

Begründung

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Lindental“, 1. Änderung

Gemarkung Beiderwies

Stand: 05.04.2023

1. Städtebauliche Ziele und Zwecke der Teilaufhebung

Mit dieser Teilaufhebung soll eine langfristig nicht bebaubare, auf einer exponierten Hanglage befindliche Baugrenze auf einer TF der Fl.Nr. 144 Gmkg. Beiderwies sowie eine ausgewiesene, bislang nicht umgesetzte Baugrenze für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 141 Gmkg. Beiderwies zurückgenommen und künftig wieder gemäß Urplan als private Grünfläche (TF Fl.Nr. 141) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (TF Fl.Nr. 144) ausgewiesen werden. Der Beschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes in o.a. Bereichen erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 20.07.2021, in dessen Zuge auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Muffatstraße“, Gmkg. Beiderwies beschlossen wurde.

Die Rücknahme der Baugrenze auf Fl.Nr. 141 erfolgt auf Anregung des Grundstückseigentümers, welcher diese bereits mit einer ursprünglich angedachten, aber aus diversen Gründen nicht weiter verfolgten Bebauungsplanänderung forcierte. Nachdem mithin andernorts ein entsprechend gesondertes Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, kann nunmehr das Verfahren zur entsprechenden Teilaufhebung wieder aufgegriffen werden.

Die Rücknahme der Baugrenze auf Fl.Nr. 144 (ebenfalls desselben Grundstückseigentümers) wird wie folgt begründet: Die dort mit dem Bebauungsplan „Lindental“, 1. Änderung, ausgewiesene Baugrenze überplant einen nicht unerheblichen Teil eines als Biotop kartierten naturnahen Gehölzbestandes (überwiegend Bäume, Biotop Nr. 1144-001) an der Böschung zwischen Straße und Acker auf Fl.Nr. 144 Gmkg. Beiderwies. Die Erfassung des Gehölzbestandes in der Biotopkartierung unterstreicht dessen ökologischen Wert als wichtiges Landschaftselement; er setzt sich u.a. aus den Baumarten Eiche, Ahorn, Birke, Salweide zusammen. Die zur Bebauung beabsichtigten Parzelle enthält zum aktuellen Stand Gehölzbestände in Form von Feldgehölzen, die dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Im Rahmen einer ursprünglich unmittelbar angrenzenden geplanten Bebauungsplanänderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei Frau Dipl.-Biologin Susanne Morgenroth in Auftrag gegeben. Im Gutachten vom 31.10.2019 wurde nach der Ausbringung von sog. Haselmaustubes trotz suboptimaler Erfassungsbedingungen das Vorkommen mehrerer Individuen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) bestätigt und die Gehölze (mithin auch die vorliegende Fl.Nr. 144) großflächig als Lebensraum der Art bewertet.

Das besagte Grundstück Fl.Nr. 144 liegt inmitten des Haselmaushabitats und durchschneidet dieses vollständig. Die Haselmaus ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchst.b) und aa) und Nr. 14 Buchst. b) i.V.m. Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG besonders und streng geschützt.

Der Verwirklichung einer Bebauung stünden daher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG, insbesondere das Schädigungsverbot, entgegen. Aus diesem Grunde wird auch hier eine Rücknahme der Baugrenze und die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (gem. des Urbebauungsplanes „Lindental“) angestrebt. Nachdem die Erteilung einer Artenschutzrechtlichen Ausnahme seitens der Regierung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, empfahl die Regierung von Niederbayern eine räumliche Verlagerung außerhalb des Lebensraumes der Haselmaus zur Realisierung des Vorhabens. Da auch

hier andernorts mittels Bauleitplanung entsprechendes Baurecht geschaffen wird, kann nunmehr auch diese Baugrenze aufgelöst werden.

2. Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich bezüglich des aufzulösenden Baurechtes umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 141, Gmkg. Beiderwies sowie eine TF des Grundstücks Fl.Nr. 144, ebenfalls Gmkg. Beiderwies.

Der Änderungsbereich liegt rund 1,5 km südlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt.



Aufhebungsflächen markiert

3. Umweltauswirkungen einer potentiellen Bebauung auf einer TF der Fl. 144, Gmkg. Beiderwies

Nachfolgend werden Zustand sowie Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter, sowie deren Wechselwirkungen untereinander. 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 Leitfadens. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen.

Menschen

Zustand

Das Plangebiet ist mit einem Feldgehölz mit starkem Unterwuchs bestanden. Im Osten und Westen schließen Feldgehölz Strukturen und Ackerflächen an. Südlich und westlich schließt Wohnbebauung an.

Bewertung des Zustandes

Die Fläche weist eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen

Aufgrund des dichten Bewuchses und der Größe der Bauparzelle kommt der Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung zu. Da auf der Betroffenen Parzelle nur Wohnnutzung zulässig ist, ergeben sich keine relevanten Lärmemissionen, die auf die Umgebung einwirken.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es ergeben sich **keine erheblichen** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Menschen**.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zustand

Das Planungsgebiet ist bezüglich der potenziellen natürlichen Vegetation einem Hainsimsen-Tannen - Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald zuzuordnen.

Der verfahrensgegenständliche Teilbereich der Flurnummer 144 ist derzeit mit einem Feldgehölz bestanden, das als Biotop kartiert ist (PA-1144-001 Gehölze um Lindental). Es handelt sich um ein Feldgehölz mit Sandbirke, Salweide, Spitzahorn und Stieleiche, ein derzeit sehr dichtes Gehölz mit sehr viel Unterwuchs von Ahorn und in den Randbereichen reich an Brombeeren;

Das Baugebiet liegt in bewegter Topographie an einem nach Westen abfallenden Hang und ist von der freien Landschaft gut einsehbar.

Die Fläche könnte durch die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 45% über- bzw. unterbaut werden und einen nicht unerheblichen Teil des naturnahen Gehölzbestandes, der dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegt, überplanen. Die Erfassung des Gehölzbestandes in der Biotopkartierung unterstreicht dessen ökologischen Wert als wichtiges Landschaftselement.

Im Rahmen der 3. Änderung zum Bebauungsplan „Lindental“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Frau Dipl.-Biologin Susanne Morgenroth durchgeführt. Im Gutachten vom 31.10.2019 wurde nach der Ausbringung von sog. Haselmaustubes trotz suboptimaler Erfassungsbedingungen das Vorkommen mehrerer Individuen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) bestätigt und die Gehölze großflächig als Lebensraum der Art bewertet. Das fragliche Grundstück liegt inmitten des Haselmaushabitats. Der Verwirklichung der Vorhaben stehen daher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG, insbesondere das Schädigungsverbot (Haselmaus), entgegen.

Bewertung des Zustands

Das Plangebiet weist eine **sehr hohe Bedeutung** (Stufe 5 von 5) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen

Baubedingt werden sich zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm in den an die Bauparzelle angrenzenden Biotopbereichen ergeben.

Anlagebedingt ist mit der Rodung einer Teilfläche des Feldgehölzes, mit dem Verlust von Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, sowie mit der Zerstörung des Biotopverbundes zu rechnen. Auch ist von der Rodung die europarechtlich geschützte Art der Haselmaus betroffen, welche in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt wurde.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es ergeben sich **erhebliche** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Fläche

Zustand

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt

wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt. Die Neuschaffung von Baurecht auf einem bisher unberührten Teilbereich des Flurstücks 144 widerspricht dem Ziel des Umweltschutzes nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der bisher unbebauten Fläche aber der gering festgesetzten GRZ ist von einer **mittleren** Bedeutung für das Schutzgut auszugehen.

Umweltauswirkungen

Im Zuge der Bautätigkeiten können bis zu 45% der Fläche überbaut werden. Dadurch kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der kleinen Parzellengröße ergeben sich **mäßig erhebliche** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Fläche**.

Boden

Zustand

Im Plangebiet herrscht als Grundgestein Gneis mit überwiegend hoher Lößüberdeckung vor, auf der sich Braunerden mit Neigung zu Verdichtung und Pseudovergleyung entwickelt haben. Der Boden befindet sich derzeit in einem vollständig unversiegelten Zustand ohne Vorbelastungen und ist gut zur Hälfte mit einem Feldgehölz bestanden. Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Die Pufferwirkung für Schadstoffe ist als hoch zu bezeichnen.

Bewertung des Zustands

Der Boden ist im Plangebiet nicht anthropogen überprägt. Es weist eine **hohe** Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen

Baubedingt wird es zu einer Bodenverdichtung und evtl. Schadstoffeintrag durch Baumaschinen kommen. Anlagebedingt kann es zu einer Bodenversiegelung von ca. 45 % der offenen Bodenfläche und dadurch zu einer Störung des natürlichen Bodengefüges kommen. Das wiederum kann zu einer Verringerung der Pufferwirkung des Bodens führen. Durch den Neubau würde es zu Veränderungen der natürlichen Topographie kommen. Betriebsbedingt gibt es keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es ergeben sich **mäßig erhebliche** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Boden**.

Wasser

Zustand

Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebietes. Es kann von einem Grundwasser erst in größerer Tiefe aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie ausgegangen werden. Im Plangebiet gibt es keine Trinkwasserschutzgebiete.

Bewertung des Zustands

Das Plangebiet weist eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen

Baubedingt könnte sich ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser durch Baumaschinen ergeben. Anlagebedingt kommt es zu einem Verlust von Versickerungsfläche durch die mögliche Versiegelung von ca. 45 % der Gesamtfläche. Betriebsbedingt wird es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es ergeben sich **keine erheblichen** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Wasser**.

Klima und Luft

Zustand

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die 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 Zustands

Das Plangebiet weist eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Bauarbeiten können Staubemissionen entstehen.

Anlagebedingt wird durch die Erweiterung des Bebauungsplans, die Teilversiegelung der Fläche und durch die Teilabholzung des Feldgehölzes auf der Bauparzelle auf Fl.Nr. 144 das Kleinklima im Planungsgebiet gering beeinflusst. Betriebsbedingt ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es ergeben sich **keine erheblichen** Umweltauswirkungen auf das Schutzgüter **Klima und Luft**.

Landschaftsbild

Zustand

Das Plangebiet liegt an einem nach Westen geneigten Hang in Ortsrandlage, gut einsehbar aus der freien Landschaft. Dadurch ergeben sich negative Auswirkung durch die Verbauung eines für die Stadt typischen grünen Hügels, sowie zu einer Zersiedelung der Landschaft durch die Verbauung des Hanges.

Bewertung des Zustands

Es weist eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen

Baubedingt ergeben sich zeitweise visuelle Störungen durch die Bautätigkeit.

Anlagebedingt ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Verbauung eines bisher unberührten grünen Hanges.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es ergeben sich **mäßig erhebliche** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Landschaftsbild**.

Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die nahegelegene Lindenallee in der Schärddinger Straße ist vom Plangebiet aus nicht einsehbar und von den Planungen auch nicht betroffen.

Über die bei den einzelnen Schutzgütern hinaus dargelegten sind keine für die Beurteilung der Planung wesentlichen Wechselwirkungen erkennbar.

Zusammenfassung

Das Plangebiet weist im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung für die Schutzgüter **Menschen, Wasser, Luft und Klima** eine **geringe** Bedeutung auf. Für die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** eine **sehr hohe**, für die Schutzgüter **Fläche und Landschaftsbild** eine **mittlere** und für das Schutzgut **Boden** eine **hohe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Für die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** wären durch die Planung **erhebliche** Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Schutzgüter **Landschaftsbild**,

Boden, Fläche wären im Falle einer Bebauung **mäßig erhebliche** Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Menschen, Wasser, Luft und Klima wären keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Falle der Nichtdurchführung der möglichen Bebauung würde die Fläche weiterhin mit einem, als Biotop kartierten, Feldgehölz bestanden sein, welches nach § 16 BNatschG geschützt ist und im derzeitigen Zustand als Habitat für die europarechtlich geschützte Art der Haselmaus dient.

Die Aufhebung des Baurechts auf den Flurnummern 141 und 144 TF wird aus oben genannten Gründen begrüßt, um einzigartige Biotopstrukturen und deren ursprünglichem Zustand zu bewahren.

4. Verfahren

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB kann die Teilaufhebung auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stadt Passau

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister