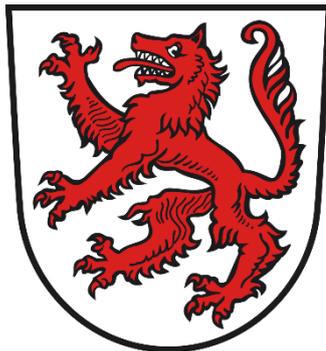


STADT PASSAU



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO an der Königschaldinger Straße" 2. Änderung Umweltbericht Satzungsfassung vom 22.06.2021

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab):



Bearbeitungsvermerke:
Bericht Nr. 3152.UB

2. Entwurf 19.03.2021 / sp
Satzungsfassung 22.06.2021 / sp

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziele und Planinhalt	3
2. Prüfungsmethoden und Probleme	3
3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen	4
3.1 Schutzgut Menschen	5
3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	7
3.3 Schutzgut Boden	10
3.4 Schutzgut Wasser	10
3.5 Schutzgüter Luft und Klima	11
3.6 Schutzgut Landschaft	12
3.7 Kulturgüter und Sachgüter	13
4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung	14
5. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	14
6. Eingriffsbewertung	15
7. Ausgleich	17
8. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
9. Monitoring	17
10. Zusammenfassung Umweltbericht	17

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Zustand von Natur und Landschaft	9
Abbildung 2: Eingriffsbewertung	16

1. Planungsziele und Planinhalt

Um die räumlich beengte und veraltete Justizvollzugsanstalt innerhalb des Stadtgebiets Passau zu verlagern wurde 2010 ein Sondergebiet an der Königschaldinger Straße im Stadtteil Rittsteig / Königschalding ausgewiesen. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen ist diese nun als Kombianstalt mit deutlich mehr, aber variablen Haftplätzen vorzusehen, die Anzahl der benötigten Kfz-Stellplätze erhöht sich aufgrund der größeren Personalausstattung ebenfalls. Die Mitarbeiter-Stellplätze sollen daher nun auf einer angrenzenden Fläche separat vorgesehen werden. Das Sondergebiet vergrößert sich dadurch entlang der Straße in südliche Richtung.

Im Vergleich zum Vorentwurf wird der Geltungsbereich erweitert, es ergeben sich 14 weitere Änderungen:

- 1) Im Westen des Sondergebietes wird anstelle eines offenen Regenrückhaltebeckens eine unterirdische Rückhaltevorrückung eingeplant. Die Zuleitungsart wird angepasst.
- 2) Das Sondergebiet wird im Nordwesten um das unterirdische Regenrückhaltebecken vergrößert, die Vergrößerung im Norden dient der Integration der Außenmauer. Gleichzeitig wird das Baufeld im Südwesten verkleinert. Insgesamt ergibt sich eine Vergrößerung des Sondergebietes um 1.800 m².
- 3) Die privaten Grünflächen werden um insgesamt 1.200 m² (Wegfall des offenen Regenrückhaltebeckens, Flächenerwerb im Norden sowie Verkleinerung des Sondergebietes im Südwesten) vergrößert.
- 4) Die Baugrenze wird, aufgrund vorgenannter Änderungen, um insgesamt 2.200 m² vergrößert.
- 5) Festsetzung von zusätzlichen Baugrenzen für das Abweichen der Wandhöhen in Teilbereichen (topografisch und funktional bedingt) sowie Klarstellung der Bemessung Wandhöhen und Abstandsflächen.
- 6) Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten über Dach, technische Aufbauten werden gesondert geregelt (Höhen, Vollgeschoße); Ausnahmen für Dachbegrünung kleiner Flachdachbereiche.
- 7) Die Abstandsflächen für Mauern im Inneren werden verkürzt.
- 8) Stützwände außerhalb der Baugrenze sind bis zu 2,0 m zulässig anstelle von 1,5 m wie bisher. Sie benötigen einen Grenzabstand von 1,5 m anstelle von 3,0 m. Soweit von außen sichtbar sind sind die Mauern durch Pflanzungen einzugrünen.
- 9) Festsetzungen zu Mauern und Einfriedungen in Höhe und Lage.
- 10) Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig, sie dürfen geländebedingt ausnahmsweise bis 7,5 m überschritten werden.
- 11) Die Randeingrünung im Westen wird ergänzt und spezifiziert.
- 12) Die Belagarten für private Verkehrsflächen wird klargestellt.
- 13) Das Fahrrecht über Parkplätze wird an die aktuelle Parkplatzplanung und Heckenpflanzung angepasst.

Die Punkte 1), 2), 3), 5), 8), 9), 10) und 11) wirken sich auf Belange von Natur und der Landschaft aus. Die Auswirkungen werden im Folgenden ausgeführt.

2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten⁴ erstellt, die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen und den Umweltbericht aufgenommen.

3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

Schutzgüter		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Wirkfaktoren										
Anlage	Geländeveränderung				o					
	Versiegelung		o		o	o				
Bau	Erschütterungen	o	o							
	Staub	o								
	Baulärm	o	o							
Betrieb	Lichtemissionen	o	o							
	Betriebslärm	o	o							
	Ziel- /Quellverkehr	o								

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

⁴ Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung. 2. Änderung des Bebauungsplanes „SO an der Königschaldinger Straße“ der Stadt Passau: Durchführung einer Geräuschemissionskontingentierung. Bericht Nr. 2769-01/B1/mec. 03.12.2019.

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

3.1 Schutzgut Menschen

Bewertung des Zustandes:

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst die Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung einer Justizvollzugsanstalt sowie die Verlegung der Königsschaldinger Straße. Das Schallgutachten, welches im Rahmen der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans durchgeführt wurde, kam zu dem Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte in Höhe von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete bzw. in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete in den Anwesen entlang der Königsschaldinger Straße nicht überschritten werden.

Umweltauswirkungen:

Gewerbegeräusche:

„Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend der Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe eine gebietsinterne Gliederung des Sondergebietes Justizvollzugsanstalt vor. Hierbei wurde das Teilgebiet SO 2 mit Emissionskontingenten in Höhe von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts versehen, die den Betrieb des während der empfindlicheren Nachtzeit am stärksten emittierenden Parkplatzes und damit auch jeden im Rahmen des Betriebs einer Justizanstalt zulässigen (Teil-)Betrieb ermöglichen. Hierdurch ist auch bei Anwendung des §1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt.“⁵ Innerhalb der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes überarbeiteten Flächen des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches werden auch die bisherigen Emissionskontingente in Höhe von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts beibehalten. „Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Wohngebäude im Außenbereich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten

⁵ Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung. 2. Änderung des Bebauungsplanes „SO an der Königsschaldinger Straße“ der Stadt Passau: Durchführung einer Geräuschemissionskontingentierung. Bericht Nr. 2769-01/B1/mec. 03.12.2019.

keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.“⁶

Verkehrsrgeräusche

„Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsrgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen waren nicht zu untersuchen, da schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches), bei denen aus schalltechnischer Sicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind, im Plangebiet nicht vorgesehen sind.

Demgegenüber wurde jedoch untersucht, ob die Erhöhung des anlagenbedingten Verkehrsaufkommens verursacht durch die vorgesehene Vergrößerung der JVA an betroffenen Fassadenabschnitten der Anwesen entlang der Königschaldinger Straße geräuschrelevante Beurteilungspegeldifferenzen auftreten. Die Ergebnisse zeigen, dass sich an wenigen Gebäudefassaden geringfügige Pegelerhöhungen von bis zu 0,4 dB(A) ergeben. An den von Erhöhungen betroffenen Gebäudefassaden werden jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), deren Kriterien hilfsweise der Beurteilung zugrunde gelegt wurden, nicht überschritten. Fassadenabschnitte, an denen die Immissionsgrenzwerte dagegen durch die vorhandene Geräuschbelastung durch den Verkehr auf der östlich gelegenen A 3 bereits derzeit überschritten werden, sind nicht von Erhöhungen der Beurteilungspegel betroffen.

In Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV besteht somit für die Anwesen entlang der Königschaldinger Straße kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen durch die vorgesehene Vergrößerung der JVA. Im Rahmen der Gesamtabwägung aller Belange werden diese sehr geringen Erhöhungen der Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräuschimmissionen anderen Belangen untergeordnet und stehen der Planung nicht entgegen.“⁷

⁶ Ebd.

⁷ Ebd.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Baumaßnahmen ist mit temporären Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	Durch die Beleuchtung des Parkplatzes können Lichtemissionen entstehen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Anwohner durch die Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten. Durch den planungsbedingten Verkehr auf der Königschaldinger Straße ergeben sich an wenigen Gebäudefassaden geringfügige Pegelerhöhungen von bis zu 0,4 dB(A); an den von Erhöhungen betroffenen Gebäudefassaden werden jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Fassadenabschnitte, an denen die Immissionsgrenzwerte dagegen durch die vorhandene Geräuschbelastung durch den Verkehr auf der östlich gelegenen A 3 bereits derzeit überschritten werden, sind nicht von Erhöhungen der Beurteilungspegel betroffen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung

3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet befindet sich im Oberpfälzer und Bayerischen Wald, im Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Die potentiell natürliche Vegetation ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Das Planungsgebiet, im Bereich des geplanten Parkplatzes (SO2), wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fl. Nr. 1391 wird intensiv als Maisacker bewirtschaftet. Auf Fl.-Nr. 1392/1 befindet sich eine Hofstelle. Die Hofstelle sowie die Zufahrt sind befestigt. Die umliegenden Freiflächen sind aufgelassene Garten- und sonstige Flächen mit ruderalen Grasfluren, teilweise mit einzelnen Gehölzen oder einigen zusammenhängenden Gebüschchen, andere werden als Intensivgrünland genutzt, siehe dazu Abbildung 1.

Die Gehölze sind noch relativ jung und weisen keine Höhlen oder Rindenabplatzungen auf. Sie liegen isoliert inmitten landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteter Flächen. Es gibt deshalb keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen von Fledermäusen, der Haselmaus oder gefährdeten Brutvogelarten. Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Bodenbrütern auf den Ackerflächen vor, solche sind aufgrund der Kulissenwirkung des nahen Neuburger Waldes und der verstreuten Siedlungsanwesen sowie der Störwirkung der Königschaldinger Straße auch nicht zu erwarten. Das abzubrechende Gebäude ist vor Abriss

durch qualifizierte Sachverständige auf eine mögliche Besiedlung durch Fledermäuse zu beurteilen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Die Fl.Nrn. 1383/14 und 1385/7, welche der Erweiterung des Sondergebietes SO1 nach Norden dienen, sind derzeit als intensives Grünland genutzt. Die Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop von der Planung betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Teile des Plangebietes weisen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufe 2), andere eine mittlere Bedeutung (unterer Wert), siehe dazu auch Abbildung 1.

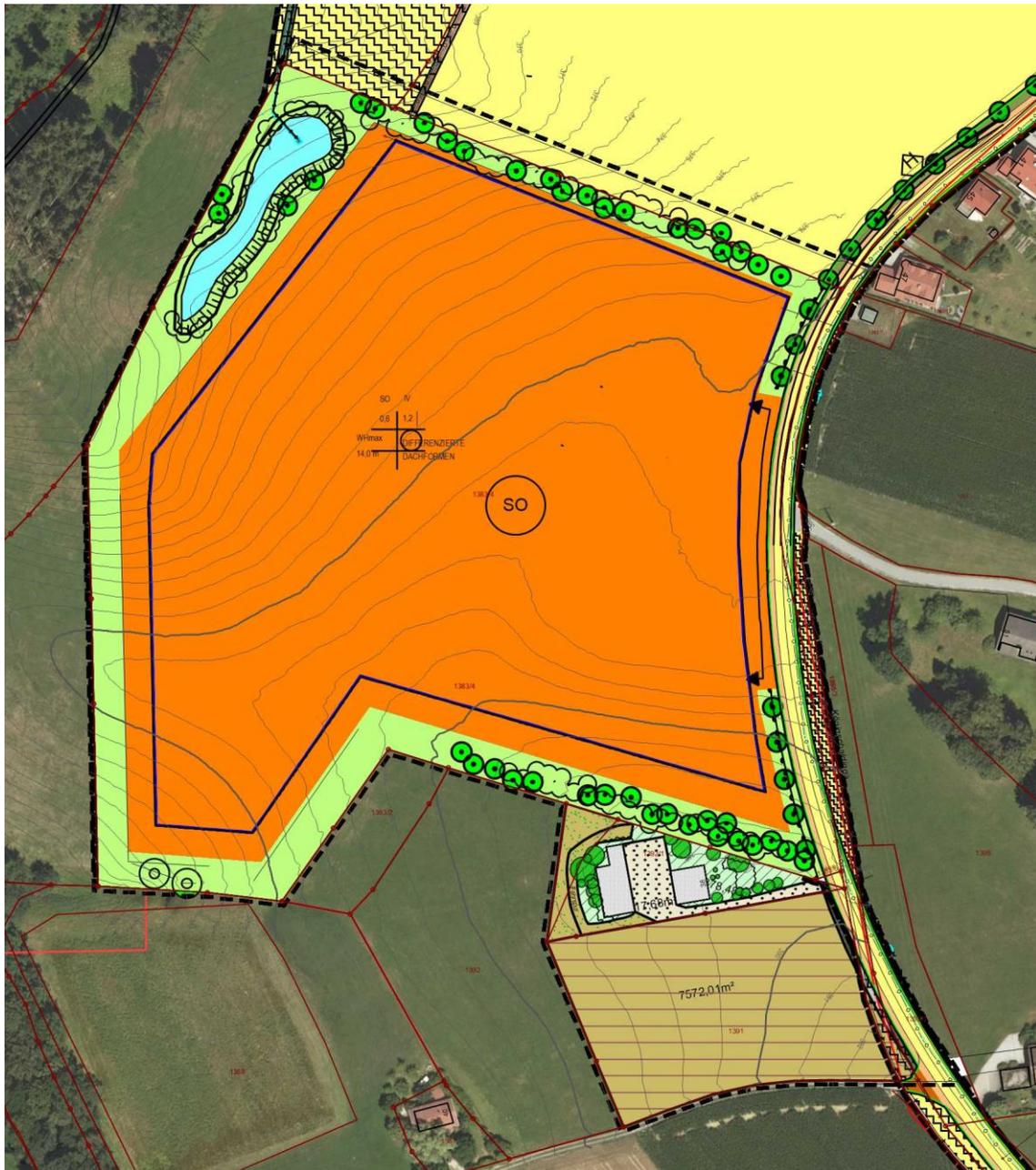
Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Durch die Bauarbeiten können Lärm und Erschütterungen entstehen, welche temporäre Auswirkungen auf die Tierpopulationen im angrenzenden Neuburger Wald haben können. Aufgrund der relativ geringen Reichweite im Verhältnis zur flächigen Ausdehnung des Neuburger Waldes verbleiben ausreichend störungsfreie Rückzugsräume.
Anlagebedingt	Durch den Bau des geplanten Parkplatzes (S=2) wird die Fläche teilweise versiegelt. Aufgrund der benötigten Vegetations- und Böschungflächen (ca. 50%), sowie der zulässigen Belagsarten der Stellplätze (ca. 25%) ist mit einer Gesamtversiegelungsanteil des Parkplatzes in Höhe von circa 37% zu rechnen. In SO1 ist bei einer GRZ von 0,6 mit einer Versiegelung bis zu 80% zu rechnen. Aufgrund der Flächenanteile ergibt sich in der Gesamtbilanz sich ein Versiegelungsanteil von bis zu circa 44% der Fläche. Dieser Flächenanteil geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Erweiterung des Sondergebietes SO 1 nach Norden und Nordwesten (Regenbecken) werden zusätzliche 2.021 m ² beeinträchtigt (Punkt 1) + 2) Kapitel 1). Es ist jedoch auch eine Verkleinerung des Sondergebietes im Südwesten bzw. eine Vergrößerung der privaten Grünflächen (Punkt 3) Kapitel 1) vorgesehen. Zudem wird die Randeingrünung im Westen spezifiziert (Punkt 11) Kapitel 1).
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt kann es zu Emissionen von Licht und Lärm durch den kommen. Dies kann zu Beeinträchtigung des Verhaltens der in der Umgebung ansässigen Tierpopulationen führen. Das Gebiet ist jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbelastet. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans sollten keine signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßige Beeinträchtigung

Abbildung 1: Zustand von Natur und Landschaft



Grenze Geltungsbereich Deckblatt	Ehemaliger Hausgarten und gartenähnliche Flächen; brach, teilw. als Wildgrasflur, ruderales Gehölzflächen (geringer Wuchshöhe) mit einzelnen Sträuchern und Bäumen	Grünfläche, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft Wertstufe 1 von 5 (sehr gering) Wertstufe 2 von 5 (gering) Wertstufe 3 von 5 (mittel) Wertstufe 4 von 5 (mittelhoch) Wertstufe 5 von 5 (hoch)
Zustand von Natur und Landschaft	Einzelbaum oder Solitärstrauch	Sondergebiet, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt	
Gehölzgruppen vorwiegend Sträucher	Dauergrünland/ Grasacker intensiv genutzt auch als Grünweg/ Fahrt		
Höhenlinien	Hofstelle/ Zufahrt geschottert		
Gebäude			
Ackerfläche			

3.3 Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse). Der Standort steht potenziell unter starkem Stauwassereinfluss. Das Regenrückhaltevermögen ist als sehr hoch einzustufen. Das Nitratrückhaltevermögen ist sehr hoch. Die Bindungsstärke für Cadmium ist als gering einzustufen. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist hoch. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.
Anlagebedingt	Durch die Erweiterung des Bebauungsplans wird das Planungsgebiet (SO1 + SO2) teilversiegelt mit circa 44% der Fläche, siehe Darlegung unter Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt. Es entstehen wesentliche Veränderungen des Geländes, Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig (in Bereichen bis zu 7,5 m). Auf den Fl.Nrn. 1383/4 und 1392/1 sind bis zu maximal 5,0 m hohe Böschungen zulässig. Das Bodengefüge kann dadurch erheblich verändert werden.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Sie sind aufgrund des Umfangs als erheblich beeinträchtigend zu bewerten.

3.4 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Trotz des stark abfallenden Geländes wird örtlich Grundwasser, z.T. sogar steigend, angetroffen. Im Baugrundstück existiert kein einheitliches, zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Es werden vermutlich 2 verschiedene Grundwasservorkommen vorliegen: ein Grundwasservorkommen im Tertiär mit Abfluss ggf. in südöstlicher Richtung und ein Grundwasservorkommen im Gneiszersatz mit Abfluss in westlicher Richtung⁸. Beim Untergrund an der tiefsten Ecke des Grundstückes handelt es sich um Gneiszersatz mit einem k_f -Wert von $1,5 \times 10^{-6}$ m/s. Der k_f -Wert für eine zuverlässige

⁸ Wolf Ingenieurbüro. Neubau der JVA Passau an der Königschaldinger Straße in Passau: Antrag nach § 57 WHG zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Mitterbruchbach, Anlage 1. Stand 18. April 2019. S. 8-9.

und wirtschaftliche Versickerung viel zu gering. Auf dem Grundstück der JVA und auch dem benachbarten Grundstück wurde umfangreich Fließerde angetroffen, Versickerung in Fließerde erhöht die Gefahr von Hangrutschungen auf den tieferliegenden Nachbargrundstücken. Der Untergrund ist für Versickern ungeeignet.

Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden. Die Filter- und Pufferfunktion ist gering ausgeprägt. Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Planungsgebietes. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft der Mitterbruchbach im Neuburger Wald.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Das Plangebiet (SO1 + SO2) wird teilversiegelt mit circa 44% der Fläche, siehe Darlegung unter Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt. Das Oberflächenwasser wird nach Behandlung (Flächenversickerung über durchlässige Beläge, Sammlung in einem unterirdischen Regenrückhaltbecken, Sedimentation, hydraulische Drosselung) schadlos in den Mitterbruchbach eingeleitet. Dadurch werden Wasserqualität, Abflussgeschehen, Gewässerbett und Gewässerökologie nicht nennenswert beeinträchtigt ⁹ . Die Rückhalteeinrichtungen können so angelegt werden, dass auch bei Starkregenereignissen keine Sedimente remobilisiert werden. Da es sich nur um eine Teilversiegelung handelt und eine schadlose Einleitung in ein nahes Gewässer möglich ist, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

3.5 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet (SO1 + SO2) liegt topografisch höher als der circa 200 Meter westlich gelegene Neuburger Wald, der ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet darstellt. Die

⁹ Ebd., S. 16.

Umgebung ist von einer Durchmischung von Acker- und Grünlandflächen mit kleineren Siedlungsteilen geprägt, welche einen gewissen Beitrag zur Kaltluftentstehung leisten. Luftleitbahnen mit Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung größerer zusammenhängender Siedlungsbereiche sind nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Rahmen der Bauarbeiten können Staubemissionen entstehen.
Anlagebedingt	Durch die Erweiterung des Bebauungsplans und die Teilversiegelung (SO1 + SO2) der Fläche wird das Kleinklima im Planungsgebiet beeinflusst, das Anpflanzen von Bäumen mildert die kleinklimatische Veränderung ab. Auch aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung im Neuburger Wald oder in der direkten Umgebung oder auf bedeutende Transportvorgänge.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich.

3.6 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Planungsgebiet (SO1 + SO2) befindet sich in einem schwach (ca. 8%) in Richtung Westen geneigten Hang. Die Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich eine ehemalige Hofstelle innerhalb des Planungsgebietes. Die einzelne Hofstelle stellt ein charakteristisches Landschaftselement in der zersiedelten Landschaft dar. Die solitäre Wirkung des Hofes ist durch die bereits rechtskräftige Ausweisung des Sondergebietes verloren gegangen. Im Osten befindet sich die Bundesautobahn A3.

Grundsätzlich ist die Landschaft eher strukturarm. Die landwirtschaftlichen Flächen sind ausgeräumt, zerteilt nur durch einzelne Gehöfte meist ohne stärkere Rand- und Eingrünungsstrukturen. Im Westen befindet sich der weitgehend geschlossen wirkende Neuburger Wald, der das Landschaftsbild stark prägt. Dieser bewirkt auch, dass eine Fernwirkung des Gebietes nur eingeschränkt gegeben ist.

Zustandsbewertung:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	<p>Die Planung sieht die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe in zwei kleinen Teilbereichen vor (Punkt 5) Kapitel 1). Zudem dürfen Stützwände außerhalb der Baugrenze eine Höhe von 2,0 m anstatt 1,5 m aufweisen, sie benötigen einen Grenzabstand von 1,5 m statt 3,0 m (Punkt 8) Kapitel 1). Die Stützmauern sind sofern von außen sichtbar durch Pflanzungen einzugrünen. Durch die Erhöhung der Wandhöhe in Teilbereichen sowie die Erhöhung der zulässigen Stütz- und Außenmauern entstehen vor allem in der Wahrnehmung von Norden Eingriffe in das Landschaftsbild. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird versucht diese Eingriffe abzumildern.</p> <p>Böschungen sind in einer Höhe von 4,5 m statt 3,0 m wie bisher, teilweise in einer Höhe bis 7,5 m zulässig (Punkt 10) Kapitel 1). Die Erhöhung der zulässigen Geländeböschungen, in Teilen sogar Verdoppelung der Höhe, wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die Änderung des Bebauungsplans sieht jedoch auch die Ergänzung und Spezifizierung der Randeingrünung vor (Punkte 11) Kapitel 1). Die verbesserten Eingrünungsmaßnahmen tragen zur Reduzierung der Auswirkungen durch erhöhten Böschungen bei. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Landschaftsbild durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits erhebliche beeinträchtigt ist.</p> <p>Da die vorherrschende Kulturlandschaft bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan beeinträchtigt ist, ergeben sich auch den geplanten Parkplatz keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild, zumal der geplante Parkplatz durch die Pflanzung von Feldgehölzen eingegrünt wird.</p>
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

3.7 Kulturgüter und SachgüterZustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist in der Zusammenschau der Schutzgüter auf Teilflächen (siehe Abbildung 1) eine geringe, teilweise eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft auf (Stufen 2 bzw. 3 von 5).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	mittlere Bedeutung (3)	Mäßig erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe, in Teilen mittlere Bedeutung (2/3)	Mäßig erheblich
Boden	mittlere Bedeutung (3)	Erheblich
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Luft, Klima	geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	geringe / mittlere Bedeutung (2 / 3)	

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung können die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Hofstelle würde weiterhin bestehen, jedoch leer stehen. Insgesamt würden die Auswirkungen bei Nichtdurchführung vor allem für das Schutzgut Boden geringer ausfallen.

5. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden Eingrünungsmaßnahmen am Rand des Geltungsbereichs festgesetzt. Im Nordwesten des Parkplatzes wird entlang der Königsschaldinger Straße eine Extensivwiese mit der Pflanzung von Einzelbäumen festgelegt. Im Südosten, Süden und Westen des Parkplatzes wird die Pflanzung einer Feldgehölzhecke festgesetzt.

Die nördliche Eingrünung des Sondergebietes wird nach Norden auf die Fl.-Nrn. 1383/14 und 1385/7 verschoben und etwas verbreitert, um eine Erweiterung des Sondergebietes nach Norden zu ermöglichen (Punkte 2) und 3) Kapitel 1). Im Gegenzug wird das Sondergebiet im Südwesten zu Gunsten von privaten Grünflächen verkleinert (Punkt 3) Kapitel 1). Es ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Des Weiteren werden die Eingrünungsmaßnahmen im Südwesten und Westen des Sondergebietes aufgewertet (Punkt 11) Kapitel 1).

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt und den Boden werden die Stellplätze des Parkplatzes wasserdurchlässig gestaltet. Zudem wird der Parkplatz möglichst an das bestehende Gelände angepasst. Große Eingriffe in das Gelände sind nur im Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans geplant. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 geneigt sein, sie sind weich zu modulieren und müssen an der Grundstücksgrenze an das natürliche Gelände anschließen. Aufgrund der geplanten Teilversiegelung wird die Hofstelle teilweise entsiegelt.

Die Zufahrt des geplanten Parkplatzes wird in das nordöstliche Eck des Geltungsbereichs gelegt, um die Auswirkungen auf Hausnummer 61 durch den Zufahrtsverkehr so gering wie möglich zu halten.

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Natriumniederdruck- oder LED-Lampen, gesteuert mittels Zeitmanagement, zu verwenden. Gegen Aufhellung und Blendung ist sowohl die Umgebung als auch der Himmel abzuschirmen. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für Autobahnverkehr und für den Verkehr auf der benachbarten Königschaldinger Straße sowie auf die benachbarte Wohnbebauung entstehen kann.

6. Eingriffsbewertung

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Kompensationsfaktor ist aufgrund der Wertigkeit des Zustandes (siehe Kapitel 3) sowie der Eingriffsstärke gemessen an der festgesetzten GRZ von 0,6 nach Typ A des Leitfadens (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) zu bemessen. Es ist je nach betroffener Teilfläche ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 bzw. 0,8 und 1,0 festzulegen. Aufgrund der Teilversiegelung, der Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der Anpassung des Parkplatzes an das bestehende Gelände wird ein Faktor von 0,5 bzw. 0,8 festgelegt, siehe auch Tabelle 3. Die Erweiterung des Sondergebietes SO 1 werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Faktor von 0,7 angerechnet. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 0,14 ha.

Der Eingriffsbereich umfasst zusätzlich zur Erweiterung des So 1 im Norden und Nordwesten die Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Parkplatzanlage, ausgenommen sind der Bereich der Hofstelle, das Straßengrün sowie der Bereich der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt war. Der Bereich des geplanten Feldgehölzes im Süden wird ebenfalls nicht als Eingriff gewertet (siehe auch Abbildung 2). Die Pflanzung stellt im Vergleich zum bisherigen Zustand der Fläche als Acker eine Aufwertung dar. Da sich in diesem Bereich keine signifikanten Geländeänderungen ergeben, ist kein Eingriff gegeben. Es entsteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 0,489 ha.

Durch die Planung wird in Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans eingegriffen. Es werden jedoch auch Flächen als Grünflächen festgesetzt, welche vorher als Sondergebiet festgesetzt waren, sodass im Saldo mehr Grünflächen festgesetzt werden als im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/ha	Faktor	Flächenwert /ha
A	5			
A	4			
A (SO2)	3	0,088	0,8	0,070
A (SO1)	2	0,202	0,7	0,141
A (SO2)	2	0,555	0,5	0,278
A	1			
Summe		0,845		0,489
Ausgleichsbedarf				0,489

Abbildung 2: Eingriffsbewertung



 Grenze Geltungsbereich Deckblatt

 480 Höhenlinien

 30 Gebäude

 Eingriff hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A

Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

-  hohe Beeinträchtigung in Fläche sehr geringer Bedeutung
-  A I oben hohe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung
-  A II unten hohe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung
-  hohe Beeinträchtigung in Fläche mittelhoher Bedeutung
-  hohe Beeinträchtigung in Fläche hoher Bedeutung

7. Ausgleich

Der Bedarf an 0,348 ha Ausgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet SO 2 wird durch entsprechende Zuordnung mit 2.467 m² aus dem Ökokonto der Stadt Passau, Flurstück Nr. 303 Gemarkung Beiderwies sowie 1.013 m² aus dem Ökokonto der Stadt Passau, Flurstück Nr. 305 Gemarkung Beiderwies abgedeckt. Für die Erweiterung des Sondergebiets im Norden und Nordwesten werden weitere 617 m² aus dem Ökokonto der Stadt Passau, Flurstück Nr. 305 und 798 m² aus Flurstück Nr. 315 jeweils Gemarkung Beiderwies als Ausgleich zugeordnet.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung sind die Ausgleichsflächen und deren Bewertung im Bereich des Geltungsbereichs des Urplans weiterhin maßgebend. In der vorliegenden 2. Änderung wurden nur die zusätzlichen Eingriffsflächen und deren Ausgleich berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung sowie der der 2. Änderung überlappt sich nicht.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Unterbringung der benötigten Stellplätze wurde auch eine im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB flächensparende Unterbringung in einem mehrgeschossigen Parkdeck im bisher festgesetzten, rechtskräftigen Sondergebiet geprüft. Dies ist jedoch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht realisierbar, siehe dazu auch die Darlegungen in der Begründung.

Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft. Anfänglich wurde aufgrund des Geländes eine Erschließung im Südosten des Geltungsbereichs bevorzugt. Aufgrund der Nähe zur Hausnummer 61 wurde die Zufahrt jedoch weiter nach Norden in den Nordosten des Planungsgebietes gelegt, um die Beeinträchtigungen durch den Zufahrtsverkehr möglichst gering zu halten.

9. Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Stadt Passau durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

2010 wurde ein Sondergebiet an der Königschaldinger Straße im Stadtteil Rittsteig / Königschalding ausgewiesen; aufgrund zwischenzeitlich erhöhten Flächenbedarfs und der Sicherheitsanforderungen müssen benötigte Kfz-Stellplätze auf einer angrenzenden Fläche separat ausgewiesen werden. Das Sondergebiet vergrößert sich dadurch entlang der Straße in südliche Richtung. Des Weiteren muss das Sondergebiet nach Norden vergrößert werden, kann dafür jedoch im Gegenschluss im Südwesten verkleinert werden. Die Regelung der Niederschlagswasserbehandlung wird ebenfalls an die Vorhabenplanung angepasst.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine geringe, in Teilen mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Ein Schallgutachten wurde erstellt, die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans entstehen erhebliche Eingriffe für das Schutzgut Boden. Für die Schutzgüter Mensch und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt entstehen mäßig erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Ein Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist mit eingeplant.

Planverfasser

Passau, den 31.08.2021



.....
Dieter Spörl Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

Stadt Passau, den 31.08.2021

Stadt Passau

Stadtplanung

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister