

**119. Änderung**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**STADT PASSAU**

(HIER ALLGEMEINES WOHNGEBIET LAIMGRUB II, GEMARKUNG GRUBWEG)

**ENTWURF**

**UMWELTBERICHT  
EINGRIFFSREGELUNG**

**Vorhabenträger**

**Stadt Passau  
Rathausplatz 2  
94032 Passau**

**Bearbeitung**

**Peter Kitzmüller  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
Wörthstraße 1, 94032 Passau  
Tel. 0851 - 46747 Fax 4901174  
[www.kitzmueller-landschaftsarchitekt.de](http://www.kitzmueller-landschaftsarchitekt.de)**

**Planungsstand: Deckblatt 119 Flächennutzungsplan vom 14.01.2020**

**Umweltbericht: aufgestellt 19.01.2020**

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Einleitung</b> .....	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr.119 .....	3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	4
2	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> ....	5
2.1	Schutzgut Mensch .....	5
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	6
2.3	Schutzgut Boden .....	6
2.4	Schutzgut Wasser .....	7
2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	7
2.6	Schutzgut Landschaft .....	8
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	9
3	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts</b> .....	9
4	<b>Anwendung der Eingriffsregelung</b> .....	10
4.1	Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft .....	10
4.2	Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs .....	11
4.3	Geplante Nutzung - Vermeidungsmaßnahmen .....	11
4.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	12
4.5	Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	14
4.6	Artenschutz .....	15
5	<b>Alternative Planungsansätze</b> .....	16
6	<b>Methodik und technisches Verfahren</b> .....	16
7	<b>Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	17
8	<b>Zusammenfassung Umweltbericht</b> .....	18
	Quellen	

## 1. Einleitung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 17.04.2018 beschlossen, den seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau mit Deckblatt 119 zu ändern.

Von August bis September 2019 fanden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht vorgenommen.

Anlass der Änderung ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets Laimgrub II im Anschluss an das vorhandene Baugebiet Laimgrub I im Passauer Norden im Stadtteil Grubweg. Außerdem soll eine Friedhofserweiterungsfläche für den Friedhof Grubweg bauleitplanlich verbindlich festgesetzt werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche derzeit als "Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Betroffen von der Bauleitplanung ist das Grundstück Flur-Nr. 333, 334/24 und 339/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 332 und Flur-Nr. 335, Gemarkung Grubweg.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans "WA Laimgrub II". Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2.1 ha zzgl. außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen.

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

#### Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Passau, ca. 3 km von der Passauer Altstadt entfernt. Es grenzt im Süden an das Wohngebiet Laimgrub I und den Friedhof Grubweg, im Westen an die Förderschule St. Severin mit deren Frei- und Spielflächen, im Norden an Wald und im Osten an ein Privatgrundstück mit Einfamilienhaus, Nebengebäuden und Wiesenflächen an. Im Süden und Südosten befindet sich auch die Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet, der Breiteichweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst das Grundstück Flur-Nr. 333, 334/24 und 339/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 332 und Flur-Nr. 335, Gemarkung Grubweg. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.1 ha zzgl. außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen.

Die Topografie des Geltungsbereichs kann als ein nach Osten und Süden leicht geneigter Hang beschrieben werden. Es besteht Sichtbezug in das weitere Umland Richtung Nordosten. Der überwiegende Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird derzeit extensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Die zu beplanenden Flächen sind Aussagen zum Erhalt von Gehölzen sind im Bereich des aufgelassenen Gartens im Osten getroffen.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Passau als "Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof" und als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesene Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" zur Bebauung vorzubereiten.

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht der Stadt Passau, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets der großen Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken in Grubweg gerecht zu werden.

Das Plangebiet wird über den bestehenden Breiteichweg von Südosten erschlossen, der auf eine Breite von ca. 8 m incl. Gehweg und Berme ausgebaut wird. Das Baugebiet selbst erhält eine innenliegende Stichstraße, die in einem Wendeplatz endet. Von der Wendeanlage sind fußläufige Verbindungen über den Friedhof zum Säumerweg im Süden und zur Schule im Westen geplant.

Der Baum- und Strauchbestand im Südwesten wird in die Planung integriert, sofern er nicht für die Erschließung gerodet werden muss, ebenso die geplante Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Biotope sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

### **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Passau umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Fachgesetze**

Für die Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch, insbesondere §1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung anzuwenden. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfassen. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung werden in die, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne / Grünordnungspläne integriert werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz ist bei Notwendigkeit eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, **nicht** vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

### **Fachplanungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans der Stadt Passau vom Jahre 1992.

Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan als "Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof" und als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Aussagen zum Erhalt von Gehölzen sind im Bereich des aufgelassenen Gartens im Osten getroffen.

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die 119. Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen.

Eine detailliertere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Laimgrub II", der parallel zur 119. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Bestand Schutzgut Mensch:**

Die Flächen der 119. Flächennutzungsplanänderung sind im aktuellen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan als "Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof" und als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Ein Friedhof, wie der sich südwestlich ausdehnende Friedhof Grubweg, stellt neben einem Raum zur Trauer auch eine Freifläche zur Besinnung und Kontemplation dar.

Im Westen schließt sich an die zu beplanende Fläche ein "Mischgebiet" und eine "Fläche für den Gemeinbedarf" an. Das Förderzentrum St. Severin Schule und das Förderzentrum Don Bosco K-Schule verfügen über großzügige Freiflächen, die unmittelbar an das Plangebiet anschließen und rege genutzt werden. Die Freiflächen der Schule sind nicht öffentlich zugänglich.

Im Norden befindet sich eine kleine Waldfläche, die z.T. eingezäunt ist und als Dammwildgehege genutzt wird.

Die „Fläche für die Landwirtschaft“ breitet sich weiter nach Nordosten aus, einzelne Häuser, umgeben von Einzelgehölzen sind eingestreut.

Im Osten, getrennt vom Plangebiet durch eine Erschließungsstraße, den Breiteichweg, sind größere Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Breiteichweg ist als "Fuß – bzw. Wanderweg" gekennzeichnet.

Im Südosten schließt sich an das Plangebiet das "Allgemeine Wohngebiet Laimgrub I" an, im aktuellen Flächennutzungsplan noch als "Geplantes Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Die in der Änderung des Flächennutzungsplans zu beplanenden Flächen dienen nur eingeschränkt der Naherholung, da sie landwirtschaftlich genutzt bzw. eingezäunt sind. Nördlich und östlich der Flächennutzungsplanänderungen sieht der Regionalplan eine landschaftliche Vorbehaltsfläche vor.

### **Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch die Planung:**

Durch die zukünftige Erschließung des geplanten Wohngebiets werden Belastungen auf die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Hofstellen und des Wohngebiets im Südosten zukommen. Verkehrslärm und Abgase werden sich zwar erhöhen, aufgrund der Größe und Festsetzungen zum geplanten Wohngebiet nur unwesentlich.

Fußgänger, Radfahrer und Wanderer auf dem Breiteichweg könnten durch die Zunahme des Individualverkehrs auf dem kurzen Abschnitt gestört werden. Die im Regionalplan dargestellte landschaftliche Vorbehaltsfläche liegt außerhalb der Flächennutzungsplanänderung, bleibt unangetastet und dient weiterhin der Erholung.

Durch die Wohngebietsausweisung wird in der Stadt Passau die Möglichkeit geboten, neuen Wohnraum zu schaffen und der großen Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken in Grubweg entgegenzukommen. Die Lage der Grundstücke dürfte attraktives Wohnen ermöglichen.

Wechselwirkungen zwischen den Nutzungen Spielplatz, Friedhof, landwirtschaftliche Flächen und Privatgärten werden sich ergeben und sind in Kauf zu nehmen.

Eine zusätzliche Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen ist zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Bezüglich der Bestandsbeschreibung wird hier auf die, unter dem Schutzgut Mensch aufgeführten Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans verwiesen. Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans die Grünordnung betreffend sind, abgesehen von der "Grünfläche Friedhof" lediglich im Südosten getroffen. Hier sind vorhandene Einzelbäume dargestellt.

### **Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Planung:**

Für die Erschließung des Baugebiets wird eine Straße durch den im Südosten vorhandenen Gehölzbestand gebaut werden. Die Erschließungstrassen sind in der verbindlichen Bauleitplanung so zu wählen, dass möglichst wenige erhaltenswerte Großbäume gerodet werden müssen. Die nicht beeinträchtigten Gehölze sind als 'zu erhalten' festzusetzen.

Um eine Beeinträchtigung des Erdbrüstbachs zu minimieren, ist der Ausbau des Breiteichwegs auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, die Versiegelung auch im Baugebiet so gering wie möglich zu halten, Maßnahmen zur Abpufferung von Starkregenereignissen zu untersuchen.

Im Südosten werden Bestandsgehölze als „Gehölzgruppe“ anstelle der "geplanten Grünfläche Friedhof" dargestellt. Die geplanten Eingrünungen des Allgemeinen Wohngebiets werden dargestellt.

Die Ausweisung der Bauflächen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden ist abzuarbeiten, Ausgleichsflächen sind nachzuweisen. Größe und Sicherung der Flächen bzw. Art und Ziel der Maßnahmen sind im verbindlichen Bauleitverfahren zu regeln.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Belange von Amphibien, Reptilien und Tagfalter von einem spezialisierten Fachbüro durchgeführt, dessen Ergebnisse werden in die Planung und Festsetzungen eingearbeitet.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Bestand Schutzgut Boden:

Bezüglich der Bestandsbeschreibung wird hier auf die, unter dem Schutzgut Mensch aufgeführten Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans verwiesen. Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind lt. Unterlagen der Stadt Passau keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden. Auch dem Wasserwirtschaftsamt Deggen-dorf Dienstort Passau liegen keine Erkenntnisse über Altlasten und Schadensfälle vor.

### Auswirkungen für das Schutzgut Boden durch die Planung:

Aufgrund der landschaftlichen Nutzung des Bodens liegt hier vermutlich eine hohe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen und Gebäudefundamentierungen sind mit nachteiligen Eingriffen in das anstehende Bodengefüge verbunden.

Eine Sicherung des Oberbodens für die Verwendung in geplanten Vegetationsflächen ist ebenso in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wie ein verträgliches Maß der Bebauung und die Verwendung von unversiegelten Materialien in Nebenflächen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestand Schutzgut Wasser:

Bezüglich der Bestandsbeschreibung wird hier auf die, unter dem Schutzgut Mensch aufgeführten Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans verwiesen. Im aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans sind bzgl. Wasserflächen keine Aussagen getroffen. In der Realität befindet sich jedoch im südöstlichen Bereich ein Oberflächenwasser in Form eines Regenrückhalteweiher. Das Plangebiet ist als kleine Wiesenkuppe ein Teil des Talsystems des im Norden fließenden Erdbrüstbachs (Lindauer Bach).

### Auswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die Planung:

Durch das geplante Baugebiet wird zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen.

Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermindern, sind in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen bzgl. Obergrenze für die Bebauung, Trennsystem, örtliche Versicherung, sickertfähiger Beläge, Brauchwassernutzung, gepufferter Ableitung von Überschusswasser. Außerdem sind Maßnahmen zu prüfen, die eine Abpufferung von Starkregenereignissen und Reduzierung negativer Auswirkungen auf Anlieger und Natur ermöglichen.

## 2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

### Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Bezüglich der Bestandsbeschreibung wird hier auf die, unter dem Schutzgut Mensch aufgeführten Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans verwiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, seine Nutzung, seiner fehlenden Gehölzvegetation und der umliegenden Nutzungen dürfte der Einfluss auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene von geringer Bedeutung sein.

### **Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene durch die Planung:**

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung zu erwarten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung, des Bestandserhalts von Vegetation, zu treffender Festsetzungen von Neupflanzungen, der weiterhin möglichen Durchlüftung aufgrund umliegender großzügiger Freiflächen nicht zu erwarten.

Die Emissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten bleiben durch die weiterhin vorhandenen großflächigen landwirtschaftlichen Flächen bestehen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

### **Bestand Schutzgut Landschaft:**

Bezüglich der Bestandsbeschreibung wird hier auf die, unter dem Schutzgut Mensch aufgeführten Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans verwiesen.

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund der umliegenden Nutzungen, der im Süden vorhandenen Vegetation und dem Verlauf der Straßen und Wege wenig einsehbar, außer von Nordosten kommend. Aufgrund der leichten Kuppenlage besteht nach Nordosten auch eine Fernwirkung des Grundstücks.

Eine am nördlichen Rand des aufgelassenen Privatgartens stehende Eiche ist als markantes Merkzeichen zu nennen.

Entlang der westlichen Kante des Breiteichwegs verlaufen Freileitungen, eine weitere Freileitung quert nördlich des Regenrückhalteweiher die Gehölzbestände Richtung Friedhof.

Der Regenrückhalteweiher ist im Landschaftsbild wenig erlebbar.

### **Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft durch die Planung:**

Der Charakter des Landschaftsbildes, Siedlungsstrukturen inmitten einer landwirtschaftlich geprägten, unstrukturierten Fläche, wird sich durch die Ausweisung des Mischgebiets nicht ändern.

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sollen eine raumwirksame Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bewirken, um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren. Die Fläche für Wald im Norden wird vergrößert. Die Ausgleichsfläche Obstwiese im Nordosten schafft einen schonenden, ortstypischen Übergang von Bebauung und freiem Umland.

Die nächtliche Beleuchtung soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Sie ist hinsichtlich des Erlebens von Dämmerung und Dunkelheit zu optimieren, Blendungen sind zu vermeiden und die Aufhellung der Landschaft zu minimieren. Der Einsatz von Bewegungsmeldern ist zu prüfen. Entlang der Erschließungsstraßen durch naturnahe Bereiche (Breiteichweg auf Höhe Friedhof bis Abzweigung Binnenerschließung von Laimgrub II und Binnenerschließung bis zu den Grundstücken) ist eine Beleuchtung nach Möglichkeit entweder zu unterlassen oder besonders kritisch zu prüfen und auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.

Im Bebauungsplan/Grünordnungsplan sind deshalb Festsetzungen bzgl. Baukörper, Geländemodellierungen, Ein- und Durchgrünung, Beleuchtung zu treffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild minimieren.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu beurteilen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plan-  
gebiets nicht vorhanden.

### **Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Planung:**

keine Auswirkungen

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts**

Ohne die Ausweisung eines Mischgebiets würden die Flächen weiterhin gemäß Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' zur Verfügung stehen. Eine weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist anzunehmen, ebenso wäre eine Intensivierung des Ackerbaus möglich. Erosionsschäden wären nicht auszuschließen.

Es wäre aber auch eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche denkbar, evtl. verbunden mit der Anlage einer Obstwiese.

Dies zeigt, dass eine Nichtdurchführung der Maßnahmen in jedem Fall eine geringere Versiegelung von Grund und Boden bedeuten würde, ob aber die Lebensgrundlage für Tier und Pflanze besser wäre, kann nicht beantwortet werden.

## 4. Anwendung der Eingriffsregelung

Mit der geplanten baulichen Nutzung in Flur-Nr.: 332, 333 und 334/24 Gemarkung Grubweg ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Flächennutzungsplanänderung zulässig waren.

Aufgrund der Detailschärfe erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Da parallel zur 119. Flächennutzungsplanänderung auch der Bebauungsplan „Laimgrub II“ aufgestellt wird, kann hier auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung des Bebauungsplans zurückgegriffen werden. Nachfolgende Angaben zur Eingriffsregelung (4.1 – 4.6) sind dem Umweltbericht des Bebauungsplans „Laimgrub II“ entnommen (vgl. 9).

### 4.1 Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der Vegetationsbestand im Geltungsbereich ist wie in den Kapiteln zuvor beschrieben nicht einheitlich.

Im nördlichen Bereich befindet sich extensiv genutztes, aber artenarmes Wirtschaftsgrünland im Talsystem des Erdbrüstbachs (Lindauer Bach).

Der südliche Bereich ist in Teilflächen ein aufgelassener Garten mit älteren Obstbäumen, Laubbäumen und Koniferen, in Teilflächen meist mit Sträuchern bepflanzte Böschungen des Regenrückhalteweiher und extensive bewirtschaftete Wiesenflächen in kleinen Restflächen.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist Oberflächenwasser in Form eines Regenrückhalteweiher vorhanden. Entlang der westlichen Kante des Breiteichwegs verläuft ein Entwässerungsgraben, der temporär Wasser führen wird.

Die Gehölzstrukturen stellen - potentielle - Lebensräume für Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien dar. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Die Topografie des Geltungsbereichs kann als ein nach Osten und Süden leicht geneigter Hang beschrieben werden. Es besteht Sichtbezug in das weitere Umland Richtung Nordosten. Die Fläche stellt derzeit Außenbereich dar und ist für das Landschaftsbild von nicht geringer Bedeutung.

Für das Schutzgut Klima und Luft spielen die zu untersuchenden Flächen aufgrund der geringen Größe und umliegender großflächiger Gehölzstrukturen und Nutzungen eine geringe Rolle.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche derzeit als "Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird angepasst.

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) *"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"*, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorien einzuordnen:

extensiv genutztes artenarmes Grünland, junge Gehölze entlang einer künstlichen Auftragsböschung, feldgehölzartiger Bewuchs in aufgelassenem Garten  
Bestand und Größe gemäß folgendem Lageplan

**Kategorie II -Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer Wert**

#### 4.2 Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Für das Baufenster Geschosswohnungsbau ist eine maximale GRZ von 0.40 festgesetzt.  
Für das restliche Allgemeine Wohngebiet ist eine maximale GRZ von 0.35 festgesetzt.

Für den Geschosswohnungsbau ist die Eingriffsschwere gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ A**, Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

##### **All unterer Wert 0,8**

Für das restliche Allgemeine Wohngebiet ist die Eingriffsschwere gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Flächen mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

##### **BII unterer Wert 0,5 - 0,8**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtliches Kurzgutachten vom Büro für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer, Untergriesbach erstellt. Erforderliche Maßnahmen die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Erschließung und Umsetzung des Baugebietes Laimgrub II vermeiden, sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. (vgl. 12)

#### 4.3 Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigte Vermeidungsmaßnahmen können für das Baugebiet genannt werden:

- Standort in unmittelbarer Nähe vorhandener Bebauung und intensiv genutzter Friedhofsflächen mit vorhandenen Erschließungseinrichtungen
- teilweiser Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Erhalt des waldartigen Bestandes im Norden
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugebieten
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf geplanten Flachdächern
- Festsetzung nicht versiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Bodenfreiheit der Einzäunung ermöglicht Wanderung von Kleintieren

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist das vorhandene, auf wenige Quadratmeter begrenzte Vorkommen des Japanischen Staudenknöterichs am derzeitigen Rand des Feldgehölzes so zu behandeln, dass eine weitere Verbreitung auf der Fläche vermieden wird (im Vorfeld der Baumaßnahme regelmäßig ausreißen und abtransportieren, im Zuge der Baumaßnahme/Rodung ausbaggern und abtransportieren, nach Rodung mehrmals im Jahr ausreißen und abtransportieren).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsfaktoren und gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau vom 09.10.2019 ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) folgender Kompensationsfaktor:

Eingriff mögliche Bebauung	Bestand	Kompensationsfaktor
Geschosswohnungsbau <b>GRZ 0,4</b>	<b>All</b> artenarmes Extensivgrünland	<b>0,80</b>
Allgemeines Wohngebiet <b>GRZ 0,35</b>	<b>BII</b> artenarmes Extensivgrünland	<b>0,60</b>
Allgemeines Wohngebiet <b>GRZ 0,35</b>	<b>BII</b> feldgehölzartiger Bewuchs Rodung	<b>1,00</b>
Allgemeines Wohngebiet <b>GRZ 0,35</b>	<b>BII</b> feldgehölzartiger Bewuchs Garten	<b>0,50</b>
Erschließungsstraße	<b>All</b> feldgehölzartiger Bewuchs	<b>1,00*</b>
Umgriff Erschließungsstraße	<b>All</b> feldgehölzartiger Bewuchs	<b>0,20**</b>

Verbreiterung Breiteichweg **AIII** artenarmes Extensivgrünland **1,00\***

\*Unmittelbar überbaute Fläche

\*\*Abwertung des umliegenden Lebensraums durch Störung und Zerschneidung

#### 4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 4.1), der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 4.2) und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.3) ergibt sich gemäß beiliegendem Lageplan folgende Flächenbewertung:

##### Teilfläche Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau	ca.	1.144	qm
Kompensationsfaktor		0.80	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	915	qm

##### Teilfläche Allgemeines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet in Extensivgrünland	ca.	8.727	qm
Kompensationsfaktor		0.60	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	5.236	qm

Allgemeines Wohngebiet in feldgehölzartigem Bewuchs, Rodung	ca.	59	qm
Kompensationsfaktor		1.00	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	59	qm

Allgemeines Wohngebiet in feldgehölzartigem Bewuchs, in Garten integriert	ca.	340	qm
Kompensationsfaktor		0.50	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	170	qm

##### Teilfläche Infrastruktur

Erschließungsstraße Überbauung Fläche ca. 407 qm, Ansatz zu 100%	ca.	407	qm
---	-----	-----	----

Umgriff Erschließungsstraße Fläche ca. 1.495 qm, Ansatz wg. Störung zu 20%	ca.	299	qm
---	-----	-----	----

Verbreiterung Breiteichweg Überbauung Fläche ca. 540+203 qm, Ansatz zu 100%	ca.	743	qm
--	-----	-----	----

Fläche gesamt zu bilanzieren	ca.	1.449	qm
Kompensationsfaktor		1.00	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	1.449	qm

**gesamter Ausgleichsflächenbedarf ca. 7.829 qm**



#### 4.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Baugebiet werden nur zu einem geringen Anteil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-/Grünordnungsplans nachgewiesen.

Zusätzlich benötigte Ausgleichsflächen werden in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-/Grünordnungsplans entweder im Einzugsbereich des Erdbrüstbachs geplant oder aus dem Ökokonto der Stadt Passau entnommen.

##### Ausgleichsfläche A1

Flur-Nr:	332 Gemarkung Grubweg - Teilfläche
Vegetationsbestand:	extensiv genutztes artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	artenreiche Frischwiese mit Obstbaumbestand
Maßnahmen:	Abtrag von Grasnarbe und Oberboden in ca. 5 m breiten Streifen zwischen den geplanten Obstbaumreihen quer zur Hangneigung Ansaat von Regiosaatgutmischung Frischwiese Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion Neupflanzung von Obstbäumen ca. 9 Stück Pflanzqualität mind. H, 3xv, mB, STU 12-14 Neupflanzungen mit Verbisschutz versehen extensive Wiesenpflege, 2 Mähgänge pro Jahr, erste Mahd Mitte Juni Entnahme des Mähguts, keine Düngung, kein Herbizideinsatz
Flächengröße:	ca. 1.193 qm
Aufwertungsfaktor:	1.0
Ausgleichsfläche:	<b>ca. 1.193 qm</b>

##### Ausgleichsfläche A2

Flur-Nr:	Teilfläche 333 und Teilfläche 334/24 Gemarkung Grubweg
Vegetationsbestand:	mäßig artenreiche Glatthaferwiese
Entwicklungsziel:	artenreiche Frischwiese mit freigestelltem Baumbestand
Maßnahmen:	vorsichtiges Freistellen der Eiche, Kronenrücknahme am Trompetenbaum Unterhaltsmaßnahmen an den Bäumen Abtrag von Grasnarbe und Oberboden auf mind. 25 qm, Mähgutübertragung aus artenreicher Spenderfläche in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau extensive Wiesenpflege, 2 Mähgänge pro Jahr, erste Mahd Mitte Juni Entnahme des Mähguts, keine Düngung, kein Herbizideinsatz
Flächengröße:	ca. 1.384 qm
Aufwertungsfaktor:	0.3
Ausgleichsfläche:	<b>ca. 415 qm</b>

##### Ausgleichsfläche A3 – externe Ausgleichsflächen

Es ist geplant, die externen Ausgleichsflächen auf den Flur-Nr. 46/3 und 47/4, Gemarkung Grubweg, Bestand Ackerflächen, und der Flur-Nr. 393/4, Gemarkung Grubweg, Bestand Wiesenfläche, nachzuweisen.

Alternativ ist eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Passau, Ökokontofläche Flur-Nr. 2767, Gemarkung Kirchberg denkbar.

Flur-St. Nummer, Maßnahmen und tatsächlich zu belastende Fläche werden in Abhängigkeit des

Aufwertungsfaktors noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau festgelegt.

erforderliche rechnerische Fläche: **ca. 6.221qm gemäß restlichem Ausgleichsflächenbedarf**

**Ausgleichsflächen gesamt ca. 7.829 qm**

## 4.6 Artenschutz

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Gelände im Mai, Juni und Juli 2019 von Experten hinsichtlich Amphibien-, Reptilien- und Tagfaltervorkommen begangen. Die Ergebnisse sind dem artenschutzrechtlichen Kurzgutachten des Büros für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer, Untergriesbach zu entnehmen (12).

„Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Erschließung und Umsetzung des Baugebietes Laimgrub II zu vermeiden:

V1 Bauzeitenregelung: Beginn von Bodenarbeiten (Roden von Wurzelstöcken von Gehölzen, Oberbodenabtrag) erst ab Mitte April bei geeigneter Witterung (kein Frost)

V2 Ab Baubeginn Mitte April temporärer Amphibienschutzzaun mit Fangeinrichtung und regelmäßiger Betreuung (Kontrolle und ggf. Umsetzen von Tieren mind. morgens und abends) von der Waldseite und auf der Teichseite ab Mai

V3 Baubeginn des Bauabschnittes des Breiteichweges neben dem bestehenden Regenrückhaltebecken erst ab Mitte Juli nach Abwanderung der Jungtiere von Amphibien

V4 Während der gesamten Bauzeit Sicherung des Regenrückhaltebeckens durch geeignete technische Maßnahmen vor Stoffeinträgen aller Art, vor allem auch vor Einschwemmungen von Erdreich, Bodenmaterial und gelagerten Baustoffen (wie z.B. Sand) bei Starkregeneignissen

V5 Feste Leiteinrichtung beidseitig entlang des auszubauenden Breiteichwegs im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Länge 100 m auf der Waldseite und 60 m auf der Beckenseite) und fester, jederzeit in beide Richtungen passierbarer Durchlass für Amphibien unter dem Breiteichweg

V6 Erhalt des bestehenden Rückhaltebeckens am Breiteichweg in seiner aktuellen Form und Qualität als wertvoller Amphibienlebensraum

V7 Gehölzschnitt zur Baufeldvorbereitung nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit.“ (12, Seite 10)

„Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht erforderlich.“ (12, Seite 10)

Folgende vor genannten Maßnahmen vermeiden Konflikte mit dem ...

... Schädigungsverbot V4 und V6

... Störungsverbot V2, V3 und V4

... Tötungs- und Verletzungsverbot V1, V2, V3, V4, V5 und V6

Als gutachterliches Fazit ist dem artenschutzrechtlichen Kurzgutachten zu entnehmen, dass bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände und Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen das Vorhaben nach dem BNatSchG zulässig ist.

aus Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Laimgrub II“, Stadt Passau 19.01.2020  
Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt,  
Passau

## 5. Alternative Planungsansätze

### 5.1 Standort

Mit der vorgesehenen Wohnbebauung soll im Stadtteil Grubweg familiengerechtes Bauland zur Verfügung gestellt werden. In diesem Stadtteil, der gut mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten ausgestattet ist, über Naturnähe verfügt, aber dennoch zentrumsnah liegt, gibt es eine große Nachfrage nach Bauland, aber nur ein kleines Angebot an freien Bauparzellen.

Die zu beplanende Fläche befindet sich in städtischem Besitz und kann gezielt unter Berücksichtigung sozialpolitischer Gesichtspunkte vermarktet werden. „Alternative Wohnbaugebiete in der näheren Umgebung, wie sie der Flächennutzungsplan vorsieht, scheiden auf Grund mangelhafter Erschließung oder Nichtverfügbarkeit (sämtliche Flächen in Privatbesitz) aus“ (vgl. 8, Begründung Seite 3). Die Herausnahme nicht als Baugebiete verfügbarer Flächen aus dem Flächennutzungsplan ist zu prüfen.

Das sich südlich des Plangebiets befindliche Wohngebiet Laimgrub I, das 2001 über ein Bebauungsplanverfahren erschlossen wurde, verfügt über keine freien Parzellen mehr.

Das neu geplante Baugebiet ist an eine Siedlungseinheit angebunden und kann über den auszubauenden Breiteichweg erschlossen werden. Zusätzlich geplante Fußwege ermöglichen eine direkte Verbindung Richtung Schule, Richtung Grubweger Ortszentrum und Richtung Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet derzeit in einer Teilfläche als „Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof“ bereits zur baulichen Nutzung vorgesehen, der Großteil der Fläche ist jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch den Erhalt großflächiger Gehölzstrukturen, der Neupflanzung von Bäumen und Hecken zur Durch- und Eingrünung des Wohngebietes, das mit einer Größe von ca. 1 ha weniger als die Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Laimgrub II“ ausmacht, und der geschickten Anordnung einer Ausgleichsfläche im Übergang zur freien Landschaft wird eine verträgliche Einbindung der Baumaßnahme in Natur und Landschaft angestrebt.

Auch die für Passauer Verhältnisse relativ flache Topografie mit untergeordneter Fernwirkung lässt die Standortwahl für ein kleines Wohngebiet als geeignet erscheinen.

### 5.2 Planinhalt

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel mit der Aufstellung des Bebauungs- / Grünordnungsplans des Allgemeinen Wohngebiets. Im Rahmen dessen Entwurfsplanung wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Art der baulichen Nutzung, des Grads der baulichen Nutzung, der Gebäudestellung, des Verlaufs der Erschließungsstraße und der Eingrünung geprüft.

Die Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnraum. Die im Flächennutzungsplan ursprünglich angedachte Nutzung als zusätzliche Friedhofsfläche ist aufgrund zunehmender Feuerbestattung und aufgelassener Gräber nicht mehr nötig. Auch das untersuchte Konzept, Flächen für eine Schulerweiterung zur Verfügung zu stellen wurde verworfen, da durch geplante innere Nachverdichtung auf dem Schulgelände ein zukünftiger Bedarf ausgeschlossen werden kann.

Insbesondere bei der Eingrünung der Baugebietsflächen wurde die Planung optimiert, um eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen.

## 6. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Entwurfs des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Entsprechende Quellen wurden benannt. Die Plangrundlagen wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen und Begehungen im Juni 2017, April, Mai und Juli 2019 ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit der Stadt Passau.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet.

Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung in Form einer Matrix.

Intensive Felduntersuchungen der Flora und eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt. Im Dezember 2019 wurde ein artenschutzrechtliches Kurzgutachten vorgelegt, das auf Begehungen von Mai bis Juli 2019 basiert. Die erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan mit entsprechendem Umweltbericht aufzunehmen.

## **7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Sollten sich die bestehenden Rahmenbedingungen aus unvorhersehbaren Gründen ändern, wäre eine Überprüfung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen auf die neue Situation vorzunehmen. Ansonsten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise und Empfehlungen zur Überwachung der Umweltverträglichkeit auszuarbeiten.

## 8. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 17.04.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit Deckblatt 119 zu ändern.

Anlass der Änderung ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets Laimgrub II im Anschluss an das vorhandene Baugebiet Laimgrub I im Passauer Norden im Stadtteil Grubweg. Außerdem soll eine Erweiterungsfläche für den Friedhof Grubweg bauleitplanlich verbindlich festgesetzt werden.

Von August bis September 2019 fanden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht vorgenommen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche derzeit als "Grünfläche/geplante Grünfläche Friedhof" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Betroffen von der Bauleitplanung sind die Grundstücke Flur-Nr. 333, 334/24 und 339/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 332 und Flur-Nr. 335, Gemarkung Grubweg.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans "WA Laimgrub II". Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2.1 ha zzgl. außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Passau, ca. 3 km von der Passauer Altstadt entfernt. Es grenzt im Süden an das Wohngebiet Laimgrub I, im aktuellen Flächennutzungsplan noch als "Geplantes Allgemeines Wohngebiet" dargestellt, und den Friedhof Grubweg an. Im Westen befindet sich ein "Mischgebiet" und eine "Fläche für den Gemeinbedarf", die Förderschule St. Severin mit deren Frei- und Spielflächen. Im Norden erstreckt sich eine kleine Waldfläche, die z.T. eingezäunt ist und als Dammwildgehege genutzt wird. Im Nordosten liegen „Flächen für die Landwirtschaft“, einzelne Häuser, umgeben von Einzelgehölzen sind eingestreut. Im Süden und Südosten befindet sich die Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet, der Breiteichweg. Der Breiteichweg ist als "Fuß – bzw. Wanderweg" gekennzeichnet. Im Osten, getrennt vom Plangebiet durch den Breiteichweg, sind größere Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Topografie des Geltungsbereichs kann als ein nach Osten und Süden leicht geneigter Hang beschrieben werden.

Das Plangebiet wird über den bestehenden Breiteichweg von Südosten erschlossen. der verbreitert wird. Das Baugebiet selbst erhält eine innenliegende Stichstraße, die in einem Wendepunkt endet. Von der Wendeanlage sind fußläufige Verbindungen über den Friedhof zum Säumerweg im Süden und zur Schule im Westen geplant.

Der Baum- und Strauchbestand im Südwesten wird in die Planung integriert, sofern er nicht für die Erschließung gerodet werden muss, ebenso die geplante Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets.

Der überwiegende Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird derzeit extensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Biotope sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Es besteht Sichtbezug in das weitere Umland Richtung Nordosten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan "WA Laimgrub II". durchgeführt, erforderliche Ausgleichsflächen werden z.T. innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Zusätzlich benötigte Flächen werden außerhalb des geplanten

Wohngebiets nachgewiesen oder vom Ökokonto der Stadt Passau abgebucht, Details sind im laufenden Verfahren noch festzulegen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt, Ergebnisse sind in den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und in den Umweltbericht einzuarbeiten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festzulegen.

Nach derzeitigem Stand der Planung können die Auswirkungen auf die Schutzgüter folgendermaßen beurteilt werden:

**Schutzgut Mensch:**

mäßige Auswirkungen, Auswirkungen insbesondere auf benachbarte Grundstücke und deren Bewohner, Schaffung von Wohnraum

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

mäßige Auswirkungen aufgrund der derzeitigen Nutzung, jedoch Rodung und damit Verlust von Teillebensräumen, Schaffung neuer Lebensräume durch Neupflanzungen und Ausweitung von Ausgleichsflächen

**Schutzgut Boden**

hohe Auswirkungen in Teilflächen durch Versiegelung und Verlust von belebtem Boden, Geländemodellierungen

**Schutzgut Wasser**

geringe Auswirkungen durch Versiegelung und Verlust von Verdunstungsflächen, Oberflächengewässer sind nicht betroffen, Abschwächung durch Neupflanzungen und Neuanlage eines Weihers

**Schutzgut Klima und Lufthygiene**

geringe Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima durch Überbauung, Neupflanzungen

**Schutzgut Landschaft**

mäßige Auswirkungen aufgrund der geringen Fernwirkung und der geringen Einsehbarkeit,

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

keine Auswirkungen

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:  
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen bis mäßigen Beeinträchtigung auszugehen.

- Quellen:
- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
  - (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
  - (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schröder/Habermann-Nieße/Lehmborg, 2004
  - (4) Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, www.lfu.bayern.de
  - (5) www.biologie.de/biowiki/lichtverschmutzung
  - (6) www.taz.de/pt/2003/09/12/a0249.1/text
  - (7) "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005
  - (8) 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Passau, 14.01.2020 mit Begründung
  - (9) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Laimgrub II“, Stadt Passau 17.01.2020
  - (10) „Artenschutzrechtliches Kurzgutachten incl. Maßnahmenvorschläge, Bebauungsplan der Stadt Passau Laimgrub II“, Büro für Landschaftsökologie, Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer, Untergriesbach; Dezember 2019
  - (11) Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, August-September 2019