

Begründung zum Bebauungsplan „Wohnen Thann“ Gemarkung Heining



1. Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Ortsteil Heining im südlichen Bereich von Thann auf bislang landwirtschaftlich genutzten – im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits weitgehend als Bauland dargestellten Flächen als Wohn- und Mischgebiete zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Neustift/Heining ausgewiesen.

Der im Passauer Westen gelegene, von Bebauung bzw. Bahngleis umgebene Bereich Thann ist bereits seit längerem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt. Insbesondere die Regelung der Erschließung dieser Flächen verhinderte bislang die Umsetzung.

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll nun dieser innerstädtische Bereich einer konkreten Bebauung zugeführt werden. Hierzu wird mit dem Bebauungsplan „Wohnen Thann“ im Norden, getrennt vom geplanten Baugebiet „Gewerbe Thann“ mit einem Lärmschutzwall ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dabei werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen konkret ausgeschlossen, da die damit verbundenen Störungen (z.B. Verkehrszunahme, Lärmbelastungen, etc.)ausgeschlossen werden sollen.

Im südlichen und nordwestlichen Areal werden allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Einfamilienhaus- als auch für Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Die nordwestliche Teilfläche WA 5 wird dem Sozialen Mietwohnungsbau vorgehalten.

Dem Aspekt der sozialen Wohnraumförderung soll durch entsprechende Vorgaben und vertragliche Regelungen im Mehrfamilienhaussegment Rechnung getragen werden.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden, insbesondere um übermäßigen und das Wohnen störenden Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden, explizit ausgeschlossen.

Städtebaulich wird mit diesem Bebauungsplan eine geeignete Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Neustifter Straße bzw. des Doblsteiner Weges mit Einfamilienhäusern und maßvollen Geschosswohnungsbau(Mehrfamilienhäuser) mit folgenden Zielen verfolgt:

Insbesondere für junge Familien sollen Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Größe und Bauweise angeboten werden. Ergänzend dazu werden Bereiche für den Geschosswohnungsbau, die den individuellen Wohnwünschen und den finanziellen Möglichkeiten Spiel lassen, geschaffen.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen und vollständigen Bebauung der Wohnbauparzellen wird der Grundstückseigentümer, d.h. die stadteigene Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mbH (WGP) in den einzelnen Kaufverträgen verbindliche Regelungen aufnehmen, die zum Ziel haben, dass innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Kauf zumindest die jeweilige Rohbauerstellung zu erfolgen hat.

Im Hinblick auf obige Ausführungen ist es somit nicht notwendig, dass in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag/städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der WGP ein entsprechender Bauzwang festgelegt werden muss.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird im Südosten vom Dobl und im Westen von der bestehenden Bebauung entlang der Neustifter Straße bzw. des Doblsteiner Weges begrenzt. Im Norden grenzt der sich ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gewerbe Thann“ an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 36, 36/2, 39, 40, 42 und Teilflächen der Fl.Nrn. 75, 76, 77, 78 und 136 Gmkg. Heining.

Das geplante Baugebiet, einschließlich der Grünflächen, umfasst eine Fläche von ca. 47.900 m² (davon sind rund 2,55 ha als Allgemeines Wohngebiet und 0,94 ha als Mischgebiet vorgesehen). Das Gebiet befindet sich ca. 4 km westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz) entfernt.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12 wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der für den o.a. Bereich bislang ein Mischgebiet darstellt, wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan – soweit erforderlich – geändert (109. Änderung).

Im südlichen und westlichen Bereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Vermeidung von immissionsrechtlichen Konfliktsituationen und Störungen wird zum nördlich angrenzenden, geplanten Gewerbegebiet ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, d.h. die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in diesem Teilbereich beibehalten.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 beschrieben sind.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Auf den südlichen Bereichen und im Westen werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden.

- Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

Sozialer Mietwohnungsbau

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mindestens 18 % der Bruttogeschossfläche, welche im Rahmen des Geschosswohnungsbaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplangebiet maximal umsetzbar ist, mit sogenannten Mietwohnungen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms „Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“, welche auch dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, innerhalb einer Frist von fünf Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch bezugsfertig zu errichten. Die maximal umsetzbare Bruttogeschossfläche beträgt im vorstehenden Bereich (= Bereich im Bebauungsplangebiet

„Wohnen Thann“ mit WA-Nutzung, in welchem Geschosswohnungsbau zulässig ist) insgesamt ca. 14 000 m². 18 % davon sind 2500 m². Die entsprechende Fläche, auf welchem der soziale Mietwohnungsbau zu verwirklichen ist, ist bereits als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Mischgebiete (MI)

Im nördlichen Bereich, angrenzend zum geplanten Gewerbegebiet „Gewerbe Thann“ werden die Baufelder als Mischgebiete MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgelegt:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden.

- Tankstellen sind nicht zulässig
- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Wohngebiete W1-W4 mit 0,4, für das Wohngebiet W5 und für das Mischgebiet mit 0,6 festgelegt. Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird als Obergrenze für die Geschossflächenzahl 0,8 in den Wohngebieten W1 und W2 festgesetzt, für die Wohngebiete W3 und W4 gilt eine Obergrenze von 1,2 und für das Wohngebiet W5 sowie dem Mischgebiet (MI) eine Obergrenze von 1,5.

Die Zahlen entsprechen den Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

4.3 Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen

Die Grundstücksteilung soll möglichst flexibel sein, weshalb die Baugrenzen großzügig über mehrere Parzellen gezogen wurden. Um eine städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO innerhalb der Bebauung und gegenüber der Nachbarbebauung einzuhalten.

4.4 Äußere Gestaltung/Festsetzungen nach BayBO

Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Festsetzungen zu Dachform, Dachdeckung, Kniestock, Wandhöhen und Fassaden gemacht.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Wohngebieten angrenzend zur bestehenden Bebauung hin bzw. zur freien Landschaft hin auf zwei Vollgeschosse begrenzt, innerhalb des Baugebietes und im Mischgebiet sind max. drei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich erfolgen Begrenzungen für die Wandhöhe.

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie allgemein zulässig und auch auf senkrechten Bauteilen möglich.

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe von Geländeböschungen auf 2,00 m Höhe begrenzt, Stützmauern sind nur bei statischen Erfordernissen und bis maximal 1,00 m zulässig mit Pflichtabstand zur Grundstücksgrenze.

4.5 Grünordnung (siehe hierzu auch Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung)

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 nach BauGB) ergibt einen Kompensationsbedarf von insgesamt 1,66 Hektar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen geeignete Flächen nur zum Teil auf 2 Teilflächen von insgesamt 0,16 ha zur Verfügung, so dass der Veranlasser gezwungen ist, anderweitig zusätzlich Ausgleichsflächen bereit zu stellen, insbesondere ein Gebiet, das ersatzweise für den Wegfall des Kiebitz-Brut- und Nahrungsgebiets geeignet ist.

Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch Extensivierung von bestehendem Intensiv-Grüngrünland, z.T. mit zusätzlicher Pflanzung von Obstbau-Hochstämmen mit dem Entwicklungsziel einer extensiven Streuobstwiese.

Der Ausgleich für den Kiebitz wird auf geeignete Flächen, insgesamt ca. 4 Hektar derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen, in der Gemeinde Windorf angeboten.

Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs) der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand zumindest teilweise ausgeglichen werden kann. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich festgeschrieben. Diese werden nachfolgend zusammengefasst und anschließend als Zielvorstellungen schutzgutbezogen dargelegt.

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden bestehenden und neu entstehenden Verkehrsnutzungen (Bahnlinie, Planstraße) mit Festsetzung von maximal zulässigen Lärmkontingenten
- Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung eines einheitlichen Straßenbegleitgrüns zur Identitätsstiftung im Plangebiet
- Ausgleichsflächen bleiben offen zu naturnahen Strukturen hin, Anbindung an Gehölzstrukturen im Süden und Osten, landschaftliche Einbindung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der Wasseraufnahme- und Sickerfähigkeit des Bodens durch Vorschrift zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Pflanzpflichten zur äußeren Eingrünung und inneren Durchgrünung
- Festsetzungen zum Artenschutz (z.B. Rodungsverbot während der Brutzeit, Sicherung des bestehenden Biotops)
- Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs
- ökologische Baubegleitung zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen (CEF) bindend
- zur Verwendung Vorschrift heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplans für künftigen Baueingaben ab 3 Wohneinheiten
- Verbesserung der Naherholungsfunktion in den Randbereichen
- Kinderspielplatz zur Nahversorgung

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt von Norden her über das geplante Gewerbegebiet in Verlängerung der unteren Neustifter Straße.

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

Hier heißt es: der gewählte Anschluss ist 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.

Eine Verbindung zur Neustifter Straße wird durch Anbindung an den Doblsteiner Weg für Fuß- und Radfahrer geschaffen. Weitere neue Fußwegebeziehungen werden im östlichen Bereich, d.h. entlang des Doblts geschaffen.

Hervorzuheben ist, dass über die fußläufig gut erreichbare Neustifter Straße eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht – die Stadtbushaltestelle „Buchenstraße“ (Linie 10) befindet sich in einer 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 Sondergebiet Einzelhandel Ortszentrum Neustift derzeit konkret geplant. Weitere Einrichtungen wie Schule, Kirchen usw. liegen in der Nähe und sind fußläufig gut und schnell erreichbar.

4.7 Weitere Erschließungen

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage. Die Beseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu werden erforderliche Abwasser- und Regenwasserkanäle soweit als möglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erstellt.

4.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Es wird daher angestrebt, das Regenwasser über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in die Donau einzuleiten. Hierzu wurde die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis bei der Stadt Passau / Umweltschutz-Wasserrecht beantragt.

Die weiteren Details der Entwässerung sind mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

4.9 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

4.10 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird zentral für die beiden Baugebiete Wohnen Thann und Gewerbe Thann mit einem ausreichend dimensionierten, unterirdischen Tank im Bereich des Lärmschutzwalls sichergestellt.

4.11 Elektrische Energie

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen. Ein Trafostandort ist im Norden des Plangebietes angrenzend an die öffentliche Planstraße eingeplant.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

4.12 Müllentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

5. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen Thann" der Stadt Passau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 2766/B2/mec vom 20.04.2016 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Mischgebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten bestehenden und geplanten allgemeinen Wohngebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemissionen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente in Richtung Nordosten und Osten nicht eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschemissionen ihre Geräuschemission vorzugsweise in diese Richtungen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen:

Bedingt durch die nordöstlich verlaufende Bahnlinie Regensburg – Passau treten mit Beurteilungspegeln in Höhe von 54 dB(A) bis 63 dB(A) tagsüber und nachts sehr hohe Geräuschemissionen im Plangebiet selbst auf.

Sowohl während der Tag als auch während der Nachtzeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche (Mischgebiete: 60/50 dB(A) tagsüber/nachts; Allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) tagsüber/nachts) weit überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die um 4 dB(A) höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005, werden im Plangebiet größtenteils überschritten. Die Überschreitungen betragen tagsüber bis zu 4 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet sowie nachts bis zu 9 dB(A) im Mischgebiet bzw. um bis zu 12 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbe Thann“ zur Abschirmung der von der Bahnlinie im Plangebiet verursachten Geräuschemissionen war zum Zeitpunkt der Erstellung der oben genannten schalltechnischen Untersuchung noch nicht abschließend geklärt.

Im benachbarten Bebauungsplan „Gewerbe Thann“ wird jedoch an dessen südwestlicher Grenze des Geltungsbereiches zur Abschirmung der auf das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohnen Thann“ einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen bzw. Geräuschemissionen aus Anlagen gemäß TA Lärm eine Lärmschutzanlage festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzanlage ergeben sich im 1. Obergeschoss erwartungsgemäß fast identische Beurteilungspegel im Vergleich zu den Beurteilungspegeln ohne Lärmschutzanlage.

Im Erdgeschoss werden jedoch bedingt durch die Abschirmwirkung gegenüber den einwirkenden Bahn-geräuschen im Nahbereich der Lärmschutzanlage Pegelminderungen in Höhe von bis zu etwa 3 dB(A) erreicht. Um der weiterhin verbleibenden Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurden dabei aufgrund der hohen einwirkenden Verkehrsgeräuschmission zur Nachtzeit nach E DIN 4109 - 2:2013-11 und damit auf Basis der Beurteilungspegel zur Nachtzeit dimensioniert. Diese Norm, die zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung lediglich als Entwurf vorlag, stellt die Nachfolgenorm der DIN 4109:1989-11 dar.

Die Anforderungen gemäß DIN 4109:1989-11 sind die baurechtlichen Mindestanforderungen und schützen lediglich vor unzumutbaren Belästigungen. Sie stellen im Sinne der BGH - Rechtsprechung der letzten Jahre keinen üblichen Qualitäts - und Komfortstandard sicher. Rein formal ist der erforderliche Schallschutz jedoch nach Maßgabe der öffentlichen baurechtlichen Bestimmungen, also gemäß der DIN 4109 vom November 1989 und somit auf Basis des Beurteilungspegels tagsüber zu ermitteln.

Gemäß der neuen Norm E DIN 4109- 2:2013-11 aus dem Jahr 2013 wird bei hohen einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen zum Schutz des Nachtschlafes die Geräuschbelastung nachts zur Dimensionierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zugrunde gelegt. Da im vorliegenden Fall sehr hohe nächtliche Verkehrsgeräuschmissionen im Plangebiet zu erwarten sind, wurde entgegen der rein formal anzuwendenden DIN 4109:1989-11 die Bestimmungen der neueren Norm E DIN 4109-2:2013-11 berücksichtigt und damit die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes auf Basis der Beurteilungspegel für die Nacht bestimmt.

Siehe hierzu auch die Anlage von Steger und Partner „Dimensionierung von Geräuschemissionskontingenten nach DIN 45691, Prognose einwirkender Verkehrsgeräuschmissionen sowie Ableitung von Ansprüchen auf Schallschutz nach 16./24. BImSchV im Umfeld“, Bericht Nr. 2766/B2/mec vom 20.04.2016.

6. Artenschutz/Grünordnung und Eingriffsregelung

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. Als Ergebnis der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) wurde als „streng geschützte“ Art der Kiebitz als Brutvogelart erfasst. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz erfordern ein dem Schutzstatus entsprechendes Vorgehen.

Brutvögel/siehe hierzu

„Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“

von Herrn Schlemmer

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten europäischen Vogelarten sind bei der Berücksichtigung der angegebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen - Gehölzrodungen und Räumung des Baufeldes nur zwischen 1.Oktober und 28. Februar - nur für den Kiebitz erfüllt.

Durch zeitnahe Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle (Flächen in der Gemeinde Windorf) können die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geschaffen werden.

Im Donautal bis zu 10 Kilometer donauaufwärts von Passau sind insgesamt 4,25 Hektar Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Passau, Markt Windorf, zur Optimierung für den Kiebitz vorgesehen. Dabei können mind. 1,41 Hektar wechselfeuchte Seigenflächen mit schütterer Vegetation zur Verfügung gestellt werden.

Die für den Kiebitz optimierten Flächen müssen im Falle eines Baubeginnes des Vorhabens Gewerbe und / oder Wohnen Thann fertig – also mit Seigen und offenen/nassen Bodenflächen ausgestattet – zum Beginn

der jeweiligen Brutsaison zur Verfügung stehen, so dass es nicht zum Ausfall nutzbarer Bruthabitate kommt. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen soll nach der Herstellungskontrolle eine Erfolgskontrolle (Monitoring) drei Jahre lang ab der ersten relevanten Brutsaison stattfinden.

Zum Ausgleich der allgemeinen negativen Umweltauswirkungen sind Eingriffe und Ausgleich zu bilanzieren, zur Anwendung kommt hierbei der „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs) der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand zumindest teilweise ausgeglichen werden kann. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich festgeschrieben.

Weiterhin ergibt sich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein Kompensationsbedarf von 1,66 Hektar. Ein kleiner Teil des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf 2 Teilflächen (0,16 ha) am südöstlichen Rand.

Zur Deckung des verbleibenden Ausgleichs nach dem „Leitfaden“ stehen externe Fläche in der Gemarkung Haidenhof und in Hacklberg zur Verfügung, welche sich im Eigentum der WGP (Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mbH) befinden. Das Grundstück Fl.Nr. 408, Gemarkung Haidenhof liegt im Ortsteil Mollnhof zwischen dem Autobahnzubringer zur AS Passau-Mitte (Staatsstraße 2118) und dem Mühlenweg. Hier stehen auf den Teilflächen AA2 und AA3 für den Ausgleich 0,16 Hektar zur Verfügung. Auf der Fläche Fl.Nr. 1028 in der Gemarkung Hacklberg können auf Teilflächen können mit entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen 1,35 Hektar an Ausgleichsflächen erbracht werden.

Die Einzelheiten des Ausgleichs sind in dem zwischen Vorhabensträger und *Stadt Passau* abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7. Baugrund

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.

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

8. Umweltbericht

Siehe Anlage „Umweltbericht“, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister