

109. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„WOHNEN THANN“

GEMEINDE: STADT PASSAU
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Verfasser: FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94 032 Passau
tel 0851-46943
fax 0851-41321
s.reichhart@t-online.de

Ort, Datum: Passau, 14.09.2016

Unterschrift:

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNPlan) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan für das Wohn- und Mischgebiet Thann aufgestellt (Bebauungsplan „Wohnen Thann“)

1.2 Lage und Bestand des Planungsgebietes

Die Änderung umfasst die Parzellen 18/47 Tfl, 71/4 Tfl, 18/80, 75/3, 73/20, 75 Tfl, 76 Tfl, 77 Tfl, 78 Tfl, 136 Tfl und 138/4, alle in der Gemarkung Heining.

Die Grundstücke liegen im Westen des Stadtgebiets, südlich des Ortsteils Thann. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,79 ha.

1.3 Planungsanlass / Planungsziele

Mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Passau werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für nicht störende gewerbliche Nutzung und für das Wohnen geschaffen.

Dies soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Hinweise zur Planung und zum städtebaulichen Planungsziel

Mit dieser Änderung und der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung eines Bebauungsplans werden Erweiterungsmöglichkeiten bestehender gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen im Westen des Stadtgebiets geschaffen. Hierzu wird ein geplantes Mischgebiet umgewandelt in ein Wohn- und ein Mischgebiet.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher Teil der Begründung ist. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Angaben zum Standort / benachbarte Nutzungen

Auf den Flächen des Geltungsbereichs plant die Stadt Passau die Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen Thann“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohn- und Mischgebiets. Die Entwicklung ist Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum und die Ansiedlung von Betrieben zur dauerhaften Teilnahme am Wettbewerb; nur mit der langfristigen Sicherung des Bestands geeigneter Gewerbeflächen ist es möglich, die mit Gewerbebetrieben verbundenen Arbeitsplätze für die Bevölkerung in wohnungsnaher Umgebung zu erhalten und auszubauen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets von Passau, im Ortsteil Thann. Im nordöstlichen Anschluss befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die parallel zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden (Bebauungsplan „Gewerbe Thann“ / 110. Änderung des Flächennutzungsplans). Im Westen und Süden wird das Plangebiet

durch die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Thann begrenzt. Im Osten grenzt ein wald-ähnlich bestockter Dobel an.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden bisher vollständig landwirtschaftlich genutzt, im Norden als Ackerland, im Süden als Intensivgrünland. Am Ostrand befindet sich ein als Biotop kartierter Dobel, andere Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz sind nicht betroffen, ebenso wenig sonstige Kleinstrukturen. Das im Westen und Süden angrenzende Wohngebiet weist in seinen Freiflächen hausgartentypischen Charakter auf.

1.6 Rechl. Grundlagen und Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die rechtlichen Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. IS.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. IS.1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G. v. 11.06.2013
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Art. 1 G. Vom 20.11.2014

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Bayerischen Naturschutzgesetz, den Gesetzen zum Bodenschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, dem Bayerischen Waldgesetz sind die Ziele folgender Fachgesetze zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Stadt Passau

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als MI Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Wohnen Thann“ aufgestellt.

Bodenschutzgesetz:

Das Bodenschutzgesetz beinhaltet Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Diesen Vorgaben wird durch Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung entsprochen.

Landesentwicklungsprogramm

Lt. Landesentwicklungsprogramm gilt das Plangebiet im Umgriff des Oberzentrums Passau als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (wie der gesamte ost- und nordostbayerische Raum) und gleichzeitig als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ (LEP Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte).

Regionalplan Region 12 Donau-Wald

Im für die Stadt Passau zutreffenden Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beiträgt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm befinden sich keine schutzwürdigen Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Einflussbereich. Das kartierte Biotop am südöstlichen Rand liegt mit einem kleineren Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs; dabei handelt es sich um Biotop-Nr. PA-1271-001, Feldgehölz in Doblstein. Das Biotop PA 1271-002 grenzt im Süden unmittelbar an das geplante Wohngebiet. Etwa 350 m entfernt im Westen liegen einige weitere kleinere Biotope.

1.7 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB wer-

den die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anl zu §2(4) und §2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs ist.

1.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES VORHABENS

2.1. Lage und Größe

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Westen des Stadtgebiets, auf einem Höhenrücken über dem rechten Donauufer. Im Westen reichen die Wohngebiete von Thann, im Süden jene von Neustift an den Geltungsbereich heran. Im Südosten schließlich reicht ein Gehölzbiotop mit Doppelresten bis an das geplante Wohn- und Mischgebiet heran. Die Gesamtfläche beträgt die ca 4,79 Hektar.

2.2. Geologie, Böden

Die Deckschichten weisen Lehm, Lößlehm und Fließerden, vermischt mit kristallinem Material des Untergrundes auf.

2.3. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Die Fläche fällt von Südwest nach Nordost zur Donau hin ab, der größte Höhenunterschied beträgt etwa 10 m. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor.

2.4. Vegetation, Schutzgebiete

Die Flächen des Plangebiets werden fast ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzt, zu etwa gleichen Teilen als Ackerland und Intensivgrünland. Gehölze und andere Kleinstrukturen finden sich nur an den Rändern im Südosten.

Es befinden sich keine Schutzgebiete, schützenswerte Bestände oder amtlich kartierte Biotope auf den Flächen des Plangebiets mit Ausnahme eines Teils eines Gehölzbiotops im Südosten.

3. ART DES VORHABENS UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet soll zu einem Teil als Allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Mischgebiet entwickelt werden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von Nordwesten her über die Planstraße des geplanten Gewerbegebiets erschlossen (Bauleitplanverfahren „Gewerbe Thann“). Sie führt von dort den Hang hinauf, in einer Schleife bis zur Hangkuppe und mündet dann in einen Straßenring, der das Allgemeine Wohngebiet erschließt.

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Oktober 2015 eine Verkehrsuntersuchung durch die *Ingenieurgesellschaft gevas humberg und partner* in Auftrag gegeben.

Demnach ist der gewählte Anschluss sinnvoll, da hierdurch der Neuverkehr auf kürzestem Wege in das übergeordnete Straßennetz, insbesondere zur Regensburger Straße gelangt. Auf Grund der zu erwartenden Verkehrsverteilung wird sich der Großteil des Neuverkehrs in / aus Richtung Zentrum orientieren. Somit werden die Auswirkungen auf weitere Straßen minimiert.

Über die fußläufig gut erreichbare Neustifter Straße ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben -eine Stadtbushaltestelle befindet sich in fußläufigen Entfernung von rund 250 m. Größere Nahversorgungseinrichtungen mit Einzelhandel, Arztpraxen, Bank, Apotheke usw. befinden sich am südlichen Ende der Neustifter Straße bzw. werden hier mit dem Ortszentrum Neustift derzeit konkret geplant. Weitere Einrichtungen wie Schule, Kirchen usw. liegen in der Nähe und sind fußläufig gut und schnell erreichbar.

3.3 Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst	4,79 ha	100,0 %
davon nehmen die Wohngebietsflächen ein	2,55 ha	53,0 %
die Mischgebietsflächen	0,94 ha	20,0 %

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Abwasser wird in den öffentlichen Kanal, der am nordöstlichen Rand verläuft, eingeleitet. Oberflächenwasser kann dem bereits vorhandenen RW-Kanal im Norden zugeführt werden und weiter dem bestehenden Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand.

3.5 Sonstiges

- a) Altlasten sind nicht bekannt. Im Bereich des Dobels wurde eine ca. 5.145 m² große Fläche mit Erde aufgeschüttet. Bei Gründungen sind Bodenuntersuchungen und entsprechende statische Vorkehrungen zu treffen.
- b) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald ZAW und ist als gesichert zu betrachten
- c) Die fernmeldetechnische Versorgung kann als gesichert angesehen werden
- d) Bodendenkmalpflege: Bodendenkmäler sind nicht bekannt

3.6 Belange der Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden im Detail im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen. Hier werden die grünplanerischen Festsetzungen dargelegt als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B.

- zur landschaftlichen Einbindung des Misch- und Wohngebiets in den Landschaftsraum
- zur Vernetzung innerhalb sowie mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- zur Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- zum Schutz und der Optimierung vorhandener Lebensraumstrukturen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden im Teil „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ zum Bebauungsplan gesondert dargestellt und erläutert.

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf des jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplans, welche die Änderung eines Mischgebiets in ein Wohn- und ein Mischgebiet vorbereitet, verringern sich die Umweltauswirkungen, da die Änderung in der Regel mit einem geringeren Maß der Baulichen Nutzung einher geht. Gleichwohl

sind mit der geplanten Ausweisung Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft verbunden, auf die Schutzgüter im Einzelnen:

4.1.1 Schutzgut Mensch

Teilbereiche Wohn- und Arbeitsumfeld / Erholung und Landschaftsbild

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Im näheren Umfeld des von der angestrebten Planung betroffenen Gebietes besteht im westlichen und südlichen Anschluss Wohnnutzung. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraums ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes von geringerer Bedeutung. Jedoch verläuft in Verlängerung des Doblsteiner Wegs ein Wiesenweg in West-Ost-Richtung, der allerdings im Osten keinen Anschluss findet; die Bedeutung für wohnungsnahe Erholung ist deshalb eingeschränkt.

Das Schallschutzgutachten der *Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH* (Bericht 2766/B2/mec vom 20.04.2016) dokumentiert sehr hohe Verkehrsgeräuschimmissionen während der Tages- und insbesondere der Nachtzeit, die vor Allem von der Bahnlinie verursacht werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden nach den Berechnungen im Geltungsbereich der 109. Änderung des Flächennutzungsplans weit überschritten.

Durch die Planung entstehen weitere negative Auswirkungen auf Anlieger und Besucher, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der erschließungstechnischen und je nach Ausstattung auch gebäudetechnischen Anlagen.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen: Die geplanten Nutzungen erzeugen Lärm und Immissionen in unterschiedlicher Ausprägung und Menge, insbesondere aus dem Fahrzeugbetrieb durch An- und Abfahrt von und zu einzelnen Grundstücken. Von der Bahnlinie Passau-Neutraubling wirken sehr hohe Lärmbelastungen nicht nur auf das im nördlichen Anschluss geplante Gewerbegebiet ein (Bebauungsplan „Gewerbe Thann“), ein, sondern auch auf das bestehende und geplante Misch- und Wohngebiet.

Luftschadstoffe: von der geplanten Nutzung sind auch unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch die Planung hervorgerufene Verkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung durch das Gewerbegebiet im Norden führen. Von dem geplanten Misch- und Wohngebiet sind unter Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen: im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die künftigen Nutzer haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (Gerüche, Lärm von Maschinen, Staub) aufgrund des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Allerdings dürften durch die aktuellen Planungen der Stadt Passau, hier ein größeres Gewerbegebiet zu entwickeln (110. Änderung FNPlan / Bebauungsplan „Gewerbe Thann“) diese ohnehin hinzunehmenden Belastungen kurz- bis mittelfristig entfallen.

Zusammenfassend: durchschnittliche Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld
Zusammenfassend: geringe Auswirkungen auf Erholungsnutzung

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme des Dobels im Südosten (Biotop B 51/2) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur beschränkt Lebensraum für die Tierwelt auf. Jedoch wurden zu Beginn der Planungsarbeiten zum Bebauungsplan mehrere Kiebitz-Brutpaare auf den Flächen selbst wie auch auf den nördlich angrenzenden Äckern gesichtet. Da der Kiebitz eine geschützte Vogelart gemäß Vogelschutz-Richtlinie ist, wurde im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Passau eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) veranlasst und in Auftrag gegeben (Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie, Dr. Richard Schlemmer, Büro für Ornitho-Ökologie). Im Zug dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die angetroffenen Brutpaare der lokalen Population des Donautals im Raum von Deggendorf bis Passau sowie des Unteren Inntals und des Vilstals zugeordnet. Der Kiebitz sucht hier nach Einschätzung des beteiligten Ornithologen einen etwas suboptimalen Lebensraum auf.

Im Hinblick auf das vorhandene Lebensraumpotenzial wurde festgelegt, dass über die Untersuchung des Kiebitz als geschützte europäische Brutvogelart nach Vogelschutzrichtlinie hinaus von den Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie nur Reptilien und Tagfalter untersucht werden sollen. Als potenzielle Lebensräume kommen die Rand- und Saumzonen zum Dobel an der Südostgrenze, vor allem längs der Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereichs in Frage. Die relevanten Arten sind hier der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Zaun-Eidechse und Schlingnatter.

Reptilien von Anhang IV der FFH-Richtlinie, für die ein baubedingter Barriereeffekt hätte auftreten können, konnten im Gebiet und seinen Randstrukturen nicht nachgewiesen werden. Auch konnten Pflanzenarten des Anhang IV bei den Geländeerhebungen nicht festgestellt werden. Bezüglich der Tierarten nach Vogelschutzrichtlinie und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ergeben sich für nach §15 BnatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- Störungsverbot
- Tötungs- und Verletzungsverbot

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht im Allgemeinen eine Vorbelastung durch Dünger-, Pestizid- und Herbizideintrag. Durch die intensive Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen deshalb gering. Was die Brutvogelart Kiebitz anbelangt, so verliert dieser durch die Planung ein Brut- und Nahrungsgebiet zur Gänze.

In den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten ist die Vegetation typisch für Hausgärten, relativ vielfältig entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität in den Gärten, da Wohnbebauung und Gartennutzung aus den 60er und 70er Jahren mittlerweile eine lange Nutzungsdauer aufweisen. Diese Bereiche sind potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln. Allerdings dürfte es sich dabei eher um allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogelarten handeln. Durch baubedingten Lärm und Unruhe können brütende Vögel gestört werden, welche aber in die angrenzenden Gehölzbiotope und in die Gärten ausweichen können. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate bleiben deshalb -ausgenommen beim Kiebitz- weitgehend auf die Bauphase beschränkt und sind von geringerer Erheblichkeit.

Am östlichen Rand befindet sich laut amtlicher Kartierung das Biotop B 51/2, welches im Verlauf der Begehungen zur saP begutachtet wurde.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt, insbesondere aber in Lebensräume von Tieren zu erheblichen Beeinträchtigungen, da der Lebensraum bzw. das Brutgebiet des geschützten Kiebitz zur Gänze verloren geht.

Bodenversiegelung durch Überbauung und Erschließung ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff im Sinne des §1a Abs.3 BauGB und Art.6. Abs.1. BayNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden. Durch Parzellierung und Einzäunung weitreichender Flächen geht darüber hinaus die Durchgängigkeit für Tiere weitgehend verloren.

Zusammenfassend: erhebliche Auswirkungen

4.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist aufgrund der Vornutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen mehr oder weniger stark überprägt und ist damit als gering vorbelastet zu beurteilen, auch was die Erosionsgefährdung in den nördlichen, geneigten Ackerlagen anbelangt.

Der anstehende Baugrund ist standortbedingt von lehmiger Beschaffenheit. Durch die damit verbundene, wenn auch beschränkte Durchlässigkeit des Bodens besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.

Im Plangebiet werden die Planungen umfangreiche Bodenumlagerungen nach sich ziehen. Es ist zu erwarten, dass in der verbindlichen Bauleitplanung ein relativ hoher Versiegelungsgrad ermöglicht wird. Wo belebter Oberboden abgetragen wird, gehen hier die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Wasserrückhaltevermögen) verloren.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung des Planbereichs durch landwirtschaftliche Nutzung liegt im Gebiet eine mittlere Wertigkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, woraus sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten lassen.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

4.1.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als durchschnittlich einzustufen. Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder Vorbelastungen gegeben.

Im Bereich der zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wird der Wasserhaushalt erheblich beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung wird reduziert; dies stellt insgesamt einen erheblichen, wenn auch räumlich auf das Plangebiet begrenzten Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung zwar überformt, dennoch ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als Beeinträchtigung einzustufen. Die Grundwasserneubildung wird im Maß der festgesetzten zulässigen Überbauung und Versiegelung reduziert, wodurch die Versickerungsverhältnisse verändert werden.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

4.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus der Lage innerhalb bebauter Gebiete über dem südlichen Donauufer und aus seiner Topographie; das Gebiet fällt leicht von Südwesten nach Nordosten ab. Es bildet einen Übergang aus offenem Freilandklima des Donautals und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Da Donautal und Hangleite unterhalb des Geltungsbereichs über weite Bereiche unverbaut sind, und auch die Bundesstraße B 8 sowie die Bahnanlage keine Barrieren für den Kaltluftabfluß aufweisen,

stellt das Plangebiet im Zusammenhang mit den südlich anschließenden freien Flächen (Wohngebiet, s.o.) eine lokalklimatisch bedeutsame Schneise für den Kaltluftabfluß dar.

Die Flächen sind keine Standorte mit Kaltluftproduktion, wie auch dem Raum insgesamt keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zukommt. Allerdings wird durch die weitere Bebauung der Kaltluftabfluss beeinträchtigt werden.

Bewertung

Durch die Planung sind aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen aufgrund der differenzierten Nutzung, der Größe der Gebiets sowie des zu erwartenden Maßes der baulichen Nutzung klimatische Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich somit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Baubedingt können negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Im Zug der Errichtung der noch geplanten Gewerbeanlagen und Wohnhäuser ist jedoch von mehr oder weniger flächigen Veränderungen der Standortfaktoren auszugehen.

Anlagebedingt werden die überbauten und versiegelten Flächen einen zusätzlichen Wärmeeffekt nach sich ziehen. Da durch die Ausweisung jedoch kein Kaltluftentstehungsgebiet in Anspruch genommen wird, ist eine verminderte Frischluftzufuhr weiter nicht von Bedeutung. Die Auswirkungen können deshalb als durchschnittlich eingestuft werden.

zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

4.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet selbst ist gleichmäßig von Südwest nach Nordost geneigt und ist als „ausgeräumte“ landwirtschaftliche Fläche für das Landschaftsbild ohne größere Bedeutung; gliedernde Kleinstruktur fehlen -ausgenommen das Dobel-Gehölz am Rand- nahezu völlig. Allerdings weist die exponierte Lage über dem Donautal eine wichtige stadtraum-/ landschaftsgliedernde Funktion auf. Das im Südosten gelegene Dobelgehölz (Biotop) stellt einen Restbestand an naturnahen Elementen dar.

Während das Biotop keinerlei Beeinträchtigung erfährt, geht mit der flächigen Nutzung als Misch- und Wohngebiet insgesamt das Bild einer offenen, inselartigen Landschaftsstruktur innerhalb des Stadtgebiets verloren. Bedeutendstes Element ist die Topographie; der zur Nutzung vorgesehene Hang fällt von Südwest nach Nordost ab. Das Plangebiet ist daher vom gegenüberliegenden Donauufer und den linksseitigen Donauleithängen gut einsehbar (Fernwirkung).

Bewertung

Das überplante Gebiet wird großflächig optisch überprägt. Die Wirkung der Bebauung ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass von einer optischen Beeinträchtigung auszugehen ist. Es werden sich durch die Planung umfangreiche Veränderungen der Landschaftsgestalt ergeben, damit sind visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Durch das Wegfallen einer noch bestehenden landschaftsgliedernden Funktion sind negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten, somit ergibt sich hierfür entsprechender Kompensationsbedarf.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor. Es liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Heining und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

Bewertung

Es sind keine negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten, somit ergibt sich hierfür kein Kompensationsbedarf.

zusammenfassend: geringe Auswirkungen

4.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch, Teilbereich Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft, die durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet ist.

Das Schutzgut Kulturgüter verweist auf das Schutzgut Landschaft, weil die durch menschliche Nutzung gewachsene Kulturlandschaft für sich ein Kulturgut ist.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt. Durch die Planung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Durch Einschränkung der Neuversiegelungen werden sich die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß zurückführen lassen.

Des weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Luft / Klima und dem Schutzgut Mensch, da insbesondere während der Bauphase mit erhöhter Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen ist.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

zusammenfassend: keine Auswirkungen

4.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine gemischte Bebauung mit zugehöriger Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, hier insbesondere für den geschützten Kiebitz, dem ein Brut- und Nahrungsraum verlorengeht, im Verlust von Boden und damit Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund einer hohen Vorbelastung des Gebiets durch Geräuschemissionen, die insbesondere von der Bahnstrecke Passau-Neutraubling herrühren, aber auch vom künftigen Gewerbegebiet im Nordosten (Bebauungsplan Gewerbe Thann) und weiterer zukünftiger Emissionen aus Erschließung, Misch- und Wohnnutzungen haben die künftigen Nutzer weitere Lärm- und Abgasemissionen hinzunehmen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ○ Immissionsbelastung durch Staub und Lärm ○ geringfügige Beeinträchtigung bei der Erholungsnutzung (Feldweg als Wanderweg) ○ visuelle Beeinträchtigung ○ Verlust offener Landschaft ○ hohe Vorbelastung durch bestehende Bahn ○ Vorbelastung durch Landwirtschaft 	● / ●●

Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Teillebensräumen ○ Totalverlust eines Kiebitz-Brut- und Nahrungslebensraums ○ Inanspruchnahme von artenarmem Acker- und Intensivgrünland, Landwirtschaft 	●●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung oder Verlust der Bodenfunktionen ○ Empfindlichkeit gegenüber Überbauung ○ Vorbelastung durch Intensiv-Landwirtschaft ○ Erosion in Teilgebieten ○ mittlerer Versiegelungsgrad zu erwarten 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine Oberflächengewässer, keine wasserrechtlichen Schutzgebiete ○ mittlerer Versiegelungsgrad zu erwarten ○ Verminderung der Grundwasser-Neubildung ○ Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses ○ Verlust von Oberflächenwasserretention ○ Vorbelastung durch Einträge aus Intensiv-Landwirtschaft 	●●
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kaltluftentstehungsgebiet nicht betroffen ○ kleinflächige Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung ○ lokaler Wärme-Effekt ○ Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses 	●●
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Landschaftsgliedernde Funktion von Freiland entfällt ○ Landwirtschaftsflächen sind Teil der Kulturlandschaft, Kleinstrukturen fehlen aber ○ Erschließung und Bebauung stellen einen massiven Eingriff dar ○ Plangebiet gut einsehbar, hohe Fernwirkung 	●●
Kultur u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nicht vorhanden, deshalb keine Umweltauswirkungen 	○
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen 	○

Erheblichkeit der Auswirkungen: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

4.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 4.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage eingriffsmindernder Maßnahmen sowie der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

4.2.2 Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Gebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragskraft des Bodens liefert dazu die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und für die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, für die Grundwasserneubildung sowie das Kleinklima blieben erhalten.

ten. Vor allem aber bliebe -bei unveränderter Nutzung- das Brut- und Nahrungsgebiet für den Kiebitz erhalten.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die entsprechende Ermittlung (siehe „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan) ergibt einen Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu decken ist. Deshalb sollen außerhalb des Geltungsbereichs weitere Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Der Ausgleich für den Kiebitz soll nach Übereinkunft mit der Umweltbehörde getrennt vom Ausgleich nach „Leitfaden“ behandelt werden. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) soll eine langfristige Beeinträchtigung der streng geschützten bodenbrütenden Vogelart vermieden werden. Durch laufende Verhandlungen des Vorhabensträgers, der *WGP Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mbH* zeichnet sich ab, dass im Landkreisgebiet (Windorf, Donautal) im Umgriff dort vorhandener Kiebitz-Vorkommen geeignete Flächen angepachtet und weiter optimiert werden können. Dadurch soll die lokale Population des Kiebitz im Donautal gestärkt werden. Die Einzelheiten dazu werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Verhandlung stehen insgesamt ca 4 Hektar landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.3.1 Zielvorstellungen zur Grünordnung

Der grünplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnen Thann“ stellt im Einzelnen die Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Eingrünung, Pflanzgebote) und zur Verminderung (z.B. Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen) der durch Bebauung und Nutzung verursachten Eingriffe im Vergleich zum vorherigen Zustand klar und trifft darüber hinaus Aussagen zur Regelung des ökologischen Ausgleichs. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich in Plan und Text festgeschrieben.

4.4 Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Als unvermeidbare Belastungen und Beeinträchtigungen bleiben bestehen:

- Schallbelastung des Standorts
- Verlust eines Brutgebiets für den geschützten Kiebitz
- Störung weitere geschützter Tierarten nach saP
- Überbauung, Bodenversiegelung und damit Verlust weiterer Lebensräume
- Beeinträchtigung der Versickerungsrate, der Grundwasserneubildung
- kleinklimatisch wirksame Erwärmung
- Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses, des Luftaustausches
- Verlust offener Landschaft, Kulturlandschaft
- nachhaltige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- nachteilige, störende Fernwirkung

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.5.1 Standort

Die 109. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen Thann“ in der Gemarkung Heining dient der planerischen Vorbereitung zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen und das Wohnen nicht störenden Gewerbeflächen in den stark wachsenden westlichen Stadtteilen. In geringer Entfernung befinden sich die Ortskerne von Heining und Neustift mit ihren Infrastrukturein-

richtungen. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Mit der Planung wird einer unkontrollierten Ausweitung der Bebauung in die ökologisch sensiblen Randbereiche zum Neuburger Wald hin vorgebeugt. Der jetzt beplante Bereich ist hingegen bereits an 2 Seiten von bestehender Bebauung umschlossen und erfährt mit einer weiteren geplanten Entwicklung im nördlichen Anschluss (Bebauungsplan-Verfahren „Gewerbe Thann“) eine Ergänzung. In den jeweiligen Flächennutzungsplänen ist das Gebiet seit Langem als Bauland (Mischgebiet) vorgesehen.

4.5.2 Planungsalternativen

Geeignete und ausreichend große Alternativstandorte konnten nicht ermittelt werden bzw. stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Alternative Planungsuntersuchungen haben gezeigt, dass keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt erreicht werden kann, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 beruft. Zur Anwendung kommt dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird durch die Stadt Passau wahrgenommen.

5.3 Zusammenfassung

Im westlichen Stadtbereich, zwischen den Ortskernen von Heining und Neustift gelegen, soll ein Wohn- und ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der bestehenden Neustifter Straße erschlossen.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Flächennutzungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung und insbesondere die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. So geht durch die Entwicklung des Wohn- und Mischgebiets das Brutgebiet des geschützten Kiebitz verloren. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschwächen. Diese sind im Bebauungsplan „Wohnen Thann“ detailliert dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbleiben werden. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Ort, Datum Passau, 14.09.2016

Verfasser:
 (Siegfried Reichhart, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt)