch abgerundet.

Die verfügbare Flächenreserve innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE Linda auf Flur-Nr. 1107, Gemarkung Vilshofen soll für eine gewerbliche Nutzung weiter vorgehalten werden. Die Erschließung dieser Fläche wurde bereits planerisch im Entwurf berücksichtigt.

Die verfügbare Baufläche auf Flur-Nr. 1552/4, Gemarkung Aunkirchen [Brauerei] befindet sich in Privateigentum und dient als mögliche Erweiterung des dort bereits ansässigen Betriebes. Das Grundstück Flur-Nr. 1552/3, Gemarkung Aunkirchen befindet sich in städtischem Eigentum und wird für eine Bebauung angeboten. Aktuell laufen verschiedene Gespräche zur Ansiedlung von Betrieben.

Die Erschließung für die beiden zuletzt genannten Grundstücke ist über die Allinger Straße gesichert. Von einer Reduzierung dieser beiden Bauflächen wird auf Grund der Anfragen wie aber auch der bestehenden Erschließung abgesehen.

Die im GE Linda ausgewiesenen Flächen sollen für eine spätere Entwicklung wie z. B. einer Betriebserweiterung aber auch einer möglichen Neuansiedlung erhalten bleiben. Damit kann die Entwicklungsmöglichkeit des Wirtschaftsstandortes Vilshofen gestärkt werden. Die Stadt Vilshofen kann somit kurzfristig auf einen Bedarf an Gewerbeflächen reagieren. Die in letzter Zeit eingegangenen Anfragen zu Gewerbeflächen erfordern aus Sicht des Stadtrates auch ein Vorhalten von Gewerbeflächen



Abbildung 4: Ausschnitt GE Waldherr, grüne Fläche im Eigentum der Stadt Vilshofen

Im GE Waldherr befinden sich lediglich ca. 1500 m² im städtischen Eigentum, die zur Veräußerung zur Verfügung stehen.

In Sandbach werden im FNP noch GE-Flächen dargestellt. Jedoch werden die Flächen nördlich der Bahn bereits vom ansässigen Sägewerk in Anspruch genommen und sind somit ausgeschöpft.

Die Flächen im GE Ramelsbach sind trotz Nachfrage beim Eigentümer leider nicht verfügbar. Für die östliche Fläche neben der Sondermüllannahmestelle laufen aktuell Gespräche mit dem Eigen-

tümer, wobei die Entwicklung dieser Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend eingeschätzt werden kann.

Der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen wird durch die oben genannten konkreten Anfragen nachgewiesen und zudem ist die Stadt Vilshofen bestrebt, weiterhin den Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Vilshofen an der Donau zu fördern.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung zielt in erster Linie darauf ab, für die dort ansässigen Betriebe zusätzliche Lagerhallen / -flächen am jetzigen Standort bereitzustellen. Für die Standortwahl sprechen auch die auftretenden Synergieeffekte für die jetzigen Mieter und Nutzer der Gewerbeflächen im Norden. So befinden sich die Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe zu ihren Betriebsflächen. Kurze Wege und eine in weiten Teilen vorhandene Erschließung sprechen für sich. Für die geplante Erweiterung mit Lagerhallen / -flächen müssen überdies keine „hochwertigen“ bzw. attraktive Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Vilshofen in Anspruch genommen werden.

5 Planungserläuterung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 12 (im Parallelverfahren) geschaffen werden. soll eine geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes Linda gewährleistet werden.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden und durch die Erweiterung der Gewerbeflächen auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 353 soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, den Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen für die Mieter der Gewerbeeinheit nördlich der privaten Erschließungsstraße zu decken. Im Bereich der Flur-Nr. 352/5 soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans zudem ein Wendehammer geschaffen werden.

Wichtig ist ferner eine Verflechtung von Landschaft und Gewerbegebiet, weswegen eine entsprechende Ortrandeingrünung eingeplant wird.

6 Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches

6.1 Lage

Das für die Flächennutzungsplan-Änderung betroffene Gebiet liegt süd-östlich des Gewerbegebiets Linda.



Abbildung 5: Ausschnitt topographische Karte, rotumrandeter Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,9 ha und grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an.

6.2 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen nachfolgende Bestands- und Biotoptypen vor:

Biotop-Code	Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung
G11	Intensivgrünland	gering

6.3 Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegen keine Erkenntnisse vor.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

7 Umweltbericht

7.1 Anlass / Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplan

Die Firma Buchbauer Stahlbau GmbH hat in den letzten Jahren im Geltungsbereich des Deckblattes Nr.11 zum Bebauungsplan im GE Linda drei Betriebs- und Lagerhallen für verschiedene Betriebe errichtet. Seit dieser Zeit ist bei den Firmen der Bedarf an Lagerflächen gewachsen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 12 (im Parallelverfahren) geschaffen werden.

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die BauNVO, das BNatSchG und das BayNatSchG sind zu berücksichtigen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Flächennutzungsplan-Änderung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand¹.

7.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Änderungsbereich Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

¹ vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Auswirkungen: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit der geplanten Erweiterung des ausgewiesenen Gewerbegebiets sind zusätzliche Versiegelungen bzw. Überbauungen zu erwarten.

Ergebnis: Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind bei zukünftigen Bauvorhaben zusätzliche Versiegelungen zu erwarten, die das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen werden aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten und überbauten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein.

7.5 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern [M 1:25.000] überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden durch zukünftige Bauvorhaben im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung überbaut bzw. versiegelt.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans kann der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen begrenzt werden. Zudem werden hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen gemindert.

Ergebnis: Bau- und betriebsbedingt sind aufgrund der Umwidmung von Intensivgrünland in ein Gewerbegebiet **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8.800 m² [umfasst nur die Gewerbeflächen].

7.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad durch zukünftige Bauvorhaben erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch geringfügig reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern. Die im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan [Verwendung wasserdurchlässiger Beläge] werden die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert.

Ergebnis: Insgesamt ist von **geringen bis mittleren Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

7.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Erweiterungsbereich besteht aus einem intensiv genutzten Grünland.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzt das intensiv genutzte Grünland nur einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die Umwidmung des Grünlands in ein Gewerbegebiet zu keinen erheblichen Verlusten an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe** Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahme auf Ebene des Bebauungsplans sowie durch den dargestellten Ortsrand im Flächennutzungsplan reduziert.

7.8 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Änderungsbereich kann aufgrund der vorherrschenden bereits angrenzenden gewerblichen Nutzungen als gering eingestuft werden.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung der Flächen in ein Gewerbegebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Zudem wird die Gewerbefläche auf Ebene des Bebauungsplans lärmtechnisch kontingiert um eine Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets werden sich die Lärmimmissionen voraussichtlich nicht zusätzlich erhöhen bzw. nur in einem unerheblichen Maße. Die Lärmentwicklung kann mit **geringer Erheblichkeit** eingestuft werden.

Ergebnis: Die Erweiterung des Gewerbegebiets führt zu **geringen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch bezüglich Lärmimmissionen und zu **geringen** Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion. Zudem wird durch die Kontingentierung verhindert, dass die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschritten werden.

7.9 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ergänzungsbereich stellt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) dar.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Erweiterung werden Flächen der Agrarlandschaft beansprucht. Die intensiv genutzten Wiesenflächen weisen jedoch keinen besonderen Wert für die Landschaft auf. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind deshalb als gering einzustufen.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Landschaftstypische Grünstrukturen werden durch die Gestaltung der Ortsrandeingrünung entwickelt. Somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft hierdurch nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

7.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind gemäß Denkmal Viewer Bayern keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bekannt.

7.11 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Änderungsbereiches.

7.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Flächennutzungsplan-Änderung würden im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen (Außenbereichsfläche) vorherrschen. Es würden keine Flächen durch zukünftige Bauvorhaben versiegelt werden. Eine Durchgrünung der Flächen würde nicht stattfinden.

7.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung nicht relevant, sie sind jedoch im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben / Bauleitplanungen zu beachten.

7.14 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der § 42 und 43 BNatSchG zu untersuchen (Schädigungsverbot, Störungsverbot); national streng geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sind auf die Vorschrift des Art 6 Abs. 2 S. 2 BayNatSchG zu prüfen (Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope).

Der Änderungsbereich besteht aus einem intensiv genutzten und artenarmen Grünland. Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von national streng geschützten Arten.

Was die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie angeht, so kommt der Geltungsbereich bestenfalls als sporadisch genutzter Nahrungsraum der in den angrenzenden Gehölzen und Gärten siedelnden Vogelarten in Betracht. Eine besondere Eignung ist nicht zu erkennen und es ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

7.15 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der vorhabensbezogenen Erweiterung des Gewerbegebiets nicht.

7.16 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

7.17 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gewerbegebietsflächen sollen im Bereich des Deckblattes erweitert werden. Hierzu werden ca. 8.800 m² landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in die oben genannte Nutzung dar. Dadurch ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die aber ohne besondere Bedeutung sind, gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft werden gering beeinträchtigt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen. Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	erheblich
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Flächennutzungsplan-Änderung wegen der zu erwartenden Bodenversiegelung durch zukünftige Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter sind nicht gegeben bzw. erreichen allenfalls ein geringes und damit nicht erhebliches Ausmaß.

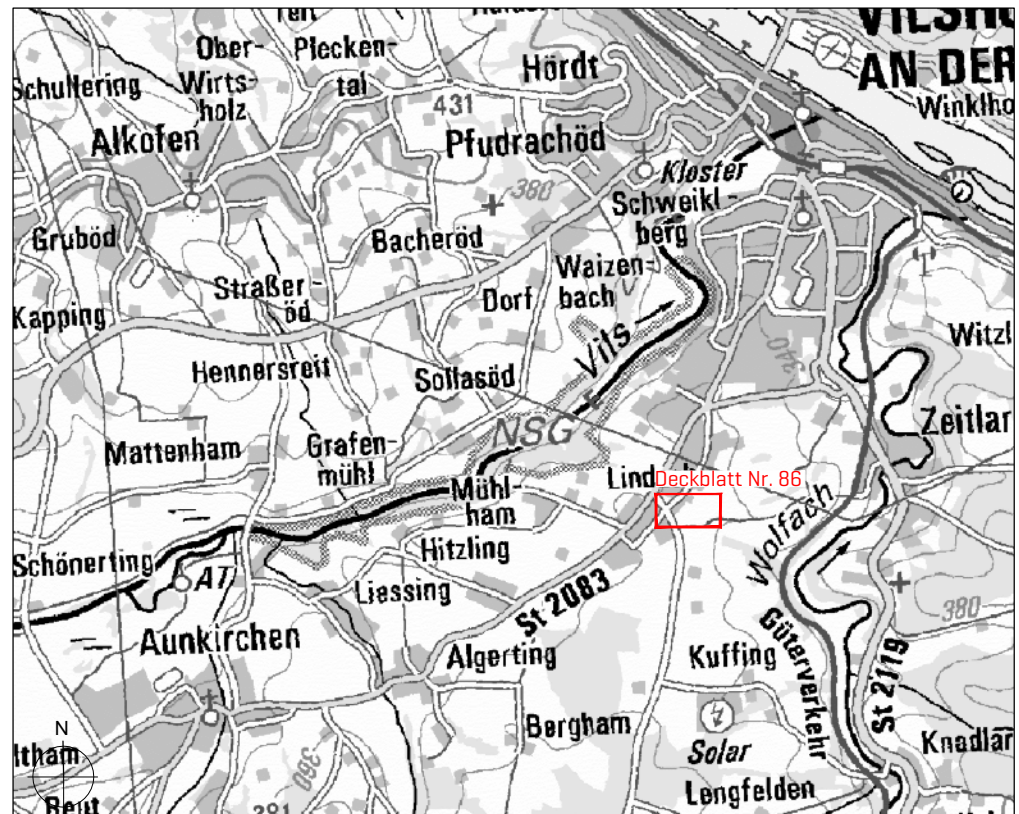
8 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird auf Ebene der Bebauungsplan-Änderung (Parallelverfahren) durchgeführt.

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATT NR. 86

STADT VILSHOFEN A.D. DONAU
LKRS. PASSAU
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



GEMEINDE

Stadt Vilshofen
Stadtplatz 27
94474 Vilshofen a.d. Donau

Tel.: 08541 208-0



www.vilshofen.de
Email: info@vilshofen.de

Florian Gams, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

ENTWURF

PLANUNG

PROJ.-NR.	644
PLAN.-NR.	1102
MAßSTAB	1:5.000
DATUM	21.01.2021

PLANUNG
maier + maier architekten
schillerstraße 29
94474 vilshofen
TEL. 08541/96410 FAX 964110
MAIL: info@arch-maier.de



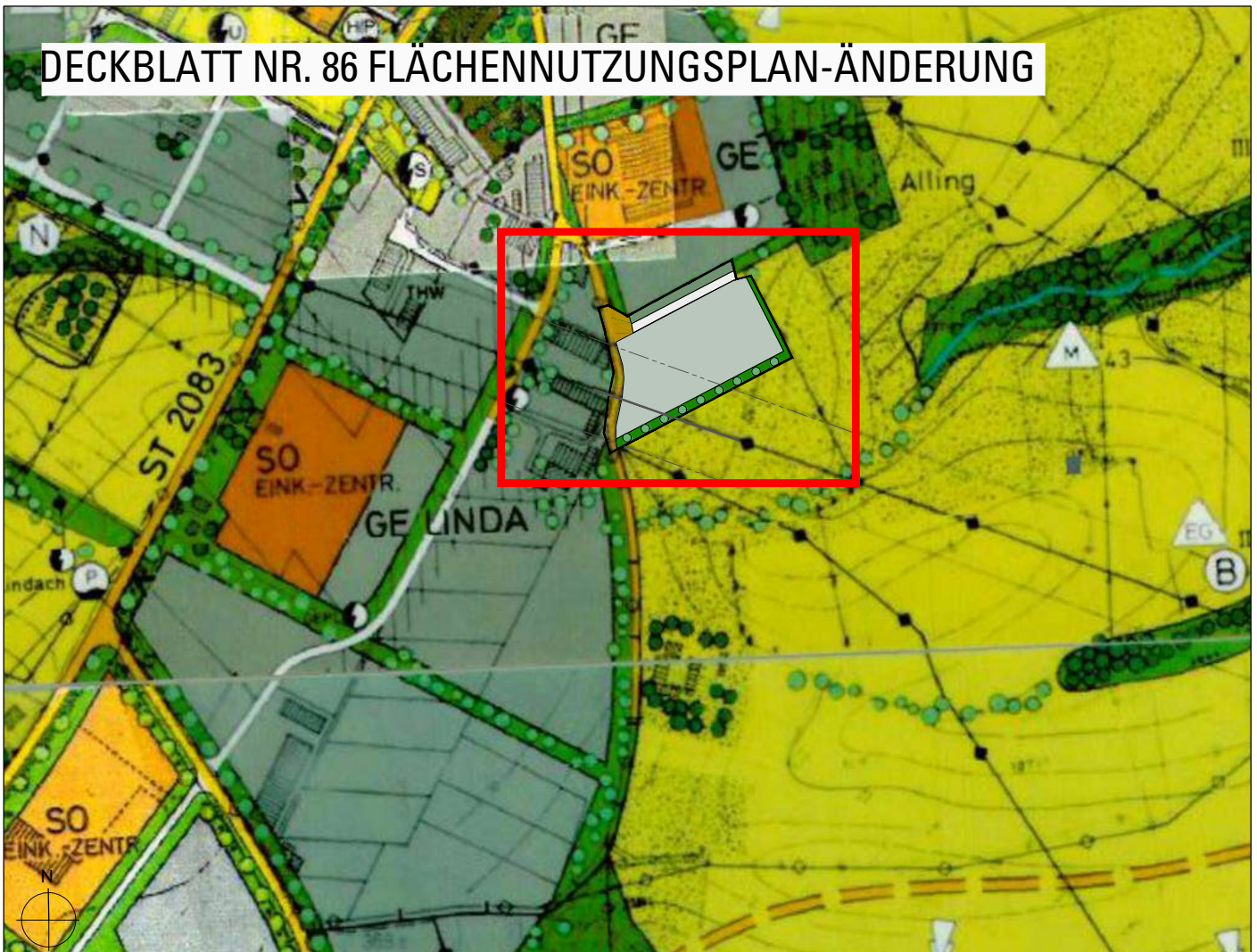
SEIDL & ORTNER
ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

Unterschrift, Stempel

AUSSCHNITT DERZEITIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DECKBLATT NR. 86 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Vilshofen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes zum Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vombisstattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes zum Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vombisstattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes zum Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes zum Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisöffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Vilshofen hat mit Beschluss des Marktrats vom das Deckblatt zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Vilshofen, den

Florian Gams (1.Bürgermeister)

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat das Deckblatt Nr. 86 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Vilshofen, den

Florian Gams (1.Bürgermeister)

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 86 zum Flächennutzungsplan wurde amgemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Vilshofen, den

Florian Gams (1.Bürgermeister)

(Siegel)