

Stadt Passau – Gemarkung Haidenhof
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P 9“
(GE an der Neuburger Straße)

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 2

16.01.2019

geändert, ergänzt am 31.03.2020, 23.06.2020

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung**
- 2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung**
- 3. Beeinträchtigungsintensität – erforderliche Ausgleichsflächen**
 - 3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 3.2 Grünordnungsmaßnahmen
 - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
- 4. geplante Ausgleichsflächen**

Kartenverzeichnis

4130.201 - Vegetation Bestand und Bewertung

4130.202 – Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsintensität

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Steiningergasse 2
94032 Passau

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

16.01.2019
geändert, ergänzt am 31.03.2020, 23.06.2020

1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Die als Gewerbegebiet auszuweisende Fläche wird teilweise in Kategorie I eingeordnet und als Gebiet geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- Intensivrasen – Sportrasen (Untere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume und Landschaftsbild)
- Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün (Untere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume und Landschaftsbild)

Kategorie II

Ein kleiner Teil der Fläche wird Kategorie II zugeordnet und als Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

- Bauminseln (Obere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume und Landschaftsbild)
- Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün mit Gehölzen < 10 Jahre alt (Untere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume und Landschaftsbild)

Kategorie III

Die verbleibende Fläche wird in Kategorie III eingestuft und als Gebiet hoher Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet

- Alte Gebüsche und Hecken (Untere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume und Landschaftsbild)

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

GE GRZ > 0,35

Aufgrund der hohen GRZ und der damit verbundenen erheblichen Eingriffsschwere wird das GE im Untersuchungsgebiet Typ A zugeordnet.

3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie I:
Feld A 1, Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie II:
Feld A 2, Kompensationsfaktor: 0,8 – 1,0

Gebiet mit GRZ > 0,35 und Kategorie III:
Feld A 3, Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Bestand Feldgehölz erhalten: ca. 2.240,00 m²
- Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02. zulässig

3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Bepflanzung

- 1 Baum zu pflanzen je 5 Stellplätze
- 1 Baum zu pflanzen je 300 m² Grundstücksfreifläche
- Baumreihen zu pflanzen entlang der Erschließungsstraßen
- unversiegelte Grünfläche mindestens 20 %

Grundwasser- und Bodenschutz

- versickerungsfähige Beläge für Stellplatzanlagen

Landschaftsbild

- Stützmauern höher 1,80 m unzulässig
- Eingrünung der Gewerbefläche durch Feldhecken und Baumreihen

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Das geplante Gewerbegebiet kommt in annähernd ebenem Gelände auf einer ehemaligen Sportanlage zu liegen. An die Fläche schließen südwestlich und nordöstlich ebenfalls Gewerbeflächen an. Südöstlich wird die Fläche von der Neuburger Straße begrenzt, nordwestlich schließen der Waldfriedhof und die Ausläufer des Neuburger Waldes an.

Die Sportflächen werden als Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Kategorie I mit unterer Wertigkeit eingestuft und aufgrund umfangreicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen mit dem Kompensationsfaktor 0,3 ausgeglichen.

Im nordöstlichen Bereich umfassen alte Hecken und Gebüsche, die mit Biotop Nr. 1090 in der Stadtbiotopkartierung erfasst sind, die ehemalige Sportfläche. Das Biotop muss teilweise der Baulandausweisung weichen. Die Hecken und Gebüsche werden der Kategorie III untere Wertigkeit zugeordnet und sind mit dem Kompensationsfaktor 1,2 auszugleichen.

Teile der Gebüsche sind außerhalb des Baulandes als zu erhalten festgesetzt. Die Bebauung stellt aber eine Beeinträchtigung für das Gehölz dar, da dieses im Bestand reduziert wird und als Lebensraum eine Beunruhigung durch die Bebauung und die künftige Nutzung erfährt. Der Ausgleich für die verbleibenden Flächen wird mit dem Kompensationsfaktor 0,4 angesetzt.

Die Bauminselfn im Süden und Südwesten werden der Kategorie II obere Wertigkeit zugeordnet. Sie sind entsprechend dem in Kategorie II höheren Kompensationsfaktor von 1,0 auszugleichen.

Darüber hinaus gibt es im Südosten und Südwesten noch Flächen, die als extensives Straßenbegleitgrün mit Gehölzen (< 10 Jahre alt) der Kategorie II mit unterer Wertigkeit zugeordnet werden und entsprechend der Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 auszugleichen sind.

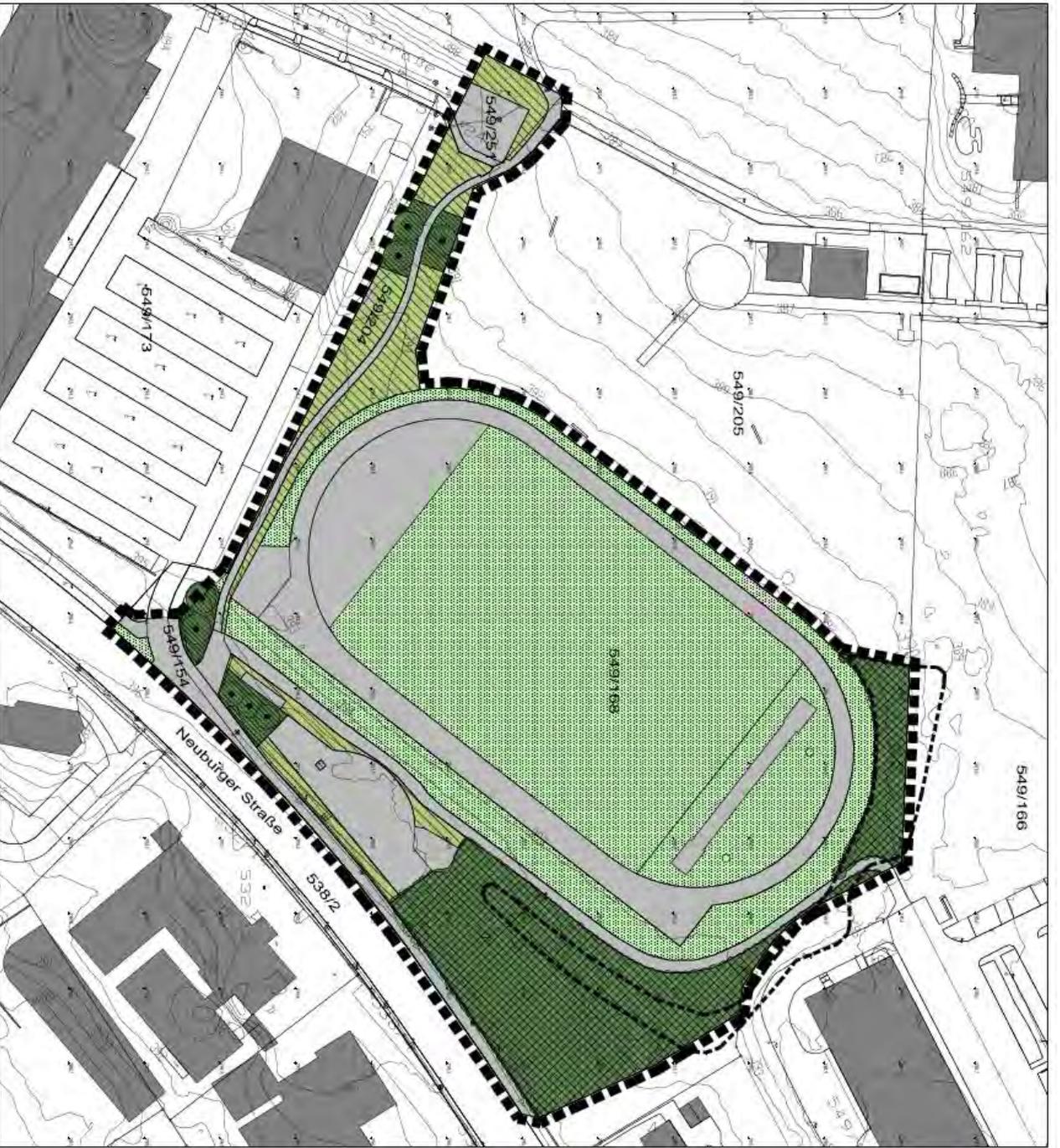
Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 25.165,00 m². Die befestigten Flächen umfassen 7.363,00 m² und müssen nicht ausgeglichen werden.

Feld A1 GE	11.682 m ²	x 0,3	=	3.505 m ²
Feld A2 GE	574 m ²	x 1,0	=	574 m ²
Feld A2 GE	1.715 m ²	x 0,8	=	1.372 m ²
Feld A3 GE	1.591 m ²	x 1,2	=	1.909 m ²
Feld A3 außerhalb GE	2.240 m ²	x 0,4	=	896 m ²
Ausgleichsflächenbedarf gesamt:				8.256 m ²
gerundet:				8.260 m ²

4. geplante Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von gerundet 8.260 m² wird vom Ökokonto der Stadt Passau in Abzug gebracht. Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 304 der Gemarkung Beiderwies. Hier wird eine Ackerfläche in eine Magerwiese umgewandelt.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin



- Umgriff
- Vegetation Bestand
- Biotopt: PA-1090
- Hecken und Feldgehölze
- Alle Gehäusche und Hecken
- Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Betula pendula - Birke
- Betula pendula - Tristis - Hängebirke
- Carpinus betulus - Hambuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Pinus avium - Vogelfirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sortbus aucuparia - Eberesche
- Hecken/Sträucher:
- Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus laevigata - Zweigfliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Juglans regia - Walnuß
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenlirische
- Rosa multiflora - Buschrose
- Salix caprea - Weidenarten
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Baumsehr/Laubbäume

- Extensives Strauhengeleitgrün mit überwiegend einheimischen Siedlungsgehölzen
- Grünfläche
- Sportanlagen/intensives Strauhengeleitgrün

Vegetation Bewertung

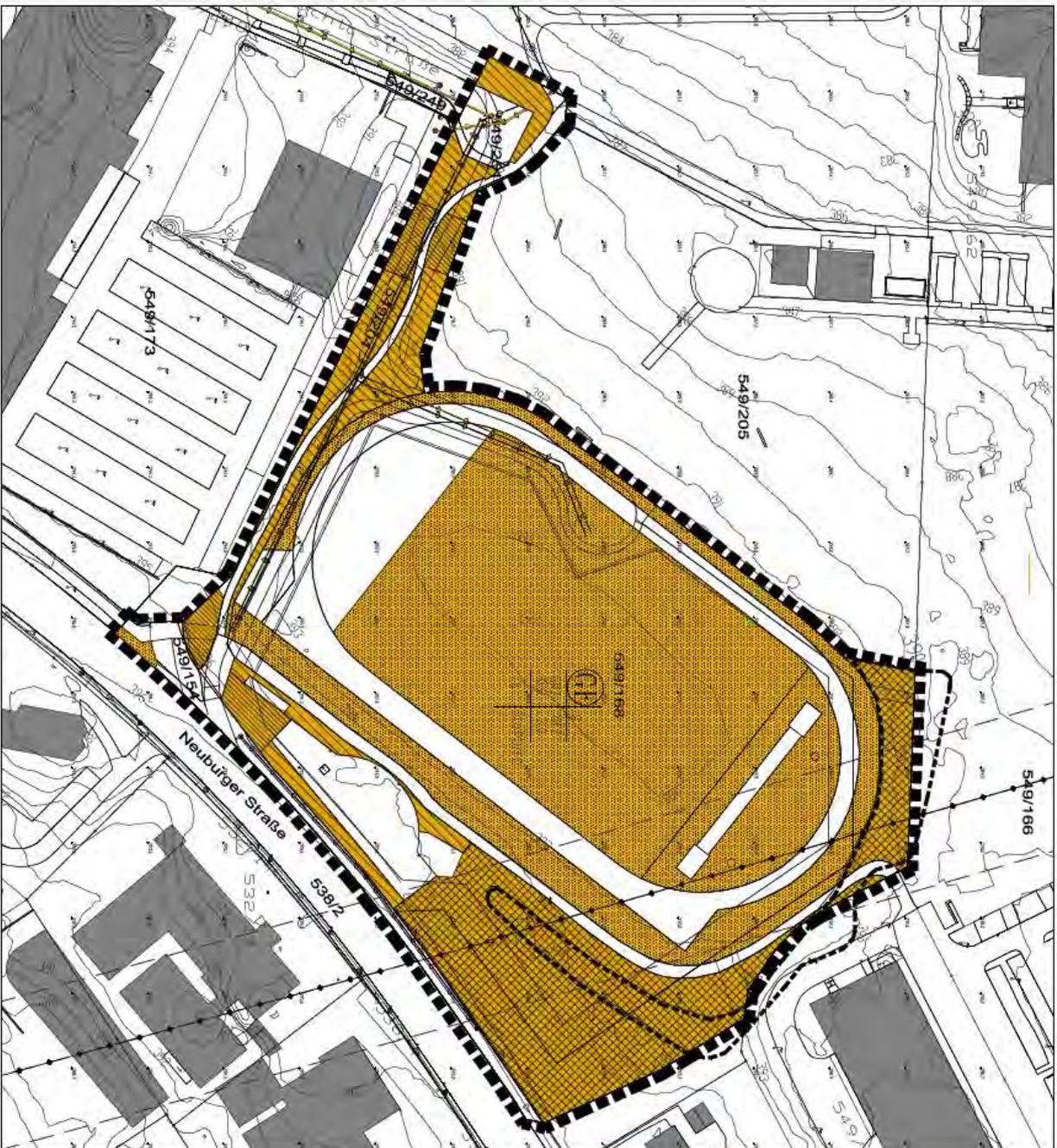
- Kategorie I
Fläche geringer Bedeutung für Naturnahsicht und Landschaftsbild
- Kategorie II
Fläche mittlerer Bedeutung für Naturnahsicht und Landschaftsbild untere Wertigkeit
- Kategorie II
Fläche mittlerer Bedeutung für Naturnahsicht und Landschaftsbild obere Wertigkeit
- Kategorie III
Fläche hoher Bedeutung für Naturnahsicht und Landschaftsbild untere Wertigkeit

Vegetation Bestand und Bewertung

Behauungs- und Grünordnungsplan
Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbuck P 9*
(GE an der Neubürger Straße)
Gemarkung Handenhof

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Steinlingergasse 2
94032 Passau
Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959

Legenplan	M 1:1000	16.01.2019 geänd. am 31.03.2020	4130/201
-----------	----------	---------------------------------------	----------



Umgriff

Darstellung der Beeinträchtigung

Feld I
Fläche mit geringer Bedeutung für Naturnahhalt
und Landschaftsbild (untere Wertigkeit)

mit hohem Versiegelungsgrad

Kompensationsfaktor: 0,3
Feld A1: $11.682 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.505 \text{ m}^2$

Feld II
Fläche mittlerer Bedeutung für Naturnahhalt
und Landschaftsbild (untere Wertigkeit)

mit hohem Versiegelungsgrad

Kompensationsfaktor: 0,8
Feld A2: $1.715 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.372 \text{ m}^2$

Feld III
Fläche mittlerer Bedeutung für Naturnahhalt
und Landschaftsbild (obere Wertigkeit)

mit hohem Versiegelungsgrad

Kompensationsfaktor: 1,0
Feld A2: $574 \text{ m}^2 \times 1,0 = 574 \text{ m}^2$

Feld III
Fläche hoher Bedeutung für Naturnahhalt
und Landschaftsbild (untere Wertigkeit)

mit hohem Versiegelungsgrad

Alle Gebüsche und Hecken
innerhalb der Baulandfläche
Kompensationsfaktor: 1,2
Feld A3: $1.591 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1.909 \text{ m}^2$

Alle Gebüsche und Hecken
außerhalb der Baulandfläche
Kompensationsfaktor: 0,4
Feld A3: $2.240 \text{ m}^2 \times 0,4 = 896 \text{ m}^2$

Ausgleichsflächenbedarf gesamt: 8.256 m^2

Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsintensität

Bebauungs- und Grundordnung
Erlern, Bundesweingelände Kohlbruck P 9f
(GE an der Neubürger Straße)
Gemarkung Heidenhof

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Sterningergasse 2
94032 Passau
Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959

Lageplan
M 1:1000
16.01.2019
geänd. am
31.03.2020

41.30.202

Planung