

ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN „AN DER STEPHANSTRASSE“

23. ÄNDERUNG

GEMARKUNG HACKLBERG

Entwurf 11.10.01

Planungsbüro Fraunhofer
Oberkogel 4
94113 Tiefenbach
Tel.: (0 85 09) 18 94
Fax.: (0 85 09) 93 45 50

Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB:

Landschaft + Plan • Passau
Landschaftsarchitekt Thomas Herrmann
Am Burgberg 17
94127 Neuburg/Inn
Tel.: 08507 / 922053, Fax: 08507/922054

Bebauungsplan der Stadt Passau

„An der Stephanstraße“, 23. Änderung; Gemarkung Hacklberg

Der Bebauungsplanentwurf vom 11.10.2001 mit Begründung hat vom 17.05.2002 bis 17.06.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 12 vom 08.05.2002 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 07.10.2002 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 29. Oktober 2002
STADT PASSAU

Albert Faulstich
Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, likely of the Mayor, Albert Faulstich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 13 am 02.07.2003 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

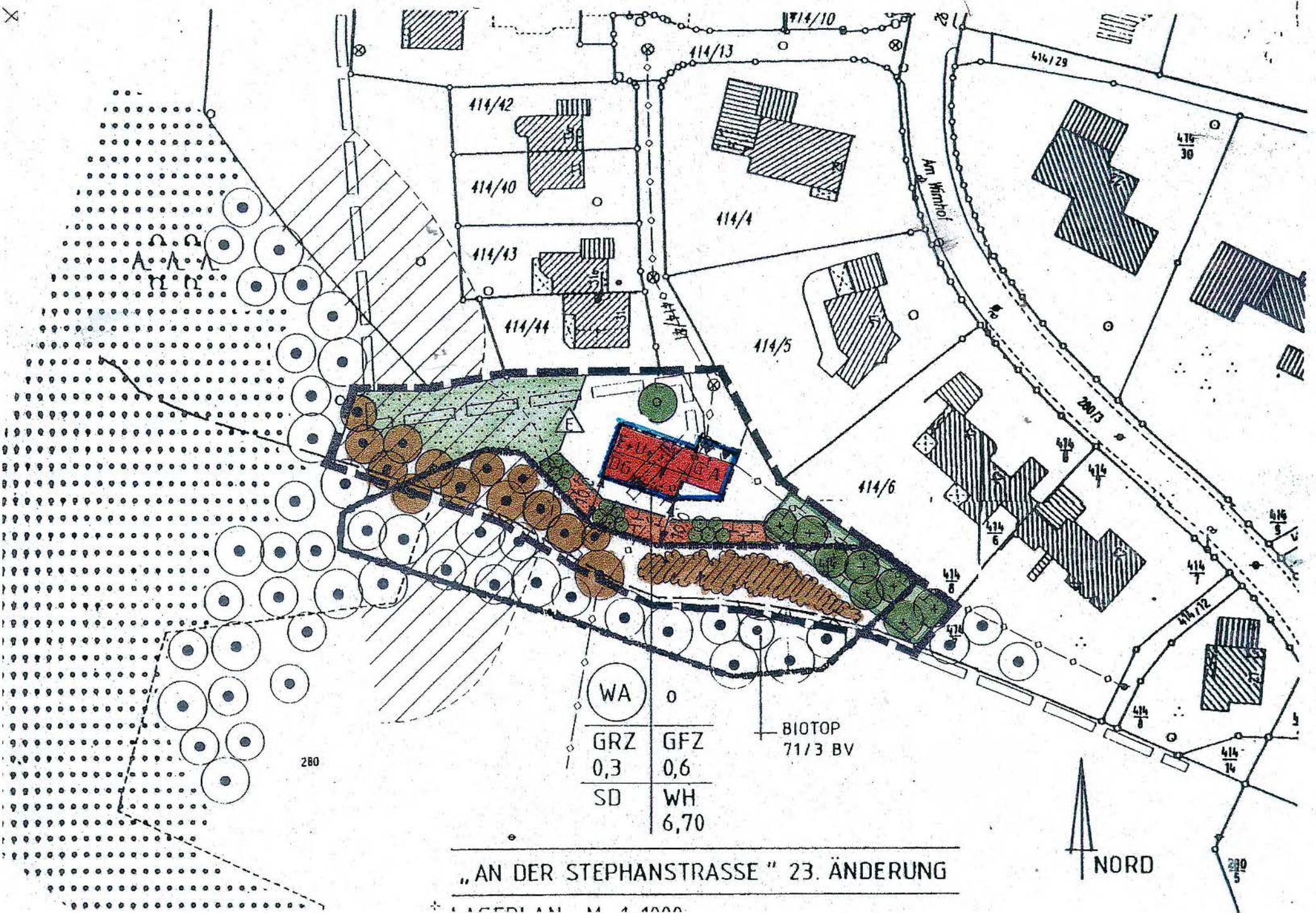


Passau, den 26. Juni 2003
STADT PASSAU

Albert Faulstich
Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, likely of the Mayor, Albert Faulstich.

X



WA	0
GRZ	GFZ
0,3	0,6
SD	WH
	6,70

BIOTOP
71/3 BV

„AN DER STEPHANSTRASSE“ 23. ÄNDERUNG





Geltungsbereich alt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Mülltonnen sind an der öffentl. Straße (Fl.Nr. 414/13 Gmkg.
Hacklberg) bereitzustellen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
(geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen in Absprache mit der
Stadtplanung)



Bestehender Abwasserkanal ist von Bebauung freizuhalten
(Einschl. der Mindestabstandsflächen) oder auf Kosten
des Bauwilligen bzw. des Grundstückseigentümers
in Absprache mit der Stadt Passau zu verlegen.

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen, etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

Bei offenen Feuerstellen sind entspr. Feuerschutzvorkehrungen zum Schutz des Waldes erforderlich.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Antragsteller: Joachim Bachinger, Am Wimhof 35, 94034 Passau

Inhalt der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Stephanstraße“, Gmkg. Hacklberg, sieht auf Flur-Nr.414/3 Gmkg. Hacklberg keine Bebauung vor. Die Fläche liegt teilweise noch im allgemeinen Wohngebiet.

Der Antragsteller wünscht die Festsetzung der Baugrenze für ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen und die Zurücknahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen „öffentl. Grünfläche (Spielplatz)“.

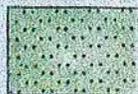
Der im Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz wurde bisher nicht verwirklicht. Vor einigen Jahren wurde erst ein Kinderspielplatz im Bereich der Laurentiusstraße angelegt.

Auf dem oben angeführten Grundstück wird, entsprechend dem Antrag, eine Baugrenze für ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße „Am Wimhof“, Flur-Nr. 414/13 und 414/41 Gmkg. Hacklberg. Der bestehende Kanal wird nach Absprache mit dem städtischen Tiefbauamt auf Kosten des Antragstellers verlegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Stephanstraße“ wird geringfügig in südlicher Richtung erweitert.

Die geplante Bebauung grenzt an eine bereits bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist sichergestellt.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Grünordnung



Grünland (Straußgras-Rotschwengelwiese) – zu erhalten



Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm – zu pflanzen



Bäume und Sträucher - zu erhalten

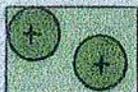


Geländerinne (Dobel) - zu erhalten

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen



Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese, 2malige Mahd/Jahr, geringe Düngung



Pflanzung von Weidensteckhölzern (Bruchweide)



Pflanzung von Strauchgruppen, 4-5 Laubsträucher pro Gruppe



Entwicklung eines Hochstaudensaums durch Sukzession, Mahd alle 2-3 Jahren

Grünordnung/Eingriffsregelung

1 Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der in Bayern seit 1.1.2001 geltenden Gesetzeslage zur Eingriffsregelung für Bauleitpläne, ist gemäß § 8a BNatSchG bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Ermittlung des Eingriffs wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 1999) zu Grunde gelegt.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Topografie

Das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Stephanstraße“ (23. Änderung) liegt auf einem südexponierten Einhang eines kleinen Dobels. Der Einhang ist im östlichen Teil des Grundstücks schwach, im westlichen Teil stark geneigt, wobei die Baugrenzen im wesentlichen auf den schwächer geneigten Hangbereich beschränkt bleiben. Der Hang gehört dem engeren Wassereinzugsgebiet des Dobels an.

2.2 Nutzung/Vegetation

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück wurde als Weide genutzt. Im Steilbereich im Westen findet sich eine Rotschwengel-Straußgras-Wiese mittlerer Intensität mit den namensgebenden Gräsern Rotschwengel (geringer Anteil) und Straußgras. Weitere Arten sind Knäulgras, Wiesenlabkraut, Gemeine Schafgarbe, Echtes Johanniskraut, Kriechender Hahnenfuß, Weißklee, Spitzwegerich, Gemeine Braunelle, Scharfer Hahnenfuß und Gamander-Ehrenpreis. Als stadtbedeutsame Art kommt die Arznei-Schlüsselblume vor. Am feuchten Böschungsfuß treten verstärkt Moose auf. Entlang des Gehölzbestandes des Dobels wird die Wiese von einem schmalen Streifen mit Himbeeren abgelöst.

Der westliche flachere Teil ist wesentlich artenärmer und weist mehr Arten des intensiven Wirtschaftsgrünlandes wie Löwenzahn und Wiesen-Sauerampfer auf. Am Böschungsfuß wachsen Brennesseln. Oberhalb des Dobels wurde ein Erdhaufen errichtet, der ebenfalls mit Brennesseln bewachsen ist.

Im Süden schließt der Gehölzbestand des Dobels an, im Westen ein geschlossener Waldbestand (Fichte) mit einem Gehölzrand aus Eichen. Im Norden sind unterhalb der bestehenden Bebauung neue Bauflächen ausgewiesen.

2.3 Schutzgebiete/Objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teil des als Biotop Nr. 71/3 erfassten Dobels, einem Seitentälchen des Neumüllerbaches. Die Geländesenke beginnt auf dem Baugrundstück. Die Biotopgrenze umfaßt dabei ein über den Dobel hinausgehendes Grünlandstück ohne Biotopqualität im westlichsten Zipfel des Grundstücks. Der Dobel selbst wird bis zu einem verrohrten Querweg auf dem linken Ufer von einem alten Bruchweidensaum begleitet, rechtsseitig von Brennesseln und Giersch. Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme blühte hier massenhaft Milzkraut. Unterhalb des Querweges stockt auf beiden Böschungen ein Gehölzsaum, hier dann vorwiegend mit Schwarzerle und Holunder.

In den Gehölzen des Dobels wurden laut der Biotopkartierung etliche Brutvogelarten nachgewiesen.

Die breite Senke wies zum Zeitpunkt der Kartierung kein fließendes Wasser auf. Der Dobel ist wohl aufgrund der starken Bebauung oberhalb und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Einzugsgebietes nur mehr wechselfeucht. Am Weg, der den Dobel durchschneidet, befindet sich eine kleine künstliche Wassertränke für Weidevieh, die ihr Wasser über eine Zuleitung von einer außerhalb des Baugebietes gelegenen gefassten Quelle bezieht.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das jetzige Orts- Landschaftsbild im Umgriff des Vorhabens wird von der Ortsrandlage geprägt. Ältere Wohnhäuser mit Gärten und Gehölzbeständen (zum Teil jüngst zurückgeschnitten) umrahmen im Norden die künftige Baufläche. Im Süden bilden die Gehölzbestände des Dobels eine deutliche Raumkante.

3 Bewertung

3.1 Naturhaushalt

Die Bedeutung der Wiese im östlichen Teil des Baugrundstücks für Naturschutz und Landespflege ist aufgrund der Artenarmut gering, der westliche steilere Bereich ist dagegen höher einzustufen (artenreicher, Vorkommen einer stadtbedeutsamen Art). Größere Bedeutung besitzt die Baufläche für das kleine Wassereinzugsgebiet des Dobels, dessen Wasserhaushalt durch die Bebauung (zufließendes Sickerwasser) verändert wird.

In faunistischer Hinsicht besitzt die Wiese Bedeutung als Ergänzungslebensraum für Brutvögel des Gehölzbestandes, die die Wiese zur Nahrungssuche nutzen können.

3.2 Landschaftsbild

Die Baufläche schließt an einen eingewachsenen Ortsrand an und wird daher in ihrer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbildes mittel eingestuft.

3.3 Einstufung des Gebietes nach dem Leitfaden

Das geplante Baugebiet wird entsprechend den vorgenannten Bewertungen und den Bewertungsstufen des Leitfadens in die Kategorie II – **Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** – eingestuft.

4 Darstellung des Eingriffs/Kompensationsfaktoren

4.1 Eingriff

Folgende Auswirkungen werden durch die Bebauung verursacht:

- Bei einer GRZ von 0,3 Versiegelung von maximal 55 % der möglichen Baufläche (jetzt Grünland), einschließlich Erschließungsweg und Nebengebäuden. Neben kleinklimatischen Änderungen (geringere Verdunstung, größere Erwärmung) ergeben sich daraus höhere Oberflächenabflüsse
- Störung des natürlichen Wasserhaushaltes des Einzugsgebietes des kleinen Dobels
- Verkleinerung des Ergänzungslebensraum für Brutvögel
- Veränderung der Oberflächengestalt durch Abgrabung

Flächenbilanz

Vom gesamten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ca. 950 m² für Zufahrt, Stellplätze, Wohnhaus und Gartenfläche als Eingriffsfläche anzusetzen.

4.2 Kompensationsfaktoren/Ausgleichsbedarf

Gemäß dem Leitfaden wird das Baugebiet in **Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad** eingeordnet. Aus der Überlagerung von Bewertung des Bestandes mit dem Versiegelungsgrad ergibt sich aus der entsprechenden Matrix des Leitfadens eine Spanne bei den Kompensationsfaktoren von 0,5-0,8.

Für die Baufläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 im unteren Bereich gewählt, da folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vom Bauherrn vorgesehen sind:

- niedrige GRZ von 0,3 und damit Beschränkung der Versiegelung
- wasserdurchlässige Gestaltung der Zufahrten und Stellflächen
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Sammlung des Regenwassers in einer Zisterne mit Überlauf in den Dobel, somit wird der Eingriff in den Wasserhaushalt zum Teil kompensiert
- keine Beanspruchung von Biotopflächen, Einrichtung von Pufferflächen
- der überwiegende Teil des artenreicheren Wiese im Steilbereich verbleibt als Grünfläche

Weiterhin ist zu beachten, dass Baumaterial und Oberboden nicht auf der Steilfläche und direkt am Dobel gelagert wird.

Bei einer Baufläche von ca. 950 m² ergibt sich eine benötigte Ausgleichsfläche von 570 m². Diese wird auf dem erweiterten Geltungsbereich selbst festgesetzt.

5 Ausgleichskonzept

5.1 Entwicklungsziele

Mit den Ausgleichsmaßnahmen sollen für den Naturhaushalt geringwertige Flächen in ökologischer Hinsicht aufgewertet werden. Durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang der Ausgleichsflächen mit dem als Biotop kartierten Dobel werden die Entwicklungsziele gestützt. Folgende Entwicklungsziele werden durch die Ausgleichsmaßnahmen verfolgt :

- Einbindung des Baugrundstücks
- Stärkung der Funktionen des anschließenden Dobels, z.B. als Lebensraum für Vögel
- Stärkung bzw. Neuschaffung von Ergänzungslebensräumen zum Dobel
- Verringerung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

5.2 Maßnahmen

- Anlage einer kleinen Streuobstwiese (8 Hochstämme) mit standortgeeigneten, landkreistypischen Obstsorten im Westzipfel des Baugrundstücks auf artenarmen Grünland. Die Wiese soll extensiv genutzt werden, d. h. höchstens 2 x Mahd/Jahr (ab 15. Juni und im September), geringe Düngung. Größe: 350 m²
- Entwicklung eines 5 m breiten Hochstaudensaumes mit punktueller Pflanzung von Gehölzgruppen aus standortheimischen Laubsträuchern entlang des Dobels, der Hochstaudensaum soll sich durch Mahd zwischen den Gehölzgruppen in 2-3 jährigem Abstand entwickeln. Dieser Streifen dient gleichzeitig als Pufferfläche zum Biotop und soll das Lebensraumangebot für Vögel und Insekten bereichern. Größe: ca. 250 m²

Als weitere Maßnahmen innerhalb des Biotops sind zusätzlich vorgesehen:

- Ergänzung des Gehölzsaumes am Dobel auf der rechten Böschung oberhalb des Weges mit Bruchweide. Das Schließen des Gehölzsaumes soll den Lebensraum für Brutvögel im Dobel ergänzen und etwaige Stoffeinträge abpuffern. Pflanzung als Steckhölzer (2 reihig, Abstand 1,5 x 1,5 m). Größe: ca. 60 m²
- Auffassung der künstlichen Wassertränke am Dobel. Das Wasser wird wieder dem Dobel direkt zugeführt und verbessert die zur Zeit defizitäre Situation im Wasserhaushalt des Dobels (Maßnahme in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft!)

Pflanzliste

1. Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung)

Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv m.B. STU 12-14

Spitz-Ahorn	Acer plantanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

2. Obstbäume: robuste, heimische Sorten

Pflanzgröße: Hochstamm, 2xv, oB, STU 6-8

z.B. Walnuss

Kirsche „Burlat“

Apfel „Beutelsbacher Rambur“

Apfel „Croncels“

Apfel „Jakob Fischer“

Apfel „Kaiser Wilhelm“

3. Sträucher

Pflanzgröße: Str 2xv, oB., 60-100

Pflanzabstand: 1,50m x 1,50 m

Haselnuss	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubenkirsch	Prunus padus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana

4. Weidensteckhölzer

Pflanzgröße: Steckhölzer ca. 60-80 cm lang

Pflanzabstand: 1,50m x 1,50 m

Bruchweide Salix fragilis