



Stadt Passau

Bebauungsplan „MU an der Haitzinger Straße“

### Umweltbericht – ENTWURF



Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3208.UB

Index

a	24.03.2022	ha
b	01.08.2022	ha

Garnhartner Schober Spörl **G+2S**  
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.<sup>e</sup>  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

T:\Projekte\3208\_GOP StudentenWH  
Haitzingerstr\berichte\3208\_UB\_akt.docx

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsziele und Planinhalt	4
2.2	Ziele des Umweltschutzes	4
2.3	Prüfungsmethoden und Probleme	5
2.4	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	6
2.5	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz	15
2.6	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	16
2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
2.8	Monitoring	17
2.9	Zusammenfassung Umweltbericht	17
2.10	Referenzen zum Umweltbericht	17

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft.....	10
Abbildung 2: Eingriffsbewertung .....	16

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze.....	3
Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation .....	6
Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen.....	6
Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	14
Tabelle 5: Eingriffsbilanz .....	16

## Anlagen:

Anlage 1 IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Studentenwohnheimes an der Haitzinger Straße Nr. 2 in 94032 Passau (Grobkonzept), 26.04.2021.

Anlage 2 Geoplan: Geotechnischer Bericht Nr. B2109554, Neubau Studentenwohnheim mit Tiefgarage, Haitzinger Straße in Passau, 20.12.2021.

Anlage 3 Büro für Landschaftsökologie Yvonne Sommer: Errichtung einer Studentenwohnanlage an der Haitzinger Straße 4/ Güterbahnhof Passau, Erfassung von Lebensraumstrukturen sowie Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung mit Maßnahmenvorschlägen, 20.11.2021, ergänzt 18.07.2022.

## 1 Grünordnung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wiedergegeben. 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 Bahnlinie von Passau. Im Norden grenzen die Bahnlinie bzw. der Güterbahnhof, die Regensburger Straße sowie die Donau an das Baugebiet. Im Süden befindet sich Wohnbebauung sowie ein Urbanes Gebiet.

Der Planungsraum liegt hochwassergeschützt etwa 150 m westlich der Donau.

Das Grünordnungskonzept sieht sowohl Durchgrünungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen vor. Zur Durchgrünung sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück je ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Zudem ist je 7 offene Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Entlang der Haitzinger Straße wird ein Magerrasen hergestellt, um den bestehenden Magerrasen zu ersetzen.

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: Zu verwendende Gehölze**

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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 Herkünfte).

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.

**2 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)**

**2.1 Planungsziele und Planinhalt**

2.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Urbanen Gebietes. Das Gebiet soll dem Bau eines Studentenwohnheimes dienen, welches mit einer anteiligen gewerblichen Nutzung kombiniert werden soll. Die Fläche soll dabei möglichst effizient genutzt werden.

2.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet befindet im Zentrum der Stadt Passau, nördlich der Bahngleisanlage, auf einem ehemaligen Gelände der Bahn. Festsetzt wird ein Urbanes Gebiet mit einem zehn prozentigen Anteil an Gewerbe. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Wandhöhe ist anhand einer maximalen Höhenquote von 311,5 m ü. NN festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst 0,5 ha.

**2.2 Ziele des Umweltschutzes**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	?
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	?
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X

13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	<b>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...</b>	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	?
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	?
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

## 2.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>1</sup>. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). 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

<sup>1</sup> UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden (Ref./1) in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

**Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation**

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. 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 (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

## 2.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die 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 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

	Schutzgüter	Umwelt-									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x	x	x	x	x	x	x			
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x	x	x	x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen								x		

Bau	Baulärm,	x	x											
	Erschütterungen	x	x											
Betrieb	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	x	x											

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 2.6) bewertet.

2.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Passau an der Haitzinger Straße südlich der Bahntrasse. Im Süden befindet sich mit dem Peschl Quartier ein urbanes Gebiet. Zudem grenzt im Südwesten ein Mischgebiet an. Die Fläche wird derzeit durch eine Spedition genutzt. Ein Großteil der Fläche ist brachgefallen. Die ehemaligen Gleisanlagen sind von Gehölzsukzession überwuchert. Die Fläche erfüllt weder eine Funktion als Wohnumfeld noch dient sie der Erholungsfunktion.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe I, oberer Wert) auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.

Anlagebe- dingt	<p>Zur Überprüfung der Auswirkungen des Schienenverkehrs auf das geplante wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zukünftig ist laut Angaben der Deutschen Bahn AG vor allem nachts von einem deutlich erhöhten Güterverkehr-Aufkommen auf den benachbarten Bahnanlagen auszugehen, wodurch sich im Plangebiet die Schienenverkehrslärmimmissionen nachts im Vergleich zur heutigen Verkehrslärmsituation noch einmal um ca. 5 dB(A) erhöhen werden. Die zur Bahn zugewandten Gebäudefassaden liegen im Lärmpegelbereich VII der DIN 4109-1. Die vom Lärm abgewandten Gebäudefassaden liegen im Lärmpegelbereich III bis IV.</p> <p>Die Untersuchung hat ergeben, dass bei dem geplanten Bauvorhaben durch eine lärmoptimierte Ausrichtung, Kubatur sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung in Verbindung mit dem Einsatz von passiven Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm erreicht werden kann.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur den schallreduzierenden Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
Betriebsbe- dingt	<p>Durch den Betrieb des Studentenwohnheims kann es zu Lärmimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr kommen.</p>

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich mäßig erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Menschen.

#### 2.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

#### Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit gewerblich durch eine Spedition genutzt. Es handelt sich um ein ehemaliges Bahngelände, welches größtenteils versiegelt ist. Die versiegelten Flächen werden aktuell überwiegend als Verkehrsflächen und Stellflächen für Fahrzeuge genutzt. Im südwestlichen Teil der Vorhabensfläche befinden sich aufgelassene Bahngleise und Schotterflächen, die durch Sukzession in einen waldähnlichen Robinienbestand übergegangen sind. Parallel zur Haitzinger Straße befindet sich entlang des Gehweges ein ungedüngter Wegrandstreifen.

Innerhalb des Planungsgebiets wurden keine geeigneten Habitate für Fledermäuse und die Haselmaus gefunden. Bei der Begehung der Gebäude am 27.07.2021 konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel gefunden werden. Ein Winterquartier oder Wochenstubenquartier von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden. Für geschützte Brutvögel ist das Planungsgebiet ebenfalls ungeeignet. Für Reptilien ist die Fläche zu stark beschattet. Die Sukzessionsflächen auf dem Bahngelände, die sich nördlich und westlich der geplanten Wohnanlage befinden, sind potenziell geeignete Habitate für Reptilien (hauptsächlich Mauereidechse, potenziell auch Schlingnatter). Im Westen liegt eine CEF-Maßnahmenfläche der Bahn, auf der Strukturen für Reptilien angelegt sind. Für Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln gibt es keine geeigneten Habitate auf der Vorhabensfläche (Ref./ 4).

**Bewertung des Zustandes:**

Die Fläche weist eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe II, unterer Wert) auf.

**Umweltauswirkungen:**

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebe- dingt	<p>Durch die Planung geht die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Aufgrund des derzeitigen Zustandes der Fläche ist nicht davon auszugehen, dass die Planung Tierpopulationen beeinträchtigt, wenn die Fällung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung sowie der Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird (Ref./ 4).</p> <p>Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch das Bauvorhaben auf der Vorhabensfläche nicht zu erwarten.</p> <p>Eine direkte Beeinträchtigung der Sukzessionsflächen auf dem Bahngelände nördlich und westlich der geplanten Wohnanlage findet nicht statt. Eine indirekte Beeinträchtigung durch Schattenwurf des bis zu 18 m hohen Gebäudekomplexes ist aufgrund der geringen Größe der (zeitweise) beschatteten Bereiche nicht zu erwarten. Die Gesamtgröße der Sukzessionsfläche inklusive der CEF-Fläche ist ca. 15.500 m<sup>2</sup> groß. Der Schattenwurf durch das Studentenwohnheim betrifft das östliche, schmal zulaufende Ende der Sukzessionsfläche. Zum Sonnenhöchststand im Juni zur Mittagszeit reicht der Schattenwurf der 18 m hohen Gebäudeteile 8,5 m weit und hat eine Größe von knapp 300 m<sup>2</sup>. Sie tangiert somit die Sukzessionsfläche nur marginal. Der Schattenwurf nach Nordwesten am Vormittag reicht ca. 17 m weit. Der nachmittägliche Schattenwurf nach Nordosten spielt keine Rolle, da dieser nicht die Sukzessionsfläche trifft.</p> <p>Im März und September zu Frühlings- und Herbstbeginn (astronomisch) ist der Schattenwurf zur Mittagszeit bei ca. 20 m, am Vormittag nach Nordwesten sind es ca. 27 m. Die Größe der Beschattung kann zu diesen Jahreszeiten bis zu 1.000 m<sup>2</sup> erreichen.</p> <p>Eine zeitweilige Beschattung von minimal 2 % bis maximal 6 % der Sukzessionsfläche ist nicht als Beeinträchtigung des Reptilienhabitates zu sehen.</p>
Betriebs- bedingt	-

**Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Durch die Planung ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

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

Wird ergänzt

2.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Bahnanlage, welche derzeit gewerblich durch eine Spedition genutzt wird.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der infrastrukturellen Vorbelastungen hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Anlagebedingt	Durch die Planung wird bereits versiegelte Nutzfläche umgenutzt. Die Planung dient somit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Als natürlicher Boden steht fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) an. Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit geringem Wasserspeichervermögen. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist gering.

Da die Fläche bereits größtenteils gewerblich genutzt wurde und schon versiegelt ist, ist nicht davon auszugehen, dass der natürliche Boden noch vorhanden ist.

Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie I, oberer Wert).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebe- dingt	Die Fläche des Urbanengebietes kann durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 80% überbaut werden. Da der Boden bereits größtenteils versiegelt oder anthropogen überprägt ist, ergeben sich keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

## 2.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt also hoher Grundwasserflurabstand vor. Ein seitlicher Schichtwasserzutritt konnte nicht festgestellt werden. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Donau liegt nördlich und etwa 150 Meter vom nördlichen Rand des Plangebietes entfernt.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der vorherrschenden Versiegelung mit der Ableitung der Abwässer in den Mischwasserkanal weist das Schutzgut eine geringe Bedeutung (Kategorie I, oben) auf (Ref./1).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Da die Fläche bereits teilweise versiegelt und an das Kanalsystem der Stadt Passau angeschlossen ist ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils versiegelt. Die Fläche stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung (Kategorie I oben) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Da die Fläche weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise darstellt entstehen keine Beeinträchtigungen für das Klima der Stadt. Da die Fläche bereits größtenteils versiegelt ist, ergeben sich durch die zukünftige Bebauung keine weiteren kleinklimatischen Auswirkungen.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Klein- und mesoklimatisch nicht erheblich beeinträchtigend.

#### 2.4.7 Schutzgut Landschaft

##### Zustand:

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Passau an der Haitzinger Straße südlich der Bahnrasse. Im Süden befindet sich mit dem Peschl Quartier ein urbanes Gebiet. Zudem grenzt im Südwesten ein Mischgebiet an. Die Fläche wird derzeit durch eine Spedition genutzt. Ein Großteil der Fläche ist brachgefallen. Die ehemaligen Gleisanlagen sind von Gehölzsukzession überwuchert.

##### Zustandsbewertung:

Aufgrund der Brache sowie dem Zustand der Gebäude wird der Wert der Fläche für das Landschaftsbild als gering (Kategorie I, oben) eingestuft.

##### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Planung stellt eine Veränderung für das Stadtbild dar. Das brachgefallene Areal wird als Studentenwohnheim hergestellt. Ähnliche Bauobjekte bzw. landschaftsbildprägende Elemente befinden sich im Süden, sodass sich das geplante Vorhaben gut in die umgebende Landschaft einpasst.
Betriebs- bedingt	-

##### Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 2.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

##### Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

##### Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 2.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 4 werden in den Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.8 genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert).

**Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	geringe Bedeutung (I oben)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere Bedeutung (II unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Boden	geringe Bedeutung (I oben)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (I oben)	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Fläche	mittlere Bedeutung (II unten)	keine erheblichen Beeinträchtigungen, Verbesserung
Luft, Klima	geringe Bedeutung (I oben)	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Landschaft	geringe Bedeutung (I oben)	keine erheblichen Beeinträchtigungen, Verbesserung
Kulturgüter	.	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Sachgüter	-	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (I oben)	

## 2.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

### 2.5.1 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.

### 2.5.2 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.

### 2.5.3 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 wird nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

### 2.5.4 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 Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

### 2.5.5 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 diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

### 2.5.6 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).

## 2.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz

### 2.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

1. Der Verlust der nach Art. 23 BayNatSchG geschützten Magerrasenstreifen kann innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden
2. Anlagen eines Gründaches/ Dachbegrünung
3. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten
4. Je 7 offene Stellplätze ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen
5. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist je ein Baum 2. Oder 3. Ordnung zu pflanzen
6. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

### 2.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen. Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der erheblichen Eingriffsstärke mit der Grundflächenzahl von 0,6 wird ein Ausgleichsfaktor von 0,6 für angemessen erachtet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert in Höhe von 1.310 m<sup>2</sup>, siehe Tabelle 5.

**Abbildung 2: Eingriffsbewertung**



**Tabelle 5: Eingriffsbilanz**

Beeinträchtigungsbewertung	Bedeutung	Fläche/ha	Faktor	Flächenwert /ha
A	5			
A	4			
A	3			
A	2	2183,00	0,60	1310
A	1			
Summe		2183,00		<b>1310</b>

Der Ausgleich erfolgt durch eine Ablöse aus dem Ökokonto der Stadt Passau. Eine Fläche im Wert von 1310 m<sup>2</sup> wird aus dem Ökokonto auf Fl.nr. 107/62 Gmkg. Haidenhof abgebucht.

## 2.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Spedition genutzt werden bzw. teilweise brachliegen. Insgesamt wäre die Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt geringer. Das Schutzgut Fläche wäre nicht so optimal ausgenutzt.

## 2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurde vor allem die Lage des Gebäudes innerhalb des Grundstücks diskutiert. Daraus resultierte auch die Frage nach der Erschließung von der Haitzingerstraße aus, welche sich auf Grund des vorherrschenden Geländes nicht einfach gestaltet. Die vorliegende Lösung wurde gewählt um die Fläche möglichst effektiv nutzen zu können, einen guten Anschluss an die Haitzingerstraße zu gewährleisten sowie um ausreichend Grünflächen schaffen.

## 2.9 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

## 2.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Urbanen Gebietes. Das Gebiet soll dem Bau eines Studentenwohnheimes dienen, welches mit einer anteiligen gewerblichen Nutzung kombiniert werden soll. Die Fläche soll dabei möglichst effizient genutzt werden.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist gering.

Durch eine Vielzahl von Maßnahmen und planerische Mittel können wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu einem großen Teil vermieden werden.

Für die Mehrzahl der Umweltschutzgüter ergeben sich damit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Entwurfs ergänzt.

## 2.11 Referenzen zum Umweltbericht

### Ref./ 1: Leitfaden Eingriffsregelung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

### Ref./ 2: Schallgutachten

IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Studentenwohnheimes an der Haitzinger Straße Nr. 2 in 94032 Passau (Grobkonzept), 26.04.2021.

### Ref./3: Bodengutachten

Geoplan: Geotechnischer Bericht Nr. B2109554, Neubau Studentenwohnheim mit Tiefgarage, Haitzinger Straße in Passau, 20.12.2021.

### Ref./4: Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung

Büro für Landschaftsökologie Yvonne Sommer: Errichtung einer Studentenwohnanlage an der Haitzinger Straße 4/ Güterbahnhof Passau, Erfassung von Lebensraumstrukturen sowie Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung mit Maßnahmenvorschlägen, 20.11.2021, ergänzt 18.07.2022.

Planverfasser

Passau, den .....

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Passau

Passau, den .....

.....

Jürgen Dupper (1. Bürgermeister)