

Begründung zum Bebauungsplan „AN DER STEPHANSTRASSE“ 26. Änderung Gmkg. Hacklberg



1. Anlass und Ziel der Planung

Nachhaltige Stadtentwicklung forciert die Schaffung von Wohnbauflächen mit verdichteter Entwicklung im Innenbereich. Städtebauliches Ziel ist es, eine seit Jahrzehnten mit Baurecht belegte, jedoch brachliegende Fläche für den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu erschließen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, soll für die Fl.Nr. 421, Gmkg. Hacklberg vorliegende Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Im aktuell geltenden Bebauungsplan sieht das Baurecht für diese Fläche zwei zweigeschossige Doppelhäuser vor, wobei an dieser Stelle ein großes Potential der Nachverdichtung besteht. Die Planung weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Durch die Anpassung der Festsetzungen im Hinblick auf die Baugrenzen, Geschossigkeit, GFZ und Wandhöhe kann dieses Potential langfristig genutzt und der Siedlungsraum flächensparend weiterentwickelt werden. Den Zielen der Raumordnung (§ 1 BauGB) wird entsprochen, indem auf der bislang ungenutzten Baufläche in zeitgemäßer Weise Wohnraum in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsstrukturen geschaffen wird, wobei sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt, die Baulücke sinnvoll geschlossen werden kann und der steigenden Nachfrage nach Wohnungen mittlerer Größe nachgekommen wird.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes: die Tektur vom 7.12. 1984 (Tektur zum Bebauungsplan „An der Stephanstraße“ vom 26.1. 1983) weist für die Fläche die Nutzungsart „WA – Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO) aus. Die Nutzung bleibt unverändert, jedoch sollen mit der 26. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes aktualisiert werden, um eine zeitgemäße, Bebauung in moderner, nachhaltiger Bauweise zu gewährleisten.

Die Änderung erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit der vorliegenden Neuausrichtung und Nachverdichtung der Grundstücke ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Es wird daher insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² und weist keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter auf.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes, Bestand

Die Grundstücke mit der Flurnummern 421 und 412/24 liegen nahe der Stephanstraße im Stadtteil Hacklberg in leichter Hanglage zwischen den Adressen Am Wimhof 91a und Am Wimhof 103. Der

Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.460 m². Das Gelände fällt von Süden (straßenseitig) bis Norden um etwa 10 % über eine Länge von ca. 47,5 m (Steigungswinkel 5,8°).

Die Nachbargrundstücke sind im Westen mit Reihenhäusern, im Osten mit zwei Doppelhäusern und im Norden mit Mehrfamilienhäusern bebaut. An der Straße gegenüberliegend befinden sich Reihenhäuser und Sammelgaragen/Carports.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von ca. 1.000 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zu dem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Für eine ausführliche Bewertung des Bestandes sowie des Eingriffs anhand der Schutzgüter, siehe Kapitel 5.



Luftbild des Grundstücks mit Umgebungsbebauung, BayernAtlas Dezember 2022 (o.M.)

4. Geplante bauliche Nutzung / Städtebauliche Begründung

Die zulässigen Kennzahlen für die bauliche Nutzung gemäß BauGB und BauNVO sind der Zeichenerklärung (Planliche Festsetzungen) und den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (26. Änderung) zu entnehmen. In Abstimmung mit der Stadtplanung wurden städtebaulich sinnvolle Festsetzungen getroffen, welche den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechen und folgende Änderungen vorsehen:

- Das vorgegebene Baufeld wurde aufgeteilt, um mehrere Gebäude zu ermöglichen.
- Die Geschossigkeit wurde z.T. aufgestockt: im westlichen Teil sind nunmehr 1 Untergeschoss und 2 Vollgeschosse (U+II) zulässig, wobei das Untergeschoss als Garagengeschoss definiert ist, welches nicht als Vollgeschoss angerechnet wird. Für die Gebäude im östlichen Bereich des Grundstücks bleibt die Geschossigkeit bei 2 Vollgeschossen ohne Untergeschoss (II). In beiden Fällen dürfen zusätzlich zu den 2 Vollgeschossen Dachgeschosse ausgebaut, jedoch die Vollgeschossgrenze dabei nicht überschritten werden.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wurde auf 6 Wohneinheiten (U+II) je Gebäude bzw. 3 Wohneinheiten (II) je Gebäude festgelegt. Daraus ergeben sich in Kombination mit den Festsetzungen zur GRZ, GFZ, WH etc. mögliche Wohnungsgrößen zwischen ca. 45-100 m², wobei der größte Teil der Wohnungen rund 70 m² groß ist und damit eine stark nachgefragte Wohnungsgröße abdeckt.
- Die höchstzulässige GFZ wurde geringfügig von 0,8 auf 0,9 erhöht und die höchstzulässigen teilsseitigen Wandhöhen (WH_{max}) auf 9,75 Meter (II+U) bzw. 7,75 Meter (II) geändert.

Insgesamt sind auf dem Grundstück somit statt der zwei Doppelhäuser bis zu max. 18 Wohneinheiten mittlerer Größe möglich, um kostensparend zusätzlichen Wohnraum im bestehenden, gut erschlossenen Siedlungsraum zu schaffen.

4.1. Bauliche Nutzung und Bauweise

Für das Änderungsgebiet gilt weiterhin die Vorgabe der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dabei sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen), um den Wohngebietscharakter nicht zu stören.

Statt der zwei Doppelhäuser sollen vier Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zulässig sein. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 angehoben, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Um dies auch mit einem sichtbaren (Tief-)Garagengeschoss in der Hanglage möglich zu machen, wird die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse und dementsprechend die Wandhöhe angehoben. Die Abstandsflächen entsprechend der BayBO sind unverändert einzuhalten. Außerhalb der Baugrenzen sind in den hierfür gekennzeichneten Bereichen Stellplätze und Zufahrten zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Höheneinordnung der Gebäude erfolgt so, dass Zugänge und Zufahrten zu den Einfahrten/Eingängen barrierefrei möglich sind. Das Gefälle der Zufahrtsstraße liegt zwischen 7,5-10 %. Daraus resultieren die höchstzulässigen Wandhöhen der Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude bzw. Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass möglichst viele Freiflächen erhalten bleiben, die im Zuge der Bebauung auch mit Bäumen bepflanzt und dadurch aufgewertet werden.

4.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Zufahrtsstraße abgehend von der öffentlichen Straße „Am Wimhof“. Am Baugrundstück sind entsprechend der Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze herzustellen. Barrierefreie Zufahrten und Zugänge zu den Wohngebäuden sind sicherzustellen.

Niederschlagswasser soll möglichst über Grünflächen oder Mulden breitflächig dezentral versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für diesen Zweck ist mittels Sickertest nachzuweisen. Ein Sickergutachten vom 16.04.2023 ergab, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht durchführbar ist. Oberflächenwasser ist daher auf dem jeweiligen Baugrundstück in einem ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in einen Kanal einzuleiten. Größe der Rückhaltung und Drosselabfluss sind im Zuge der Baugenehmigung mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung zu bestimmen.

Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Passau. Der in der planlichen Darstellung eingezeichnete Bestandskanal von Schacht 35925181 bis Schacht 35925118 in der Stephanstraße ist nicht öffentlich, sondern befindet sich in Privatbesitz. Eine Einleitung des Schmutzwassers oder nicht dezentral versickerbarem Regenwasser über diesen privaten Kanal in Richtung Stephanstraße ist grundbuchmäßig abgesichert: den Eigentümern der Grundstücke mit der Flurnummern 421 und 412/24 wird grundbuchlich Kanalleitungsrecht zugesichert. Alternativ kann die Einleitung über die Straße "Am Wimhof" bei Schacht 35925136 erfolgen. Bestehende Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt gemäß des DVGW Merkblattes W 405. Über das Trinkwasserleitungsnetz können Löschwassermengen von 48 m³/h für 2 Stunden gewährleistet werden. Sofern ein höherer Bedarf auf Grund der geplanten Bauvothaben erforderlich ist, ist ein Löschwasserbehälter in ausreichender Dimension durch den betroffenen Vorhabenträger zu erstellen. In der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes ist ein möglicher Standort für einen solchen Löschwasserbehälter als Hinweis aufgenommen. Bei der Ausführung der Baumaßnahmen sind auf feuerhemmende Materialien und Bauweisen zu achten, um die Brandausbreitung möglichst stark zu reduzieren.

Die Abfallentsorgung wird durch die ZAW Donau-Wald durchgeführt. Die Abfallbehälter werden für die Entleerung an die öffentliche Straße „Am Wimhof“ gebracht.

4.3. Klimaschutz und Ökologie

Maßnahmen zum Schutz des Klimas werden unter Hinweise im Bebauungsplans empfohlen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Luftreinhaltung und den Klimaschutz, den Schutz des Wasserhaushaltes und den Schutz und die Förderung der Artenvielfalt gelegt.

Zur gezielten Förderung einer standortgerechten Begrünung sind Baumpflanzungen nach Pflanzgeboten festgelegt. Der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

In den Textlichen Festsetzungen werden umfassende Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen des Bauvorhabens gering zu halten. Diese leiten sich u.a. aus den nachfolgenden Standortbewertungen anhand der Schutzgüter ab und zielen darauf ab, die Auswirkungen des Eingriffs gering zu halten bzw. die Umweltqualität sogar zu verbessern.

5. Bewertung des Bestands und des Eingriffs

5.1. Bestandaufnahme

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Bayerischer Wald
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 198 - Vorherrschend Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pseudogleye aus grusführendem lehmigen Fließerden über tiefem grushaltigem Kryosand oder -lehm von Gneisen und Graniten
	Bodenkarte M. 1/25000 - Boden Nr. 745 Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	F, hmv Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert. Mittlere Tragfähigkeit - hoch bis sehr hoch, teils mittel; Allgemeiner Baugrundhinweis: in ungestörtem und unverwitterten Zustand guter Baugrund, wechseln mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : <ul style="list-style-type: none">• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none">• Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;
	ZIELE UND MAßNAHMEN

Ziele

- Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven Grünlandnutzung.
- Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.

Maßnahmen

- Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als z.T. extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche
- Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht
- Festsetzungen zur Flächenbefestigung und Ausschluss unerwünschter Befestigungsarten. Erhöhung der Verdunstungsfähigkeit der Flächen.

LUFT / KLIMA**BESTAND****Jahresniederschlagssumme**

600 bis 800 mm

Jahresmitteltemperatur

8-10° C

Auswirkungen durch Bebauung

Erhöhung der Erhitzung bodennaher Luftschichten durch Versiegelung der Flächen.

ZIELE UND MAßNAHMEN**Ziele:**

- Für die nicht bebauten Bereiche wird ein hohes Maß an Grünflächen festgesetzt, die die Flächenversiegelung und die damit verbundene Aufheizung der Fläche nahezu ausgleicht.
- Festsetzung von durchlässigen Pflasterbelägen mit dauerhafter Begrünung zur Minderung der zusätzlichen Aufheizung bodennaher Luftschichten.

Maßnahmen:

- Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege
- Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches
- Festsetzung von ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes.

**ARTEN /
LEBENSÄÄUME****BESTAND**

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen

Naturraum

D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald

HPNV

Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald

ABSP (408C) Naturraum-Untereinheit

Ilz-Erlau Hügelland

Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Bayerischer und Oberpfälzer Wald

Anliegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung

Nr. PA-1008-001, Streuobstwiese in Sturmsölden **Mo-**

mentane Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzung mit intensiven Beeinträchtigungen.

ZIELE UND MAßNAHMEN

Ziele

- Durch die Anlage von Bäumen und Strauchpflanzungen, sowie die notwendige Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes, der die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzt, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensräume geschmälert.
- Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen

Maßnahmen

- Festsetzung zur Umwandlung intensiv genutztem Grünland zu privaten Grün und Gehölzpflanzungen.
- Festsetzung von 10cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger.
- Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

LANDSCHAFTSBILD

BESTAND

Großlandschaft

Östliche Mittelgebirge

Naturraum Haupteinheiten (SsymanK)

D63 - Oberpfälzer und Bayerischer Wald

Naturraum-Untereinheit (ABSP)

Ilz-Erlau Hügelland

Lage

Die geplante Nachverdichtungsfläche liegt innerhalb einer bestehenden Siedlung und ist momentan als Baulücke ersichtlich. Im südlichen Anschluss an die Fläche liegt die Siedlungsstraße Am Wimhof über die die Fläche erschließend wird. Durch die bereits entstandene Bebauung im Umfeld, wird die neue Bebauung keine weitere Belastung für das Landschaftsbild nach sich ziehen.

ZIELE UND MAßNAHMEN

Ziele

- Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung
- Einbindung in die umgebende Siedlungs-Landschaft durch Integration von landschaftstypischen-gärtnereischen Lebensräumen; Einzelbäume Sträucher

Maßnahmen

- Festsetzung einer Eingrünung

MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> • Integration von Baumpflanzungen mit Bindung
	BESTAND
	<p>Erholungswirkung</p> <p>Durch die Lage innerhalb bereits dicht bebauter Siedlungsbereiche und durch die isolierte Lage der noch brach liegenden Fläche ist davon auszugehen, dass es zu keiner Verschlechterung der Erholungswirkung kommt.</p>
	<p>Lärm</p> <p>Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht. Mehr Wohnungen bedingt durch die Nachverdichtung bedeuten mehr Verkehr.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	<p>Maßnahmen</p> <p>Festlegung einer Eingrünung der Anlage sowie Schaffung von Tiefgargenstellplätzen</p>
KULTUR- UND SACHGÜTER	BESTAND
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler</p> <p>Keine nach Online Auskunft vorhanden</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <p>keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</p>
	<p>Maßnahmen</p> <p>keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</p>

5.2. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen: Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch WA Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (private Gärten bzw. öffentliches Grün) 	<ul style="list-style-type: none"> - Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> - verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbare klimatischen Verschlechterungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen
Bewertung	GERING	GERING	GERING

LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - mehr Wohnungen bedingen mehr Verkehr 	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb/verdichteten Wohnraum
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin gültig. Eine Bebauung ist durch das vorhandene Baurecht jederzeit möglich.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung der Maßnahme geht Offenland verloren, welches aber durch den bestehenden Bebauungsplan jederzeit überbaut werden dürfte. Demgegenüber werden angelagert an die Baukörper Grünflächen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen und Nach- und Ersatzpflanzungen, minimiert werden.

Die verbleibenden Grün- und Pflanzflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

- Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat der (ehemaligen) intensiv genutzten Grünfläche durch standortgerechte Ansaaten
- Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

- Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
- Minimierung der Bodenverdichtung in Freiflächenbereichen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und bestehendes Baurecht auf der Fläche vorhanden ist, ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur- und Landschaft zu ermitteln.

Die Nachverdichtung der Fläche inmitten bestehender bebauter Bereiche ist durchwegs als positiv zu bewerten, da kein weiterer Grund und Boden verloren geht. Eine Ausweisung weiterer Bauflächen im Aussenbereich werden dadurch aktiv vermieden und bestehende Versorgungsnetze sinnvoll genutzt.

Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Die Prüfung oben genannter Kriterien zeigt, dass sensible Bereiche (für Bebauung ungeeignete Flächen) ausgeschlossen werden können. Eine Fortschreibung des Umweltberichtes wird durch die Lage inmitten des Siedlungsgebietes nicht notwendig.

5.5. Zusammenfassung und Methodik

Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes bzw. den Änderungsbereich des Bebauungsplanes sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend als intensives Grünland genutzt und stellt eine Baulücke im Siedlungsbereich dar. Mit der Planung soll das bestehende Baurecht auf der Fläche ausgeweitet werden um eine Nachverdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Eingrünung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister