

Begründung zum Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan 119. Änderung

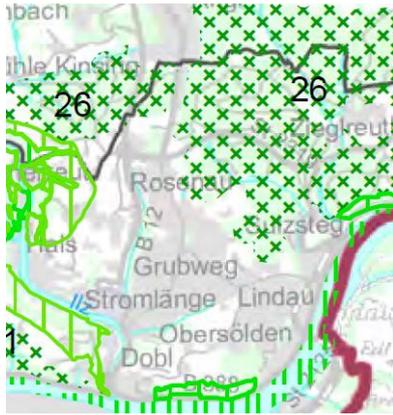
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 119. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im nördlichen Bereich angrenzend zur Friedhofsbedarfsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Bislang war diese Fläche als Friedhofserweiterungsfläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Wohnbebauung soll im Stadtteil Grubweg, in welchem einer großen Nachfrage nach Bauland bislang nur ein kleines Angebot an freien Bauparzellen gegenübersteht, familiengerechtes Bauland zur Verfügung gestellt werden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Lebensmittelmarkt, Schulen (unmittelbar angrenzend) und Kindergärten sind fußläufig gut zu erreichen.

Der Bereich des geplanten Wohngebietes einschließlich Ausgleichsflächen und Zufahrtsstraße beinhaltet eine Fläche von insgesamt 2,1 ha und umfasst die Fl.Nrn. 332TF, 333, 334/24, 339/2 und 335TF der Gmkg. Grubweg. Zur Eingrünung bzw. zur städtebaulich verträglichen Einbettung in die Umgebung soll dieses rund 1,0 ha große Wohngebiet, insbesondere bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes mit Hecken und Gehölzpflanzungen umfasst werden. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches soll das für das neue Wohngebiet erforderliche Regenrückhaltebecken Platz finden. Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanungen ist es, im Stadtteil Grubweg benötigte Wohnflächen zu sichern bzw. zur Verfügung stellen zu können.

2. Raumordnung

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird hervorgehoben, dass sich die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentrieren soll. Als Oberzentrum ermöglicht die Stadt Passau für die Bevölkerung die Bedarfsdeckung mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen, auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens (spezialisierte, höherer Bedarf). Sie ist Sitz wirtschaftlicher Organisationen sowie bedeutender Einrichtungen der Kultur, der Rechtspflege und der Verwaltung. Ziel der Raumordnung ist weiterhin, dass die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen soll. So setzt die Stadt in der Stadtentwicklung auf Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit neben weiteren Motiven wie Wohnraum für alle verschiedenen Altersgruppen, Bevölkerungsschichten und Familienstände. Die Raumordnung bestrebt zudem, dass Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Mit der vorliegenden Planung wird versucht, auf die naturschutzrechtlichen Belange Rücksicht zu nehmen und das Baugebiet behutsam in das Gelände einzubetten, indem die im Norden an das Baugebiet angrenzende Vorbehaltsfläche (Nr. 26) berücksichtigt wird und ein schonender Übergang von Bebauung in freies Umland erfolgt. Der Waldrand wird weitgehend erhalten und durch gezielte Neupflanzungen gestärkt. Die Naherholungsfunktion der Vorbehaltsfläche und des Umlandes wird mit der Planung nur unwesentlich gestört.



Auszug aus der Karte Freiraumsicherung des LEP Donau-Wald

Zu Gebiet 26:

Vorwiegender Gebietstyp (1), (6) und (8). Die Wälder bei Salzweg und Thyrnbach haben neben der klimatischen Funktion besondere Bedeutung für die Naherholung. Im südlichen Bereich an den Donauleiten (teilweise Natura-2000-Gebiet) stellen die Waldgesellschaften hinsichtlich ihres Artenpotentials (Reptilienvorkommen) und Naturlandschaft eine Besonderheit dar.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele: Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit **Biotopbäumen** hohem Alt- und Totholzanteil, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald,

Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion.

Mit dem Baugebiet wird der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen. Die Fläche befindet sich in städtischem Besitz und kann gezielt mit der Berücksichtigung sozialpolitischer Gesichtspunkte vermarktet werden. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3. Standortwahl und Flächenalternative

Im Anschluss an das Baugebiet Laimgrub, für welches im Jahre 2001 ein Bebauungsplan mit 18 Bauparzellen aufgestellt wurde und welches mittlerweile über keine verfügbaren Parzellen mehr verfügt, soll in landschaftlich geeigneter Lage zwischen Schulgelände Don-Bosco und dem Friedhof am Säumerweg ein kleines Baugebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Die überplante Fläche ist an eine Siedlungseinheit angebunden, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Lebensmittelmarkt sowie Schulen, Kindergärten etc. sind fußläufig gut zu erreichen.

Mit der vorhandenen Erschließung über den Breiteichweg, welcher in Teilen verkehrstüchtig ausgebaut wird sowie einem angedachten Fußweg- und Radverkehrsnetz besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Grubweg. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die ca. 400 m entfernte Stadtbushaltestelle „Säumerweg“ (Stadtbuslinie 2, K2) gegeben. Ursprünglich war angedacht, die o.a. Flächen einer Friedhofserweiterung bereitzustellen. Auf Grund vermehrter Feuerbestattungen werden aber zunehmend Gräber aufgelöst, so dass auch der künftige Bedarf an neuen Gräbern mit aufgelassenen Gräbern gedeckt werden kann. Eine Erweiterungsfläche für den Friedhof über die vorgehaltene Fläche hinaus ist deshalb nicht erforderlich. Alternativ wurde eine Erweiterung des Schulgeländes mit Teilüberplanung untersucht. Nach Vorliegen eines neuen Konzeptes für das gesamte Schulareal, welches belegt, dass mit

Umbau des Bestandes und Abriss/ Neubau sämtliche Nutzungen auf dem vorhandenen Schulgelände untergebracht werden können, wird ein zukünftiger Bedarf ausgeschlossen. Alternative Wohnbaugebiete in der näheren Umgebung, wie sie der Flächennutzungsplan vorsieht, scheiden auf Grund mangelhafter Erschließung oder Nichtverfügbarkeit (sämtliche Flächen in Privatbesitz) aus.

4. Artenschutz

Kartierungen werden von einschlägig spezialisierten Fachbüros durchgeführt. Zur Berücksichtigung möglicher betroffener, streng geschützter Arten (Reptilien, Vögel, Amphibien) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe hierzu: Artenschutzrechtliches Kurzgutachten inklusive Maßnahmenvorschläge vom Dezember 2019). Zur Konfliktvermeidung werden geeignete Maßnahmen festgesetzt. Vermeidungsmaßnahmen, Eingriff und Ausgleich werden im Umweltbericht aufgeführt.

5. Umweltbericht

Bezüglich der weiteren Auswirkungen auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

6. Bebauungsplan „Laimgrub II“, Gmkg. Grubweg

Zur Realisierung der Erweiterungsfläche für den Friedhof und zur Umsetzung des Wohngebietes Laimgrub II wird im Parallelverfahren zur vorliegenden 119. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Bebauungsplan „Laimgrub II“, Gmkg. Grubweg aufgestellt.

Stadt Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister