

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„GE-GI Simmerlingweg“, 4. Änderung
und
„Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P6“,
3. Änderung**

Begründung



P A S S A U
Leben an drei Flüssen

Gemarkung Haidenhof
Stadt Passau
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.1.	Anlass der Planung	3
1.2.	Zweck und Ziel der Planung.....	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1.	Lage im Ortszusammenhang	4
2.2.	Gelände	4
2.3.	Derzeitige Nutzung	5
2.5.	Örtliche Planungen.....	5
2.5.1	Flächennutzungsplan	5
2.5.2	Schutzgebiete	6
2.5.3	Landes und Regionalplanung	7
3.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
4.	Auswirkungen der Planung	12
4.1.	Vermeidung und Verringerung	14
4.2.	Ausgleich.....	15

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1. Anlass der Planung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, am Dienstag, den 23.10.2018, wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens „GE-GI Simmerlingweg“, 4. Änderung und „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P6“, 3. Änderung beschlossen.

Das Verfahren soll durchgeführt werden um die bestehende Bauleitplanung des Areals („GE-GI Simmerlingweg“ sowie „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P6“, (beide Gmkg. Haidenhof)) anpassen zu können und somit das Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz im Bereich der Fl.Nr. 726/3, Gmkg. Haidenhof („Simmerlingweg 15“) erweitern zu können.

Um die Umsetzung der Planungen, deren Fläche sich auf zwei unmittelbar angrenzende Bebauungspläne erstreckt, ordnungsgemäß durchführen zu können, sind insbesondere Anpassungen der Baugrenzen sowie der Nutzungszahlen vorzunehmen. Da sich das Vorhaben über beide Bebauungspläne erstreckt wurde beschlossen, dass beide Bebauungspläne geändert werden müssen und schließlich ein einziger für den kompletten Geltungsbereich ausgearbeitet wird. Die Festsetzungen werden für den gesamten Bereich neu gefasst. Die bisherigen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich somit nicht mehr maßgebend.

Es ist vorgesehen das Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB anzuwenden, da die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Flächen (§ 1 a Abs.6 Nr. 7 b BauNVO) bestehen. Aufgrund dessen kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern Fl.Nr. 549/195 TF, Fl.Nr. 724/2 TF und 726/3 Gmkg. Haidenhof und umfasst eine Fläche von 19.821 m².

1.2. Zweck und Ziel der Planung

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz beabsichtigt auf dem Flurstück 763/3 Gemarkung Haidenhof (Simmerlingweg 15) das bestehende Berufsbildungszentrum durch einen Neubau zu ersetzen und im Rahmen einer Nachverdichtung den nachgewiesenen Flächenfehlbedarf auszugleichen.

Der von der Gesellschaft für Umweltplanung Stuttgart in einem Gutachten aus dem Jahr 2017 festgestellte Fehlbedarf beträgt 539m² Nutzfläche.

Im Neubau werden Ausbildungsstätten für das Schreiner-, Zimmerer- und Kfz-Handwerk mit zugehörigen Verwaltungs- und Nebenräumen errichtet.

Da der Schulbetrieb während der Maßnahme uneingeschränkt weiterlaufen muss, ist dieser Neubau nur auf den derzeitigen Flächen des Parkplatzes zu realisieren. Vor Baubeginn ist durch den Betreiber nachzuweisen wo die Parkplätze während der Übergangsphase bereitgestellt werden können.

Nach Fertigstellung und Umzug sind die im Plan gekennzeichneten Altbauten zu beseitigen und dort die notwendigen Parkplätze zu realisieren.
Die Bestehenden Bauten im Osten bleiben weiterhin bestehen.

Hierzu wird mit dem Bebauungsplan „ein – hinsichtlich der zulässigen Immissionen – eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden Mischgebietsbebauung im Nord-Osten wurde die IFB Ingenieure GmbH beauftragt, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE-GI Simmerlingweg“ (4. Änderung) und „Ehemaliges Bundeswehrgelände Kohlbruck P6“ (3. Änderung) eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, mit der die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit der bestehenden Nachbarbebauung im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz untersucht wird.

Gewerbelärm in der Bauleitplanung wird nach DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ beurteilt. Da die Nutzung des Plangebietes als Berufsschulzentrum bereits konkret feststeht, ist im Rahmen dieses Gutachtens vielmehr die Einhaltung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachzuweisen, da bei Nichteinhaltung dieser Vorschrift der Bauleitplanung die Vollzugsfähigkeit fehlt. Es wird deshalb bereits jetzt eine Schallimmissionsprognose gemäß Anhang A.2 der TA Lärm erstellt, welche später auch im Rahmen des Bauantrages als Nachweisgrundlage verwendet werden kann. Falls erforderlich, werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung schädlicher Umwelteinwirkungen beschrieben.

Explizit ausgeschlossen werden zum Schutz der nahegelegenen Wohnbereiche Tankstellen, Einzelhandel sowie Vergnügungstätten und Spielhallen.

Aufgrund der Gegebenheiten besteht nur die Möglichkeit die Säuleneichen im Norden des Geltungsbereiches und die dicht bewachsene Böschung im Osten zu erhalten.

Rodungsmaßnahmen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Passau, am westlichen Ortsrand hin zum Neuburger Wald. Südlich verläuft die Pionierstraße. Über die Bundesstraße B12 und die Bundesautobahn A3 steht eine kurze und ausgebaute, überregionale Anbindung zur Verfügung.

Im Norden, Westen und Osten grenzen weitere Gewerbegebietsflächen an. Nord-östlich befindet sich ein Mischgebiet.

Im Nord-Westen ist ein Sondergebiet Reitsportanlage ausgewiesen.

Südlich der Pionierstraße befindet sich eine große Grünfläche am Schereckerbach. Außerdem ist dieses Areal als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

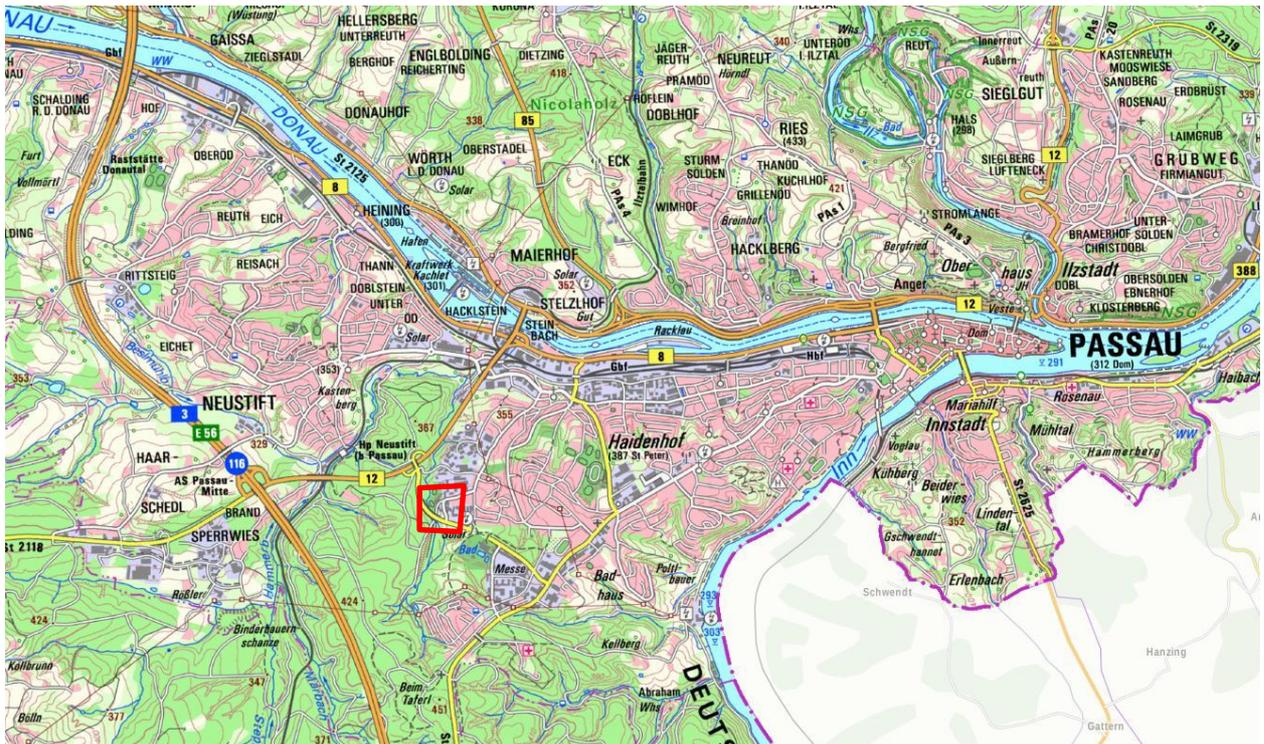
2.2. Gelände

Das Gelände ist komplett anthropogen überprägt. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 378,5 m ü NN – 390,0 m ü NN.

2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als Schulungszentrum der Handwerkskammer genutzt. Im Südlichen Bereich befinden sich die Parkplätze mit ihren Eingrünungsstrukturen.

2.4. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



2.5. Örtliche Planungen

2.5.1 Flächennutzungsplan

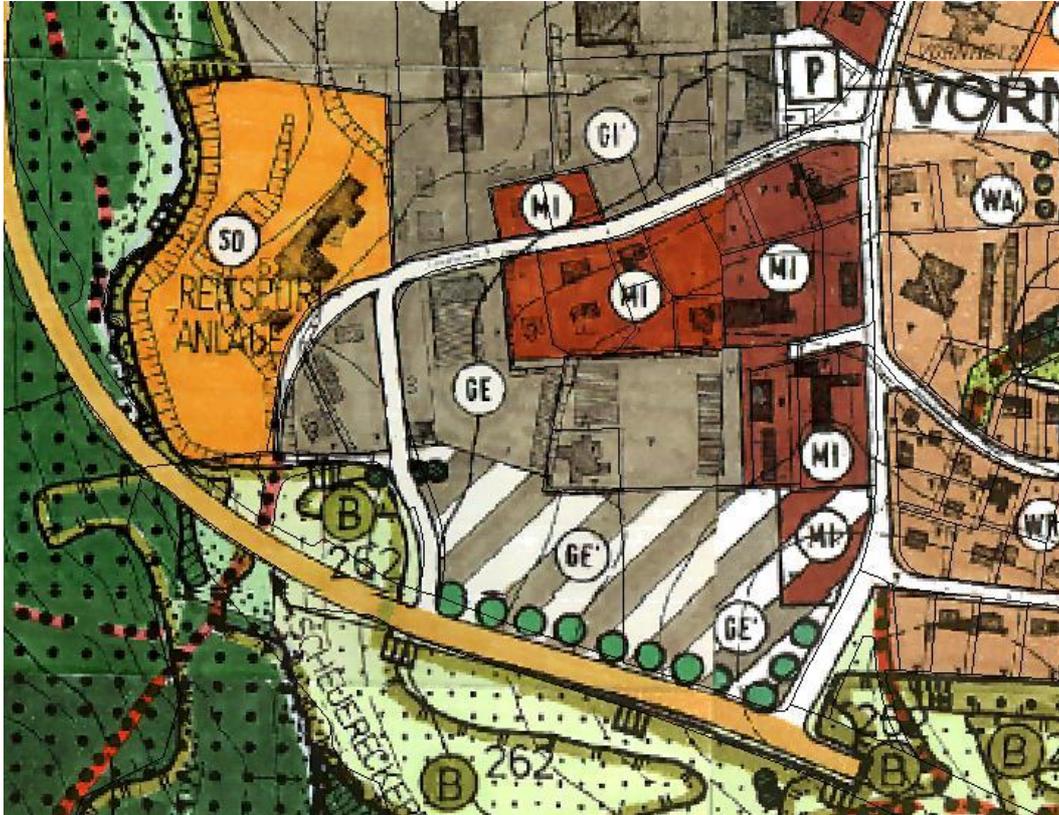
Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet. Im südlichen Bereich ist die Eingrünung von Baugebieten dargestellt.

Im Norden, Westen und Osten grenzen weitere Gewerbegebietsflächen an. Nord-östlich befindet sich ein Mischgebiet.

Im Nord-Westen ist ein Sondergebiet Reitsportanlage ausgewiesen.

Südlich der Pionierstraße befindet sich eine sonstige von Bebauung freizuhalten Fläche, welche auf Teilflächen als Biotop ausgewiesen ist. Außerdem ist dieses Areal als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



2.5.2 Schutzgebiete

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

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

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

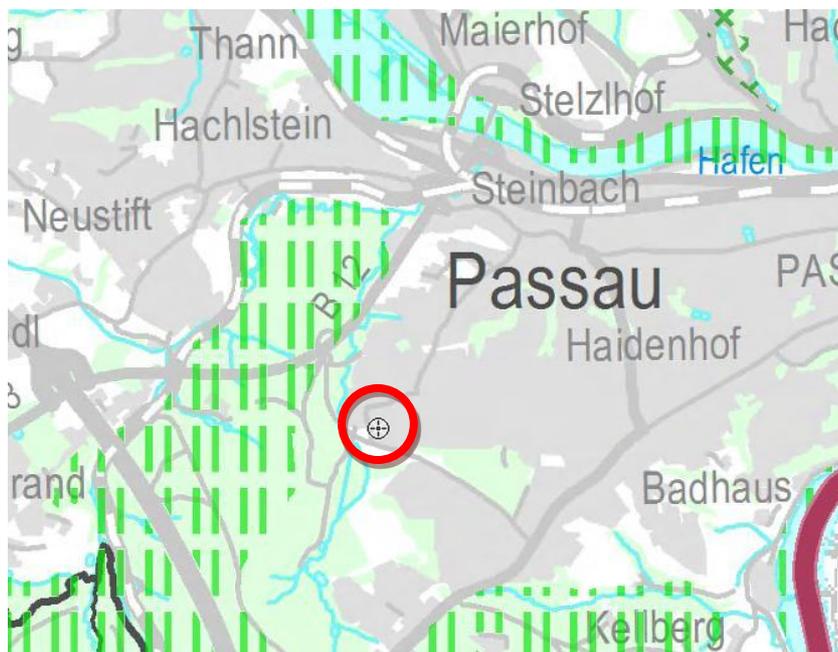
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

2.5.3 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 oder diese den Anforderungen der Nutzer anzupassen.

Für die geplanten Flächen sieht der Regionalplan keine Maßnahmen vor. Im Westen befindet sich in 400 m Abstand zum Vorhaben der Regionale Grünzug Hochbuchet/Neuburger Wald.



Regionalplan Planungsverband Donau-Wald

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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.

Im Geltungsbereich werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) 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 und Spielhallen sowie Einzelhandelsbetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 festgelegt (Vormals 0,8 im Norden und 0,6 im Süden). 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 1,2 festgelegt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO. werden unterschritten.

Wandhöhen

Die max. Wandhöhen werden, bezogen auf NN abgeleitet aus der bestehenden und der angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Eine Festsetzung hinsichtlich der Geschosßzahl wurde nicht getroffen, da diese keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.

Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.

Bebaubare Grundfläche / Abstandsflächen

Die Baugrenze orientiert sich an den geplanten und bestehenden Gebäuden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig um zukünftige Erfordernisse an Lagermöglichkeiten nicht einzuschränken.

Verkehrliche Erschließung/Stellplätze/Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die bestehenden Zufahrten auf den Simmerlingweg. Es ergeben sich keine Änderungen zur bestehenden Nutzung. Stellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Während der Bauphase sind notwendige Stellflächen anderweitig nachzuweisen. Im Bereich der Hauptverwaltung sind ebenso Stellplätze vorgesehen. Diese kommen im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Liegen, womit sich keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr ergeben.

Äußere Gestaltung

Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Festsetzungen zur Dachausbildung, Fassaden, Beleuchtung, Werbeanlagen und zu Außenanlagen gemacht. Die Wandhöhe wird auf eine maximale Höhe über NN begrenzt. Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst geringhalten. Entsprechend ist die Lage von Stützmauern festgesetzt.

Grünordnung

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 gesamtträumlichen Zusammenhang:

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

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE-GI Simmerlingweg“, 4. Änderung und „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P6“, 3. Änderung der Stadt Passau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten Nr. 4160.2 des Büros IFB vom 06.02.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gemäß dem Schreiben „Lärmschutz und in der Bauleitplanung“ von Herrn Dr. Parzefall der obersten Baubehörde im Bayerischem Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München vom 25. Juli 2014 wird Gewerbelärm in der Bauleitplanung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt, welche als einziges technisches Regelwerk sich unmittelbar auf die Planung bezieht und der Abschätzung von Gewerbelärm in der Bauleitplanung dient. Neben einem Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels enthält sie schalltechnische Orientierungswerte je nach Baugebiet. Parallel dazu ist jedoch bereits im Rahmen der Bauleitplanung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu prüfen. Steht bereits auf der Planungsebene fest, dass die TA Lärm vom jeweiligen Betrieb nicht eingehalten werden kann, so fehlt der Bauleitplanung die Vollzugsfähigkeit.

Im vorliegenden Gutachten wurde sowohl die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 nachgewiesen. Darüber hinaus wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erreicht.

Notwendige Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Weitere Erschließungen

Abwasserbeseitigung:

Anfallendes Schmutzwasser ist in entsprechender Abwasser-Qualität über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Regenwasser ist, abgestellt auf zulässige Einleitungsmengen dosiert durch entsprechende Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen auf Privatgrund im Trennsystem an die Straßentwässerung der Pionierstraße abzuleiten.

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

Aufgrund der neu angedachten Gebäudestellung ist der im südlichen Bereich über das Privatgrundstück verlaufende öffentliche Kanal durch den Bauherren zu verlegen. Der Erschließungsträger hat diese Verlegung auf eigene Kosten vorzunehmen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Passau abzuschließen.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Der Nachweis hat zur Eingabeplanung zu erfolgen.

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.

Hinweise

In den Hinweisen wird auf mögliche Bodendenkmäler und der Meldepflicht diesbezüglich hingewiesen, auf Empfehlungen zur Wasserwirtschaft und zur Verwendung von Recyclingmaterial. Ebenso wird auf die Duldungspflichten durch landwirtschaftliche Nutzungen hingewiesen.

4. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Ausbildungsfläche in der Stadt Passau geschaffen. Die Ausweisung verbindet die Nutzung der bestehenden Anlagen während der Bauphase und Darstellung der notwendigen Erweiterung mit notwendigen Parkplätzen auf einem bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenem Areal, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Für die Stadt Passau stellt die Umwandlung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Insofern dient die Planung der Nachverdichtung und leistet dementsprechend einen Beitrag zur Umsetzung von LEP 3.2. Der Neubau auf dem Betriebsgelände dient der Standortsicherung der Ausbildungsmöglichkeit im Stadtgebiet. Die Neuordnung erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung mit einer verträglichen Nachverdichtung. Eine Versiegelung zusätzlich zum bisherigen Bestand findet in einem verträglichen Rahmen statt. Durch den Bebauungsplan werden zudem bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Erforderliche Rodungen werden durch ausreichend Neupflanzungen ersetzt.



www.google.de/maps 11-2018

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen, dies ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt.

Während der Bauphase sind die aufgrund des aufrechterhaltenden Ausbildungsbetriebs notwendigen Stellplätze in der Umgebung nachzuweisen.

Nach der Umsetzung ergeben sich keine Änderungen auf die Verkehrssituation, da sich keine signifikanten Änderungen hinsichtlich Kursteilnehmer und Stellplätzen ergeben werden. Die Stellplätze im Bereich der Hauptverwaltung sind unbedingt erforderlich und befinden sich im Bereich der bestehenden Zufahrt, an welcher heute alle Kursteilnehmer ein- und Ausfahren, womit sich sogar Verbesserungen in diesem Bereich einstellen werden.

Auswirkungen auf Denkmäler

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD). Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung sind keine Denkmaldaten verzeichnet.

Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt. Allerdings liegt das gesamte Areal bereits anthropogen überprägt vor.

Durch die Versickerung bzw. die gedrosselte Ableitung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Bestehende Leitungen in den angrenzenden Flächen werden nicht beeinträchtigt. Das Areal befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche.

Das Durchbruchstal der Donau ist durch seine geschützte Lage sowie aufgrund der ausgleichenden Wirkung durch die Donau klimatisch begünstigt. Die Jahresmitteltemperatur bewegt sich um 7,6 °C, wobei die hohen Temperaturmittelwerte im Frühjahr und Sommer den subkontinentalen Charakter des Donautales anzeigen. Die Niederschlagsmenge steigt von West nach Ost auf ca. 1000 mm an (ABSP 2004). Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit Baumpflanzungen an den Parkplatzflächen. Aufgrund der notwendigen Bauweise müssen diese gerodet werden. Nach Abschluss der Arbeiten können die Gehölze an den neu entstehenden Parkplätzen in ähnlicher Anzahl bereitgestellt werden. Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nur im Umgriff vorhanden. In diese wird nicht eingegriffen. Aufgrund der Lage an der Pionierstraße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Aufgrund der umgebenden Strukturen und der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Um den Schutz des angrenzenden Mischgebietes sicherstellen zu können wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung mit eingearbeitet, dass keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung ausgehen.

Die Gehwegverbindungen an der Pionierstraße und am Simmerlingweg bleiben erhalten und erfahren keine weitere Verschlechterung zur bisherigen Situation. Weitere Erholungseinrichtungen befinden sich nicht in der näheren Umgebung bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Grenzbereich der Untereinheiten Südliche Donaurandhöhen und Donauengtal. Das Donauengtal umfasst das oberhalb Vilshofen beginnende Durchbruchstal der Donau im kristallinen Grundgebirge. Der Talraum wird weitgehend von der ca. 200 bis über 400 m breiten Donau eingenommen. Sie wird von Gehölz- und schmalen Auwaldsäumen begleitet. Die im Süden angrenzenden Südlichen Donaurandhöhen stellen die südlich der Donau gelegenen Ausläufer des Bayerischen Waldes dar und fallen steil zum Donautal ab. Sie bilden ein insgesamt flachwelliges Hügelland, in welches die zum Donaudurchbruchstal entwässernden Flüsse und Bäche tiefe Sohlen- und Kerbtäler eingeschnitten haben (ABSP 2004).

Die notwendigen Rodungen finden außerhalb der Vogelbrutzeit statt. Aufgrund des Alters und der Strukturen der Bäume ist von keiner naturschutzfachlich hohen Wertigkeit auszugehen (keine Höhlenbildung, kein Totholzanteil). Die weiteren Flächen weisen keine naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Biotopbereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich darauf keine Änderungen. Das Landschaftsschutzgebiet Kohlbruck grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich an.

Auf das FFH-Gebiet Östlicher Neuburger Wald und Innleiten bis Vornbach ergeben sich keine Auswirkungen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

4.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung auf bestehendem Gewerbeareal
- Nachverdichtung bestehender Bauflächen
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand)
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen)
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich oder gedroselte Ableitung
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Schallschutzmaßnahmen

4.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	eingeschränktes Gewerbegebiet
Flurnummer:	45, 46 TF 177, 177/2, 177/1, 313/2 TF, 177
Gemarkung:	Haidenhof
Größe:	25.799 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,80

Durch die Nachverdichtung entsteht ein Ausgleichsbedarf, der unter dem liegt, welcher für eine neue Gebietsausweisung erforderlich wäre. Damit kann die verdichtete Bebauung „honoriert“ werden.

Grünflächen, welche dem Eingriff entgegenwirken entstehen innerhalb des Geltungsbereiches. Die vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein.

Passau, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister

- 5. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 5.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1.000)
- 5.2. Geländeschnitte A-A und B-B (M 1:200)
- 5.3. Schalltechnisches Gutachten Nr. 4160.2, IFB, 06.02.2019