

Stadt Passau – Gemarkung Haidenhof  
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
„Graneck“  
104. 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
- 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 104. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „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 104. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 m<sup>2</sup> angesiedelt. Die zulässige Verkaufsfläche wird mit der geplanten Bebauungsplanänderung auf max. 1.000,00 m<sup>2</sup> 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. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert, d. h. im Flächennutzungsplan wird ebenfalls GE in SO umgewidmet.

## **3. Prüfung von Alternativstandorten**

Eine Überprüfung von Alternativstandorten ist nicht erforderlich, da 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.

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

5.1	<b>Boden</b>	
<p><b>Bestand</b>                  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.</p>	<p><b>Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen: keine, die zulässige bauliche Entwicklung findet auf derzeit bereits befestigten Flächen statt</li> <li>- keine nachteiligen Umweltauswirkungen: keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand</li> </ul>	
5.2	<b>Wasser</b>	
<p><b>Bestand</b>                  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</p>	<p><b>Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen: keine</li> <li>- 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</li> </ul>	
5.3	<b>Klima/Luft</b>	
<p><b>Bestand</b>                  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 %</p>	<p><b>Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen: kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen</li> <li>- anlagebedingte Auswirkungen: keine Emissionen, da für die Nutzungserweiterung keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich sind und damit kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist</li> <li>- keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand</li> <li>- keine Umweltauswirkungen</li> </ul>	
5.4	<b>Tiere, Pflanzen, Lebensräume</b>	
<p><b>Bestand</b>                  Reale Vegetation und Fauna: Wiesenflächen mit Hochstammbäumen und Feldhecken mit standortgerechten Gehölzen im Randbereich des Gewerbegebietes;</p>	<p><b>Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen: zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm</li> </ul>	

<p>Bodendeckerpflanzen und Hochstamm-bäume 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anlagebedingte Auswirkungen: Von der Erweiterung der Gebäude im geplanten Sondergebiet sind die bestehenden Grünflächen nicht betroffen. Die Erweiterungsflächen sind im Bereich der bestehenden Erschließungsflächen</li> <li>- vorgesehen Das Biotop liegt westlich außerhalb der SO-Fläche und ist von den Änderungen nicht betroffen.</li> <li>- keine negativen Umweltauswirkungen</li> </ul>
--	---

<p><b>5.5 Landschaft/Landschaftsbild</b></p>	
<p><b>Bestand</b> 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.</p>	<p><b>Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen: zeitweise visuelle Störungen durch Bautätigkeit</li> <li>- anlagebedingte Auswirkungen Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude wird mit der Planung nicht verändert. Die vorhandene Eingrünung ist als zu erhalten festgesetzt, damit entstehen</li> <li>- keine nachteiligen Umweltauswirkungen</li> </ul>

<p><b>5.6 Menschen</b></p>	
<p><b>Bestand</b> 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.</p>	<p><b>Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen: zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge;</li> <li>- 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 Festsetzungen im gleichzeitig geänderten Bebauungsplan eine nächtliche Nutzung der Sondergebietsparkierungsflächen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr morgens ausgeschlossen.</li> <li>- keine negativen Umweltauswirkungen</li> </ul>

<p><b>5.7 Kultur- und Sachgüter</b></p>	
<p><b>Bestand</b> Der Gebäudebestand erfährt durch die Planung eine Erweiterung</p>	<p><b>Umweltauswirkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Umweltauswirkungen</li> </ul>

## **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 m<sup>2</sup> 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 104. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 m<sup>2</sup>) führt bei keinen der hier untersuchten Schutzgütern zu negativen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der unveränderten GRZ und der Erhaltung der bestehenden Grünflächen und Vegetationsstrukturen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dipl.-Ing. Barbara Franz  
Landschaftsarchitektin