

Stadt Passau – Gemarkung Haidenhof
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Graneck“, 3. Änderung

Umweltbericht nach § 2 a BauGB

Anlage

03.07.2012

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung**
- 2. Beschreibung des Planvorhabens**
- 3. Prüfung von Alternativstandorten**
- 4. Übergeordnete Planungen**
 - 4.1 Landes- und Regionalplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- 5. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter**
 - 5.1 Boden
 - 5.2. Wasser
 - 5.3 Klima/Luft
 - 5.4 Tiere und Pflanzen, Lebensräume
 - 5.5 Landschaft, Landschaftsbild
 - 5.6 Menschen
 - 5.7 Kultur- und Sachgüter
- 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**
 - 6.1 Art und Maß der Beeinträchtigung
 - 6.2 Vermeidungs- Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
 - 6.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen
- 7. Zusammenfassung**

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

03.07.2012

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Passau hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Graneck“ am 28.02.2012 beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Graneck ist eine Nutzungsänderung des bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilbereiches zwischen der Äußeren Spitalhofstraße und der Graneckerstraße verbunden. In diesem Gewerbegebiet sind derzeit zwei Lebensmitteldiscounter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 800,00 m² angesiedelt. Die zulässige Verkaufsfläche wird mit der Bebauungsplanänderung auf max. 1.000,00 m² erhöht. Damit einher geht eine Umwidmung des Gewerbegebietes im Osten und im Westen in ein Sondergebiet SO Einzelhandel, SO 1 im Osten und SO 2 im Westen. Die mittlere Zone bleibt als GE erhalten. Die Freiflächen werden in der Planung an den derzeitigen Bestand angepasst. In Bezug auf die Ausnutzung der Grundstücke ist die GRZ mit 0,8 gleichbleibend mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, die GFZ in den Sondergebieten wird mit 1,0 geringer angesetzt als im ursprünglichen GE mit 1,6. Das GE in der Mittelzone bleibt unverändert mit einer GFZ von 1,6.

3. Prüfung von Alternativstandorten

Eine Überprüfung von Alternativstandorten ist nicht erforderlich, da es sich hier um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt und sich die Nutzung durch die Umwidmung von GE in SO nicht grundlegend verändert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Oberzentrum Passau (Region Donau-Wald/12) soll als leistungsfähiges Zentrum die Entwicklung der Region günstig beeinflussen: „Die Region ist in ihrer Gesamtheit zu stärken und zu entwickeln, dass die aus der Randlage zu den wirtschaftlichen Zentren des Landes sich ergebenden Nachteile ausgeglichen bzw. gemildert werden. Ein Schwerpunkt liegt hierbei in der Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen.

Daneben steht ebenso bedeutsam die Forderung auf die „Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft“ hinzuwirken.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten, begleitet von Maßnahmen, die die Einfügung in die Landschaft unterstützen, entspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung. Der Eingriff in die Landschaft, insbesondere in bisher unbebauten Bereichen, erfordert angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Schonung anderer landschaftlich wertvoller Bereiche im Stadtgebiet.

4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan sieht im Änderungsbereich bereits ein Gewerbegebiet vor. Er wird im Parallelverfahren geändert.

5. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

5.1 Boden

Bestand	Umweltauswirkungen
Grundgestein Gneis mit überwiegend hoher Lößüberdeckung auf der sich Braunerden entwickelt haben mit Neigung zu Verdichtung und Pseudovergleyung. Der Boden ist mit dem derzeitigen Gebäudebestand und den bestehenden Stellplatz- und Erschließungsflächen bereits zu ca. 80 % versiegelt.	- baubedingte Auswirkungen: keine, die zulässige bauliche Entwicklung findet auf derzeit bereits befestigten Flächen statt - keine nachteiligen Umweltauswirkungen: keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand

5.2 Wasser

Bestand	Umweltauswirkungen
keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Gewässern im Untersuchungsraum keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden	- baubedingte Auswirkungen: keine - anlagebedingte Auswirkungen: keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung; kein Verlust von Versickerungsfläche, da die zulässige bauliche Erweiterung nur auf bereits befestigten Flächen stattfinden kann

5.3 Klima/Luft

Bestand	Umweltauswirkungen
mild kontinentales Klima jährliches Temperaturmittel von 7,75 °C und Niederschlagsmittel von 900 mm, warme, feuchte Sommer und relativ milde Winter hohe Nebelhäufigkeit mit 126 Tagen/Jahr und extrem hohe Windstille mit 40 %	- baubedingte Auswirkungen: kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen - anlagebedingte Auswirkungen: keine Emissionen, da für die Nutzungserweiterung keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich sind und damit kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist - keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand - keine Umweltauswirkungen

5.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand	Umweltauswirkungen
Reale Vegetation und Fauna: Wiesenflächen mit Hochstammbäumen und Feldhecken mit standortgerechten Gehölzen im Randbereich des Gewerbegebietes;	- baubedingte Auswirkungen: zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm

Bodendeckerpflanzen und Hochstammbäume im Bereich der Stellplätze. Das Biotop mit der Nr. PA 1043-002 umfasst eine Eichengruppe im Einmündungsbereich Graneckerstraße in die Äußere Spitalhofstraße Potentiell natürliche Vegetation; typischer Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald	- anlagebedingte Auswirkungen: Von der Erweiterung der Gebäude im geplanten Sondergebiet sind die bestehenden Grünflächen nicht betroffen. Die Erweiterungsflächen sind im Bereich der bestehenden Erschließungsflächen - vorgesehen Das Biotop liegt außerhalb der Baulandflächen an der westlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffs und ist von den Änderungen ebenfalls nicht betroffen. - keine negativen Umweltauswirkungen
---	--

5.5 Landschaft/Landschaftsbild	<table> <tr> <td data-bbox="258 728 837 1099"> Bestand Der Untersuchungsraum liegt an einem Nordhang im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, Das Gewerbegebiet ist bereits mit einer Baumreihe entlang der Nordseite eingegrünt und gut in das Landschafts- und Stadtbild integriert. </td><td data-bbox="837 728 1407 1099"> Umweltauswirkungen - baubedingte Auswirkungen: zeitweise visuelle Störungen durch Bautätigkeit - anlagebedingte Auswirkungen Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude wird mit der Planung nicht verändert. Die vorhandene Eingrünung ist als zu erhalten festgesetzt, damit entstehen - keine nachteiligen Umweltauswirkungen </td></tr> </table>	Bestand Der Untersuchungsraum liegt an einem Nordhang im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, Das Gewerbegebiet ist bereits mit einer Baumreihe entlang der Nordseite eingegrünt und gut in das Landschafts- und Stadtbild integriert.	Umweltauswirkungen - baubedingte Auswirkungen: zeitweise visuelle Störungen durch Bautätigkeit - anlagebedingte Auswirkungen Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude wird mit der Planung nicht verändert. Die vorhandene Eingrünung ist als zu erhalten festgesetzt, damit entstehen - keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Bestand Der Untersuchungsraum liegt an einem Nordhang im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, Das Gewerbegebiet ist bereits mit einer Baumreihe entlang der Nordseite eingegrünt und gut in das Landschafts- und Stadtbild integriert.	Umweltauswirkungen - baubedingte Auswirkungen: zeitweise visuelle Störungen durch Bautätigkeit - anlagebedingte Auswirkungen Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude wird mit der Planung nicht verändert. Die vorhandene Eingrünung ist als zu erhalten festgesetzt, damit entstehen - keine nachteiligen Umweltauswirkungen		

5.6 Menschen	<table> <tr> <td data-bbox="258 1169 837 1843"> Bestand Das bestehende Gewerbegebiet wurde bereits als Einzelhandelsfläche genutzt mit zwei Einkaufsmärkten, einem Drogeriemarkt und einem Zweiradgeschäft. Die bestehende Nutzung wird mit der Umwidmung in zwei Sondergebiete nicht verändert, das angebotene Sortiment wird allerdings erweitert, wodurch die bestehende Nutzung eine Aufwertung erfährt. Für den Menschen liegt die Bedeutung des Untersuchungsgebietes vorrangig im Landschaftsbild. </td><td data-bbox="837 1169 1407 1843"> Umweltauswirkungen - baubedingte Auswirkungen: zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge; - anlagebedingte Auswirkungen Mit der Nutzungserweiterung wird die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht, weil diese im Bestand bereits in ausreichender Anzahl vorhanden sind. D. h. mit einer Erhöhung der Frequentierung und einer damit einhergehenden höheren Lärm- und Abgasbelastung ist nicht zu rechnen. Außerdem wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine nächtliche Nutzung der Sondergebietsparkierungsflächen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr morgens ausgeschlossen. - keine negativen Umweltauswirkungen </td></tr> </table>	Bestand Das bestehende Gewerbegebiet wurde bereits als Einzelhandelsfläche genutzt mit zwei Einkaufsmärkten, einem Drogeriemarkt und einem Zweiradgeschäft. Die bestehende Nutzung wird mit der Umwidmung in zwei Sondergebiete nicht verändert, das angebotene Sortiment wird allerdings erweitert, wodurch die bestehende Nutzung eine Aufwertung erfährt. Für den Menschen liegt die Bedeutung des Untersuchungsgebietes vorrangig im Landschaftsbild.	Umweltauswirkungen - baubedingte Auswirkungen: zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge; - anlagebedingte Auswirkungen Mit der Nutzungserweiterung wird die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht, weil diese im Bestand bereits in ausreichender Anzahl vorhanden sind. D. h. mit einer Erhöhung der Frequentierung und einer damit einhergehenden höheren Lärm- und Abgasbelastung ist nicht zu rechnen. Außerdem wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine nächtliche Nutzung der Sondergebietsparkierungsflächen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr morgens ausgeschlossen. - keine negativen Umweltauswirkungen
Bestand Das bestehende Gewerbegebiet wurde bereits als Einzelhandelsfläche genutzt mit zwei Einkaufsmärkten, einem Drogeriemarkt und einem Zweiradgeschäft. Die bestehende Nutzung wird mit der Umwidmung in zwei Sondergebiete nicht verändert, das angebotene Sortiment wird allerdings erweitert, wodurch die bestehende Nutzung eine Aufwertung erfährt. Für den Menschen liegt die Bedeutung des Untersuchungsgebietes vorrangig im Landschaftsbild.	Umweltauswirkungen - baubedingte Auswirkungen: zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge; - anlagebedingte Auswirkungen Mit der Nutzungserweiterung wird die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht, weil diese im Bestand bereits in ausreichender Anzahl vorhanden sind. D. h. mit einer Erhöhung der Frequentierung und einer damit einhergehenden höheren Lärm- und Abgasbelastung ist nicht zu rechnen. Außerdem wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine nächtliche Nutzung der Sondergebietsparkierungsflächen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr morgens ausgeschlossen. - keine negativen Umweltauswirkungen		

5.7 Kultur- und Sachgüter	<table> <tr> <td data-bbox="258 1910 837 2016"> Bestand Der Gebäudebestand erfährt durch die Planung eine Erweiterung </td><td data-bbox="837 1910 1407 2016"> Umweltauswirkung - keine Umweltauswirkungen </td></tr> </table>	Bestand Der Gebäudebestand erfährt durch die Planung eine Erweiterung	Umweltauswirkung - keine Umweltauswirkungen
Bestand Der Gebäudebestand erfährt durch die Planung eine Erweiterung	Umweltauswirkung - keine Umweltauswirkungen		

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

6.1 Art und Maß der Beeinträchtigung

Das geplante Bauvorhaben führt bei keinen der untersuchten Schutzgüter zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

6.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- 1 Baum zu pflanzen je 200 m² bebauter und befestigter Grund
- Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen zu erhalten
- Feldhecken entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu erhalten
- unversiegelte Grünfläche mindestens 20 %
- versickerungsfähige Beläge für Stellplatzanlagen
- Durchgrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen

6.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes geht keine höhere Inanspruchnahme der Grundstücksflächen einher, d. h. die Grundflächenzahl von 0.8 im Bestand wird nicht erhöht, die GFZ von 1.6 im Bestand wird auf 1.0 reduziert. Die bestehenden Grünflächen und die bestehende Vegetation werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Da sich weder die Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand verändert noch die vorhandenen Grünflächen durch die Umwidmung von GE in SO beeinträchtigt werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und müssen demzufolge keine Ausgleichsflächen erbracht werden.

7. Zusammenfassung

Die geplante Umwidmung von bestehenden GE-Flächen in SO-Flächen mit Sondernutzung Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter, max. Verkaufsfläche 1.000,00 m²) führt bei keinen der hier untersuchten Schutzgütern zu negativen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der unveränderten GRZ und der Festsetzung der bestehenden Grünflächen und Vegetationsstrukturen im geänderten Bebauungsplan, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin