

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan & Landschaftsplan

54. Deckblattänderung DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND LANDSCHAFTSPLANES

Stadt Passau



P A S S A U
Leben an drei Flüssen

Genehmigungsfassung
vom Oktober 2021

zuletzt bearbeitet am
03.09.2021

Gemarkung Grubweg
Stadt Passau Regierungsbezirk
Niederbayern

Inhalt

1.	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2.	Umweltbericht	4
2.1	Einleitung	4
2.1.1	Rechtliche Grundlagen	4
	In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.....	4
2.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.1.3	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.4.1	Vermeidung und Verringerung	17
2.4.2	Ausgleich	17
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
2.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	19
2.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Passau beabsichtigt im Norden von Grubweg, an der Kreuzung der Bayerwaldstraße (Bundesstraße 12) mit der Salzweger Straße ein ca. 12.164 m² (Geltungsbereich) großes eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszuweisen. Die Zufahrt soll im Westen erfolgen.

Mit der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde das Planungsbüro GeoPlan aus Osterhofen beauftragt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in ein Gewerbegebiet geändert. Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Großteil des Areals landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im südlichen Bereich (LB) ist eine Biotopfläche verzeichnet. Diese wird im Zuge der Planungen nicht beeinträchtigt.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

2.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Grubweg, an der Kreuzung der Bayerwaldstraße (Bundesstraße 12) mit der Salzweger Straße. Das geplante Gebiet grenzt im Osten an die B12 und deren Auf- und Abfahrt. Im Westen grenzt das Gemeindegebiet der Gemeinde Salzweg an. In südlicher Richtung schließt an den Geltungsbereich, auf das zu erhaltende Biotop ein Ferienhaus an. Östlich der B12 befindet sich bereits ein im Flächennutzungsplan gekennzeichnetes Gewerbegebiet.

Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich, BayernAtlas 2020)



2.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung kann dem zugehörigen Bebauungsplan und dessen Begründung entnommen werden.

2.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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, des Flächennutzungsplanes, sowie des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:

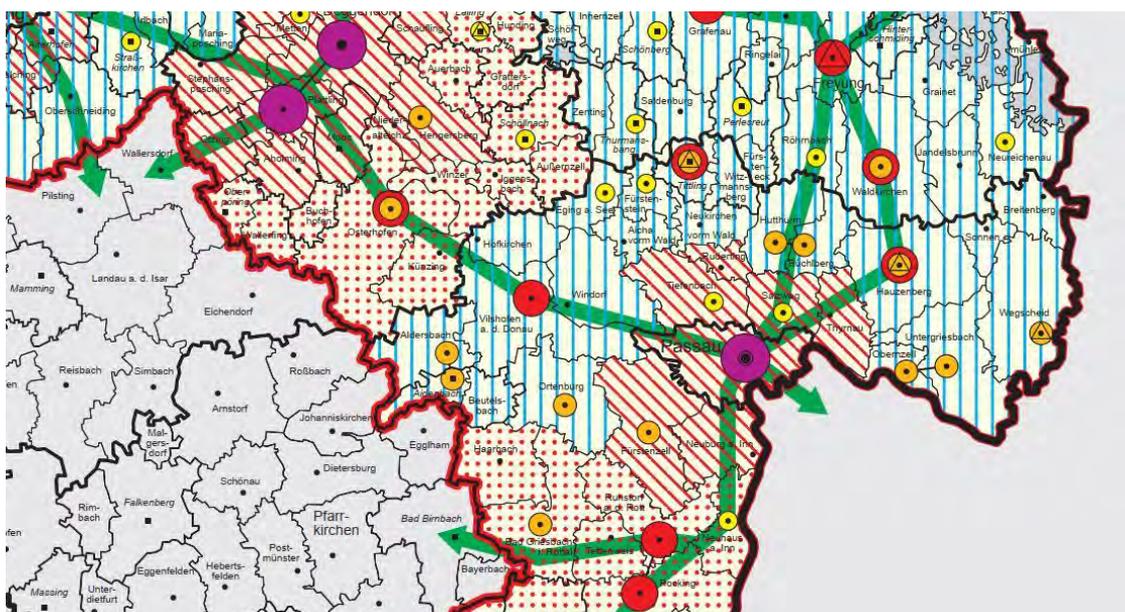
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Passau in der Region Donau-Wald.

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.

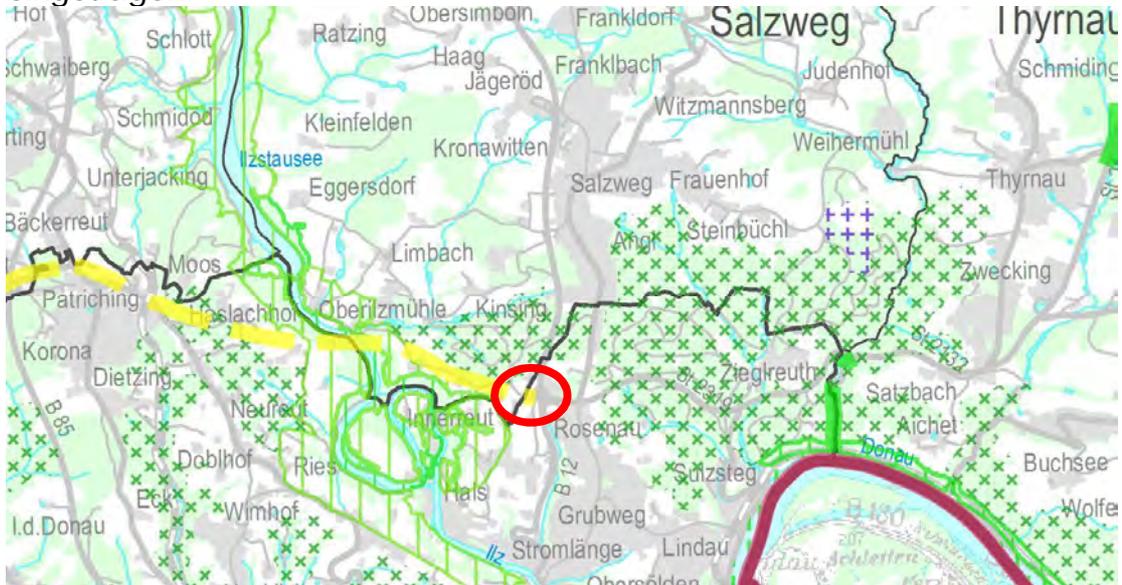
Für die geplanten Flächen sieht der Regionalplan keine Maßnahmen vor. Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 26, Wälder bei Salzweg und Thyrnau.

Das Gebiet befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Passau liegt als Schnittpunkt auf den überregionalen Entwicklungsachsen Regensburg – Passau - Linz und München – Passau – Freyung.



Auszug Regionalplan Donau-Wald, Raumstrukturkarte (nicht maßstäblich, 2019)

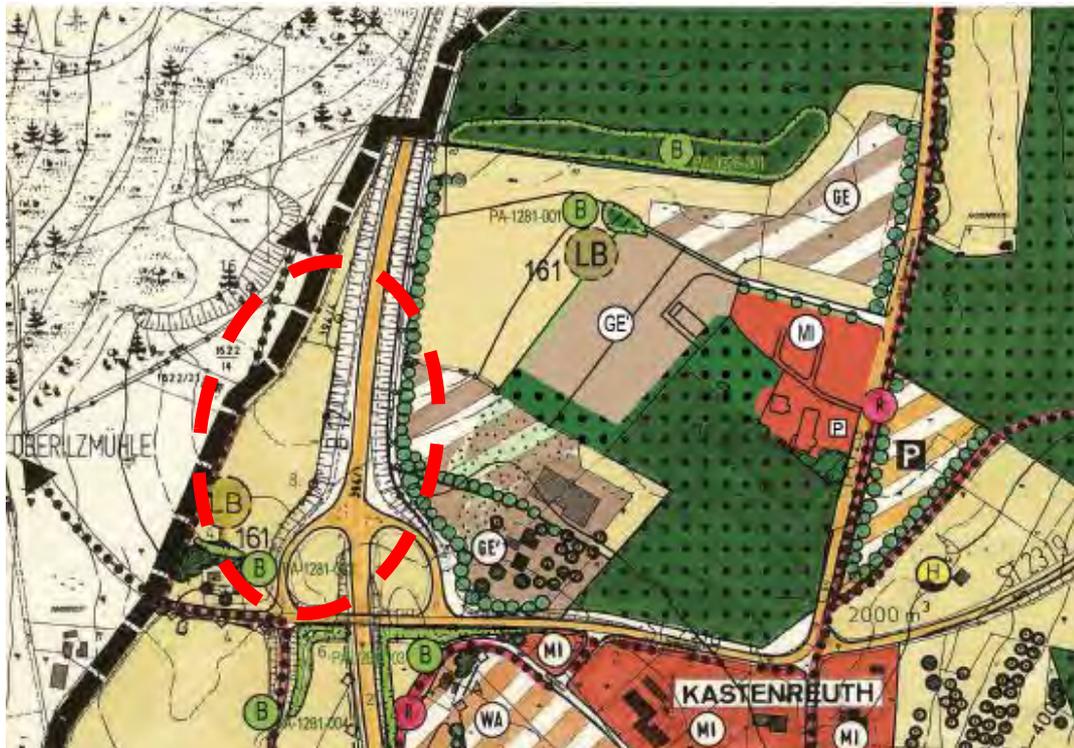
Der Anschluss der Kreisstraße PAS30 A3 - Passau Nord - B12 - St2319 an die B12 ist an dieser Stelle als zeichnerische Erläuterung verbaler Ziele (Infrastruktur Verkehr) eingetragen.



Auszug Regionalplan Donau-Wald (nicht maßstäblich, RISBY 2020)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Plan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.



Flächennutzungsplan der Stadt Passau (nicht Maßstäblich)



Flächennutzungsplan der Stadt Passau, 54. Änderung (nicht Maßstäblich)

Der Flächennutzungsplan wird durch die 54. Änderung im Parallelverfahren angepasst (Gewerbegebiet). Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Großteil des Areals landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im südlichen Bereich (LB) ist eine Biotopfläche verzeichnet. Diese wird im Zuge der Planungen nicht beeinträchtigt.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald beschrieben.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Grubweg, an der Kreuzung der Bayerwaldstraße (Bundesstraße 12) mit der Salzweger Straße. Das geplante Gebiet grenzt im Osten an die B12 und deren Auf- und Abfahrt. Im Westen grenzt das Gemeindegebiet der Gemeinde Salzweg an. In südlicher Richtung schließt an

den Geltungsbereich, auf das zu erhaltende Biotop ein Ferienhaus an. Östlich der B12 befindet sich bereits ein im Flächennutzungsplan gekennzeichnetes Gewerbegebiet.

Das Biotop „Gehölze nördlich und westlich von Kastenreuth“ (PA-1281-002) befindet sich im Geltungsbereich der Planungen. Ein Eingriff findet nicht statt. Die betroffene Teilfläche 002 wird wie folgt beschrieben: Baumhecke aus Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Hainbuche und Kirsche zwischen Hausgrundstück und Acker.

Die beplante Fläche wird im Westen von einer Zufahrt zu zwei Einzelhäusern abgegrenzt. Im Norden bleibt eine kleine Ackerfläche auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Salzweg bestehen. Auf diese folgt eine Waldfläche. Im Osten wird die Fläche durch die Straßenböschung der B12 beschränkt.

Im Süden existiert außer dem besagten Biotop ein weiterer Gehölzbestand, welcher im Südosten durch Straßenbegleitgehölz fortgesetzt wird. Auf diesen Gehölzbestand folgt ein weiteres Einzelhaus. Die besagten Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Pflegekonzept zur Erhaltung des Grünlandes erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Der für die Gewerbefläche vorgesehene Bereich unterliegt derzeit einer intensiven Ackernutzung. Durch die derzeitige Nutzung und die angrenzende Bundesstraße B12 ist eine Vorbelastung des Standortes bereits gegeben.

Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf den Naturhaushalt sind entsprechend drastisch. In den Ackerlagen kann sich nur ein stark eingeschränktes Spektrum meist weit verbreiteter Pflanzen- und Tierarten behaupten.

Das Vorhaben liegt in der Naturraum-Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, und in der Untereinheit Ilz-Erlau-Hügelland (ABSP).

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Intensiv genutzter Acker

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Bestand an folgenden Bäumen und Gehölzen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und -Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen:

- Bäume, Stäucher und sonstige Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Flächen
 - Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm
 - Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm
- Jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben,

- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der beiden stärksten Stämmlinge in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt,

Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt. Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LG4).

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Vegetation) auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baukörper, Zufahrten und Stellflächen.

Nutzungsbedingt

- Lärm und Verkehr durch Parkplatz und Anlieferung

Durch die Anlage des eingeschränkten Gewerbegebietes entstehen gesamt gesehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Pflanzungen von Einzelbäumen wirken dem Eingriff ebenso entgegen, wie die Sicherung der Grünflächen und Gehölze im Geltungsbereich. Für die beeinträchtigten Flächen wird die Eingriffsregelung angewandt.

B. Schutzgut Boden

Das Ilz-Erlau-Hügelland kann als Riedellandschaft über kristallinen Gesteinen beschrieben werden, die im Landkreis durch die tief ins Gelände eingeschnittenen Talsysteme von Ilz, Erlau und kleineren, direkt zur Donau entwässernden Bächen geprägt wird.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 von Bayern wird der Boden im Geltungsbereich wie folgt beschrieben:

Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse).

Das Baufeld selbst wird derzeit Ackerbaulich intensiv genutzt.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes, im Norden der Stadt Passau, im Nordwesten des Stadtteils Grubweg liegen entsprechend den uns vorliegenden geologischen Informationen und Kartenwerken unter Oberböden und teils quaritären, holozänen Deckschichten die tertiären Kiese der Tertiär-Abfolge Bayerwald vor. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der

stehen derzeit nicht zur Bewertung zur Verfügung. Diese wären bei Bedarf beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Es ist geplant, das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser über Rigolen zu versickern. Das Baugrundgutachten (vgl. Geotechnischer Bericht Nr. B1911441, Ingenieurbüro Geoplan) bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem GE Kastenreuth-West wurde bereits beantragt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Einhaltung aller Festsetzungen als gering einzustufen.

D. Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nur in den Randbereichen (Straßenbegleitgrün) vorhanden, und wird vollständig erhalten. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße, den angrenzenden Gewerbebetrieben und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima in der Umgebung zu rechnen.

Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7° bis 8°C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 700 – 800 mm mäßig feucht.

Die Baumaßnahme beseitigt keine Gehölze bzw. Sträucher, führt jedoch durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung.

Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der umliegenden Gewerbebetriebe und der derzeitigen Ackernutzung auf dem Areal nicht merklich verändert. Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Betriebes ist mit lufthygienischen Belastungen zu rechnen.

Die Überplanung der bestehenden Ackerfläche führt zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“. Die Untereinheit ist als Ilz-Erlau-Hügelland verzeichnet. Nordöstlich des beplanten Ackers, im Gemeindegebiet der Gemeinde Salzweg, getrennt durch die bereits bestehende Erschließungsstraße, weitere Ackerflächen und zwei Einzelhäuser, liegt eine ca. 60 ha große Waldfläche.

Das Areal selbst ist von der freien Landschaft derzeit nur bedingt einsehbar.

Am Rande des dicht bebauten Stadtgebietes verschwinden die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft fast völlig. Der Geltungsbereich ist geprägt

durch die B12 und die gewerblichen Betriebe im weiteren Umgriff des Geltungsbereichs. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Im Südosten bzw. Osten befindet sich eine dichte Eingrünungsstruktur (Straßenbegleitgrün).

Die Fernwirkung ist zum einen durch den bestehenden Bewuchs entlang der Bundesstraße, den Erhalt des Feldgehölzes im Süden bzw. Südwesten und den anschließenden Wäldern im Westen und Norden eingeschränkt bzw. auch aufgrund der Topographie teilweise nicht gegeben. Das geplante Bauvorhaben ist von der tieferliegenden Bundesstraße aus nicht oder nur wenig zu sehen. Eine Fernwirkung in Richtung Südwesten kann durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen abgemildert werden. Diese wurden zur Entwurfsfassung weiter verdichtet und ergänzt. Die Gehölze im Süden und Südosten werden vollständig erhalten. Eine bedingte Sichtbarkeit aus Süden ist am Standort dennoch gegeben.

Die Ausweisung des Sondergebietes greift nicht in Gehölzstrukturen ein. Im Westen entsteht eine neue Eingrünung durch Baumpflanzungen. Die bestehende Eingrünung wird im Zuge der Planung erhalten.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigung, des geringen Ausmaßes des Vorhabens und der umfassenden Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel einzustufen.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Aufgrund der Lage, der vorherigen Ackernutzung und den bisherigen Planungen im Umgriff hat das Gebiet keine bedeutende Funktion für die naturnahe Erholung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist nur eingeschränkt gegeben. Ein Radwanderweg führt ca. 200 m südöstlich, auf gegenüberliegender Seite der Bundesstraße auf die Donau-Bayerwald-Route (Ost) Eine Beeinträchtigung der Freizeinnutzung findet nicht statt. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Weitere überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung nicht.

Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Bei dem überplanten Areal um eine durch Lärm beeinträchtigte Freifläche (Bundesstraße).

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf einem gesondert erstellten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros GeoPlan

(Schalltechnischer Bericht Nr. S1909073). Dabei wurde u. a. die DIN 18005 zum Berechnungsverfahren, zu schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und zum Schallschutz im Städtebau verwendet.

Der vorliegende schalltechnische Bericht (Nr. S1909073) zeigt auf, dass durch Errichtung und Betrieb des eingeschränkten Gewerbegebietes bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen und den herrschenden Voraussetzungen, ein ausreichender Lärmschutz gesichert ist. Alle diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen worden. Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Der Umwelttechnische Bericht Nr. S1909073 stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird. Unter der Berücksichtigung der Maßnahmen (Auflagen) und der im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen, ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Bei Einhaltung der festgesetzten Auflagen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich findet sich weder im Flächennutzungsplan, noch im Denkmalatlas ein Hinweis auf Flächen mit Kultur- oder Bodendenkmalen.

In etwa 400 m östlicher Richtung befindet sich ein Teilabschnitt der vereinigten Bergreichensteiner, Winterberger und Prachatitzer Zweige des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges "Goldener Steig", der als Bodendenkmal (D-2-7446-0282) gekennzeichnet ist. Das genannte Denkmal wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Weitere Bau- und Kunstdenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Aufgrund der vorhergehenden Nutzung können Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Von Auswirkungen auf Bodendenkmäler wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt (Kreisarchäologie) zu melden. Ein Hinweis dazu wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

H. Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Die Bodenschutzklausel nach §1a(2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche als Gewerbegebiet wird mit vorliegender Planung festgestellt. Infolge der Planung wird insgesamt ca. 1 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dabei wurden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

Gemessen an diesen Entwicklungen konnte die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen gering gehalten werden. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Es handelt sich aufgrund der Gewerbegebiete im Umgriff um eine gewisse Nachverdichtung. Planungsrelevante Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Aufgrund der direkten Lage an der B12 ist eine Vorbelastung der Fläche gegeben. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass eine gute verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist. Im unmittelbaren Anschluss bestehen bereits bebaute und erschlossene Siedlungsflächen. Somit kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Bei der Erschließung wurde aufgrund des Flächenzuschnitts auf weitere Erschließungsstraßen verzichtet.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,2 ha und wird überwiegend von Ackerland eingenommen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Falls ein Eingriff nicht vermeidbar ist, sollte die Flächeninanspruchnahme auf das geringst mögliche Maß reduziert werden. Dazu tragen die Integration von Nebenanlagen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - soweit möglich - bei.

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind auch aufgrund des derzeitigen Bestandes keine Wechselwirkungen bekannt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre auf der Fläche weiterhin Ackernutzung gegeben. Damit sind die üblichen Emissionen der Landwirtschaft, samt Düngung und Pflanzenschutzmittelausbringung verbunden.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Vermeidung und Verringerung

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

- Einzelbaumpflanzungen
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Großflächiger Erhalt der Bestandsgehölze
- Pflegemaßnahmen zum Erhalt extensiven Grünlandes
- Ausschluss von Logistikzentren und Einzelhandelsbetrieben
- Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung und Vermeidung von Lichtemissionen

Detaillierte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes behandelt.

2.4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Geplante Nutzung: **Gewerbegebiet**

Flurnummer: Fl. Nr. 398/27 TF

Gemarkung: Grubweg

Größe: 10.404 m²

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Die Fläche liegt im Außenbereich. Es wird die Eingriffsregelung angewandt.

Bestandsflächen, und zu erhaltende Grünflächen werden aus der Eingriffsermittlung ausgenommen.

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

10.404 m²

Das Gelände wird derzeit als Acker genutzt. In den Randbereichen befinden sich Strauchhecken.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie I, oberer Wert
Ackerflächen
- Boden: Kategorie II, oberer Wert
anthropogen überprägter Boden
- Wasser: Kategorie II, unterer Wert
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie I, oberer Wert
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame
Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I, oberer Wert
vorbelastete Agrarlandschaft (Bundesstraße)

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor.
Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der bestehenden Ortsrandeingrünung, der vorgesehen Baumpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Areals, und der als zu erhalten festgesetzten schützenswerten Bereiche im Umgriff des Vorhabens als eingriffsmindernde Maßnahmen ist der Faktor 0,4 gerechtfertigt. Zudem würde ohne die Bebauung weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden und ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden sein.

$$10.404 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.162 \text{ m}^2$$

Für festgesetzte Bepflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrassenmischung anzusäen und ein Saum zu entwickeln. Dieser ist einer Herbstmahd zu unterziehen.

Der erforderliche Ausgleich von 4.162 m² wird über ein Ökokonto der GreenNature erbracht. Die Darstellung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Passau geht derzeit für Gewerbeflächen von einem Bedarf von ca. 15 Hektar aus, welchem aufgrund fehlender Gewerbeflächen derzeit nicht nachgekommen werden kann. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Grubweg soll dabei, aufgrund der optimalen infrastrukturellen Bedingungen, forciert

werden. Expansionen oder Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben im Stadtteil Grubweg sind aufgrund der geringen Anzahl an verfügbaren Gewerbeflächen äußerst schwierig. Selbst bei einer kleinen Nachverdichtung im Bereich der B 388 könnte der Nachfrage an Gewerbeflächen mit nur rund 1,4 Hektar Fläche nachgekommen werden. Dazu liegen die Flächen im Hochwasserbereich der Donau und können somit nur eingeschränkt oder unter besonderen Auflagen genutzt werden.

Die ursprüngliche Planung zum Errichten eines Wohngebietes an dem vorliegenden Standort wird nicht weiterverfolgt.

Die gegebene Vorbelastung der Fläche durch die B12 stellt wegen der damit verbundenen guten Verkehrsanbindung zugleich einen Standortvorteil für die Gewerbefläche dar. Durch die zu erwartenden Abstimmungsschwierigkeiten wurde das Plangebiet um eine Teilfläche auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Salzweg verkleinert. Eine zukünftige Erweiterung wird dadurch nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Gehölzbereiche im südöstlichen Rand des Geltungsbereiches besteht bereits eine umfassende Eingrünung, welche das Gebiet von dieser Seite her abschirmt. Die Zufahrt wird zur bisherigen Situation verbessert, indem diese verbreitert wird. Dies wird in einem separaten Verfahren geregelt.

Eine detaillierte Betrachtung der Alternativen erfolgt in der Begründung zum Flächennutzungsplan.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Umwelttechnische Bericht zum Schallschutz, die Bodenuntersuchung und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen nicht möglich.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes oder durch Hinweise der Behörden nach Abschluss des Verfahrens (§ 4 Abs. 3 BauGB) unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wird die Stadt Passau prüfen, ob sie erneut planerisch tätig werden muss.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche. Umliegende Gehölzflächen werden großflächig erhalten. Durch die Lage an der Bundesstraße B12 und die bestehende Eingrünung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Das Gewerbegebiet ist durch die Lage an der B12 verkehrsmäßig gut angebunden. Lärmschutzkonflikte sind durch

Einhaltung der Lärmkontingente nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser kann versickert werden.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	-	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister