

Begründung

zur Einbeziehungssatzung

„Patriching Nord“

Gemarkung Hacklberg

Stand: 11.09.2023

1 Anlass und Planungsziel

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten

Da diese o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau in seiner Sitzung am 12.04.2016 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Patriching Nord" für die im Lageplan bezeichneten Flächen zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- bzw. /Mischbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist eine Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich. Für die Einbeziehungssatzung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 angewendet werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Passau ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Abb. 1)

dargestellt. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsbereich Patrishing.

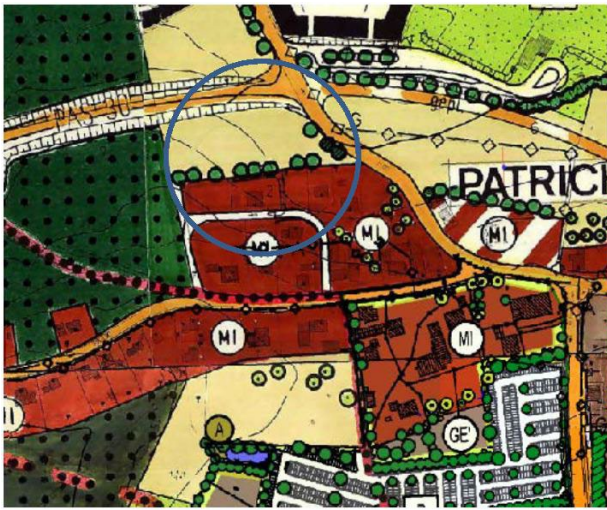


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Lage des Planungsgebietes durch blauen Kreis markiert (maßstabslos)

2.2 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,68 ha. Das Areal ist bislang im Westen mit einem Wohnhaus bebaut. Zur Erschließung dient eine Zufahrt von der Kreisstraße PAs1 aus. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße PAs1 und im Norden an die Kreisstraße PAs30.

Das Areal steigt von Osten nach Westen an. Im Südosten befindet sich ein Gehölz, welches erhalten bleibt. Die Gehölzfläche beträgt ca. 1,3% des Geltungsbereichs.

2.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile, kartierte Biotop oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden.

2.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.



Abb. 2: Blick von Norden auf den derzeitigen Ortsrand, rechts im Bild das bestehende Wohnhaus

3. Planungskonzept

Ein östlicher Teil des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung wird als Baugebiet mit einer gewerblichen Nutzung entsprechend der Zulässigkeit nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die westliche Fläche dient der Realisierung von 2 Wohngebäuden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche im Osten hin wird ein privater Grünstreifen mit Pflanzung einer 2-3-reihigen Hecke und von Einzelbäumen festgesetzt, die zur Eingrünung des östlichen Ortsrandes dienen soll. Die Reihen sind so zu platzieren, dass bei Notwendigkeit die Lärmschutzwand noch errichtet werden kann.

Das überwiegend aus Pflaumenbäumen bestehende Gebüsch in der Südostecke des Geltungsbereiches wird erhalten. Zum Gehölzbestand auf der Kreisstraßenböschung im Norden wird ein artenreicher Wiesenstreifen ebenfalls als private Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Zur Vermeidung eines übermäßigen Oberflächenabflusses müssen die Zufahrts- und Stellflächen wasserdurchlässig gestaltet werden (z. B. Schotter, Kies, Rasenpflaster) und eine Versickerung des Oberflächenabflusses der Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden. Eine Versickerung ist laut durchgeführtem Sickertest möglich. Der ermittelte Bodendurchlässigkeitswert liegt im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Mit der Durchführung eines Sickertests ist die Sicker- und Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens an der Stelle der Testgrube möglich und nachgewiesen. Eine Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

3.1 Art der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches dominiert Wohnnutzung. Da der Flächennutzungsplan für den gesamten Ortsbereich ein Mischgebiet vorsieht, wird diese Art der Nutzung auch hier fortgesetzt. Der gewerbliche Anteil wird auf Bauparzelle 1 festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- die zulässige max. Grundflächenzahl
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- die maximal zulässige Wandhöhe
- die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Mit diesen Festsetzungen wird die mögliche Bebauung an die bestehenden Baustrukturen angepasst.

3.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Kreisstraße Pas1 über eine neu zu errichtende Privatstraße, wofür ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Passau erforderlich ist. Für die Sicherung der Zufahrt ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Das Grundstück wird an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasseranlage mit einer

entsprechenden neu zu verlegenden privaten Druckleitung angeschlossen.

Dach- und Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich in Zisternen aufzufangen (Nutzung als Brauchwasser) und deren Überlauf in einen ausreichend dimensionierten Sickerschacht einzuleiten. Ein Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

Gegen Hand-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Satzung.

3.5 Müllentsorgung

Die Abfallbehälter sind zur Leerung an der öffentlichen PAs1 bereitzustellen. Dafür ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Passau erforderlich mit Vorbehalt eines erweiterten Ausbaus der öffentlichen Straße (z.B. Gehweg).

3.6 Immissionen, Emissionen

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Mischgebietes geprägt.

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde durch das Ingenieurbüro "IFB Eigenschenk GmbH" ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags- Nr. 3220367 mit Datum vom 09.06.2022 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr, als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein im Mischgebiet (MI) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16.BlmSchV und den Immissionsrichtwerten der 18. BlmSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 bis 7 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV aus den Sportanlagen zu erwarten sind (vergleiche Anlage 7).

Bezüglich des Verkehrslärms können an den straßenzugewandten Fassaden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV nicht ausgeschlossen werden. Dabei wurden drei unterschiedliche Varianten betrachtet.

Bei der Variante 1, die Betrachtung des Ist-Zustandes mit der >Kreisstraße PA 1 und der Kreisstraße PA 30, zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV in Teilen des Plangebiets tags (06:00 bis 22:00 Uhr) wie auch nachts (22:00 bis 06.00 Uhr) auf Höhe des Erdgeschosses sowie des 1.Obergeschosses überschritten werden.

Die Variante 2 (Betrachtung der Kreisstraße PA 1 und der geplanten Ortsumfahrung Passau (B 388, N-OU Passau)) verdeutlicht, dass durch die geplante Umgehungsstraße höhere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV zu erwarten sind. Durch die Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand im Fall der Umsetzungen der Ortsumfahrung (Variante 3) können die Immissionsgrenzwerte im Erdgeschoss trotz der höheren Lärmexposition durch die geplante

Umgehungsstraße größtenteils eingehalten werden und die Überschreitungen im 1.Obergeschoss abgemindert werden. Die genauen Beurteilungspegel aus Verkehrslärm können den Anlagen 4 bis 6 entnommen werden.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

An den lärmabgewandten Fassadenseiten sind innerhalb der Bauparzellen geschützte Außenwohnbereiche vorhanden bzw. können durch Abschirmwirkung von Gebäuden im Falle der Umsetzung der Ortsumfahrung geschaffen werden.

In der Einbeziehungssatzung erfolgt der Hinweis, dass die vorgenannte private Lärmschutzwand erst im Falle der Realisierung der Ortsumfahrung zu errichten ist. Durch Auflage im Baugenehmigungsbescheid wird geregelt, dass im Falle der Realisierung der Nordtangente die Lärmschutzwand entsprechend Gutachten vom Grundeigner im entsprechenden Wandabschnitt auf eigenen Kosten zu errichten ist.

3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand 2003 mit der Anwendung von Kompensationsfaktoren zur Eingriffsermittlung (Altverfahren!).

3.7.1 Bestand und Bewertung

Vegetation und Flora

Auf der Fläche sind folgende Vegetationstypen vorhanden:

- Mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen
Es handelt sich um eine Straußgras Rotschwingelwiese, in der außer den namensgebenden Gräserarten Weidelgras, etwas Honig- und Ruchgras, Wiesen-Rispe und Knäulgras beigeordnet vorkommen. An Kräutern finden sich als typische Arten des arten- und strukturreichen Grünlandes, wenn auch einige

Arten in nur geringer Stückzahl: häufig Schafgarbe; Gemeiner Günsel; Gemeines Ferkelkraut, Herbstlöwenzahn, Hornklee, Weißes Labkraut, Acker-Hornkraut, v.a. Spitzwegerich als Zeiger rel. extensiver Bewirtschaftung (wenn auch häufiger gemäht). Daneben Weißklee; Gamander-Ehrenpreis, 3 Pflanzen Großer Wiesenknopf im Südosten der Wiese, Gemeine Braunelle. Vor dem südlich angrenzenden, das Grundstück abschließenden Gras-Krautsaum findet sich aufgrund der Verschattung durch eine Thujahecke im Garten etwas feuchtere Standortbedingungen, hier dann auch Pfennigkraut. Nährstoffangepasste Arten sind Kriechender Hahnenfuß, Gundermann, Gemeiner Löwenzahn und etwas Rotklee und einige wenige Stumpfbältrige Ampfer.

Da die Bestandsaufnahmen 1x im August (frisch gemäht) und 1x September 2022 nach

Wiederaufwachsen der Wiese erfolgten, ist das Artenspektrum nicht vollständig erfasst. Der Frühsommeraspekt fehlt. Die Zusammensetzung entspricht zwar von der Artenanzahl einem Wiesenbestand nach Art. 23 BayNatSchG. Da einige der Kräuterarten nur in sehr geringer Anzahl vorhanden ist, wird die Wiese als nicht nach Art. 23 BayNatSchG eingestuft.

- Artenarmer Straußgras-Glatthafer- Altgrassaum an der südlichen Grundstücksgrenze zu den Gärten bzw. Einfriedungen, ca. 2m breit
Neben den genannten Grasarten auch Ruchgras, Knäulbinse, Hornklee und Gänsefingerkraut, etwas Gehölzsukzession mit Hasel. Teils ist der Abschnitt so verschattet und feucht, dass hier als Feuchtsaumstaude Gilbweiderich vorkommt. Der zunächst eben verlaufende Saum geht nach Westen in eine teilweise mit Gehölzsukzession (Hasel, Stieleiche, Birke, Tanne, Späte Traubenkirsche) bewachsene Böschung über. Der Saum bzw. die Böschung dürfte überwiegend zum Nachbargrundstück dazugehören. Im weiteren Verlauf Richtung Kreisstraße ist der Saum einer Gabionenmauer bzw. Hainbuchenhecke vorgelagert, mit ähnlicher Zusammensetzung wie vordem, zusätzlich Ackerschachtelhalm, Seegrassegge und Gemeine Nelkenwurz.
- Pflaumengebüsch
An der Südostecke des Grundstücks befindet sich ein älteres Gebüsch mit überwiegend Pflaumenbäumen. Der Bereich wird nicht gemäht, so dass sich hier Land-Reitgras ausgebreitet hat.

Fauna

Folgende Angaben können zu den heimischen Tierarten gemacht werden.

- Beobachtung einiger Insektenarten des Offenlandes: Tagfalter wie Ochsenauge, Weißlinge und Hauhechelbläuling am Hornklee. Kein Lebensraum für Wiesenknopf-Ameisenbläuling, da die wenigen Pflanzen im Gehölzsaum und am Westrand der Wiese immer gemäht werden und ohne Blüten sind. Die der Satzungsfläche gegenüber liegenden Wiesen sowie die Säume entlang der Kreisstraße sind aufgrund der dort wachsenden Bestände des Großen Wiesenkopfes als Lebensraum von Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulingen bekannt.
- - Aufgrund der eher mageren und offeneren Wiesenstruktur und offenen Bodenstellen am Gehölzrand bietet das Grünland gute Lebensbedingungen für verschiedene Heuschreckenarten des Offenlands, die in größerer Anzahl im Herbst vorhanden waren.
- Weiterhin dient die Wiese als Nahrungsraum für die in den umliegenden Gehölzen brütenden Kleinvögel.
- Der offene Gehölzrand im Norden weist etliche Ameisenbulte auf, die jedoch zum Zeitpunkt der beiden Bestandsaufnahmen nicht besetzt waren
- Potentiell ist Zauneidechse am südexponierten Gehölzrand im Norden denkbar, jedoch bei 2-maliger Begehung des Grünlandes nicht gesichtet. Lebensstätten z.B. für Eiablage scheinen am und im Gehölz nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen eher unwahrscheinlich ist.

Bewertung alle Vegetationstypen Kategorie II- oberer Wert

Angrenzend:

- Gehölzstreifen mit schmalen, südexponiertem Saum auf der Böschung der Kreisstraße PAs30 im Norden angrenzend
Das Gehölz wird aufgebaut aus älteren, größeren Bäumen wie Sandbirke, Stieleiche, Europ. Lärche und aus Straucharten: viel Späte Traubenkirsche (Neophytische, invasive Gehölzart) und ältere Salweiden. Im Saum wachsen Seegrassegge, einige Wiesenknopfpflanzen, versch. Grasarten, auch Sämlinge von Stieleiche und Später Traubenkirsche und Brombeere. Der Saum weist viele offene

Bodenstellen auf und wird bis zum Gehölzrand gemäht.

- Mäßig artenreicher Krautsaum auf dem öffentlichen Grün (Graben und Gehwegsraum) an der PAS1 Gehwegbegleitender Gras-Krautstreifen mit überwiegend Gemeinem Glatthafer, Straußgras, einigen Pflanzen des Großen Wiesenknopfes und anderen nährstoffverträglichen Krautarten. (gemäht)

Boden

Der Geltungsbereich weist den Bodentyp Pseudogley -Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft auf (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de Umweltatlas Boden).

Nach dem Erosionsgefährdungskataster besteht für die Wiese nur geringe Erosionsgefahr durch Wasser.
Bewertung Kategorie II

Wasserhaushalt

Fließgewässer und Quellen sind auf der Planungsflächen nicht vorhanden, grenzen auch nicht an. Aufgrund des Bodentyps ist mit einer geringen Versickerungsleistung zu rechnen. Oberflächengewässer nicht berührt
Bewertung Kategorie II

Klima und Luft

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen (Talbereich), Fläche als Freifläche derzeit Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzend an bebautes Gebiet
Bewertung Kategorie II

Landschaftsbild

Ortseingangssituation, typisch dörfliches Ortsbild
Bewertung Kategorie II

3.7.2 Gesamtbewertung nach Leitfaden:

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in **Kategorie II-Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**.

3.7.3 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs:

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen der künftigen Bebauung:

- Festsetzung einer nicht bebaubaren privaten Grünfläche, teilweise mit Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und Einbindung des Gebietes zur offenen Seite der Kreisstraße PAS1
- Extensive Nutzung des Wiesensaums am nördlichen Gehölz
- Sicherung der Pflanzen Großer Wiesenknopf aus dem Baubereich als Nahrungspflanze der im Umfeld vorkommenden Ameisenbläulinge
- Erhaltung des Obstgebüsches im Südosten soweit wie möglich. Dies ist jedoch aufgrund der aus Verkehrssicherheitsgründen verschobenen Einfahrt kaum möglich.
- Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 (1) BNatSchG: Das voraussichtlich für die Einfahrt in

Teilen zu rodende kleine Obstgebüsch darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zw. 1.10 und 28.2. gefällt werden. Damit wird eine Tötung oder Verletzung von Vögeln und Vogelbrut vermieden.

- Durchgrünung der Bauparzellen durch Pflanzung von mind. 3 Laub- und/oder Obstbäumen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Zäune ohne Sockel für eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) und Abstand Zaununterkante zum Boden 15 cm
- In der festgesetzten Lärmschutzwand sind bei einer Bauweise bis auf den Boden (z.B. Gabionen) für Kleintiere Bodendurchlässe (mind. 20 cm Länge, 15 cm Höhe, Abstand alle 25 m) vorzusehen
- Während des Baus ist der anschließende Gehölzbestand (öffentliche Grünfläche) durch wirksame Schutzmaßnahmen wie Holzbohlen- oder Gitterzaun vor Überfüllung oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Limitierung des Baukörpers zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

3.7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Nachdem durch im Satzungsverfahren Baurecht auf unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht das Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt:

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die straßenbegleitende öffentliche Grünfläche (bestehende Böschungsfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) nicht als Eingriffsfläche eingestuft.

Die neu zu bebauenden Flächen (Parzellen und Erschließungsstraße werden derzeit als mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland genutzt und sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, nach dem „Leitfaden“ (Liste 1b) in die Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung“ einzustufen.

Die Ermittlung der Schwere des Eingriffs erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Demnach handelt es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, vgl. Abb. 7 des Leitfadens). Zu dem Vorhaben kommt als neue Festsetzung eine Lärmschutzwand hinzu, die im Falle der Realisierung der Nordtangente zu errichten ist. Daher ist diese Lärmschutzwand ebenfalls als Eingriff miteinzurechnen.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,5 und 0,8.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation (extensiv genutztes Grünland, artenarme Gras-Krautsäume) wird für die vom Vorhaben überplante Eingriffsfläche entsprechend den fachlichen Vorgaben des Leitfadens mit **0,7** ein Ausgleichsfaktor im mittleren Bereich der zur Disposition stehenden Bandbreite angesetzt.

Die Ausgleichsflächenermittlung wurde für die Endfassung aufgrund der Änderung der Einfahrt, - Verschiebung nach Süden, angepasst. Für das zu rodenden Obstgebüsch wird der Ausgleichsfaktor 1,0 angesetzt. Insgesamt ergibt sich infolge einer etwas verringerten Parzellenfläche keine Änderung beim Ausgleichsflächenbedarf und bei der Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos.

Damit ergibt sich für die vorliegende Einbeziehungssatzung folgender Ausgleichsflächenbedarf:

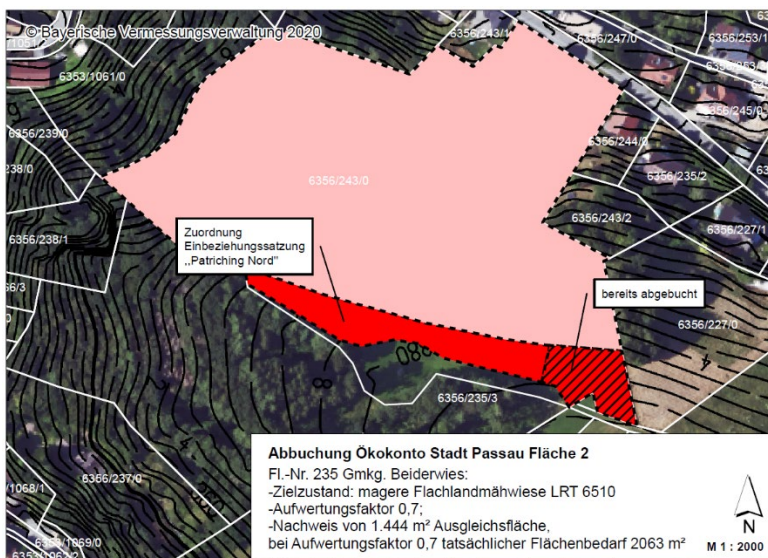
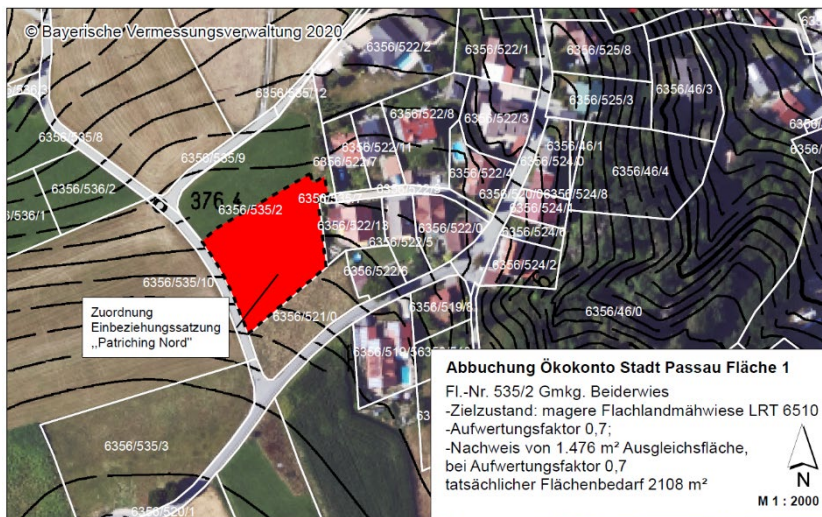
Bestand	Bewertung nach Leitfaden	Eingriffsart	Eingriffsfläche qm	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in qm
Extensivwiese (überwiegend)/Artenarme Gras-Krautsäume	Mittel	Baugebiet incl. Erschließungsstraße und Müllstandort Privatfläche	3.880	0,7	2.716
Gebüsch	Mittel	Erschließungsstraße	85	1,0	85
Extensivwiese	Mittel	Lärmschutzwand: Länge 150 m, angenommen 0,5 m Breite Privatfläche	75	0,7	53
Artenarme Gras-Krautsäume,	Mittel	Zufahrt und Stellfläche Müll öffentliche Fläche	30	0,7	21
Gebüsch		Zufahrt öffentliche Fläche	50	1,0	45
Gesamt			4.120		2.920

Zugeordnete externe Ausgleichsfläche aus dem städtischen Ökokonto:

Mit dem Umweltamt der Stadt Passau ist abgestimmt, dass der erforderliche Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto zur Verfügung gestellt wird. Es handelt sich um folgende Flächen:

- **Fl.-Nr. 535/2 Gmkg. Beiderwies**
 - Ausgangszustand: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland; Zielzustand: magere Flachlandmähwiese LRT 6510
 - Aufwertungsfaktor 0,7;
 - Nachweis von 1.476 m² Ausgleichsfläche, bei Aufwertungsfaktor 0,7 tatsächlicher Flächenbedarf 2108 m²

- **Fl.-Nr. 235 Gmkg. Beiderwies:**
 - Ausgangszustand mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland; Zielzustand: magere Flachlandmähwiese LRT 6510
 - Aufwertungsfaktor 0,7;
 - Nachweis von 1.444 m² Ausgleichsfläche, bei Aufwertungsfaktor 0,7 tatsächlicher Flächenbedarf 2063 m²



3.8 Städtebaulicher Vertrag

Vor Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der Satzung sind die grünordnerischen Maßnahmen und die Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mittels Abschluss einer vertraglichen Regelung (städtebaulicher Vertrag) zu gewährleisten.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister