

Stadt Passau

**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
73. Änderung
Darstellung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes
in Kastenreuth Nord, Gemarkung Grubweg**

Umweltbericht

Anlage 1

Entwurf: 23.04.2014

Genehmigungsfassung: 20.04.2020

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung
2. Beschreibung des Planvorhabens
3. Prüfung von Alternativstandorten
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes
5. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
 - 5.1 Schutzgut Boden
 - 5.2 Schutzgut Wasser
 - 5.3 Schutzgut Klima/Luft
 - 5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume
 - 5.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild
 - 5.6 Schutzgut Mensch
 - 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen
 - 6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen
 - 6.2 Vermeidungs- Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
 - 6.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen
7. Methodik und technisches Verfahren
8. Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring

Vorentwurf:
Peter Kitzmüller
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
21.05.2008

Überarbeitung:
Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Marketing der Stadt Passau hat am 15.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastenreuth Nord“ beschlossen und im Zusammenhang damit auch die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. In Grubweg-Kastenreuth, östlich der B 12 und nördlich der St 2319 soll damit ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Grubweg Nr. 391, 395, 395/2, 395/4, 398, 398/8.

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Passau, im Stadtteil Grubweg Kastenreuth und ist im Flächennutzungsplan bereits als Standort für Gewerbe enthalten.

Im Osten liegt das Gewerbegebiet an der Salzweger Straße und wird von dieser auch erschlossen. Südöstlich grenzt die Waldfläche Burgholz an und südwestlich das Gewerbegebiet Kastenreuth Süd. Im Westen und Norden ist das Bebauungsplangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

Mit der 73. Änderung wird der Bereich Kastenreuth – Nord, östlich der Salzweger Straße, teilweise neu geordnet. Der östliche Teil des hier bereits dargestellten „geplanten Gewerbegebietes“ wird nach Osten, d. h., zum bestehenden Wald hin, geringfügig erweitert und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE'), bezüglich der Lärmimmission gem. § 8 BauNVO, dargestellt. Die bislang innerhalb dieses bereits dargestellten (geplanten) Gewerbegebietes aufgeführte „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild“ wird entsprechend zurückgenommen. Stattdessen wird am südlichen Rand dieses Gewerbegebietes künftig ein Waldsaum bzw. eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Im nordöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet, d. h. für den Bereich um das bestehende Hotel Burgwald an der Salzweger Straße, wird künftig ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt. Die im Flächennutzungsplan hier dargestellten Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für die Forstwirtschaft werden entsprechend zurückgenommen.

Die im westlichen Anschluss bislang dargestellten geplanten Gewerbeflächen werden, da diese, wie sich herausstellte, dauerhaft nicht zur Verfügung stehen, künftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit diesen Änderungen wird eine weitere Realisierung des gegenwärtig nur im südlichen Teil bebauten Gewerbegebietes in Kastenreuth-Nord ermöglicht.

Die Fläche des künftigen Gewerbegebietes umfasst ca. 3,5 ha. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet auf 0.8 im Mischgebiet auf 0,35 festgesetzt.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Die Ausgleichsflächen werden im laufenden Verfahren planlich festgesetzt, bzw. über eine Abbuchung vom städtischen Ökokonto erbracht.

3. Prüfung von Alternativstandorten

Der Standort für das GE Kastenreuth Nord wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Geltungsbereich bereits eine Erweiterungsfläche für die bestehende Gewerbegebietsansiedlung im Süden vorsieht. Dieses Gewerbegebiet in Stadtrandlage eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 12 insbesondere als Standort für kleinteiligere Gewerbebetriebe und stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung zu den großflächigen Gewerbegebieten (wie z. B. Sperrwiese und Patriching) dar. Als wichtiger Standortvorteil ist hier die gute Anbindungsmöglichkeit an den nordöstlichen Landkreis Passau aber auch an die Tschechische Republik hervorzuheben.

Vergleichbare Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz sind im Stadtteil Grubweg nicht gegeben. Außerdem steht die Siedlungsstruktur des topographisch wegen seiner Höhenentwicklung schwierigen Stadtteils Gewerbeansiedlungen entgegen. Demzufolge sind vorrangige Alternativstandorte im Stadtteil Grubweg nicht erkennbar. Im Flächennutzungsplan sind in Grubweg außer den o. g. Flächen in Kastenreuth auch keine weiteren Gewerbeflächen dargestellt.

Durch die Donau und die Ilz sowie durch die beengten Verkehrsverhältnisse am Durchbruch durch den Georgsberg ist der Stadtteil Grubweg vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt. Für in Grubweg ansiedlungswillige bzw. erforderliche Gewerbebetriebe stellt das übrige Stadtgebiet keine Alternative dar.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes

Ohne die Ausweisung eines „Gewerbegebiets“ würden die Flächen vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine andere Nutzung wäre aufgrund der Planungen des Flächennutzungsplans, in diesem Teilbereich Gewerbe anzusiedeln, unwahrscheinlich.

Würde kein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden, wäre die weitere Nutzung als Freifläche des Hotelbetriebs denkbar in Form von PKW-Stellplätzen, Bewirtschaftungsflächen, Spielflächen oder Grünflächen. Auch die Wiederaufforstung der Flächen wäre möglich.

Ohne Durchführung des Projekts würde weiterhin Bauland für Gewerbe im Norden von Passau-Grubweg fehlen.

5. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkung anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

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. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

5.1 Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d. h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d. h. qualitätserhaltender oder –verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden

Gemäß Konzept-Bodenkarte M 1:25.000 sind folgende Böden anzutreffen:

- „Braunerde, unter Wald podsolig, aus kiesreichem Molassematerial“

Das Baugrundgutachten für die tiefbautechnische Erschließung des Gewerbegebietes beschreibt folgende Geologie:

„Im Bereich der Zufahrtstraße wurde Auffüllkies in Form von schwach schluffigem, sandigem Kies aufgeschlossen. Der Übergang zum gewachsenen Boden wurde in einer Tiefe von 0,8 m festgestellt.

Unter dem Auffüllkies bzw. unter 0,3 m Mutterboden steht Lößlehm an. Es handelt sich dabei um einen mittelplastischen Ton mit schwankenden sandigen und zum Teil kiesigen Nebenteilen. Zusätzlich wurden bis in eine Tiefe von etwa 0,8 m im geringen Umfang organische Beimengungen erkundet. Die Schichtstärke des Lößlehms variiert im Baufeld sehr stark. Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurde die Schichtunterkante zwischen 0,5 m und 3,6 m unter Gelände aufgeschlossen.

Darunter folgen Ältere Terrassenschotter, die im Bereich der Erschließungsstraße als Kies-Ton-Gemisch und im nordöstlichen Grundstücksbereich ab einer Tiefe von 1,5 m als Kies-Schluff-Gemisch ausgebildet sind. In den Bohrungen wurde eine Abnahme des Ton- bzw. Schluffanteils mit der Tiefe beobachtet. Der entgegengebrachte Bohrwiderstand lässt auf eine rasche Zunahme der Lagerungsdichte von mitteldicht bis dicht schließen. Die Schichtunterkante wurde bis zur projektierten Endtiefe der Bohrungen bei 5,0 m nicht erreicht.

Die Terrassenschotter lagern Verwitterungsprodukten des kristallinen Grundgebirges auf, die als Gneiszersatz bezeichnet werden. Für das Bauvorhaben ist der Gneiszersatz nicht von Bedeutung.

Das Gutachten weist darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass eine natürliche Heterogenität des Baugrunds nicht erfasst wurde.

In Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist evtl. mit nitrat-, stickstoff- und pestizidangereicherten Böden zu rechnen. Lt. Angaben der Stadt Passau sind keine Aufschüttungen oder Deponien bekannt. In den ehemaligen Waldflächen ist mit durchwurzelter Böden zu rechnen, Angaben zur Tiefgründigkeit liegen nicht vor.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m anstehenden Böden (Lößlehm und Älterer Terrassenschotter) ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit erheblichen nachteiligen Eingriffen in das anstehende Bodengefüge verbunden. Mutter- und Oberboden werden ausgebaut, z. T. in stabilisierter Form wieder eingebaut, z. T. abgefahren. Für Gebäudegründungen und Straßenbaumaßnahmen könnte Bodenaustausch notwendig werden.

Gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahlen GRZ im Bebauungsplan/Grünordnungsplan können 80 % des Gewerbegebiets bebaut und versiegelt werden. Im Mischgebiet können max. 35 % der Grundstücksflächen bebaut werden. Hinzu kommt die Versiegelung der Planstraße in einer Gesamtbreite von 6,50 m in Asphalt.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Durch den Betrieb des Gewerbegebietes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen in der Salzweiger Straße und in der Planstraße wird die Verunreinigung des angrenzenden Bodens zunehmen, im Vergleich zur Bestandssituation.

5.2 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushalts und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt. Bei den fünf durchgeführten Kleinbohrungen zur Vorbereitung des Baugrundgutachtens wurde kein Zulauf von Grund- bzw. Schichtwasser bis zu einer Bohrtiefe von jeweils 5 m festgestellt. Je nach Witterungsverhältnissen ist jedoch örtlich mit geringem Schichtwasserzulauf zu rechnen.

Wasserversorgungen und Abwasserentsorgungsleitungen sind im Geltungsbereich für die bereits bestehenden Gebäude vorhanden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird Boden versiegelt und der Wasserkreislauf unterbrochen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist vor allem im GE aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 80 % kaum noch möglich. Die Maßnahme stellt demzufolge einen erheblichen Eingriff für das Schutzgebiet Wasser dar.

Im Gewerbe- und Mischgebiet wird ein Trennsystem zur Ableitung von Regenwasser/Oberflächenwasser und Schmutzwasser festgesetzt. Die Wasserversorgung erfolgt über Wasserleitungen der Stadtwerke Passau.

Bei der Durchführung von Gründungs- und Fundamentierungsmaßnahmen muss je nach Witterungsverhältnissen mit geringem Schichtwasserzulauf gerechnet werden. Durch geeignete Maßnahmen ist eine dauerhafte Unterbrechung dieser Wasserströme zu vermeiden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Durch den Betriebsablauf sind ebenfalls negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das Oberflächenwasser kann am Eingriffsort nicht versickert werden, sondern wird im Trennsystem abgeführt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

5.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen zu erwarten im Hinblick auf höheres Verkehrsaufkommen, zunehmende Erwärmung und abnehmende Luftzirkulation in den versiegelten Siedlungsbereichen. Alle drei Faktoren tragen zu einer Veränderung des Kleinklimas bei.

Bestand Schutzgut Klima/Luft:

Der Geltungsbereich liegt zwischen den großen Waldflächen Burgholz im Süden und Osten und Halser Seite im Norden. Während sich letztere nach Westen bis ins Ilztal erstreckt, reicht das Burholz über das Scharbachtal und Zieglreuth bis nach Zwecking. Diese großen zusammenhängenden Waldflächen sind für das Klima und die Lufthygiene von außerordentlicher Bedeutung.

Das Baugebiet kommt auf den derzeit freien, landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Waldpartien zu liegen. Das Gebiet hat aber keine Bedeutung als Kaltluftschneise, da die Hotelanlage Burgwald und die zugehörigen Wald- und Vegetationsflächen hier bereits eine Riegelwirkung haben.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner geringen Größe nur beschränkten Einfluss auf das Schutzgut Luft.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung und erhöhte Abgasentwicklung zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe, der Begrenzung der baulichen Verdichtung und der Nähe zu den großen Waldflächen nicht zu erwarten, wenngleich kleinklimatische Veränderungen durch die Aufheizung der versiegelten Flächen, die Staubentwicklung und die erhöhte CO₂-Konzentration nicht auszuschließen sind.

5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen

Derzeit wird die Fläche des im Westen geplanten Gewerbegebietes überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Flur-Nr. 395/2 als Mähwiese, Flur-Nr. 395 als Ackerfläche. Ein Teil dieser Wiese ist durch das Autohaus Zapf im östlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes auf Flur-Nr. 395/4 bereits bebaut.

Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein „Kleines, dem Wald vorgelagertes, lockeres Eichen-Birken-Gehölz im Randbereich mit einigen jungen Fichten und Bergahorn inmitten von Ackerflächen. An Sträuchern tritt vereinzelt Faulbaum. (Biotopkartierung der Stadt Passau von 1990). Mittlerweile finden sich auch Buchen und Pappeln. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als auszuweisender Landschaftsbestandteil 161 bezeichnet.

Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird im Süden bereits wirtschaftlich genutzt. Zwei Gebäude dienen als Hotel mit öffentlichem Restaurant. Ein Parkplatz und ein Spielplatz in der Größe von ca. 1.000 m² sind angegliedert. Die Freiflächen sind gepflegt und gärtnerisch gestaltet. Klein- und großkronige Bäume bilden zusammen mit den umliegenden Waldflächen eine grüne Kulisse.

Im nördlichen Teil des geplanten Mischgebietes sind noch Strukturen gerodeter Waldflächen vorhanden, Bäume unterschiedlicher Arten (überwiegend Fichte, Buche, Ahorn), junger sehr dichter Aufwuchs von Birken, Ebereschen, Weiden, Erlen, Ahorn, Eichen und Brombeeren und kurz geschnittene Rasenflächen, z. T. sehr feucht. Dieser nördliche Teil des Mischgebietes und die nördlich anschließende Fläche der Erschließungsstraße wurden 2003 – 2006 gerodet. Eine Rodungsgenehmigung des Forstamts war nicht erforderlich, da es sich nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Ersatzaufforstungsflächen wurden nicht gefordert.

Südwestlich des geplanten Mischgebietes befindet sich ein Mischwald. Der Baumbestand ist dominiert von mächtigen Buchen, ferner finden sich Ahorn, Eichen, Kirschen, Fichten, Tannen, Kiefern. Unterwuchs in Strauch- und Krautform ist teilweise sehr dicht vorhanden. Die Fläche ist gegenüber dem sich südlich anschließenden Wald und der landwirtschaftlichen Fläche im Westen durch einen Maschendrahtzaun getrennt.

Kartierte Biotop- oder Biotopverbundsysteme sind von der Bauleitplanung nicht getroffen.

Eine detaillierte Untersuchung der Arten in Wiese, Wald und Hotelgarten und eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgebiet Tiere und Pflanzen:

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft verloren und damit verbunden auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Ferner ist durch die beabsichtigte Versiegelung dauerhafter Verlust und Störung von belebtem Boden und Grasvegetation zu verzeichnen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung von kartierten Biotopen oder Biotopverbundsystemen ist nicht gegeben. Mit der Durchführung der Baumaßnahme sind mäßige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße und das Mischgebiet werden mögliche Tierbewegungen in Nord-Süd-Richtung zwischen den Waldgebieten unterbrochen.

Auch die nächtliche Beleuchtung könnte sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt auswirken. Für viele Tierarten ist die Dunkelheit ein lebensbestimmender Faktor. Sie haben sich im Laufe der Evolution an den Tag-Nacht-Wechsel angepasst. Jede Veränderung der natürlichen Lichtverhältnisse durch künstliches Licht kann daher ökologische Auswirkungen haben.

Nachaktive Insekten (vor allem Nachtfalter, Netzflügler, Köcherfliegen und Käfer) werden durch künstliches Licht – insbesondere Licht mit einer Wellenlänge von 280 bis 750 Nanometer – von ihrem natürlichen Lebensraum weggelockt. Eine Straßenlampe kann Insekten aus einem Umkreis von bis zu 700 m anziehen. Es besteht die Gefahr, dass sie an der Lichtquelle gefangen bleiben, an Übermüdung sterben, in oder an der oft heißen Lichtquelle verbrennen. Stark beleuchtete Objekte und Straßenzüge stellen somit eine kaum überwindbare Barriere für Millionen von Insekten, also für wichtige Blütenbestäuber dar.

Eine Störung der Pflanzen – und Tierwelt durch die nächtliche Beleuchtung ist zu vermuten, wenngleich die anschließenden Wald-, Hecken- und Wiesenflächen ein großes Rückzugspotential bieten. Die in der Folge beim Schutzgut Mensch aufgelisteten Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung gelten auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im Bebauungsplan sollten Festsetzungen zu Lichtimmissionen getroffen werden. So sollten zur Eindämmung von Lichtimmissionen und zur Schonung der Insektenwelt nur Natriumniederdruckdampflampen zulässig sein. Gegen Aufhellung und Blendung sollte sowohl die Umgebung als auch der Himmel abgeschirmt werden. Die Festsetzungen der Licht-Richtlinie sind zu beachten.

5.5 Schutzgut Landschaft

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u. a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich an der Verbindungsstraße Passau/Grubweg und Salzweg, einer wichtigen Ortszufahrt von Passau. Aufgrund der umliegenden Waldkulissen mit z. T. imposanten Eichen in den Waldrändern ist der Geltungsbereich derzeit optisch wenig auffällig. Der Teilbereich Gewerbegebiet tritt derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche in Erscheinung. Die Teilfläche Mischgebiet ist mit ihren hohen Bäumen, dem ansprechenden Hotelgebäude und den gepflegten Freiflächen mit Einzelbäumen und Ziersträuchern als sehr abwechslungsreich zu bezeichnen.

Von Süden wirkt eine große Gewerbehalle ins Plangebiet. Die Erschließungsstraße und die isoliert im Gelände stehende KFZ-Werkstatt sind derzeit als Störfaktoren des Landschaftsbildes zu bezeichnen.

Topographisch gesehen ist die Fläche im Osten eben, im Westen entwickelt sich eine von Nord nach Süd abfallende Mulde. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 423.50 ü.NN im Süden, der höchste bei ca. 432.20 ü.NN im Nordwesten, die Einmündung der Planstraße in die Salzweger Straße befindet sich auf ca. 431.00 ü.NN. Bedingt durch kuppenähnliche Lage besitzt das Plangebiet eine große Fernwirkung. Der sich südlich anschließende Gewerbebau (Feuchter-Halle) kann quasi als Merkzeichen des nördlichen Stadtrands Passau bezeichnet werden. Er ist von den Hängen des Inn-Südufers weithin einsehbar.

Das Plangebiet hat derzeit keine besondere Bedeutung für Erholungsnutzung, mit Ausnahme der in Form eines Trampelpfades vorhandenen Fußwegverbindung von Norden nach Süden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

Durch die geplante Bebauung und der damit verbundenen Zerstörung noch vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Mischgebietes wird sich das Landschaftsbild nachteilig ändern. Die Eingrünung der Hotelgebäude geht z. T. verloren, der Wechsel von Freifläche und Waldkulisse wird verschwinden, weitere Baukörper werden in die Ferne wirken.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet Landschaftsbild sind demzufolge erheblich.

Der Standort wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Geltungsbereich eine Gewerbegebietsfläche vorsieht.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgebiet Landschaft:

Der Betrieb des Gewerbe- und Mischgebiets selbst wird auf das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen mehr haben. Jedoch wird die Anzahl der fahrenden Kraftfahrzeuge in der Salzweger Straße zunehmen. Ein Störfaktor für das Landschaftsbild wird vermutlich die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebiets darstellen. Diese ist hinsichtlich des Erlebens von Dämmerung und Dunkelheit zu optimieren, Blendungen sind zu vermeiden und die Aufhellung der Landschaft zu minimieren (vgl. Schutzgut Mensch)

5.6 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch

Von den Planungen sind die unmittelbaren Anlieger betroffen. Bestehende Wirkfaktoren haben aber auch Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner und Nutzer.

Lärm, Abgase und Staub werden derzeit durch den PKW- und LKW-Verkehr auf der B 12 Passau – Freyung im Westen und der Salzweger Straße, der Verbindungsstraße von Passau-Grubweg nach Salzweg, verursacht. Durch die Parkplatznutzung der Gaststätte Burgwald im Osten und die Liefer- und Parkbewegungen im südlich gelegenen Gewerbegebiet entstehen weitere Kfz-Emissionen. Ferner sind durch das bestehende Gewerbegebiet im Süden Emissionen im Rahmen des § 8 BauNVO und des BimSchG mit den entsprechenden Technischen Anweisungen und Richtlinien möglich. Weitere Emissionen werden derzeit verursacht von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Traktorlärm, Lärm durch Sägen oder andere Kleingeräte, Geruchsbelästigungen beim Ausbringen von Dünger, Gülle und Mist sind möglich.

Dem Lärmschutzgutachten ist allerdings zu entnehmen, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles entlang der Erschließungsstraße notwendig sind, da der LKW-Verkehr im GE ab 22.00 Uhr nicht mehr zulässig ist. Es wird im Bebauungsplan dezidiert ein in Bezug auf Lärmimmission eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Natürliche Geräusche sind überwiegend durch die Tiere, insbesondere Vögel aus den benachbarten Wäldern und Gehölzstrukturen festzustellen.

Eine Ausleuchtung des Naturraums in der Nacht ist derzeit nur unwesentlich durch das südliche Gewerbegebiet und die sehr sparsame Beleuchtung des Geh- und Radwegs entlang der Passauer Straße feststellbar.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

Durch die Bautätigkeit an Gebäuden und Verkehrsflächen werden Belastungen in Form von Lärm und – bei der inneren Erschließung des Mischgebietes auch durch Schmutz – auf die Bewohner und Gäste des Hotels Burgwald zukommen. Die Anlieger der Erschließungsstraßen werden insbesondere durch den Baustellenverkehr belastet werden.

Auf das bestehende Gewerbegebiet wird die Bautätigkeit aufgrund der gewerblichen Nutzung, der Topografie und der Lage der Erschließung wenig negativen Einfluss haben. Auf die Naherholungsfunktion wird die Bautätigkeit geringe Auswirkungen haben.

Im Plangebiet sind lt. Unterlagen der Stadt Passau keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgebiet Mensch durch Altlasten sind deshalb durch die Bautätigkeit nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgebiet Mensch:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets werden Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Passau gesichert oder neu geschaffen. Neben diesem positiven Aspekt für das Schutzgut Mensch sind aber auch negative Auswirkungen feststellbar. Die schwerwiegendste dürfte die zusätzliche Lärmbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr sein.

Eine weitere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch dürfte die nächtliche Ausleuchtung des Gewerbegebiets darstellen, zumal dieser Naturraum bisher von Lichtemissionen wenig gestört ist. Durch Aufhellung und Blendung kann es zur Störung derzeitiger oder künftiger Anlieger kommen. Die natürliche Veränderung des Landschaftserlebnisses durch Dämmerung und Dunkelheit kann beeinträchtigt werden.

Es sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Problematik der Lichtverschmutzung reagiert werden. Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung müssen geprüft werden:

- Prüfen der Notwendigkeit der Ausleuchtung bzw. deren Beleuchtungsstärke, auch im Hinblick auf Leuchtreklamen
- wohl überlegte Platzierung und Ausrichtung der Beleuchtung bevorzugt von oben nach unten
- vollständige Abschirmung gegenüber des Himmels und der Umgebung, die nicht beleuchtet werden sollen
- Abdichten der Leuchtkörper um ein Eindringen von Insekten und Spinnen zu vermeiden
- steuern der Beleuchtung mittels Zeitmanagement

Die Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Beleuchtungstechnik und im Einklang mit der BimSchG und der Licht-Leitlinie zu errichten und zu betreiben.

Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gemäß § 8 BauNVO werden die Belästigungen durch die Gewerbebetriebe „gering“ sein.

Immissionen aus Landwirtschaft, aus Forstwirtschaft und aus der Gastronomie insbesondere für die Wohnhäuser im Mischgebiet, werden auch in Zukunft gegeben sein. Während die beiden ersten als nicht erhebliche Umweltauswirkungen betrachtet werden können, kann es durch die Gastronomie durchaus zu Konflikten innerhalb des Mischgebietes kommen.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kulturgüter sind innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die vorhandenen Hotelgebäude werden in ihrem Bestand erhalten.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Schutzgut	Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Beschreibung der Umweltauswirkungen
Boden	hoch	keine	Bodenverlust, Versiegelung, Verlust der natürlichen Bodenfunktion (Pufferfunktion)
Wasser	hoch	gering	Versiegelung Entzug von Retentionsflächen
Klima/Luft	gering	gering	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Heiztätigkeit, Rodung und Neupflanzungen
Fauna und Flora	mittel	gering	Rodungen, Verlust von Teillebensräume, Neupflanzungen Keine Biotopflächen betroffen
Landschaftsbild	hoch	gering	Rodung Art und Maß der baulichen Nutzung, Fernwirkung, Neupflanzungen
Mensch	gering	gering	Baulärm und Staub, Emissionen des GE, Verkehr Schaffung von Arbeitsplätzen
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	entfällt

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ
Auswirkungen: positiv – keine – gering – mittel – hoch

Die Ausweisung des GE Kastenreuth führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich. Für das Klima und für den Menschen sind die Umweltauswirkungen eher gering.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft, wo die Grundwasserneubildung ungehindert stattfinden kann, kompensiert werden.

Die weiteren Belastungen jedoch wie die Zerstörung und Beeinträchtigung verschiedener Pflanzen- und Tierhabitate, der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch die Verdichtung und Versiegelung und die geregelte Ableitung von Oberflächenwasser müssen über zusätzliche Vermeidungs- und Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

6.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung von standortgerechten Laubbäumen auf den Privatgrundstücken
- Festsetzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße
- Pflanzung eines 25 m breiten Waldgürtels
- Eingrünung des GE mit Feldhecken
- Durchgrünung des MI mit Feldhecken und Baumreihen
- Erhalt des bestehenden Waldmantels mit Waldsaum in einer Breite von 8,00 m

Durch die Festlegung einer geringen GRZ von 0.35 im MI, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und reichhaltigen Bewuchs der verbleibenden offenen Bodenflächen können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen, Hecken und Waldflächen erhöht die verdunstungsfähige und temperatenausgleichend wirkende Grünmasse und wirkt negativen kleinklimatischen Veränderungen entgegen. Ebenso werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorgesehene Bepflanzung abgeschwächt. Der naturnahe Wald, der als Puffer zwischen dem GE Kastenreuth Süd und GE Kastenreuth Nord geplant ist, bietet außerdem neuen Lebensraum für viel Tier- und Pflanzenarten.

Trotz umfangreicher Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen stellt die Ausweisung von Baulandflächen einen Eingriff dar insbesondere durch den Verlust offener Bodenflächen und die Störung von Lebensraum, der durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

6.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Ausgleichsflächenermittlung ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt. Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 14.910,00 m². Davon werden 9.550,00 m² extern auf einer bestehenden Waldfläche in der Gemeinde Salzweg auf Flur-Nr 491 und 533 erbracht. Diese Waldfläche umfasst 8.790,00 m² und wird mit einem Anerkennungsfaktor von 1.1 aufgewertet. Da sich die Waldfläche in Privatbesitz befindet, ist dafür eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen. Die übrige Ausgleichsfläche von 5.360,00 m² wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Passau erbracht. Die Ausgleichsflächen sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Detailliert sind die Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan bzw. in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

7. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Die Planungsgrundlagen wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen und Begehungen im April ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Gesprächen mit der Verwaltung der Stadt Passau. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung in Form einer Matrix. Intensive Felduntersuchungen von Fauna und Flora wurden nicht durchgeführt.

8. Zusammenfassung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Marketing der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 15.11.2005 beschlossen, in Grubweg-Kastenreuth, östlich der B 12 und nördlich der St. 2319 ein Gewerbegebiet auszuweisen und parallel dazu die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchzuführen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Grubweg Nr. 391, 395, 395/2, 393/4, 398, 398/8.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Passau, zwischen der B12 im Westen und der Salzweger Straße (Kreisstraße PA 20) im Osten. Im Norden schließen derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald an, im Süden das eingeschränkte Gewerbegebiet Kastenreuth Süd und die Waldfläche Burgholz. Das Plangebiet liegt mit ca. 424,00 – 431,00 m ü.NN deutlich höher als die Altstadt von Passau und auch einiges höher als der südlich anschließende Stadtteil Grubweg. Das Gelände ist im Osten relativ eben, im Westen stellt es einen leichten, von Nord nach Süd fallenden Dobel dar. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt. Das Hotel Burgwald mit Restaurant und Freianlagen liegt im süd-östlichen Teil des Plangebietes und ist in das geplante Mischgebiet integriert.

Das geplante Gewerbegebiet besteht aus GE im westlichen Bereich und MI im Osten. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet auf 0,8 im Mischgebiet auf 0,35 festgesetzt. Die Erschließung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes erfolgt im Osten von der Salzweger Straße aus.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen und Eingriffe sind lokal begrenzt. Die Anzahl der betroffenen Bürger relativ gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen. Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild sind erheblich nachteilig zu beurteilen, die Umweltauswirkungen für Flora und Fauna sind mittleren Ausmaßes, die Auswirkungen für Klima und Mensch gering. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Rodung des derzeit noch vorhandenen Gehölzbestandes im MI und der damit verbundene Verlust von Lebensräumen stellt einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar. Auch die dem Wald im Westen vorgelagerte Wiesenfläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen insbesondere durch die Pflanzung des Waldgürtels soll dieser Eingriff vermindert werden.

Die Auswirkungen auf den Boden sind durch das mögliche Maß der Versiegelung im Gewerbegebiet als hoch einzustufen. Durch die niedrige Grundflächenzahl im Mischgebiet findet ein gewisser Ausgleich statt. Durch Festsetzungen über die Verwendung von sickerfähigen Belägen soll das Maß der Versiegelung eingeschränkt werden. Trotzdem geht belebter Mutterboden und das natürliche Bodengefüge unwiederbringlich verloren.

Durch die Beseitigung der Gehölzflächen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind die Auswirkungen auf das derzeit naturnah geprägte Landschaftsbild auch aufgrund der Kuppenlage hoch einzustufen. Gemildert wird diese Landschaftsbildveränderung durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet im Süden, der dauerhaften Waldkulissen im Umfeld und der festgesetzten Ein- und Durchgrünung des Baugebiets.

Durch die getroffenen Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung und durch geplante Festsetzungen von Neupflanzungen können die Umweltauswirkungen teilweise kompensiert bzw. abgeschwächt werden.

Erhebliche und mittlere Umweltauswirkungen, wie der Bodenverlust, Verlust von Retentionsflächen und Habitatverlust für Flora und Fauna müssen zusätzlich ausgeglichen werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden gemäß Anlage 2 zum Bebauungsplan ermittelt und planlich festgesetzt. Insgesamt ist eine Fläche von 14.910,00 m² für den Ausgleich erforderlich, wovon 9.550,00 m² extern auf einem Waldgrundstück mit Flur-Nr. 491 und 533 im Gemeindegebiet Salzweg erbracht werden. Weitere 5.360,00 m² Fläche werden vom Ökokonto der Stadt Passau abgebucht.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin