

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbe 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 nördlichen Bereich von Thann auf bislang landwirtschaftlich genutzten – im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits weitgehend als Bauland dargestellten – Flächen als Gewerbeflächen zur Deckung des Bedarfs 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 „Gewerbe Thann“ im nördlichen, d.h. im unmittelbar an die Bahnlinie Passau-Obertraubling angrenzenden Bereich, ein – hinsichtlich der zulässigen Immissionen – eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und ein eingeschränktes Sondergebiet für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden Wohnlagen im Westen und der geplanten Wohnbebauung im Süden erfolgen immissionsrechtliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen bzw. werden hier Emissionsbeschränkungen in Form konkreter Kontingentierungen der Geräuschemissionen festgesetzt.

Explizit ausgeschlossen werden zum Schutz der nahegelegenen Wohnbereiche Tankstellen und Vergnügungstätten.

Im gesamten Geltungsbereich werden Wohnnutzungen (auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausgeschlossen, um weitergehende immissionsrechtliche Beschränkungen des Gewerbes zu vermeiden.

Die Sondergebietfläche ist für die örtliche Feuerwehr vorgesehen, die hier ein neues Feuerwehrhaus für den Stadtteil Heining errichten möchte.

Im Süden, d.h. zum geplanten Mischgebiet (Bebauungsplan „Wohnen Thann“) hin, ist ein Lärmschutzwall geplant, auf dessen Krone zusätzlich eine Lärmschutzwand erstellt werden soll.

Das westliche Wohngebiet ist durch eine bestehende landwirtschaftliche Fläche funktionell und städtebaulich erkennbar abgetrennt.

Die unmittelbar an die gewerblichen Bauflächen angrenzenden Flächen im Osten werden als Ausgleichsflächen mit festgesetzten Maßnahmen ausgewiesen und stellen einen geordneten Abschluss zum Landschaftsraum, hier zum Doblgehölz her.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich grenzt im Südosten an den Dobl, im Nordosten an die Bahnlinie Passau – Obertraubling, im Westen an die landwirtschaftliche Fläche, die sich vom Doblsteiner Weg bis zur geplanten Erschließungsstraße erstreckt und im Südwesten an das geplante Baugebiet „Wohnen Thann“, dessen Verfahren parallel geführt wird.

Der Geltungsbereich umfasst die jeweils nördlichen Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 75, 76, 77, 78

und 136 , Gmkg. Heining sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 18/80, 73/20 , 75/3 und eine Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 18/47 Gmkg. Heining.

Das geplante Baugebiet einschließlich der Grünflächen umfasst eine Fläche von ca. 57 900 m² und befindet sich ca. 4 km westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz).

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 Wirtschaftsentwicklung hervorgehoben, dass für die Standortsicherung und –weiterentwicklung von Industrie und Handwerk eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gewerbe- und Industriegebieten von besonderer Bedeutung ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher vorausschauend und bedarfsorientiert Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Anbindung an die Bundesstraße B8 und der immissionsbedingten Vorbelastung durch die unmittelbar vorbeiführenden Bahntrasse werden hier dringend benötigte Gewerbeflächen ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan, der für den diesen Bereich bislang ein Mischgebiet darstellt, wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan in ein Gewerbegebiet (GE) bzw. für einen Teilbereich in ein Sondergebiet (SO) geändert (110. Änderung).

Der östlich gelegene Dobl und der daran angrenzende Grünbereich werden erhalten bzw. als Ausgleichsfläche dargestellt.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiete (GE') mit Einschränkungen

Im Geltungsbereich werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GE') gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen und solche, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung Konflikte begründen würden:

- Tankstellen sind nicht zulässig
- Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiterwohnungen wie auch Wohnnutzungen generell sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet mit zusätzlichen Einschränkungen (GE'e)

Im westlichen Bereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit stärkerer Emissionseinschränkung (GE'e) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgelegt.

Die o.a. unzulässigen Nutzungen gelten auch für diesen Bereich.

Im nördlichen Bereich wird auf einer Teilfläche von ca. 2500 qm ein Sondergebiet (SO') mit Einschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzt.

Es handelt sich hier um ein Sondergebiet mit einer stärkeren Emissionsbeschränkung. Innerhalb des Sondergebietes sind nur Einrichtungen und Anlagen für eine Feuerwehr zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 festgelegt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 ist auszuschließen, da mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung anzulegen sind.

Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl mit einer Obergrenze von 2,0 festgelegt.

Die Zahlen entsprechen den Obergrenzen nach § 17 BauNVO, bzw. werden unterschritten.

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 zur Dachausbildung, Fassaden, Werbeanlagen und zu Außenanlagen gemacht.

Die Wandhöhe wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt, wobei eine Wandhöhe von max. 10 m einzuhalten ist.

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

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe von Geländeböschungen und Stützmauern begrenzt.

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

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich auf öffentliche und private Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bindungen für Bepflanzungen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Diese Maßnahmen dienen im gesamtäumlichen Zusammenhang:

- o der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum
- o der Bereicherung des Landschaftsbildes in Vernetzung innerhalb sowie mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- o der Neuschaffung von Gehölzstrukturen und deren Vernetzung zur Gliederung des Plangebiets
- o der Herstellung von Gehölzstrukturen als Puffer- und Übergangstreifen gegenüber angrenzenden Flächen
- o der Einbindung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang
- o dem Schutz und der Optimierung vorhandener Lebensraumstrukturen
- o der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung
- o der Eingrünung von PKW-Stellplätzen
- o der Verbesserung freiraumplanerischer Qualitäten durch die Forderung eines Freiflächengestaltungsplans.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen geeignete Flächen für den Ausgleich nur zum Teil 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.

Drei Teilflächen mit insgesamt 0,77 ha bieten Ausgleichspotenzial innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Ausgleich erfolgt hier 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 auf knapp über 4 Hektar derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen in Windorf angeboten und soll mittels städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden her über eine neu zu errichtende Straße in Verlängerung der unteren Neustifter Straße, bei der bereits bei Herstellung der notwendige Ausbau für eine entsprechende Verlängerung berücksichtigt wurde. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Bahn wird an die neue Planstraße angebunden und bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Neue Fußwegebeziehungen werden im östlichen Bereich, d.h. entlang des Dobls 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 unmittelbarer Nähe 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 die öffentlichen Abwasser- und Regenwasserleitungen neu innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder auf dinglich zu sichernden Privatflächen errichtet.

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. Nach Prüfung und hydrodynamischer Berechnung wird daher angestrebt, das Regenwasser über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in die Donau einzuleiten. Hierzu wurde die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis vom Bauwerber bei der Stadt Passau / Umweltschutz-Wasserrecht beantragt.

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit einem ausreichend dimensionierten, unterirdischen Tank im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls sicher zu stellen. Im Rahmen der abhängigen Löschwasserversorgung sind aus Gründen der besseren Auffindbarkeit und Handhabung Überflurhydranten (mit 2 B-Abgängen) zu verwenden.

Elektrische Energie

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

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.

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 "Gewerbe Thann " der Stadt Passau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 2766/B 2/mec vom 20.04.2016 erstellt.

Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Die Gewerbeflächen des Bebauungsplans werden gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten 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 Wohn- und Mischgebieten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsrechtlichen 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 Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in diese Richtungen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten 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.

Vom Plangebiet verursachte Verkehrsgeräusche:

Durch die Geräuschimmissionen allein der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen des Planungsgebietes werden an bestehenden Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der

16. BImSchV lediglich an einem Anwesen (Neustifter Straße 2) um 1dB(A) tagsüber und um 2dB(A) nachts überschritten.

Es wurde daher geprüft, ob durch eine in ihrer Höhe städtebaulich vertretbare Lärmschutzwand südlich der Neustifter Straße sowie der neuen Erschließungsstraße des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können.

Die Ergebnisse zeigen, dass zwar die Beurteilungspegel im Erdgeschoss an der Nordostfassade um etwa 6 dB(A) auf Beurteilungspegel in Höhe von 54dB(A) tagsüber und 45dB(A) vermindert werden können, in den beiden Obergeschossen jedoch keine relevante Abschirmwirkung der Lärmschutzwand eintritt und die Beurteilungspegel unverändert die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete um 1dB(A) tagsüber und um 2dB(A) nachts überschreiten.

Aufgrund der geringen erreichbaren Abschirmwirkung einer städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand und der weiterhin verbleibenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in den Obergeschossen wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt einer Lärmschutzwand im Sinne § 41 Abs. 2 BImSchG außer Verhältnis zum Schutzzweck stehen.

Somit ergeben sich aus dem Neubau von Verkehrswegen für das Anwesen Neustifter Straße 2 dem Grunde nach Ansprüche auf Entschädigung gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit 24. BImSchV.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob innerhalb des in der schalltechnischen Untersuchung definierten Bereiches die Änderungen durch die Straßenplanung wesentlich im Sinne der 16. BImSchV sind.

Hinsichtlich der Abgrenzung des Untersuchungsbereiches wurde in der Untersuchung aus Gründen der Prognosesicherheit davon ausgegangen, dass dieser den ganzen Bereich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe Thann“ über den Verlauf der Neustifter Straße nach Nordwesten und dem Übergang in die Schaldinger Straße bzw. dem Anschlussbauwerk an die Hennebergerstraße bis zu den Anwesen entlang der Raiffeisenstraße und der Henneberger Straße sowie nordöstlich der Heiningen Straße umfasst. Die Neustifter Straße wird gemäß den vorliegenden Planunterlagen zwar in diesem Bereich nach Anschluss der neuen Verbindungsspanne im weiteren Verlauf nach Nordwesten baulich nicht verändert, die durch den Bau der Verbindungsspanne erhöhte Verkehrsmenge besitzt jedoch eine direkte Auswirkung auf die Beurteilungspegel an den nordöstlich und südwestlich dieser Trasse gelegenen Wohngebäuden.

Insofern ist die 16. BImSchV im Bereich der baulich nicht veränderten Abschnitte der umliegenden Straßen nicht streng anwendbar. Die Auswirkungen der Planung in diesem Bereich unterliegen der gerechten Abwägung aller Belange im Rahmen der Bauleitplanung.

Zur Überprüfung, ob eine wesentliche Änderung in Anlehnung an die 16. BImSchV vorliegt, wurden an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten die zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen für Prognose - Nullfall und Prognose - Planfall bestimmt. In der Untersuchung wurden dabei die Beurteilungspegel für die beiden Varianten ohne und mit Berücksichtigung der von der Bahnlinie verursachten Geräuschimmissionen beurteilt.

Im Fall ohne Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der Bahnlinie werden durch den Prognose - Planfall im Vergleich zum Prognose - Nullfall an sechs Anwesen (Fischerstraße 6, 8, 10 und 12 sowie Neustifter Straße 2 und 3a) die Beurteilungspegel um (aufgerundet) mindestens 3dB(A) erhöht und gleichzeitig die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Prognose - Planfall überschritten.

An drei weiteren Anwesen (Heiningen Straße 12, 14 und 16) erhöht sich zwar der Beurteilungspegel im Prognose - Planfall im Vergleich zum Prognose - Nullfall um weniger als 3dB(A), jedoch werden an diesen Immissionsorten Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts erstmals erreicht oder weitergehend überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form einer Lärmschutzwand zur Reduzierung der Beurteilungspegel an diesen drei Anwesen an der Heiningen Straße können aufgrund der unmittelbaren Lage der betroffenen Fassaden an der öffentlichen Straße nicht realisiert werden.

Somit ergeben sich aus der Prüfung der wesentlichen Änderung in Anlehnung an die 16. BImSchV ohne Berücksichtigung der Bahnlinie für diese drei Anwesen (Heininger Straße 12, 14 und 16) dem Grunde nach Ansprüche auf Entschädigung gem. § 42 BImSchG in Verbindung mit 24. BImSchV.

Für die sechs Anwesen an der Neustifter Straße bzw. der Fischerstraße, bei denen die Prüfung auf Wesentlichkeit der baulichen Änderung ebenfalls positiv war, wurde daher geprüft, ob durch eine Lärmschutzwand südlich der Neustifter Straße sowie der neuen Erschließungsstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können.

Die Ergebnisse zeigen, dass an den meisten Anwesen auch mit einer städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV insbesondere nachts und in den Obergeschossen weiterhin überschritten werden. Nur an den Anwesen Neustifter Straße 3a und Fischerstraße 10 erreicht die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand eine Pegelminderung bis unterhalb der Immissionsgrenzwerte.

Aufgrund der geringen erreichbaren Abschirmwirkung einer städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand und der weiterhin verbleibenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in den Obergeschossen wird auch hier davon ausgegangen, dass die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt einer Lärmschutzwand im Sinne § 41 Abs. 2 BImSchG außer Verhältnis zum Schutzzweck stehen und somit an allen betroffenen neun Anwesen bei der Situation ohne Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der Bahnlinie dem Grunde nach Ansprüche auf Entschädigung gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit 24. BImSchV entstehen.

Beim Rückgriff auf baulichen Schallschutz war im Sinne der gerechten Gesamtabwägung aller Belange auch zu berücksichtigen, dass die 16. BImSchV im Bereich der baulich nicht veränderten Straßenabschnitte nicht streng anwendbar ist.

Im weiterhin geprüften Fall mit Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der Bahnlinie werden durch den Prognose - Planfall im Vergleich zum Prognose - Nullfall an keinem Immissionsort die Beurteilungspegel um (aufgerundet) mindestens 3 dB(A) erhöht.

Der Grund hierfür sind die im Untersuchungsgebiet bereits vorhandenen von der Bahnlinie Regensburg – Passau verursachten sehr hohen Geräuschimmissionen. An 50 Anwesen werden im Prognose - Planfall Beurteilungspegel in Höhe von 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts erstmals erreicht oder weitergehend überschritten. Hierbei reicht bei einer strengen Anwendung der 16. BImSchV eine weitergehende Erhöhung um 0,1 dB(A) aus, um das Kriterium der wesentlichen Änderung zu erfüllen.

Die 16. BImSchV ist jedoch im Bereich der baulich nicht veränderten Abschnitte der umliegenden Straßen nicht streng anwendbar. Die Auswirkungen der Planung in diesem Bereich unterliegen daher grundsätzlich der gerechten Abwägung aller Belange im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Erhöhung der Beurteilungspegel an den betroffenen Anwesen beträgt zumeist zwischen 0,1 dB(A) und 0,3 dB(A). Die höchsten Pegelerhöhungen treten tagsüber am Anwesen Neustifter Straße 3a und nachts an den Anwesen Heininger Straße 8, 14 und 16 auf. Hier beträgt der Pegelanstieg jeweils 0,6 dB(A).

Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind für das menschliche Ohr nicht mehr unmittelbar wahrnehmbar. Dies trifft insbesondere auch vor dem Hintergrund zu, dass sich die ermittelten Beurteilungspegel mit bis zu 77 dB(A) tagsüber und 78 dB(A) nachts (jeweils Heininger Straße 13d) bereits auf einem sehr hohen Niveau befinden.

Gegenüber der bereits bestehenden Geräuschvorbelastung durch die von der Bahnlinie verursachten Geräuschimmissionen sind die Pegelerhöhungen bedingt durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet daher sehr untergeordnet.

Städtebaulich verträgliche aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden/-wällen entlang der betroffenen Straßenabschnitte sind aufgrund der Vielzahl und der weit verstreuten Lage der betroffenen

Anwesen aus schalltechnischer Sicht nicht dazu geeignet, die Pegelerhöhungen in allen Stockwerken der betroffenen Anwesen zu verhindern.

Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bei der Situation mit Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der Bahnlinie keine Prüfung der Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geringfügigen Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden hohen Geräuschvorbelastung durch die von der Bahnlinie verursachten Geräuschimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aus den oben genannten Gründen bei einer gerechten Abwägung aller Belange im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen werden können.

Somit ergeben sich aus der Prüfung der wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV mit Berücksichtigung der Bahnlinie an keinen weiteren Anwesen dem Grunde nach Ansprüche auf Entschädigung gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit 24. BImSchV.

Der Eigentümer des Anwesens Neustifter Straße 3a hat im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen gegen die Planung erhoben und die Errichtung eines Lärmschutzwalls nördlich seines Grundstückes bis zum Abzweig der Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet Wohnen Thann gefordert.

Eine erneute Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass mit einem Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,3 m über Straßenniveau auf dem Grundstück Fl.Nr. 73/20 und einer sich daran anschließenden Lärmschutzwand abfallend in südöstlicher Richtung bis zu einer Höhe von 2,0m über Straßenniveau die Immissionswerte der 16. BImSchV eingehalten werden können.

Mit dieser in der Planung berücksichtigten Maßnahme ergeben sich am Anwesen Neustifter Straße 3a keine Ansprüche auf Entschädigung gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit 24. BImSchV.

Zusammengefasst ergeben sich dem Grunde nach Ansprüche auf Entschädigung gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit 24. BImSchV an folgenden Anwesen:

- Fischerstraße 6
- Fischerstraße 8
- Fischerstraße 10
- Fischerstraße 12
- Heiningen Straße 12
- Heiningen Straße 14
- Heiningen Straße 16
- Neustifter Straße 2

Die Grundstückseigentümer sind zur Anmeldung von Ansprüchen auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 42 BImSchG berechtigt und werden durch die Stadt Passau auf ihre grundsätzliche Anspruchsberechtigung auf baulichen Schallschutz hingewiesen.

Bei Anmeldung der Ansprüche werden durch die Stadt Passau die maßgeblichen Beurteilungspegel an den betroffenen Gebädefassaden exakt nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt.

Anschließend wird geprüft, ob dies den Einbau von Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) erfordert. Die Ansprüche gelten nur für Gebäude und sonstige schutzbedürftige Nutzungen, die bei erster öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans vorhanden oder genehmigt waren.

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen:

Bedingt durch die nordöstlich verlaufende Bahnlinie Regensburg - Passau treten mit Beurteilungspegeln in Höhe von 61 dB(A) bis 75 dB(A) tagsüber und nachts sehr hohe Geräuschimmissionen im Plangebiet selbst auf.

Sowohl während der Tag als auch während der Nachtzeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche (Gewerbegebiet: 65/55 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 tagsüber um bis zu 6 dB(A) sowie nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten.

Eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit den sehr hohen einwirkenden Geräuschimmissionen während der Tages- und insbesondere der Nachtzeit nicht verträglich. Diese Wohnnutzung wird daher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zur Abschirmung der von der Bahnlinie im Plangebiet verursachten Geräuschimmissionen war zum Zeitpunkt der Erstellung der oben genannten schalltechnischen Untersuchung noch nicht abschließend geklärt.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Geltungsbereiches dennoch Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume (Büroräume, Sozialräume etc.) ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Darüber hinaus wurde zur Abschirmung der auf den benachbarten Bebauungsplan „Wohnen Thann“ einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen bzw. Geräuschimmissionen aus Anlagen gemäß TA Lärm an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Lärmschutzanlage festgesetzt.

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

6. Artenschutz/Grünordnung

Die entsprechende Ermittlung (siehe „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan“) ergibt einen Kompensationsbedarf von insgesamt 2,15 Hektar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen geeignete Flächen nur zum Teil zur Verfügung, so dass der Veranlasser gezwungen ist, anderweitig zusätzlich Ausgleichsflächen bereit zu stellen, insbesondere ein Gebiet, das ersatzweise für den Wegfall des Kiebitz-Brutgebiet geeignet ist und die Lebensbedingungen für den ebenfalls geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling innerhalb des Plangebiets optimiert.

Außerhalb des Geltungsbereiches können auf dem Grundstück Fl.Nr. 408 in der Gemarkung Haidenhof auf den Teilflächen AA1 und AA3 für den Ausgleich ca. 1,51 Hektar mit entsprechenden Maßnahmen und Entwicklungszielen bereitgestellt werden.

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 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 Brutzeit 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).

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 und Ausgleich

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

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister