



# „Nibelungenstraße“

Gemarkung St.Nikola

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung**
  - 1.1 Einführung und Anlass der Planung
  - 1.2 Planungsziel
- 2. Beschreibung des Geltungsbereichs**
  - 2.1 Lage Abgrenzung und Größe (§9 Abs. 7 BauGB)
  - 2.2 Topografie
  - 2.3 Verkehrserschließung
  - 2.4 Umgebung
  - 2.5 Nutzungen
  - 2.6 Altlasten/Altlastenverdachtsfälle
  - 2.7 Geologischer Untergrund und Bodenverhältnisse
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bebauungspläne
  - 3.3 Fachplanungen
- 4. Städtebauliche Planung/Erläuterung der Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise
  - 4.4 Baufelder/Abstandsflächen
- 5. Verkehrsplanung/Verkehrsflächen**
  - 5.1 Verkehrskonzeption und -untersuchung
  - 5.2 Belagsarten
- 6. Geländegestaltung**
- 7. Dachgestaltung**
- 8. Grünordnung**
- 9. Umwelt, Natur und Landschaft**
  - 9.1 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf Schutzgüter
  - 9.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen
  - 9.3 Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
- 10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
- 11. Entwässerung**
- 12. Sonstige Hinweise**

### Anlagen :

(Diese können unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?pid=73545> zur Einsicht heruntergeladen werden.)

- **Verkehrsuntersuchung** vom März 2023  
abvi ambrosius blanke verkehr.infrastruktur , Westring 25, 44787 Bochum
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** vom 01.12.2023  
Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen

## **1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung (§1 Abs. 3 BauGB)**

### **1.1 Einführung und Anlass der Planung**

Für das Gelände der ehemaligen Polizeiinspektion an der Nibelungenstraße 17 in der Gemarkung St. Nikola welches nach dem Umzug der Polizeiinspektion in das neue Dienstgebäude in der Karlsbader Straße ungenutzt ist, wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB der Bebauungsplan „Nibelungenstraße“ aufgestellt.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der BauNVO liegt weit unter 20.000m<sup>2</sup>, die Kriterien für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 1(1) BauGB sind somit gegeben.

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 20.09.2022 gefasst.

Durch den Umzug der bisherigen Polizeiinspektion und dem daraus resultierenden Leerstand des stark sanierungsbedürftigen Verwaltungsgebäudes ergibt sich die Möglichkeit zu einer Neuordnung des Areals an der Nibelungenstraße. Der zukünftige Grundstückseigentümer beabsichtigt die Umwidmung des Areals zu einem allgemeinen Wohngebiet (§4 BauNVO).

### **1.2 Planungsziel**

Mit der vorliegenden Planung soll die Neunutzung einer brach gefallenen innerstädtischen Fläche ermöglicht werden. Eine sich aus Brachflächen ergebende städtebauliche Fehlentwicklung und Verödung wird verhindert und gleichzeitig wird dem städtebaulichen Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Zielsetzung ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen um vor dem Hintergrund der angespannten Mietwohnungsmarkts der Stadt Passau der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu entsprechen. Der Fokus liegt dabei auf der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum im Rahmen des staatlichen Fördermodells der einkommensorientierten Förderung (EOF) bzw. einem etwaigen staatlichen Nachfolgefördermodell und erfolgt damit ganz im Sinne des Baulandbeschlusses der Stadt Passau einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

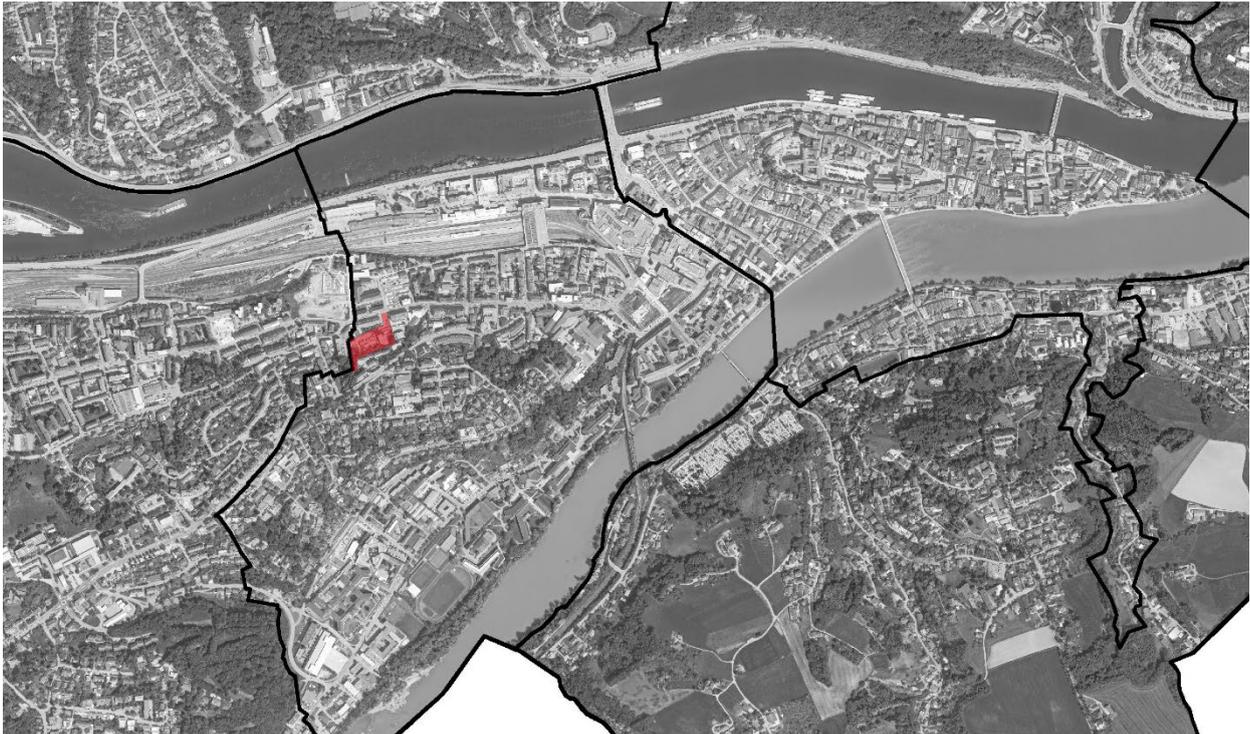
Die zentrale Lage des Grundstücks an der Nibelungenstraße eignet sich ausgezeichnet für die wohnwirtschaftliche Nutzung. Die Passauer Innenstadt kann fußläufig in 10 Minuten, der Hauptcampus der Universität in 6 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden. Zusätzlich ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ganz nach dem Gebot der innerstädtischen Nachverdichtung wird somit das Grundstück der ehemaligen Polizeidirektion einer neuen Nutzung zugeführt und Ressourcen schonender, bezahlbarer städtischer Wohnraum geschaffen.

## 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Stadtzentrum Passau im Westen an der Nibelungenstraße. Es wird abgegrenzt im Norden von der straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Nibelungenstraße, im Süden und Westen von weiterer Wohnbebauung sowie im Osten von den Gebäuden der Industrie- und Handelskammer (IHK).



Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich umfasst die früheren Einzelparzellen **128** mit 6.428m<sup>2</sup> und **128/4 mit** 1.149m<sup>2</sup>. Die Gesamtgröße der Parzelle beträgt 7.577m<sup>2</sup>.

### 2.2 Topografie

Das Gelände fällt von Süden von ca. 335.00 ü. NHN. nach Norden hin um ca. 15.00m ab auf ca. 320.00 ü. NHN im Bereich der Einfahrt auf die Nibelungenstraße.

### 2.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist von Norden über die Nibelungenstraße erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die unmittelbar an der Einfahrt zum Planungsgebiet gelegenen Bushaltestelle „Lambergstraße“, welche von den Buslinien 5/6 und 7 bedient wird.

## **2.4 Umgebung**

Im Norden, Süden und Westen schließen mehrgeschossige (bis zu 7geschossig) Wohnhäuser mit offenen Parkplätzen, bzw. Garagenhöfen an. Im Osten befinden sich die Gebäude der Industrie- und Handelskammer Niederbayern mit zum Teil offenen Parkdecks.

## **2.5 Nutzungen**

Das Planungsgebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums Passau und ist seit dem Umzug der Inspektion in das neue Dienstgebäude in der Karlsbader Straße ungenutzt.

Die in die Jahre gekommenen Betriebsgebäude der Polizei können daher abgebrochen werden.

## **2.6 Altlasten/Altlastenverdachtsfälle**

Beim Abbruch und Rückbau des momentan bestehenden Stahlbetongebäudes aus den 1970er Jahren werden die Arbeitsschutzanforderungen eingehalten und eventuell verunreinigte Baumaterialien entsprechend entsorgt.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets wird eine altlastenfachgutachterliche Überwachung und Dokumentation sämtlicher bodenschutz- und abfallfachlicher Belange durchgeführt.

## **2.7 Geologischer Untergrund und Bodenverhältnisse**

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes findet eine Baugrunduntersuchung statt.

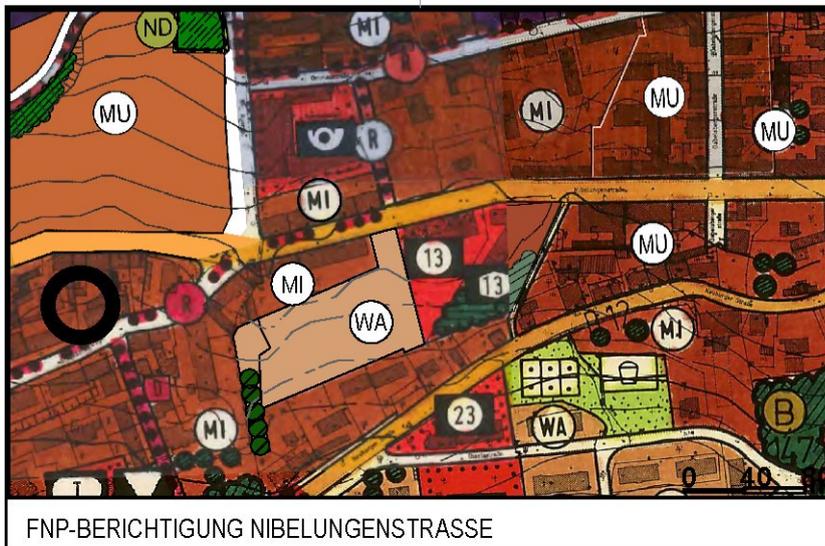
### 3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet momentan eine Fläche für den Gemeinbedarf (18 Polizei) sowie in Teilen ein Mischgebiet dar. Er soll entsprechend der geplanten Neunutzung mit Schwerpunkt Wohnen im Wege der Berichtigung (§13a BauGB) angepasst werden und künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. §4 BauNVO) darstellen.



Flächennutzungsplan Ist-Zustand



## **3.2. Bebauungspläne**

Für das Planungsgebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

## **3.3 Fachplanungen**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage weiterer Fachplanungen aufgestellt

- Verkehrsplanung
- Artenschutz (saP)

## **4. Städtebauliche Planung/Erläuterung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere im § 9 Abs. 1 unter den Nummern 1 - 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Das Baufeld im Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Abgeleitet aus der Bebauung in den anschließenden Baugebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als zulässige Zahl nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 kann durch Hinzurechnung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bezogen auf das Gesamtbaugrundstück bis 0,6 überschritten werden. Damit kann ein Grünflächenanteil von mindestens 40 % sichergestellt werden.

Balkone, Terrassen Lichtschächte sowie Treppenanlagen sind bei den Überschreitungen ebenfalls zu berücksichtigen. Damit entspricht die Festsetzung den Regelungen nach §17 bzw. § 19 BauNVO.

Die max. Wandhöhen werden, bezogen auf NHN abgeleitet aus der benachbarten Bebauung festgesetzt. Die max. zulässigen Wandhöhen liegen dabei unterhalb der Höhen benachbarter Gebäude.

Die max. Anzahl der Geschosse ist ebenfalls abgestimmt auf die benachbarte Bebauung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2 und entspricht damit dem Orientierungswert nach §17 BauNVO (1,2).

Gemäß Baulandbeschluss der Stadt Passau sind 30% der zulässigen Wohnfläche, hier 2.250m<sup>2</sup>, als sozialer Mietwohnungsbau bzw. als geförderte Studentenwohnungen zu erstellen.

### **4.3 Bauweise**

Als Bauweise wird offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Park-/Tiefgarage sind abweichend Gebäude über 50m Länge zulässig.

### **4.4 Baufelder, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so konzipiert, dass sich gut belichtete und gut nutzbare Platz- und Innenhofflächen ergeben, die den entsprechenden Schallschutzerfordernissen Rechnung tragen und die auch einen prägnanten und klar definierten Stadtraum schaffen.

Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen richtet sich nach Art.6 BayBO.

Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche/ Baufelder sollen keine Garagen zulässig sein. Garagen sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Offene Stellplätze sind nur in gekennzeichneten Bereichen/Baufeldern zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster) Siehe auch Grünordnung.

## **5. Verkehrsplanung/Verkehrsflächen**

### **5.1 Verkehrskonzeption und -untersuchung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt am Gebietsrand auf öffentlichen Verkehrsflächen, im Gebietsinneren auf privaten Verkehrsflächen.

Bezüglich Auswirkung der Neuplanung auf die Belastungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungsstraße Nibelungenstraße sowie auf die betroffenen Knotenpunkte wird eine Verkehrsuntersuchung (ambrosius blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, 44787 Bochum, Projekt Nr. 2084) ebenfalls Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Verkehrsströme im Knoten im Prognosefall mit einer Verkehrsqualität in der sehr guten Stufe A abgewickelt werden. Die Verkehrsqualität auf der Nibelungenstraße wird dadurch nicht beeinträchtigt. Auf der Nibelungenstraße selbst treten durch den Zusatzverkehr nur sehr geringe Veränderungen auf, so dass auch an den Nachbarknoten im Umfeld keine Veränderungen der Verkehrsqualität zu erwarten sind.

Bei der verkehrstechnischen Bewertung des Vorhabens ist zu beachten, dass das Grundstück bislang von der Polizeidirektion genutzt und von dieser ein entsprechendes Verkehrsaufkommen erzeugt wurde. Dieses Verkehrsaufkommen ist damit auch in den Verkehrsmengen, die für die Nibelungenstraße als Grundbelastung zur Verfügung stehen, enthalten.

Die Verkehrserzeugung der Polizei, die methodisch korrekt vom Neuverkehr der Wohnbebauung abgezogen werden müsste, kann allerdings nach ihrem Wegzug von diesem Grundstück nicht mehr festgestellt und quantifiziert werden. Vereinfachend wird daher der künftig zu erwartende Kfz-Verkehr des Wohnbauvorhabens vollständig als Neuverkehr angesetzt. In Anbetracht des sicherlich nicht unerheblichen früheren Verkehrsaufkommens der Polizeidirektion erhalten die Berechnungsergebnisse damit einen deutlichen Sicherheitszuschlag.

## **5.2 Belagsarten**

Abgestellt auf die verschiedenen Verkehrsarten werden entsprechende Belagsarten festgesetzt mit dem Hinweis auf grundsätzliche Minimierung der versiegelten Flächen und auf möglichst wasserdurchlässige Belagsarten.

## **6. Geländegestaltung**

Die Geländegestaltung außerhalb der Bauräume bzw. Baukörper soll mit möglichst wenig Geländeänderung und mit barrierefreier Gestaltung erfolgen.

## **7. Dachgestaltung**

Im Sinne einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung und auch im Sinne einer zeitgemäßen Nutzung der Dachgeschosse sollen die Baukörper Flachdächer erhalten. Technische Dachaufbauten sind, soweit sie über die Attika hinausgehen, in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren. Solarflächen sollen mit entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen möglich sein.

## **8. Grünordnung**

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63- Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Donauengtal. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet ein Feldulmen-Eschen-im Komplex mit Silberweiden-Auwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Passau, an der Nibelungenstraße. Im Norden und Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Der Planungsraum liegt hochwassergeschützt etwa 400 m südlich der Donau.

Das Grünordnungskonzept sieht sowohl Durchgrünungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen vor.

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Gehölzhecke zu pflanzen. Diese verbindet die zu erhaltenden Gehölze im Südwesten und Südosten.

Zur Durchgrünung sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück je ein Baum 2. oder 3.

Ordnung zu pflanzen. Zudem ist je 7 offene Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Des Weiteren sind die Dachflächen zu mindestens 50% als Trocken- und Magerrasen zu gestalten.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

## **Tabelle 1: Gehölze für Feldgehölz und Hecken**

### Liste standortheimischer Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
sowie Obstbäume	

### Liste standortheimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsröse
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkunft).

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans als Teil des Bauantrages nachzuweisen.

## **9. Umwelt, Natur und Landschaft**

### **9.1 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf Schutzgüter**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

**Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		0	0	0	0	0			
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							0		
	Geländegestaltung		0					0		
Bau	Geländeveränderung				0					
Betrieb	Außenbeleuchtung		0							

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 9.3) bewertet.

#### 9.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

##### Zustand:

Der Planungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Passau. Es handelt sich um das ehemalige Polizeigelände. Das Gelände ist bereits größtenteils versiegelt. Im Süden befindet sich ein größerer Gehölzbestand auf einer Böschung.

Amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen konnte nachgewiesen werden.

##### Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

##### Umweltauswirkungen:

Durch den Bebauungsplan muss ein Teil der Gehölzbestände entfernt werden. Es werden jedoch auch neue Grünflächen geschaffen werden. Zudem werden zusätzliche Bäume gepflanzt und das Planungsgebiet wird stärker durchgrünt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen ergeben sich keine Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten.

**Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft**



**Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft**

 Grenze Geltungsbereich

**Zustand von Natur und Landschaft**

 Asphalt/ befestigte Fläche

 Gehölzhecke

 Gebüsch

 Rasen/ Grünweg

 Bestandsbaum

### 9.1.2 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

#### Zustand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits fast vollständig versiegelte Fläche in der Innenstadt von Passau.

#### Bewertung des Zustands

Geringe Bedeutung des Schutzgutes

#### Umweltauswirkungen

Die Planung, der Umnutzung einer bereits versiegelten Fläche, entspricht dem Ziel des reduzierten Flächenverbrauchs. Somit wirkt sich die Planung positiv auf das Schutzgut aus.

### 9.1.3 Schutzgut Boden

#### Zustand:

Der Boden ist bereits größtenteils versiegelt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs noch natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

#### Umweltauswirkungen:

Es ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

### 9.1.4 Schutzgut Wasser

#### Zustand:

Der Boden ist bereits stark versiegelt, das heißt das anfallende Niederschlagswasser wird bereits jetzt gesammelt und in den Regenwasserkanal eingeleitet. Ein natürlicher Wasserhaushalt ist nicht gegeben.

#### Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

#### Umweltauswirkungen:

Da das Planungsgebiet bereits größtenteils versiegelt ist bzw. der natürliche Wasserhaushalt bereits erheblich beeinträchtigt ist, entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Planung.

### 9.1.5 Schutzgut Luft und Klima

#### Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das geplante Wohngebiet liegt weder in einem Kaltluftentstehungsgebiet noch in einer Frischluftschneise.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

#### Umweltauswirkungen:

Klein- und mesoklimatisch nicht erheblich beeinträchtigend.

### 9.1.6 Schutzgut Landschaft

#### Zustand:

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Passau. Das Grundstück ist bereits mit einem größeren Geschossbau, dem ehemaligen Gebäude der Polizei, bebaut.

#### Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

#### Umweltauswirkungen:

Durch die Planung ändert sich der Charakter oder die Wirkung der Bebauung nicht, daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## **9.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen**

### 9.2.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

### 9.2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

### 9.2.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

### 9.2.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

### 9.2.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden hervorrufen.

### 9.2.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

## **9.3 Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**

### 9.3.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Pflanzung einer Hecke im Süden des Geltungsbereichs
- Erhalt eines Teils der Gehölze im Südwesten und Südosten
- Begrünung der Dachflächen mit Trocken- und Magerrasen
- Stellplätze sind Wasser durchlässig zu gestalten
- Je 7 Stellplätze ist je ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist je 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen

- **Gehölzentnahme:**

Die Gehölzentnahme hat sich nach den gesetzlichen Vorgaben des §39 BNatSchG zu richten und erfolgt zwischen dem 1. Oktober und 1. März.

- **Beleuchtungsanlagen:**

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. Im Umgriff der geplanten Gebäude sind Beleuchtungsanlagen auf das Notwendigste zu reduzieren.

- **Entnahme der Lamellen:**

Eine Entnahme der Lamellen öffnet vorsorglich die Kästen, so dass sie ungeschützt gegenüber der Witterung sind und als Winterquartier mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. In dem offenen Zustand sind sie auch als Tagesquartier suboptimal und eine Nutzung während der Aktivitätsphase in den Sommermonaten wird als unwahrscheinlich bewertet.

- **Ersatz für Quartierverlust für Fledermäuse:**

Durch den Abriss des Gebäudes gehen Fledermausquartiere verloren, die ausgeglichen werden müssen. Als Maßnahme zur Kompensation der verlorengegangenen Quartiere sind an neuen Wohneinheiten 8 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können offen liegende Fassadenquartiere z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt Naturschutz aber auch Quartiere die „Hinterputz“ liegen verwendet werden. Die Fassadenquartiere eignen sich für alle nachgewiesenen Fledermausarten und darüber hinaus für weitere gebäudenutzende Fledermausarten. Die Quartiere sind selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde Passau in Form eines Protokolls zu bestätigen.

- CEF-01: Kurzfristiger Ausgleich: Als kurz bis mittelfristigen Ausgleich sind im Bereich des verbleibenden Gehölzbestands 4 Fledermauskästen anzubringen. Zu verwenden sind Flachkästen z.B. der Fa. Hasselfeldt Naturschutz <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Fledermausspaltenkasten-nach-Dr-Nagel>, Fa. Schwegler

[https://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1395072079/fledermausflachkasten-1ff/](https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermausflachkasten-1ff/) , aber auch Kästen des NABU unter [https://www.nabu-shop.de/garten-und-tierwelt/fledermauskasten<sup>1</sup>](https://www.nabu-shop.de/garten-und-tierwelt/fledermauskasten1).

#### **9.4 Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Es handelt sich um ein Verfahren nach §13a BauGB. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich

### **10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Um die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Behandlung des Vorhabens beurteilen zu können wurden durch das Büro für Umweltplanung und zoologische Gutachten, Hr. Dr. Christof Manhart, mögliche Lebensraumstrukturen bei Ortsbegehungen erfasst und eine artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung mit Maßnahmenvorschlägen erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Fazit, dass Arten aus der Gruppe der Fledermäuse durch das Vorhaben hinsichtlich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Mit der Umsetzung konfliktvermeidender Maßnahmen kommt es jedoch zu keinen Verbotsbeständen nach §44 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG.

Bezüglich der Brutvögel sind von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebrütende Vogelarten betroffen. Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen und Gelegen saisonal brütender Vogelarten in den vom Eingriff betroffenen Gehölzbeständen ist der gesetzlich vorgegebene Zeitraum für die Gehölzentnahme einzuhalten.

Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargelegt, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. sich nicht weiter verschlechtert.

### **11. Entwässerung**

Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Bis zum Schacht, welcher den Übergabepunkt an die öffentliche Kanalisation markiert, ist das Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten.

Oberflächenwasser ist, soweit es baugrundtechnisch nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Bis zum Schacht, welcher den Übergabepunkt an die öffentliche Kanalisation markiert, ist das Oberflächenwasser im Trennsystem abzuleiten. Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, das Volumen der Rückhaltung und die Menge des Drosselabflusses ist mit der Dienststelle 450/Stadtentwässerung abzustimmen. Es sind Maßnahmen zur Drosselung der Zuflussmenge über geeignete Regenwasserrückhaltungen zu treffen. Ein Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu stellen.

---

<sup>1</sup> Dr. Christoph Manhart: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan der Nibelungenstraße 17 in 94032 Passau, 01.12.2023.

## 12. Sonstige Hinweise

In den sonstigen Hinweisen wird auf mögliche Bodendenkmäler und der Meldepflicht diesbezüglich hingewiesen, auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, auf die Erstellung bzw. auf den Umgang mit Stromleitungen, auf die Versorgungsmöglichkeit mit Erdgas bzw. Fernwärme, auf die Erstellung und den Umgang mit Telekommunikationsleitungen, auf die Wasserversorgung und auf die Entsorgung von Abfallstoffen und Müll hingewiesen.

Stadt Passau

---

Udo Kolbeck  
Referent für Stadtentwicklung

Passau, den

---

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister