



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan der Stadt Passau

„MI Patriching-Nord“ Gemarkung Hacklberg

Vorentwurf, 28.04.2023
Entwurf, 12.05.2026



Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH) - Architekt & Stadtplaner
Scharrerstraße 39 - 94481 Grafenau - Tel. 08552/9740134
info@ak-architektur.eu – www.ak-architektur.eu



Helga Sammer - Dipl. Ing. (FH) - Landschaftsarchitektin
Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte - Tel. 08553/6873
Mobil 0172 861 45 66 - helga.sammer@landformen.de



INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Erschließung
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.2 Energieversorgung
 - 3.3 Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung
 - 3.4 Müllbeseitigung
 - 3.5 Schmutzwasserableitung
 - 3.6 Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung
4. Flächennutzungsplan
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5.1 Rechtsgrundlagen
 - 5.2 Verfahren
6. Umweltbericht
 - 6.1 Einleitung
 - 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 6.3 zusätzliche Angaben

B Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan 1:50.000
Anlage 2: Luftbild 1:5.000



A. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Passau hat in der Sitzung am 03.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „MI Patraching-Nord“, Gemarkung Hacklberg im Regelverfahren aufzustellen.

Im Zuge der Aufstellung aufgrund der Erweiterung des Mischgebietes nach Norden und der anschließenden Ausgleichsflächen war auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die fehlerhafte rotweißgestreifte Darstellung „geplantes Mischgebiet“ sollte bereinigt und als reguläres Mischgebiet dargestellt werden. Entlang der Nordgrenze der westlichen Erweiterungshälfte sollte darüber hinaus eine ca. 0,2ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) dargestellt und die bislang noch dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in diesem Zuge entsprechend zurückgenommen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 130 befand sich bereits vom 22.01.2021 - 22.02.2021 in der vorzeitigen Auslegung und Fachstellenanhörung.

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes war Ergebnis der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung, dass die geplante Verkehrsspanne (Nordtangente) aufgrund der regionalen Bedeutsamkeit weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen und entsprechend von Bebauung frei zu halten ist. Die Erweiterung des Mischgebietes kann nur in dem Maße erfolgen, als dass es zwischen Umsetzung von Planstraße und Bebauung zu keinen Konflikten kommt.

Hierfür wurde die Planung mit den betroffenen, auch überregionalen Fachstellen abgestimmt.

Anlass der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „MI-Patraching-Nord“ ist die Planung einer Wohnanlage im nordwestlichen Erweiterungsbereich des Mischgebietes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, bestehend aus mehreren zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Tiefgarage, wovon eine anteilige Fläche kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Nahversorgung, bzw. der Dienstleistung zur Verfügung gestellt werden sollen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die kreisfreie Stadt Passau als Oberzentrum eingestuft. Im Regionalplan Donau-Wald (Region 12) wird zur Wirtschaftsentwicklung der Stadt Passau die Standortsicherung und Weiterentwicklung von Industrie und Handwerk besondere Bedeutung eingeräumt. Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Stadt Passau in der Vergangenheit bedarfsorientiert Gewerbegebiete an geeigneten Standorten ausgewiesen.

Angrenzend zum geplanten Baugebiet ist im aktuellen Bedarfsplan für den Ausbau der Bundesfernstraßen der Bau einer Nord-Ost-Umfahrung von Passau aufgeführt. Die Trasse wurde in der Planung berücksichtigt. Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem bestehenden Sportplatz bleibt ein Streifen von mehr als 30m frei.

Vor allem der Stadtteil Patraching im nördlichen Bereich der Gemarkung Hacklberg ist geprägt von Gewerbe- und Industriegebieten, mit z.T. internationaler Bedeutung für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt der Stadt Passau, sowie für die gesamte Region. Durch den stetigen Zuwachs von Gewerbe und Industrie in Patraching sind die Anfragen nach Wohnraum deutlich angestiegen, weil viele Arbeitnehmer eine weite Anfahrt zur Arbeitsstätte haben und diese gerne reduzieren möchten. Der Wohnraumbedarf speziell im nördlichen Stadtbereich wird künftig noch steigen und damit verbunden die Nachfrage nach Dienstleistungen und handwerklichem Know-how.



Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet mit einer marginalen Zunahme von 200 Einwohnern der städtischen Wohnbevölkerung in den Jahren von 2020 bis 2030. Gemäß der Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Wohnbaugebieten der Stadt Passau soll vor allem der Zweck verfolgt werden, das Verkehrsbedürfnis zu verringern, die Fußgängerfreundlichkeit zu erhöhen und somit den Verkehr zu vermindern. Räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-) Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit und Bildungsorten sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Erweiterung des Mischgebietes ist daher als gute Möglichkeit zur Bereitstellung von arbeitsplatznahe Wohnraum, zur Ansiedlung von kleineren handwerklichen Betrieben und zur Vermeidung von Berufs- und Individualverkehr zu sehen.

Bedingt u.a. durch den ortsansässigen Großkonzern erwartet sich die Stadt Passau wesentliche Synergieeffekte bezüglich der Bedürfnisse Wohnen, Leben und Arbeiten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Patriching – Nord“, soll eine ländlich angemessene Bebauung mit qualitätsvoller Durchgrünung und Eingrünung ermöglicht werden.

2. Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanfläche beinhaltet die Fläche der Flurnummer 471, 471/10, 472/2, 480/3 und Teilflächen der Flurnummern 471/3 und 472/2, alle Gemarkung Hacklberg und soll nach Norden erweitert werden.

Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 471/3, Gemarkung Hacklberg, landwirtschaftlich genutzt, die restliche Teilfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird als Ausgleichsfläche A festgesetzt;
- Im Osten von dem Grundstück mit der Flurnummer 470, Gemarkung Hacklberg, landwirtschaftlich genutzte Fläche;
- Im Süden von dem Grundstück mit der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hacklberg, Gewerbebetrieb (Autopflegestation) und der Kreisstraße PAs1;
- Im Westen von der Kreisstraße PAs 1 mit der Flurnummer 480/3, Gemarkung Hacklberg

Das Plangebiet liegt zwischen 417m.ü.NHN und 428m.ü.NHN, exponiert nach Nordost um durchschnittlich 2,5%.

Das Gefälle nach Norden beträgt ca. 7-10% und die digital ermittelte Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 12.347m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig. Flächen mit Pflanzgeboten können zum Freiflächenanteil hinzugerechnet werden. Ausnahme: Teilfläche der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hacklberg. Diese ist als Schutz- und Brutzone festgelegt und darf nicht herangezogen werden.

Die maximale Geschossenflächenzahl (GFZ) wird mit 1,5 festgesetzt. Für die Ermittlung der Geschossfläche ist die private Grundstückfläche einschließlich der Flächen mit Pflanzgebot maßgeblich. Ausnahme: Teilfläche der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hacklberg. Diese ist als Schutz- und Brutzone festgelegt und darf nicht herangezogen werden.

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, auf Flurnummer 472/2, Gemarkung Hacklberg sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseits beträgt bei 2 Vollgeschossen 8,5m, bei 3 Vollgeschossen 11,00m.

Es gilt die offene und geschlossene Bauweise, Gebäude mit über 50m Länge sind zulässig.



Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Balkon, Fluchttreppen oder Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0m ist zulässig, jedoch nicht im Bereich von festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsflächen.

2.3 Gebäude, Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Als Dachform werden bei den Hauptgebäuden Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° festgesetzt, bei untergeordneten Bauteilen sind zusätzlich Flachdächer zugelassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bezüglich der Stellplatzregelung ist das zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Errichtung einschlägige Recht anzuwenden. Dies gilt für PKW- und für Fahrradstellplätze. Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen möglich, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des dargestellten Mischgebietes soll abweigend von der Kreisstraße PAs 1 über eine neu zu errichtende Zufahrt erfolgen.

Für den Radverkehr und Fußgänger wird der bestehende Wiesenweg im Osten entsprechend ausgebaut und öffentlich gewidmet. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art freizumachen und freizuhalten.

Entlang der Kreisstraße soll die Weiterführung des Geh- und Radweges zwischen den Siedlungen Patriching und Bäckerreut/Gemeinde Tiefenbach berücksichtigt werden. Für die Erweiterung der Fahrbahn um diesen Geh- und Radweg werden geringfügig Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn 471/10, Gemarkung Hacklberg, und 472/2, Gemarkung Hacklberg, benötigt. Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits dies durch Festsetzung der hierfür erforderlichen Straßenbegrenzungslinie.

3.2. Energieversorgung

Die Energieversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie kann durch die Stadtwerke Passau gewährleistet werden.

Im Geltungsbereich verläuft in einem Teilbereich die Gashochdruckleitung. Die Auflagen des Versorgungsunternehmens sind hier zu beachten und vor Baubeginn abzustimmen.

3.3. Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist sicherzustellen und erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke Passau.

Unter Heranziehung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist von einem Löschwasserbedarf von 96m³/h für die Dauer von 2h auszugehen (=800l/min).

Im Umkreis von 300m steht im Normalbetrieb eine maximale Grundsatz-Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von max. 2h aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau zur Verfügung. Der darüberhinausgehende Bedarf von weiteren 48m³/h für die Dauer von max. 2h ist durch entsprechende Löschwasserbehälter (Fassungsvermögen gesamt 96m³) unterirdisch und nach DIN 14 230 zu gewährleisten.

3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die AWG Abfallwirtschafts-Gesellschaft Donau-Wald mbH. Die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser und vielfacher gewerblicher Nutzung ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierenden 3-Tonnen-Holsystems am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung (ausreichend Verkehrsflächen für die vorhandenen Entsorgungsfahrzeuge) ist vorzusehen.



3.5. Schmutzwasserableitung

Das erweiterte Mischgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser ist mittels einer privaten Hebeanlage über eine private Druckleitung zu entsorgen. Der Übergabepunkt auf die öffentliche Kanalisation erfolgt im Kreuzungsbereich der Straße „Kr PAs1“. Vor dem Übergabeschacht ist ein privater Druckentspannungsschacht vorzusehen. Der genaue Leitungsverlauf über öffentliche Flurstücke ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit der Dienststelle 450 – Stadtentwässerung der Stadt Passau abzustimmen.

3.6. Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Zur Entlastung der Kanalisation war deshalb vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern oder zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung von Grünflächen) zurückzuhalten. Hierzu wurde im Juni 2022 durch die Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH in Fürstenzell in Zusammenarbeit mit der Firma Schneider Bau GmbH in Ruderting die Wasserdurchlässigkeit des vorhandenen Bodens geprüft. Zur Beurteilung wurden zwei Baggerschürfen hergestellt, in denen ein Versuch zur Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes mittels Sickertest durchgeführt wurde. Im Zuge der Bewertung zeigte sich, dass der vorhandene Verwitterungslehm nach DIN 18130 als sehr schwach durchlässig einzustufen und die Versickerung von Niederschlagswasser über Grünflächen und Mulden daher nicht zu empfehlen ist.

Aufgrund dieses Ergebnisses wurde das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk in Deggendorf mit einer Vorplanung der Niederschlagsentwässerung beauftragt.

Auf Basis vorangegangener Untersuchungen, Abstimmungen mit den Behörden sowie der vorliegenden Planunterlagen erfolgte zunächst eine Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117. Außerdem wurde geprüft, ob eine Niederschlagsbehandlung vor der Einleitung erforderlich ist.

Das unbelastete, auf Dach-, Hof und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte zunächst gesammelt und nach einer ausreichenden Niederschlagsbehandlung gedrosselt in ein namenloses Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Die Niederschlagsentwässerung sollte gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern erfolgen.

Die Bemessung des benötigten Rückhaltevolumens erfolgte gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 für einen 5-jährlichen Starkniederschlag bei einem Zuschlagsfaktor von 1,2. Es wurde ein Rückhaltevolumen von mindestens 90m³ berechnet.

Aufgrund des Geländeverlaufes sollte das Niederschlagswasser zunächst in Richtung Nord-Westen abgeleitet werden.

Die anschließende Weiterleitung sollte dann gedrosselt mit maximal 5 l/s erfolgen. Die vorgeschlagene Ableitung sollte zunächst auf dem Flurstück 471/3 der Gemarkung Hacklberg verlaufen, welches zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Anschließend war geplant das Flurstück 471/2 zu passieren, auf welcher sich die Sportanlage des DJK Eintracht Patraching e.V. befindet. Die Ableitung sollte entlang eines Schotterwegs an der Westseite des Sportplatzes verlaufen und letztlich als offener, naturnah angelegter Graben enden.

Die Planung wurde nach mehreren Gesprächen mit den Grundstückseigentümern nicht weiterverfolgt. Auch anderweitige Einleitungsmöglichkeiten wurden geprüft und wieder verworfen.



Im April 2025 wurden durch das Ingenieurbüro GEOPLAN GmbH Osterhofen Sickerversuche in Aufschlussbohrungen zur Bestimmung der potenziellen Versickerungsleistung durchgeführt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse bzw. für die Durchführung der Sickerversuche wurden am 25.04.2025 insgesamt zwei Großrammkernbohrungen bis zu einer Tiefe von maximal 22,00m unter Geländeoberkante vorgenommen. Die dabei ermittelten Versickerungswerte weisen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf gute Versickerungsbedingungen hin, so dass die Niederschlagsentwässerung über Sickerschächte möglich ist. Ein durchgehender Grundwasserhorizont konnte bei den Aufschlussbohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von 20,00 bis 22,00m unter GOK nicht erkundet werden und ist voraussichtlich erst in größeren Tiefen zu erwarten. Somit kann auch eine ausreichende Reinigungsleistung des Niederschlagswassers erreicht werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Behandlung / Versickerung des Niederschlagswassers liegt bereits vor (Stadt Passau, untere Wasserbehörde, Aktenzeichen 470/Nu vom 20.01.2026). Sollten die tatsächlich versiegelten Flächen die in der wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigen, versiegelten Flächen überschreiten, ist ein entsprechender Tekturantrag zum Einbringen von Stoffen in ein Gewässer im Rahmen der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser über Bohrbrunnen zu stellen.

3.7 Beleuchtung/Werbeanlagen

Die Beleuchtung in den Aussenanlagen ist in einer Insekten schonenden Ausführung zu installieren (LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin). Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nach unten abstrahlende Leuchten und intelligente Beleuchtungssysteme mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4m zu verwenden.

Entsprechen Werbeanlagen nicht dem Art. 57 BayBo (verfahrensfreie Werbeanlagen), sind sie genehmigungspflichtig und mit der Stadt Passau abzuklären. Sie müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnlichem.

4. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „MI Patraching-Nord“ entwickelt sich nur teilweise aus dem gültigen Flächennutzungsplan, weshalb auch der Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 130 befand sich bereits vom 22.01.2021 - 22.02.2021 in der vorzeitigen Auslegung und Fachstellenanhörung.

Ergebnis der Fachstellenbeteiligung war, dass die Planstraße im Norden (Nordtangente) im aktuellen Bedarfsplan für den Ausbau der Bundesfernstraßen in der höchsten Dringlichkeitsstufe (vordringlicher Bedarf) aufgeführt ist. Aus landesplanerischer Sicht ist eine Entlastung des Stadtgebietes von Passau einerseits und die Erreichbarkeit der Autobahn A3 für den Verkehr aus dem nördlichen Landkreis Passau andererseits durch eine Netzergänzung angezeigt.

Eine mögliche Trassenführung der Nordtangente, wie sie zum Bundesverkehrswegeplan angemeldet wurde, ist im Flächennutzungsplan entsprechend zu berücksichtigen. Eine Ausweitung des Mischgebietes in Richtung dieses Trassenkorridors darf die planerischen Optionen zur Realisierung der Nordtangente nicht reduzieren (Einengung des Korridors, Schaffung neuer Zwangspunkte).

Eine Erweiterung des Mischgebietes unter Berücksichtigung des Trassenkorridors ist aus städtebaulicher Sicht machbar und entspricht auch den Anforderungen von LEP.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beibehaltung der geplanten Strassentrasse für die Nordtangente wird in einem separaten Verfahren fortgeführt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M 1:5000



N.O.
XXIV-59



5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1. Rechtsgrundlagen

§ 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Aufgrund des Vorkommens streng geschützter Tagfalterarten (Heller bzw. Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling – *Maculinea nausithous*, *Maculinea teleius*) ist im vorliegenden Bauleitverfahren darüber hinaus das Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere Kapitel 5 – Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope, Abschnitt 3 – Besonderer Artenschutz § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

5.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Mischgebietsflächen und Maßnahmen auf der Fläche der östlich gelegenen fußläufigen Nord-Süd-Verbindung der Stadt Passau stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbaubaren Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern wird mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt.

Die Ausgleichsflächen A und B wurden bereits als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Grundbuch gesichert und finden Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung angelehnt an die Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewendet:

Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da die Flächen weder als reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) noch als allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) geplant sind und auch artenschutzrechtliche Belange besondere Schutzmaßnahmen erfordern.

Die Stadt Passau hat dem damaligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg im Vorbescheid vom 20.01.2012 eine Baugenehmigung für eine Autopflegestation erteilt, bzw. zwei weitere Baugenehmigungen unter naturschutzfachlichen Auflagen in Aussicht gestellt. Die Bedingungen erstrecken sich auf Kompensationsmaßnahmen nach § 14 ff BNatSchG und artenschutzrechtliche Auflagen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Im beplanten Areal sind Extensivwiesen mit einem guten Bestand an streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulingen vorhanden. Gemäß dem Inhalt des Vorbescheides kann ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nur dadurch umgangen werden, wenn sowohl ein spezieller Ausgleich am Ort des Eingriffs erfolgt – in Form von Zuordnung der Ökokontofläche auf dem nördlich liegenden Grundstück Fl.-Nr. 471/3, Gemarkung Hacklberg, - als auch allgemein ein Ausgleich erfolgt (gemäß Stellungnahme der Dienststelle Umweltschutz der Stadt Passau).

Das Artenschutzrecht steht als eigenständiges Rechtsgebiet vor der Eingriffsregelung und gilt erst bei der tatsächlichen Realisierung von Vorhaben. Man plant und genehmigt aber in eine sogenannte „Befreiungslage“ hinein. Das Artenschutzrecht gilt auch im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zuständig für Ausnahmen von den Verbotstatbeständen ist die Regierung von Niederbayern. Mit der praktizierten Lösung, nämlich dem Halten eines kleinen Teils des Lebensraumes die ersten Jahre, mit dem Ziel, dass die Populationen langfristig auf die aufgewertete Wiesenfläche unmittelbar nördlich im Anschluss an das Mischgebiet ausweichen können, werden die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes umgangen und der Lebensraumverlust durch die Überbauung „geheilt“.



Das erste Bauvorhaben, die Autopflegestation südöstlich des geplanten Mischgebietes ist bereits vor ca. einem Jahrzehnt auf dem der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, abgekoppelten Grundstück mit der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hacklberg errichtet worden. Das Grundstück beinhaltet neben der Gewerbefläche westlich des Betriebes auch eine ca. 831m² große Vermeidungsfläche als Brutfläche für besonders geschützten Tagfalter. Diese Fläche wurde im damaligen Bauantrag, bzw. in der damaligen Baugenehmigung und im Artenschutzkonzept als Fläche für Vermeidungsmaßnahmen, als nicht bebaubar und als Lebensstätte von streng geschützten Tagfaltern verankert. Die Pflege der Brutfläche übernimmt seitdem der Landschaftspflegeverband Passau e.V.

Aufgrund der Genehmigung der Autopflegestation als ersten Teil des Vorbescheides wurden in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Niederbayern und dem Umweltamt der Stadt Passau zum Schutz der bestehenden, streng geschützten Populationen des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Jahr 2012 die Wiesenknopfbestände mit den in den Blüten lebender Raupen sowie Ameisennester von der zu bebauenden Fläche auf die nördlich angrenzende städtische Ausgleichsfläche (Flurnummer 471/3, Gemarkung Hacklberg) versetzt. Der Erfolg der Umsetzungsmaßnahme wurde durch ein Monitoring in den Sommern der Jahre 2012 und 2014 nachgewiesen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Umsetzung sehr erfolgreich war und sich sowohl beide Wiesenknopf-Bläulingsarten als auch die notwendigen Ameisen auf der Ausgleichsfläche angesiedelt haben.

Bei Kartierdurchgängen in den Jahren 2021 bis 2024 wurde der gesamte Wiesenkomplex begangen und entsprechend ausgewertet. Hierbei zeigte sich, dass im Vergleich zum Monitoring 2013/2014 ein deutlicher Rückgang an Imagines des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf dem gesamten Grünlandkomplex zu beobachten ist. Das Gutachten vom Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer vom 18.04.2025 kommt zum Fazit, dass mit Umsetzung von den im Gutachten angegebenen Maßnahmen das Vorhaben nach dem BNatSchG zulässig ist. Die entsprechenden „Maßnahmen zur Konfliktvermeidung“ wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes „MI-Patriching-Nord“ aufgenommen.

Die Brut- und Flugfläche der Tagfalter im Mischgebiet, sowie die Ausgleichsfläche A für die geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, und auch die Ausgleichsflächen für die Autopflegestation (auf dem Grundstück der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hacklberg), sowie die Brutfläche des Tagfalters auf dem privaten Grundstück der Autopflegestation werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da hier eine gemeinsame artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Die Ausgleichsfläche B liegt ausserhalb des Stadtgebietes Passau und wird deshalb nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Regelungen erfolgen hier über einen städtebaulichen Vertrag.

Gemäß den Auflagen des Vorbescheides ist ein ausreichend breiter Flugkorridor von der Falter-Brutfläche auf FlurNr. 471/10, Gemarkung Hacklberg, nach Norden zur Ausgleichsfläche auf Flurnummer 471/3, Gemarkung Hacklberg (Gesamtgröße 3000m² x 1,2 Anerkennungsfaktor = 3.600m² anerkannte Ausgleichsfläche), für die geschützten Tagfalter freizuhalten.

Darüber hinaus wurde im Vorbescheid ein 8m breiter Wiesenstreifen entlang der Nordgrenze des Privatgrundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, als Ausgleichsfläche benannt (Gesamtgröße 1.440m² x 0,8 Anerkennungsfaktor = 1.152m² anerkannte Ausgleichsfläche), die bereits im zeitlichen Zusammenhang mit der Herstellung der Autopflegestation mit 11 Obstbäumen bepflanzt wurde und seitdem entsprechend extensiv gepflegt wird. Diese Fläche kann lt. Vorbescheid bei der Herstellung der baulichen Anlage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, auch als Grünfläche zur Bestimmung der Grundflächenzahl verwendet werden. Ebenso können in Absprache mit der Stadt Passau die beiden Flugkorridore nach Norden (Schutzstreifen) als Grünfläche zur Bestimmung der Grundflächenzahl anerkannt werden.

Die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 703/9, Gemarkung Altenmarkt und die darauf durchzuführenden Maßnahmen komplettieren den gesamten Ausgleichsbedarf. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Munitionsdepots im Neuburger Wald – eine Ökokontofläche aus dem Ausgleichsflächenkontingent der Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau, die inzwischen in das Eigentum des Landkreises Passau übergegangen ist.

Gemäß Vertrag über die Vergabe von Ausgleichsflächen ist für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Unterer Naturschutzbehörde – sind eine Dienstbarkeit und eine Reallast bereits ins Grundbuch eingetragen worden.



Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen wurden vom Landschaftspflegeverband Passau e.V. ab dem Zeitpunkt der Herstellung der Waschanlage durchgeführt. Alle Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen und auf den Vermeidungsflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 471 und 471/10, Gemarkung Hacklberg, werden ebenfalls bis dato vom Landschaftspflegeverband Passau e.V. durchgeführt - abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag, der ggf. an die neuen Flächennutzungen angepasst werden muss.

Sämtliche Kosten für die Bereitstellung und für die Pflege der Ausgleichsflächen über einem Zeitraum von 25 Jahren wurden bereits 2019 vom Eigentümer der Gesamtfläche abgegolten.

Die Geltungsdauer des Vorbescheides wurde durch Bescheid der Stadt Passau vom 07.04.2021 bis zum 03.04.2023 für nunmehr noch zwei verfügbare Gewerbebau-Parzellen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, verlängert.

Folgende Schritte verdeutlichen die Vorgehensweise zur Bestimmung und zur Festsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und zur Erhaltung der Tagfalterpopulationen, angelehnt an den oben genannten Leitfaden.

5.2.1. 1. bis 3. SCHRITT

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Eingriffsbereich, sowie Einstufung der geplanten Nutzung und Ausgleichsflächenberechnung

Das Eingriffsgebiet wurde bereits 2012 von der Dienststelle Umweltschutz der Stadt Passau differenziert bewertet. Es besteht aus drei unterschiedlich zu betrachtenden und zu berechnenden Teilbereichen. Darüber hinaus war das Artenschutzrecht zu berücksichtigen.

Für das Mischgebiet wurde von einer Grundflächenzahl (GRZ) von mehr als 0,35 ausgegangen. Es werden demnach mehr als 35% der Planfläche mit Gebäuden und befestigten Flächen versiegelt oder sind bereits versiegelt worden. Aufgrund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Flächen zum

Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Aufgrund der mittleren Bedeutung der Bestandsflächen (**Kategorie II**) sind lt. Matrix Ausgleichsfaktoren von 0,8 bis 3,0 erforderlich, die entsprechende Ausgleichsflächen-Größen bedingen.

Ausgehend von den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen, Begrenzung von Reliefveränderungen, Regenwasserrückhaltung, Verbot tiergruppenschädigende Bauteile, Erhaltung und Pflege artenschutzrelevanter Wiesenflächen) ergeben sich durch die Flächenbewertung aus dem Jahr 2012 entsprechende Ausgleichsfaktoren und erforderliche Ausgleichsflächengrößen, die der folgenden Tabelle entnommen werden können.



Flächen- Bezeichnung	Flächen- größe	Bestand und Bestandsbewertung	Aus- gleichs- faktor	Erforderliche Ausgleichs- fläche
Fläche 1	ca. 1.800m ²	Strukturreicher Streuobstbestand (Ältere Apfelbäume mit Höhlungen und Astanbrüchen, großer Nussbaum) auf Brache einer Extensivwiese, Kat. II	1,2	ca. 2.160m ²
Fläche 2	ca. 6.036m ²	Brache einer Extensivwiese (einzelne Magerkeitszeiger noch vorhanden) mit Gebüschgruppen, Kat. II	0,8	ca. 4.828m ²
Fläche 3	ca. 2.300m ²	Extensiver Wiesenbestand als potenzieller Biotop kartiert; Dieser Teil mit großem Bestand an Wirtspflanzen streng geschützter Tagfalterarten (Heller bzw. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling – <i>Maculinea nausithous</i> , <i>Maculinea teleius</i>); Vorkommen der streng geschützten Arten muss mit dringender Wahrscheinlichkeit aufgrund der Gegebenheiten angenommen werden (eine Kartierung ist immer erst im Monat Juli möglich). Kat II	1,0	ca. 2.300m ²
Summe	ca. 10.136m²			ca. 9.288m²

5.2.2. 4. SCHRITT

Auswahl geeigneter Ausgleichflächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft und insbesondere an den Bedürfnissen der vorhandenen streng geschützten Tagfalter. Es kann von einer deutlichen Aufwertung auf den Ausgleichsflächen ausgegangen werden.

Im Detail sind der erforderliche Ausgleich und das Umgehen artenschutzrechtlicher Verbote durch folgende Ausgleichsmaßnahmen zu lösen. Diese Maßnahmen wurden bereits im Jahr 2012 durchgeführt. Pflegearbeiten werden seit dem Jahr 2012 bis zum Jahr 2037 durchgeführt.

Flächen- Bezeichnung	Flächen - Größe	x Anerkenn- ungsfaktor = anerkannte Ausgleichs - fläche	Zielzustand und Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsfläche A, privater Teilbereich, 8m-Streifen entlang der Nordgrenze des Grundstücks mit der FINr. 471,		x 0,8 = ca. 1.152m ²	<u>Zielzustand:</u> extensiv gepflegte Obstwiese (mittelfristig herstellbar - ca. 25-30 Jahre), auch als Trittstein-Biotop für Rote-Liste-Art (Tagfalter); Wirtschaftseinheit mit der nördlich anschließenden Ausgleichsfläche auf FINr. 471/3, Gemarkung Hacklberg



Gemarkung Hacklberg – Extensiv-Grünland	ca. 1.440m ²		<u>Maßnahmen:</u> - Pflanzung einer Obstbaumreihe, bestehend aus 11 Obstbaum-Hochstämmen (Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm) in etwa gleichem Abstand zueinander. Weitere Gehölzpflanzungen sind nicht zulässig. Eine Entfernung des Obstbaumbestandes ist untersagt. - Erhaltung und Weiterentwicklung der extensiv gepflegten Wiese mit maximal zwei Mahden im Jahr (1. Mahd bis 01. Juni, 2. Mahd ab 15. September mit Abfuhr und Verwertung des Mähgutes. Mulchmahd ist unzulässig. - Untersagt sind Ausgleichsflächen-zweckwidrige Maßnahmen, im Einzelnen sind untersagt: Entfernung des Baumbestands, Errichtung baulicher Anlagen, Anlegen von Drainagen oder Gräben, Aufbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf die Fläche, Einbringung standortfremder Pflanzen bzw. Aussetzen von standortfremden Tieren, Flächenumbruch oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung, Anlegen von Freizeiteinrichtungen und jagdliche Nutzung. Eine Einzäunung der Fläche ist nicht gestattet. Die Bäume können einzeln vor Wildverbiss durch Anbringen von Wildverbisszaun an den Baumstämmen geschützt werden. Auffüllungen und Abgrabungen, sowie alle Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Zielsetzung führen sind zu unterlassen. - Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast zur Entwicklung und Erhaltung der Ausgleichsfläche sind bereits im Grundbuch fixiert worden. - Der Gehölzhain im Osten der Fläche aus überwiegend Pappelbestand bleibt erhalten. Bei Entfernung des Gehölzbestandes aus Sicherheitsgründen sind zwei zusätzliche Obst-Hochstämmen zu pflanzen. - Der Zugang und die Zufahrt auf diese Fläche zur Durchführung von Pflegemaßnahmen sind aus Richtung Süden zu ermöglichen. - Die festgesetzten Maßnahmen aus der dem Bebauungsplan beiliegenden Artenschutzrechtlichen Kurzbeurteilung vom 18.04.2025 der Landschaftsökologin Yvonne Sommer, Untergriesbach sind durchzuführen (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 0.8.1 Gestaltung und Bepflanzung V1 bis V9) - Eine Anrechnung dieser Fläche auf den Grünflächenanteil des Mischgebietes ist möglich.
<u>Ausgleichsfläche A₁ -</u> <u>– Ökokonto der Stadt</u> <u>Passau</u> intensiv gepflegte Wiese -Teilfläche des Grundstücks 471/3, Gemarkung Hacklberg	ca. 3.000m ²	x 1,2 = ca. 3.600m ²	<u>Zielzustand:</u> artenreiche, extensiv gepflegte Obstbaumwiese mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Tagfalter) – kurzfristig herstellbar -10 Jahre) <u>Maßnahmen:</u> -Pflanzung von 10 Obstbäumen (Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm) in etwa gleichem Abstand zueinander. Weitere Gehölzpflanzungen sind nicht zulässig - Erhaltung und Weiterentwicklung der extensiv gepflegten Wiese mit maximal zwei Mahden im Jahr (1. Mahd bis 01. Juni, 2. Mahd ab 15. September) mit Abfuhr und Verwertung des Mähgutes. Düngung, Umbruch und Verwendung von



			Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Einzäunung der Fläche, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche und Gehölzpflanzungen sind nicht gestattet. - Oberbodenabtrag auf einem ca. 10 -15 m breiten Streifen (Fläche ca. 1.500 m²) mittig in Längsausrichtung des Grundstücks – Die Gasleitung mit ihrem Schutzstreifen darf hierbei nicht tangiert werden. - Auftrag von grusigem Material (Schaffen eines mageren Wiesenstandorts) entlang der Südseite des Grundstücks auf einer Länge von ca. 100 m und in einer Breite von ca. 5 m - Ansiedlung von Wirtspflanzen (Wiesenknopf – <i>Sanguisorba officinalis</i>) der streng geschützten Tagfalterarten (Heller bzw. Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling – <i>Maculinea nausithous</i>, <i>Maculinea teleius</i>). Diese Maßnahme wurde bereits 2012 durchgeführt. - Die festgesetzten Maßnahmen aus der dem Bebauungsplan beiliegenden Artenschutzrechtlichen Kurzbeurteilung vom 18.04.2025 der Landschaftsökologin Yvonne Sommer, Untergriesbach sind durchzuführen (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 0.8.1 Gestaltung und Bepflanzung V1 bis V9)
<u>Ausgleichsfläche B. Fläche des ehemaligen Munitionsdepots im Neuburger Wald – Ökokontoflächen im Eigentum des Landkreises Passau</u> Teilfläche der FINr. 703/9, Gemarkung Altenmarkt, Intensiv-Grünland	ca. 4.737m²	x 1,0 = ca. 4.737m²	<u>Zielstruktur:</u> artenreiches Extensiv-Grünland <u>Maßnahmen:</u> - Oberbodenabtrag auf 25% der Fläche und Andecken mit Spendermaterial aus diversen artenreichen Blumenwiesen u.a. Magerwiese - Artanreicherung mittels Druschgutausbringung und Mähgutübertragung - Einstellung eines 2-mal jährlichen Mahdregimes mit Abtransport des Mähgutes ohne jegliche Düngung (1. Mahd ab 1.Juni; 2. Mahd im Herbst) Sonstige Verbote: Errichtung baulicher Anlagen, Anlegen von Drainagen, Düngung, Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, , Aufforstung, Anlegen von Freizeiteinrichtungen, Nutzung durch Jagd oder Fischerei, Aussetzen von standortfremden Pflanzen oder Tieren, Umbruch, Auffüllung oder sonstige dem Entwicklungsziel entgegengesetzte Maßnahmen Hinweis: Ökokonten entstehen aus Flächen, die zum Ausgleich für Bauvorhaben für Gemeinden, Institutionen sowie Privatpersonen geschaffen werden. Zu bebauende Flächen werden dabei mit einer bestimmten Punktzahl bewertet, die durch die ebenfalls bepunkteten Ökoflächen ausgeglichen werden können. Die Quadratmeter der Ökoflächen werden dabei je nach Flächenbeschaffenheit in Punkte umgerechnet. Eine ökologische Aufwertung der Flächen (mehr Punkte) ist z.B. durch das Anlegen von Obstbaumwiesen möglich. Das entsprechende Zertifikat für die Ökokontofläche liegt vor.
Summe	ca. 9.177m²	ca. 9.489m²	



Die beschriebenen **Ausgleichsmaßnahmen** auf den Ausgleichsflächen A und B mit einer **anerkannten Ausgleichsfläche** von insgesamt **9.489 m²** decken somit den **Ausgleichsbedarf von ca. 9.288m²** für das **Mischgebiet, incl. der Waschanlage** ab.

Es verbleibt ein **Überschuss** an Ausgleichsfläche von **201m²**, der zum Ausgleich für die östlich gelegene Wegeverbindung dient.

Für die östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene fußläufige Nord-Süd-Verbindung der Stadt Passau errechnet sich der Ausgleichbedarf wie folgt:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 319m² und ist als intensiv gepflegte Grünfläche der Kategorie I(o) (Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen.

Es ist ein hoher Versiegelungsgrad mit ca. zwei Drittel der Fläche zu erwarten.

Die Randflächen außerhalb des Weges sind als Extensivwiese anzulegen und maximal 2 x pro Vegetationsperiode zu mähen. Die Abfuhr und Verwertung des Mähgutes, Düngung, Umbruch und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

Gemäß Matrix wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,6 angesetzt. Somit ergibt sich eine **auszugleichende Fläche für den östlichen Weg** von ca. 319m² x 0,6 = ca. **191m²**. Der o.g. Flächenüberschuss von 201m² reicht hierfür aus.

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Passau, den

.....
Oberbürgermeister der Stadt Passau

.....
Referent Stadtentwicklung



6. UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Stadt Passau legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Eine Neukartierung der im Baugebiet vorkommenden, streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, fand jeweils im Juli/August 2021 bis 2024 statt. Daraufhin wurden die Ergebnisse zusammengefasst und erforderliche Maßnahmen daraus abgeleitet. Somit konnte die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert.

6.1. Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Passau ist im Regionalplan Donau-Wald als Oberzentrum ausgewiesen. Vom Landesamt für Statistik wird auch in den nächsten Jahren ein Einwohnerzuwachs prognostiziert. Gemäß der Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Wohnbaugebieten der Stadt Passau von 2020 hat die Stadt Passau zunehmend mit infrastrukturellen Problemen u.a. aufgrund der enorm hohen Einpendlerquote zu kämpfen. Ziel der Stadt ist es demnach, langfristig Wohnbau- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet für die ansässige Bevölkerung attraktiv zu machen, um eine Verminderung von Verkehrswegen je Einwohner gemäß dem Konzept „Stadt der kurzen Wege“ umzusetzen. Insbesondere sind die Anfragen mit der Erweiterung der Fahrradfabrik in Patraching massiv angestiegen, weil viele Arbeitnehmer eine weite Anfahrt zur Arbeitsstätte haben und diese gern reduzieren wollen.

Bereits im Jahre 2012 erließ die Stadt Passau einen Vorbescheid bezüglich der Grundstücksaufteilung auf den Grundstücken mit den Flurnummern 471 und 471/10, Gemarkung Hacklberg, in drei Gewerbebau-Parzellen und Bebauung mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben und stellte unter Einhaltung von Vorgaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Einhaltung von Vorgaben des Natur- und Artenschutzrechtes Baugenehmigungen in Aussicht. Die Erschließungsplanung sollte in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erfolgen. Daraufhin erfolgte kurzfristig die Baugenehmigung für die bereits bestehende Autopflegestation mit Autoaufbereitung auf dem abgetrennten Grundstück mit der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hacklberg, unter Auflagen des Naturschutzes, u.a. zum Erhalt einer geschützten Art auf der westlichen Grundstückfläche. Die Gültigkeit des Vorbescheides wurde jeweils rechtzeitig beantragt und von der Stadt Passau stattgegeben.

Anlass der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung ist die Planung einer Wohnanlage im Westteil des betroffenen Mischgebietes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, bestehend aus mehreren dreigeschossigen Gebäuden mit Tiefgarage, wovon 30% der nutzbaren Fläche kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden. Sozialer Mietwohnungsbau sollte adäquat berücksichtigt werden.

An der Nordgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, wurde bereits eine acht Meter breite naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt. Aufgrund des Ausgleichsbedarfs wird diese Ausgleichsfläche in Richtung Norden auf die öffentliche Fläche der Stadt Passau mit der Flurnummer 471/3, Gemarkung Hacklberg, erweitert.

Die baulichen Anlagen des Mischgebietes sollen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Ausnutzbarkeit der Geländeflächen und Erhaltung des Landschaftsbildes optimiert werden.



Städtebaulich werden die angestrebten Wohn- und Gewerbeflächen als geeignete Fortführung bereits bestehender Mischgebietsflächen von der Stadt Passau begrüßt. Mit der Planung können unter Nutzung von Synergieeffekten in gut angebundener und innerstädtischer Lage der stetigen Nachfrage nach Wohnraum als auch dem Bedarf an Büro- bzw. eingeschränkter Gewerbenutzung etwas entgegengekommen werden. Die geplante Fläche an der unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße PAs 1 weist eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz auf. Über diese Straße erfolgt auch die Erschließung des geplanten Mischgebietes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzem Weg zu erreichen. Das Stadtzentrum ist in etwa 10 Fahrminuten erreichbar.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan will die Stadt Passau die landschaftliche Eigenart durch Siedlungsentwicklungen nicht beeinträchtigen und Eingriffe in ökologisch wertvolle Landschaftsbestandteile vermeiden, die Gebäude naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

6.1.2 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

6.1.2.1 Bewertungskriterien und –maßstäbe

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich...so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft."

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind "... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden."

Gemäß § 1 Bodenschutzgesetz (BodSchG) und gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Gebot zur Reduzierung von Bodenversiegelung und zur Einsparung von Flächen für bauliche Nutzungen soll bei der Entwicklung der Gemeinde beachtet werden. Vorhandene ungenutzte Flächen sollten vorrangig wieder nutzbar gemacht werden und der Nachverdichtung sollte Vorrang vor der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen eingeräumt werden.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Anforderungen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB, nach dem die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten soll. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.



Der Raum Passau bildet zusammen mit der kreisfreien Stadt Straubing und den Landkreisen Deggendorf, Freyung-Grafenau, Straubing-Bogen und Regen die Planungsregion Donau-Wald (12). Übergeordnete Entwicklungsziele für die Region Donau-Wald sind die Verbesserung der Lebensbedingungen in allen Teilen der Region, die Stärkung des vorhandenen Entwicklungspotentials und die Schaffung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur. Der Raum Passau stellt ein Gebiet dar, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen hier bevorzugt durchgeführt werden, um die Abwanderung weiter zu verringern und die Voraussetzungen für die Zuwanderung zu verbessern. Durch die überwiegende Lage im Zonenrandgebiet soll den Maßnahmen zur Strukturverbesserung zeitliche und räumliche Priorität eingeräumt werden. Andererseits muss den Anforderungen an eine gesunde Umwelt mit Erhalt der landschaftsprägenden Eigenschaften, den wertvollen Landschaftsbestandteilen und der Sicherung ökologischen Ausgleichs- und Erholungsräume Rechnung getragen werden.

6.1.2.2 Art der Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, dem Bodenschutzgesetz und der Immissionsschutzgesetze werden die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt.

Auch die Entwicklungsziele der Regionalplanung sollen umfassend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus hat inzwischen auch der Klimaschutz sehr hohe Priorität für die Staatsregierung. Der Ministerrat hat im Juni 2022 das Klimapaket II und hiermit weitgehende Maßnahmen zum Klimaschutz beschlossen.

6.1.3 Scoping

Zu den Inhalten des Bebauungsplanes fanden seit Herbst 2019 mehrere Gespräche der Stadt, dem Investor und dessen Planer statt. Seit Oktober 2020 fanden weitere Abstimmungen der Planer mit der Stelle des Umweltschutzes der Stadt Passau und dem Stadtplanungsamt statt, um bereits bestehende und künftige Umwelt- bzw. Artenschutzauflagen der Stadt Passau in die Planungen zu integrieren. Am 10.11.2022 wurde vom Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf und das Landratsamtes Passau durchgeführt, um die vorgeschlagene Einleitung auf ihre Genehmigungsfähigkeit abzustimmen. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt und in dessen Festsetzungen eingearbeitet. Ein abschließendes Abstimmungsgespräch zwischen der Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt mit den Planern erfolgte am 17.04.2023. Von 2024 bis 2026 fanden anlassbezogen Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Passau und dem Planungsteam sowie den betroffenen Fachstellen statt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

6.2.1 Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung und Auswirkungen: Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem "bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden" soll im vorliegenden Fall nicht verletzt werden.

Demzufolge wurde ein Immissionsschutzfachliches Schallgutachten gefertigt. Die Ergebnisse lagen als Entwurf des Immissionstechnischen Berichts, Auftrag Nr. 3211569, Projekt Nr. 2021-3034 mit Datum 15.11.2021 des Ingenieurbüros „IFB Eigenschenk GmbH“, Deggendorf vor. Das Schallgutachten wurde mit Datum 15.12.2023 aktualisiert und liegt dem Bebauungsplan bei. Es beinhaltet bereits die Emissionen der geplanten Nordtangente und die Emissionen aus Gewerbe und Sporteinrichtungen.

Die im Schallschutzgutachten enthaltenen Lärmschutzauflagen (z.B. Schallschutzfenster/Lüftungsmöglichkeiten) sind zu beachten.



Im Norden liegt das Sportgelände des DJK Eintracht Patriching e. V.. Zudem ist im Norden die Umgehungsstraße (B 388, N-OU Passau) geplant und im Süden verläuft die Kreisstraße PA 1. Im Süden auf Flur-Nr. 471 (Teilfläche entlang der PA 1) grenzt eine Autopflegestation mit Waschboxen, SB-Staubsaugerplätzen und Wärmepumpe an.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zur Kreisstraße PA 1 und der im Norden geplanten Straßentrasse für die geplante Umgehung (B 388, N-OU Passau) sowie der Nähe zu den Sportanlagen des Sportvereins und der Autopflegestation im Süden befindet sich das Vorhaben in einer schalltechnisch exponierten Lage. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die zu erwartenden Immissionen aus Sportanlagen- und Verkehrslärm, an den Fassaden der geplanten Wohnhäuser zu prognostizieren und anhand der 16. BImSchV, 18. BImSchV und der DIN 18005 zu beurteilen. Die Prognoseergebnisse dienen auch als Basis zur Festlegung der Lärmpegelbereiche und zur Bestimmung der Anforderungen an die Außenbauteile zum Schutz gegenüber Außenlärm nach DIN 4109-1:2018 [7].

Die zu erwartenden auftretenden Lärmemissionen und -immissionen aus Sportanlagenbetrieb, Gewerbebetrieb sowie Straßenverkehr wurden in unserer Untersuchung berücksichtigt und mit dem Schallausbreitungsprogramm IMMI 2023 eine Prognoserechnung angestellt.

Nach der Prognose können am Gebäude „Haus A“ an der Nord- und Ostfassade Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes nach der 18. BImSchV in der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr nicht gänzlich ausgeschlossen werden. An allen weiteren Gebäuden bzw. Fassaden sind aus der Sportanlage keine Überschreitungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Immissionen durch den Straßenverkehr aus der Kreisstraße PA 1 und der geplanten Umgehungsstraße können die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) vor allem an den lärmzugewandten Fassaden im Norden des Plangebiets überschritten werden. Überschreitungen der höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

In Hinblick auf die Gewerbe Geräusche aus der Autopflegestation mit Waschboxen und SB-Staubsaugerplätzen auf Flur-Nr. 471 der Gemarkung Hacklberg sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm zu erwarten. Bereits bei der Genehmigung der Autopflegestation im Jahr 2012 sind keine Immissionsrichtwerte festgelegt worden. Die Nutzungsdauer wurde jedoch auf den Zeitraum von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr eingeschränkt. Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass an der angrenzenden Bebauung der volle Immissionsrichtwert der TA Lärm tagsüber ausgeschöpft werden darf. Die geplanten Wohnhäuser sind entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit der resultierenden Lärmpegelbereiche (siehe Anlage 6) auszuführen.

Im Bereich schützenswerter Räume, welche an Fassaden angeordnet sind, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden können, wird in Verbindung mit der erhöhten Dämmung der Außenbauteile der Einbau geeigneter Schallschutzfenster notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden können. Alternativ kann eine Belüftung über eine ruhigere Fassadenseite sichergestellt werden.

Ergebnis: Es ist voraussichtlich bau- und anlagebedingt bei Arbeiten zur Erdbewegung, sowie bei der Herstellung von Gebäuden und Straßen mit üblichen hohen Lärmbelastungen zu rechnen. Auf Grundlage des ermittelten Verkehrs- und Sportanlagenlärm ist das Vorhaben in Bezug auf die Anforderungen der DIN 18005, 16. BImSchV und der 18. BImSchV unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.3 beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen, aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig.

Die zu erwartenden Belastungen werden insgesamt bei Einhaltung der Lärmschutzvorgaben anlagebedingt als hoch, betriebsbedingt als gering und insgesamt als mäßig eingeschätzt.



6.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Ein für das Änderungsgebiet relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Zulauf von Schicht- und Hangwasser sind im Zuge der Bodenbewegungen aufgrund der Topografie zu erwarten. Stehende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht erkennbar. Der in Abschnitten vorhandene Graben innerhalb der Ausgleichsfläche an der Nordgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, war im regenarmen Jahr 2020 trockengefallen. In regenreicheren Jahren ist zu erwarten, dass der Graben Wasser führt und auch die nördlich gelegene Wiese in Teilbereichen feuchtere bzw. nasse Abschnitte aufweist, da hier entsprechende Feuchtezeiger vorhanden sind.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Stadtwerke Passau erfolgen und ist somit gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann zur Hälfte aus dem öffentlichen Leitungsnetz der Stadtwerke Passau erfolgen. Die Deckung des restlichen Bedarfs ist durch entsprechende unterirdische Löschwasserbehälter zu gewährleisten.

Das erweiterte Mischgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt mittels privater Hebeanlage mit Übergabepunkt auf die öffentliche Kanalisation im Kreuzungsbereich der Kreisstraße mittels Übergabe- und privatem Druckentspannungsschacht.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Zugänge, KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen mittels unterirdischer Rückhalteanlagen aufzufangen und gedrosselt über Sickerbrunnen vor Ort zu versickern. Grünflächen könnten mit dem Wasser bewässert werden.

Hierzu wurde im Juni 2022 durch die Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH in Fürstenzell in Zusammenarbeit mit der Firma Schneider Bau GmbH in Ruderting die Wasserdurchlässigkeit des vorhandenen Bodens geprüft. Zur Beurteilung wurden zwei Baggerschürfen hergestellt, in denen ein Versuch zur Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes mittel Sickertest durchgeführt wurde. Im Zuge der Bewertung zeigte sich, dass der vorhandene Verwitterungslehm nach DIN 18130 als sehr schwach durchlässig einzustufen und die Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht zu empfehlen ist.

Aufgrund dieses Ergebnisses wurde das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk in Deggendorf mit einer Vorplanung der Niederschlagsentwässerung beauftragt.

Auf Basis vorangegangener Untersuchungen, Abstimmungen mit den Behörden sowie der vorliegenden Planunterlagen erfolgte zunächst eine Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117. Außerdem wurde geprüft, ob eine Niederschlagsbehandlung vor der Einleitung erforderlich ist.

Das unbelastete, auf Dach-, Hof und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte zunächst gesammelt und nach einer ausreichenden Niederschlagsbehandlung gedrosselt über mehrere Grundstücke in ein namenloses Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Aufgrund sehr schwieriger Grundstücksverhandlungen wurde diese Möglichkeit im Laufe des Verfahrens wieder verworfen.

Im April 2025 wurden durch das Ingenieurbüro GEOPLAN GmbH Osterhofen Sickerversuche in Aufschlussbohrungen zur Bestimmung der potenziellen Versickerungsleistung durchgeführt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse bzw. für die Durchführung der Sickerversuche wurden am 25.04.2025 insgesamt zwei Großrammkernbohrungen bis zu einer Tiefe von maximal 22,00m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Die dabei ermittelten Versickerungswerte weisen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf gute Versickerungsbedingungen hin, so dass die Niederschlagsentwässerung über Sickerschächte möglich ist.

Ein durchgehender Grundwasserhorizont konnte bei den Aufschlussbohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von 20,00 bis 22,00m unter GOK nicht erkundet werden und ist voraussichtlich erst in größeren Tiefen zu erwarten. Somit kann auch eine ausreichende Reinigungsleistung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Behandlung / Versickerung des Niederschlagswassers liegt bereits vor (Stadt Passau, untere Wasserbehörde, Aktenzeichen 470/Nu vom 20.01.2026)



Auswirkungen: Im Erweiterungsbereich des Mischgebietes kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird im Bebauungsplan gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einem Flächenanteil von 60% festgesetzt. Auf Grund der Bebauung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie Verwendung durchlässiger Beläge und Regenwasserversickerung werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt ist nicht zu erwarten, dass Grundwasser in die Auskofferungen eindringt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Hang- bzw. Schichtwasser austreten, die ordnungsgemäß und schadlos nach dem jeweiligen Stand der Technik abgeleitet werden müssen. Anlage- und betriebsbedingt ist bei Festsetzung der oben genannten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Regenwasserversickerung voraussichtlich von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

6.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1: 25.000 ist hier fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kyrlehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) anzutreffen.

Bei der Herstellung der Autopflegestation wurden bereits erhebliche Bodenaufschüttungen in Richtung Norden getätigt. Bei der vorliegenden Planung sind Aufschüttungen bis 2,0m und Abtragungen bis 2,5m möglich, da das zur Bebauung vorgesehene Gelände sich nach Norden um durchschnittlich 7-10% und nach Osten ca. 2,5% neigt.

Im Juni 2022 wurde durch die Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH in Fürstentzell in Zusammenarbeit mit der Firma Schneider Bau GmbH in Ruderting die Wasserdurchlässigkeit des vorhandenen Bodens geprüft. Zur Beurteilung wurden zwei Baggerschürfen hergestellt, in denen ein Versuch zur Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes mittel Sickertest durchgeführt wurde. Im Zuge der Bewertung zeigte sich, dass der vorhandene Verwitterungslehm nach DIN 18130 als sehr schwach durchlässig einzustufen und die Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht zu empfehlen ist.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über mehrere, fremde Grundstücke in ein namenloses Gewässer war auf Grund von Eigentümerinteressen jedoch nicht möglich, sodass versucht wurde eine andere Lösung zu finden. Im April 2025 fanden hierzu Großrammkernbohrungen statt, die ergaben, dass eine Niederschlagsentwässerung über Sickerschächte möglich ist, vgl. auch Ausführungen unter Schutzgut Wasser.

Der Investor geht davon aus, dass keine Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Deckblattgebiet vorkommen.

Auswirkungen: Entgegen der Ausweisung von Einfamilienwohnhäusern soll zur Flächeneinsparung und unter Berücksichtigung des Bedarfs an kleineren und barrierefreien Wohneinheiten auf Gebäude mit mehreren, barrierefreien und unterschiedlich großen Wohnungen abgestellt werden. Bau- und anlagebedingt ist zu erwarten, dass das vorhandene Bodenprofil durch Bodenauftrag und Bodenabtrag erheblich verändert wird. Durch die Anlage von Gebäuden, Tiefgaragen, Zufahrten und PKW-Stellflächen werden mindestens 60% der Fläche dauerhaft versiegelt. Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollte mit dem vorhandenen Oberboden schonend und fachgerecht umgegangen werden. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Ergebnis: Erwartungsgemäß werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mäßig ausfallen. Die Vorgaben zur Flächeneinsparung und zum schonenden Umgang mit Boden sind zu berücksichtigen.



6.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Von der Kreisstraße und von der umgebenden Landschaft aus in Richtung Norden und Osten ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich einsehbar. Bereits im Jahre 2012 erließ die Stadt Passau einen Vorbescheid bezüglich der Grundstücksaufteilung in drei Gewerbebau-Parzellen und Bebauung mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben auf dem Flurstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, und stellte unter Einhaltung von Vorgaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Einhaltung von Vorgaben des Natur- und Artenschutzrechtes Baugenehmigungen in Aussicht. Bereits bei der Herstellung des ersten Gewerbebetriebes, der Autopflegestation, wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die das Landschaftsbild nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherstellen sollten.

Eine der Autopflegestation westlich gelegene Wiesenfläche wurde als zu schützende Grünfläche mit Wiesenknopfbeständen für den Ameisenbläuling (als Vermeidungsfläche) mit Eintrag ins Grundbuch gesichert. Ein acht Meter breiter Streifen entlang der Nordgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, wurde als Ausgleichsfläche mit Obstbäumen bepflanzt und mit Vorgaben zur Flächenpflege belegt. Es besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bezüglich des Verbots Ausgleichsflächen-zweckwidriger Maßnahmen und eine Reallast zur Entwicklung und Erhaltung der Obstbäume auf dem Wiesenstreifen. Die Obstbaumreihe kann dem zu erweiternden Mischgebiet als Ortsrandeingrünung in Richtung Norden dienen. Darüber hinaus tragen artenschutzfachlich geschützte, extensiv zu pflegende Wiesenbereiche zu einer Verminderung der Raumdominanz von Gebäudestrukturen bei und entspannen so das Gesamtbild. Eine weitere Eingrünung und Durchgrünung des Geländes mit Bäumen und Sträuchern wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einsehbarkeit wird durch zu pflanzende Bäume um und im Mischgebiet eingeschränkt.

Auswirkungen und Ergebnis: Bau- und anlagebedingt ist mit mäßiger, betriebsbedingt ist mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind – neben der Erhaltung bereits bestehender Ausgleichsflächen – entsprechende Festsetzungen zur Baumpflanzung mit entsprechend hohen Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes erforderlich. Mit der Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Extensiv gepflegte Wiesenbereiche tragen ebenfalls dazu bei, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermindern.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei entsprechender Umsetzung von festzusetzenden Baumpflanzungen und der festgesetzten extensiven Pflege von Wiesenbereichen in der verbindlichen Bauleitplanung insgesamt als gering eingestuft.

6.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Es sind durch die Planung weder amtlich eingetragene Biotope noch Landschaftsschutzgebiete betroffen. Nach dem LEP Bayern 2013 (Ziel 7.1.2) sind in den Regionalplänen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ergänzen die naturschutzrechtlichen Sicherungsinstrumente und sollen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes beitragen.

Die Fortschreibung des Regionalplanes im Kapitel Freiraum, Natur und Landschaft zeigt auf dem Kartenentwurf vom April 2019 kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet für den Bereich des Mischgebietes an.

Bezüglich dieses Schutzgutes wurden für das zu bebauende Grundstück der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, und für das inzwischen abgetrennte Grundstück 471/10, Gemarkung Hacklberg, der Autopflegestation bereits im Rahmen des Vorbescheids im Jahr 2012 naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaumpflanzungen, Sodenverpflanzungen, Freihaltung eines Flugkorridors für Tagfalter und Wiesenpflegemaßnahmen festgesetzt, sowie im Grundbuch durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast abgesichert (siehe Ziffer 4.2.4). Der acht Meter breite Wiesenstreifen mit Obstbaumreihe an der Flurstücks-Nordgrenze ist bereits hergestellt und wird entsprechend den Vorgaben der Naturschutzbehörde

gepflegt. Die westlich der Autopflegestation gelegene Wiese und auch die Fläche, auf der die Bebauung geplant ist, beide mit Wiesenknopfbeständen, werden zur Erhaltung der vorhandenen Population eines geschützten Tagfalters entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben vom Landschaftspflegeverband Passau e.V. gepflegt. Die Populationen der Tagfalter darf nicht beeinträchtigt werden. Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1-3 Bundesnaturschutzgesetz bestehen verschiedene Verbote bezüglich der Verletzung, der Tötung und der Störung besonders geschützter Arten, sowie Verbote der Schädigung ihrer Lebensstätten (vgl. festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in der Tabelle unter Ziffer 5.2.2.). Es handelt sich hierbei um striktes Recht, das nicht der planungsrechtlichen Abwägung unterliegt.



Ein Tagfalter-Monitoring zur Erkundung der Populationen und zur Überprüfung der Artenschutzmaßnahmen wurde 2013 und 2014 durchgeführt und in den Sommern 2021 bis 2024 wiederholt. Die Kartierung ist abgeschlossen, fand aber zunächst im Sommer 2021 unter sehr ungünstigen Bedingungen statt, da die Flächen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gemäht wurden und somit (fast) keine Wiesenknöpfe zur Verfügung standen. Es konnten nur vier Exemplare des Dunklen Wiesenkopf-Ameisenbläulings festgestellt werden, die an den Rändern oder in "Insektenschutzstreifen" verbliebenen wenigen blühenden Wiesenknöpfen waren, einer war auch auf den damals umgesetzten Wiesenknöpfen, die nicht gemäht werden. Zwei weitere Imagos waren außerhalb der Flächen auf Wiesenknöpfen an der Straßenböschung zu den Sportplätzen, wahrscheinlich auch aus den gemähten Wiesen.

Diese Kartierung ist nur sehr eingeschränkt auswertbar, sodass weitere drei Kartierungen in den Sommern 2022 bis 2024 stattfanden.

Neun davon abgeleitete Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (V1 bis V9) wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der in den letzten Jahren häufiger auftretenden trockenen Witterung im Frühjahr und im Frühsommer wurde der 1. Mähtermin um zwei Wochen nach vorne verschoben. Im Rahmen der 1. Mahd bis 01. Juni verbleiben jeweils mindestens 25% der Fläche als Streifen oder Ränder stehen und werden erst bei der 2. Mahd ab 15. September geschnitten. Die Lage der Streifen oder Ränder variiert jährlich. Nach beiden Schnitten wird das Mähgut zunächst auf der Fläche einige Tage ausgeheut und dann erst abtransportiert, damit das Samenpotenzial erhalten bleibt.

Zwischen dem 01. Juni und dem 15. September herrscht absolute Mahdruhe. Es wird nicht gedüngt, Pflanzenschutzmitteleinsatz ist untersagt. Die Flugschneise der Tagfalter zwischen den neuen Gebäuden wird durch Mähgutübertragung und ggf. Einbringung von Großem Wiesenknopf angelegt und extensiv 2x gemäht wie bereits oben beschrieben, jedoch ohne Aussparung von Streifen oder Säumen. Zur Baufeldfreimachung werden die zum Abschieben von Oberboden vorgesehenen Flächen ab Mitte Mai 1x/Monat gemäht, damit sich keine Blüten des Großen Wiesenknopfes entwickeln können. So wird der Aufenthalt und die Eiablage der Falter im Baufeld verhindert.

Der Oberbodenabtrag erfolgt ab Mitte Juli, wenn die Falter aus dem Baufeld abfliegen können.

Vor Abschieben des Oberbodens auf dem Baufeld wird zum Erhalt von Waldameisenpopulationen nach Nestern der Roten Knotenameise gesucht und diese durch eine im Ameisenschutz kundige Person zu der vorhandenen Obstbaumfläche umgesetzt.

Zudem werden im Bebauungsplan Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegendem Licht, akustische Werbung, sowie Laserwerbung, Skybeamer u.Ä. als unzulässig festgesetzt. Die Beleuchtung der Außenanlagen hat in einer insektenschonenden Ausführung (LED-Lampen mit Farbtemperatur bis 3000 Kelvin), mit nach unten abstrahlendem Licht und intelligentem Beleuchtungssystem in einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,0m zu erfolgen. Diese Maßnahmen tragen darüber hinaus ebenfalls zum Schutz von Arten- und Lebensstätten bei.

Zur Deckung des gesamten Ausgleichsbedarfs wurden der weiteren Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, im Rahmen des Vorbescheides zusätzliche externe Ausgleichsflächen auf einem öffentlichen Grundstück des Landkreises Passau (Teilstück der Flurnummer 703/9, Gemarkung Altenmarkt) auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände (Munitionsdepot) zugeordnet. Die Pflege dieser 4.737m² großen Fläche wurde ebenfalls dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. übertragen. Auch für diese Ausgleichsflächen besteht eine Dienstbarkeit und eine Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern.

Auswirkungen: Die Baumaßnahmen führen zum Verlust, bzw. zur Störung von belebtem Boden, Vegetation und Lebensstätten. Betriebsbedingt ist ebenfalls mit dem Verlust von belebtem Boden und Wiesengesellschaft zu rechnen. Eine Schwächung des Biotopverbundes ist die Folge. Schutzmaßnahmen für Brutflächen und Flugflächen der Tagfalter während und auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind strikt einzuhalten.

Ergebnis: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Passau vom 16.08.2012 mit Anlage 2 (Flächenaufteilung des Grundstückes in Bauflächen und Grünflächen) zu beachten. Die Flächenaufteilung wurde in Absprache mit der Naturschutzbehörde geringfügig geändert, die Änderung steht des Schutzzweck jedoch nicht entgegen. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden, wird eine Eingrünung und Durchgrünung der Baubereiche und eine Teilversiegelung befestigter Flächen vorgesehen.



Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen auf den bereits zugeordneten Ausgleichsflächen können die negativen Auswirkungen des Eingriffs auf den Grundstücken mit den Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, und 471/10, Gemarkung Hacklberg, und auch auf der östlichen fußläufigen öffentlichen Wegeverbindung ausgeglichen werden. Unter Beibehaltung wiederkehrender Pflegemaßnahmen, der Schutzmaßnahmen für Brut- und Flugflächen der Tagfalter und unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist insgesamt mit mäßigen bau- und anlagebedingten Auswirkungen und mit geringen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Unter der Voraussetzung, dass die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen umgesetzt werden, werden durch das geplante Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei Tagfaltern (hier: Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) ausgelöst. Das Vorhaben ist somit unter Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

Eine Aktualisierung der Grundbucheinträge durch aktualisierte artenschutzrechtliche Maßnahmen wird ggf. notwendig.

Vor der Rechtskraft bzw. Planreife des Bebauungsplanes wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Passau und dem Investor zur Durchführungsverpflichtung der artenschutzrechtlichen Auflagen erforderlich.

6.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Auswirkungen: Mögliche Maßnahmen, dem Klimawandel entgegenzuwirken, wäre eine emissionsarme und energiesparende Siedlungsentwicklung, insbesondere durch Vermeidung von Kohlendioxid aus Verkehr und Heizung, der Nutzung von Sonnenenergie durch Photovoltaik- und Solaranlagen, die Berücksichtigung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten, sowie die Verwendung natürlicher schadstofffreier und wiederverwendbarer Baustoffe mit möglichst geringem Energieaufwand bei der Herstellung. Inwieweit bei der Erweiterung des Mischgebietes entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden, ist noch nicht absehbar. Wasserdurchlässige Beläge und ein begrüntes Tiefgaragendach zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses sind neben der Regenwasserversickerung bereits vorgesehen.

Durch die Nähe der bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industriestandorte rechnet die Stadt Passau mit einer Einsparung von Individualverkehr zur Arbeitsstätte und somit mit einer Einsparung von Kohlendioxid-Emissionen.

Einer Überhitzung durch den Anstieg der Anzahl der Hitzetage kann durch Beschränkung der Versiegelung oder auch durch Pflanzung von Großbäumen, die zur Beschattung, zur Erhöhung der Luftfeuchte und zur Sauerstoffproduktion beitragen, entgegengewirkt werden.

Bedeutende Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die vorliegende Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Durch Dachbegrünung der Tiefgarage und Beschränkung des Versiegelungsgrades, z.B. auf KFZ-Parkplätzen, durch Regenwasserversickerung und durch Pflanzung von Großbäumen, kann die Stadt Passau ihren Beitrag zur Abmilderung des Klimawandels leisten und die Einbuße des kleinklimatischen Frischluftentstehungspotentials etwas ausgleichen. Die geringe Ausdehnung der Mischgebietserweiterung führt jedoch voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

6.2.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, sowie das Schutzgut Erholung werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.



6.2.8 Zusammenstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Bewertungen der nach aktuellem Kenntnisstand absehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst, vorausgesetzt, die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch – Lärm	hoch	mäßig
Wasser	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	gering
Arten u. Lebensräume	mäßig	gering
Luft und Klima	keine	keine
Kultur- und Sachgüter, Erholung	keine	keine

6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, würden die Flächen weiterhin als landwirtschaftliches Grünland genutzt werden.

6.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Für das Mischgebiet wurden bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese befinden sich in der Umsetzung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Passau vom 16.08.2012 mit Anlage 2 (Flächenaufteilung des Grundstückes in Bauflächen und Grünflächen) zu beachten. Ein abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Passau und dem Investor sichert die aktualisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ab.

6.2.11 Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Nach dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB gilt die Vorrangigkeit der Innenentwicklung, sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und den damit verbundenen Maßnahmen zur geringen Bodenversiegelung und zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Das Baugebiet ist großteils bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Es besteht im weiteren Umfeld ein Bedarf an Wohnbaufläche, der im regionalen Raumordnungsplan dokumentiert wird. Ein Teil des Bedarfes soll mit diesem Baugebiet gedeckt werden. Alternative Standorte sind nicht vorhanden. Verschiedene Planungsvarianten des Plangebietes wurden geprüft. Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich die jetzige lärmabschirmende Variante als die sinnvollste herausgestellt. Zudem wurde der geplante Eingriff zwischenzeitlich durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen auf geeigneten Flächen bereits ausgeglichen.



Das Stadtgebiet Passau weist eine Fläche von insgesamt 6.956ha auf, wobei rund 32% für Siedlung und Verkehr, ca. 60% für Vegetation und rund 7% für Gewässer vorbehalten sind. Der tägliche Flächenverbrauch in der kreisfreien Stadt Passau beträgt rund 0,03ha und liegt je ein- bzw. zwei Drittel unter dem Verbrauch der anderen kreisfreien Städte des Regierungsbezirkes. Im niederbayerischen Vergleich nimmt die Stadt Passau nach dem Landkreis Regen am wenigsten zusätzlich Grund und Boden in Anspruch, was insbesondere durch die intensive und vorrangige Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung seitens der Stadt Passau begründet werden kann. In den vergangenen Jahren wurde eine beträchtliche Anzahl an entsprechenden Innenentwicklungsmaßnahmen (ca. 80% aller Bauleitverfahren) durchgeführt.

Bestandsbauten wurden und werden nach Möglichkeit aufgestockt oder erfahren durch Änderungen eine künftige Wieder- bzw. Weiternutzung. Zudem wird bei jedem Bauleitverfahren überprüft, ob Baulücken aktiviert werden können, um eine zusätzliche Ausweisung von Bauland vorzubeugen. In den letzten Jahren wurden so bauliche Konversionsflächen forciert.

Dadurch konnten zahlreiche Wohneinheiten im Stadtgebiet ohne zusätzlichen Flächenverbrauch, bzw. ohne zusätzliche Versiegelung geschaffen werden. Wie bereits in der Einleitung unter Ziffer 6.1.1. beschrieben ist ein enormer Einwohnerzuwachs für die Stadt Passau zu erwarten. Zudem ist die Einpendlerquote sehr hoch, speziell in Patraching, als wichtiger überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort.

Zur Verminderung der Verkehrswege will die Stadt zum Ausgleich dazu Wohnraum für die ansässige Bevölkerung und Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Handwerksbetriebe, bzw. Dienstleistungsbetriebe in Patraching schaffen. Hierzu wurden bereits die Einbeziehungssatzung „Patraching-Nord“ und der Bebauungsplan „Patraching Jägerholz-Süd“ mit zwei Parzellen aufgestellt. Da keine zur Bebauung oder Nachverdichtung geeigneten Flächen im Innenbereich von Patraching mehr zur Verfügung stehen, bzw. verfügbar sind und zur Bebauung des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg, bereits durch Vorbescheid unter Berücksichtigung von ökologischen Belangen Baugenehmigungen in Aussicht gestellt wurden, ist es sinnvoll, gerade hier die geplanten Bauvorhaben zu verwirklichen.

Die Stadt Passau leistet mit der vorliegenden Planung einen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen und erhofft sich durch die Neuansiedlungen einen Gewinn für ehrenamtliches Engagement, eine Stärkung des kulturellen Lebens und die Sicherung vorhandener Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergarten) in Patraching. Darüber hinaus kann durch den reduzierten Individualverkehr Kohlendioxid eingespart werden, was dem Klimawandel entgegengewirkt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Passau eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Ziele des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt. Wegen der genannten Gründe und auf Grund der Tatsache, dass die neu hinzukommenden Flächen erschlossen werden können, wird der gewählte Standort und die gewählte Art und Weise der Planung bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als bestmögliche Alternative betrachtet.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Konkrete Verfahrenstechniken sind nur bei besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden, v.a. bei projektbezogenen Bebauungsplänen und daher nicht erforderlich.

Zur Konkretisierung der Bauvorhaben wurden vom Büro Geoplan GmbH, Osterhofen Sickertests durchgeführt und eine Vorplanung zur Niederschlagswasser-Versickerung erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden die entsprechenden Bodenschichten bereits erkundet. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die vorgesehene Regenwasserversickerung eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Weitere Bodenerkundungen sind im Zuge der weiteren Planung ggf. zu erwarten. Fehlende Kenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes können zu erhöhten Kosten im Zuge des Erdabtrages führen, wenn zu lösende Gesteinsschichten in den Baugruben zu Tage treten.



Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3211569-Reva mit Datum vom 15.12.2023 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr, Gewerbe als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, 18. BImSchV und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4, 5 und 6 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass am Haus A an der Nord- und Ostfassade Überschreitungen der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV aus den Sportanlagen nicht ausgeschlossen werden können. Bezüglich des Verkehrslärmes können an den straßenzugewandten (vor allem in Richtung der geplanten Umgehungsstraße) an den West-, Nord- und Ostfassaden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht ausgeschlossen werden. Die genauen Beurteilungspegel aus Verkehrslärm können der Anlage 4 entnommen werden. Aus Gewerbe sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwert der TA Lärm zu prognostizieren.

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. Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Südfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

Sollten die Gebäudestandorte innerhalb der Baugrenze nicht die vorgeschlagene Riegelbebauung entlang der nördlichen Baugrenze aufnehmen, ist das Schallschutzgutachten entsprechend der geänderten Standorte zu überarbeiten und anzupassen.

Der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich und die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz wurden bereits 2012 in Verträgen fixiert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte damals angelehnt an die Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) für die bereits bestehende Autopflegestation (inzwischen FlurNr. 471/10, Gemarkung Hacklberg) und für die geplante Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hacklberg. Das Verfahren wurde in der Begründung unter Ziffer 5.2. beschrieben bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

In den Jahren 2021 bis 2024 erfolgte jeweils im Sommer eine Kartierung der streng geschützten Wiesenknopf-Bläulinge. Daraus gingen im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hervor, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Darüber hinaus wurde eine lage- und höhenmäßige Bestandsvermessung durchgeführt, die als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung und für die weitere Planung dient.



6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Gemäß der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffern 6.3.1 bis 6.3.8) ist erkennbar, dass durch die geplanten baulichen Anlagen überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Den Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Flurnummern 471 und 471/10 (Autopflegestation), beide Gemarkung Hacklberg, wurden bereits im Jahre 2012 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertragsmäßig zugeordnet. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen wurden dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. übertragen.

Die Methodik in Bezug auf den Artenschutz (Tagfalter) wurde ebenfalls bereits 2012 mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. In den Jahren 2013 und 2014 fand ein Monitoring zu den Wiesenknopf-Ameisenbläulingen statt, die in den Endbericht zum Monitoring 2014 des Büros Landschaft + Plan, Passau vom 26.05.2015 mündeten. Weitere Kartierungen folgten in den Jahren 2021 bis 2024 durch die Landschaftsökologin Yvonne Sommer, Untergriesbach. Diese mündeten in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit Maßnahmenvorschlägen vom 18.04.2025. Die darin enthaltenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen und geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsflächen und der Lebensraum der geschützten Tagfalter nicht beeinträchtigt werden. Die Naturschutzbehörde kann eine Weiterführung des Schmetterling-Monitorings zur Überwachung der Entwicklung der Schmetterlingspopulation anordnen.

6.3.3 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf Grund der großen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Büro- und Verwaltungsflächen oder auch Flächen für kleinflächiges Handwerk, bzw. Dienstleistungsbetriebe geschaffen.

Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Flächen für den speziellen Artenschutz von Tagfaltern werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Darüber hinaus werden auch Festsetzungen auf Vermeidungsflächen und Ausgleichsfläche(n) für die bereits bestehende Autopflegestation getroffen. Entsprechende Auflagen für die Herstellung baulicher Anlagen und auch für die Umsetzung der Autopflegestation wurden bereits 2012 vor Errichtung der Autopflegestation vertraglich abgesichert sowie im Grundbuch durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast abgesichert.

Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen auf privaten und auf Flächen in öffentlicher Hand werden bereits vom Landschaftspflegeverband Passau e.V. durchgeführt.

Als Maßstab zur Benennung des Ausgleichsbedarfs und des Bedarfs an artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde u.a. der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" herangezogen. Zum Artenschutz wurden bereits 2012 Maßnahmen durchgeführt und 2013 und 2014 ein Monitoring zur Überprüfung der Ergebnisse durchgeführt. Die Artenschutz-Kartierung wurde im Zusammenhang mit diesem Bauleitverfahren von 2021 bis 2024 wiederholt.

Die Populationen der Tagfalter darf nicht beeinträchtigt werden. Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1-3 Bundesnaturschutzgesetz bestehen verschiedene Verbote bezüglich der Verletzung, der Tötung und der Störung besonders geschützter Arten, sowie Verbote der Schädigung ihrer Lebensstätten. Es handelt sich hierbei um striktes Recht, das nicht der planungsrechtlichen Abwägung unterliegt.

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie werden zusätzlich in einem Städtebaulichen Vertrag festgezurrt.

Zur Prognose der Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Sportanlage wurde 2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt und 2023 unter Einbeziehung von Gewerbelärm fertiggestellt. Die geplante Nordtangente wurde im Gutachten ebenso berücksichtigt. An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte 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.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Südfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

Durch die vorgeschlagene Riegelbebauung kann der Schalleintrag in den südlichen Grundstücksbereich deutlich minimiert werden. Sollten die Gebäudestandorte innerhalb der Baugrenze nicht wie vorgeschlagen umgesetzt werden, ist das Schallschutzgutachten im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens entsprechend der geänderten Standorte zu überarbeiten und erneut nachzuweisen.

Die Entwässerung des Mischgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Stadtwerke Passau auf der gegenüberliegenden (südlichen) Seite der Kreisstraße PAs 1. Die Ableitung erfolgt aufgrund der vorhandenen Topografie mittels Pumpstation, Druckentspannungsschacht und Übergabeschacht.

Anfallendes Regenwasser wird im Baugebiet zurückgehalten und unterirdisch versickert. Sickertests zum Versickerungsvermögen des Bodens wurden durchgeführt. Eine Vorplanung zur Niederschlagsentwässerung liegt vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Behandlung / Versickerung des Niederschlagswassers liegt vor (Stadt Passau, untere Wasserbehörde, Aktenzeichen 470/Nu vom 20.01.2026)

Bodenmodellierungen, sowie Art und Höhe von Stützmauern werden begrenzt.

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Mischgebietes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017 und 2024

Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan

Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Wohnbaugebieten – Stadt Passau Stadtplanung 2020

Ausgleichskonzept des Umweltamtes der Stadt Passau (Frau Zahlheimer) vom 14.03.2012

Aussagen der Stadt Passau

Aussagen des Landschaftspflegeverbandes Passau e.V. (Herr Elender)

Prüfbericht zur Prüfung der Wasserdurchlässigkeit der Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Fürstenzell vom 30.06.2023

Umwelttechnischer Bericht zur Vorplanung Niederschlagsentwässerung des Büros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 24.02.2023

Immissionstechnischer Bericht vom 15.11.2021 des Ingenieurbüros „IFB Eigenschenk GmbH“, Deggendorf und Aktualisierung mit Datum vom 15.12.2023

Endbericht zum Ergebnis Monitoring 2014 zu den Wiesenknopf-Ameisenbläulingen des Büros Landschaft + Plan, Passau
Kartierung der Vorkommen des Hellen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings 2021 – 2024 sowie Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung mit Maßnahmenvorschlägen des Büros für Landschaftsökologie Yvonne Sommer, Untergriesbach vom 18.04.2025

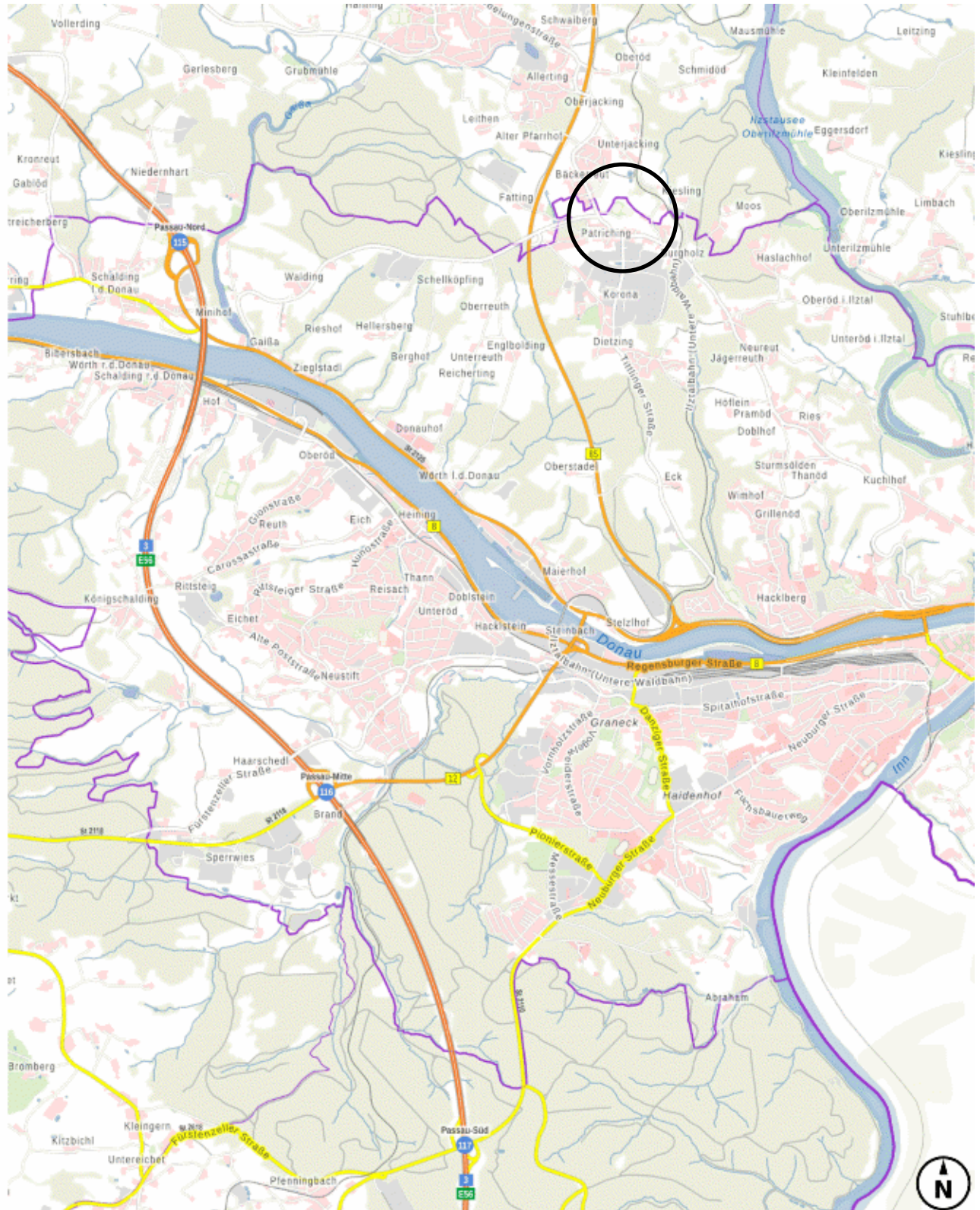
Geotechnische Stellungnahme (zur Bestimmung der potenziellen Versickerungsleistung) des Büros Geoplan GmbH, Osterhofen vom 15.05.2025

Bayern-Atlas

Eigene Ortsbegehungen

B. Anlagen

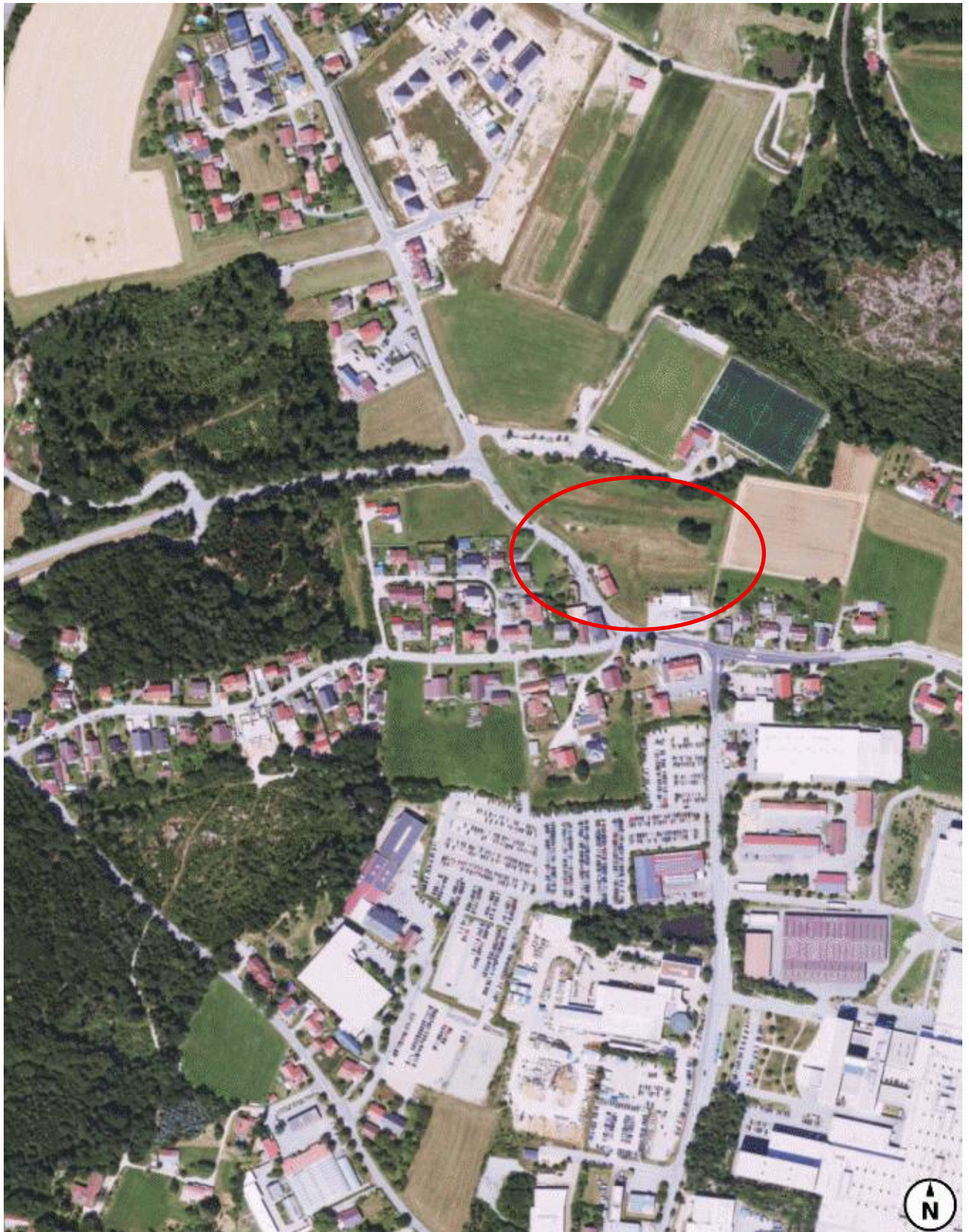
Anlage 1: Übersichtsplan 1:50.000



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



Anlage 2: Luftbild 1:5.000



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics