



130. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau

Vorentwurf in der Fassung vom 29.04.2026

AUSSCHNITT 130. ÄNDERUNG



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung und Umweltbericht	3
C. Verfahrensvermerke	16
D. Anlagen	18

Entwurfsverfasser: Stadt Passau – Stadtplanung, Rathausplatz 1, 94032 Passau
In Zusammenarbeit mit



Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte

Tel.: 08553-6873, Fax: 08553-920549

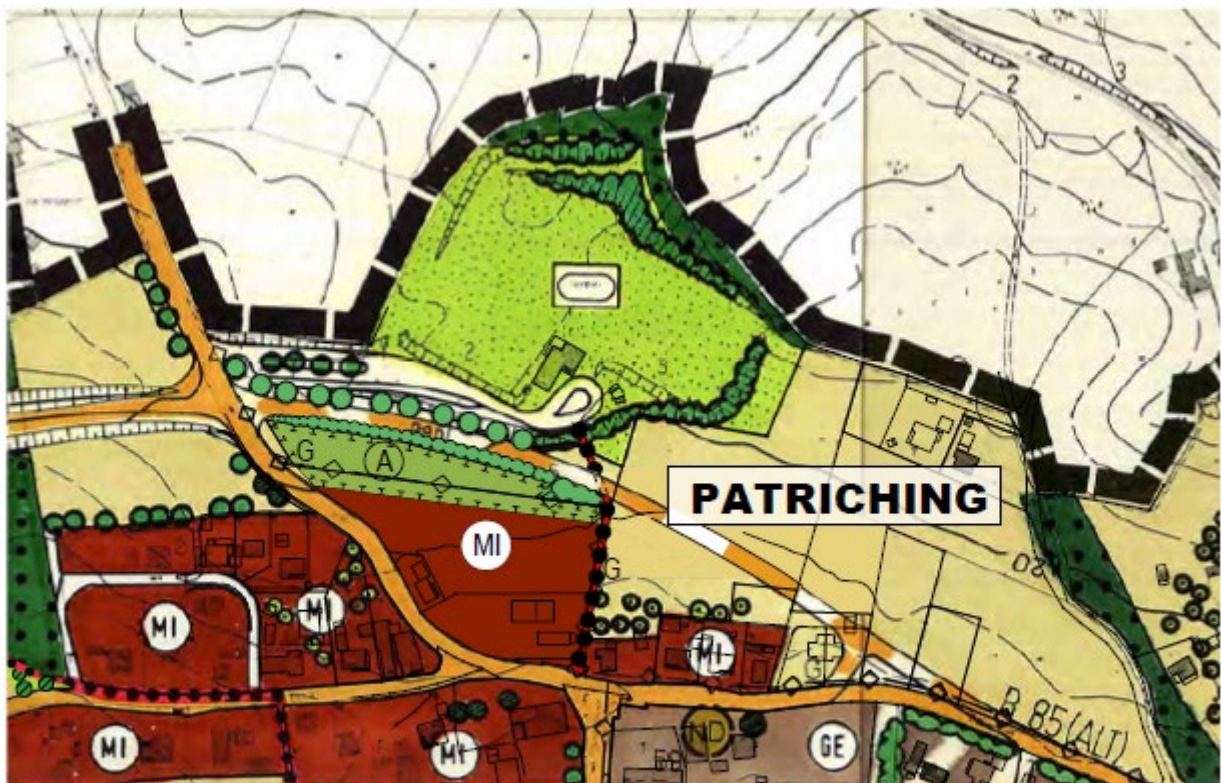
E-Mail: helga.sammer@landformen.de

A. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadt Passau folgende Änderung beschlossen:

130. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1: 5.000)

AUSSCHNITT 130. ÄNDERUNG



N.O.
XXIV-59

(nicht maßstabsgetreu)

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Passau hat in der Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 130 zu ändern. Im Norden des Stadtteils Patriching nördlich der Kreisstraße PAs 1 soll das bestehende Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Norden ca. 0,7 ha erweitert werden. In diesem Zusammenhang wird die fehlerhafte rotweißgestreifte Darstellung „geplantes Mischgebiet“ bereinigt und ebenfalls als reguläres Mischgebiet dargestellt. Entlang der Nordgrenze der westlichen Erweiterungshälfte soll eine ca. 0,2 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) dargestellt werden. Die bislang noch dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in diesem Zuge entsprechend zurückgenommen werden. Eine fußläufige Verbindung soll das nördlich gelegene Sportgelände mit der Ortsmitte verbinden. Die betreffenden Flächen befinden sich innerhalb der Gemarkung Hacklberg.

Die Darstellung der geplanten Trasse im Norden zwischen Sportplatz und geplanten Mischgebiet (geplante Nordumfahrung) bleibt unverändert erhalten.

Im aktuellen Bedarfsplan für den Ausbau der Bundesfernstraßen ist der Bau einer Nord-Ost-Umfahrung von Passau (Projektnummer B388-G050-BY) in der höchsten Dringlichkeitsstufe (vordringlicher Bedarf) aufgeführt. 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 (vgl. LEP 4.1.1. und LEP 4.2).

Nach dem Abstimmungsgebot nach Art. 1 Abs. Satz 2 BayLplG ist eine mögliche Trassenführung der Nordtangente, wie sie zum Bundesverkehrswegeplan angemeldet wurde, 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 durchaus machbar und entspricht auch den Anforderungen von LEP 3.3.

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Planung eines Baukörpers mit gewerblicher Nutzung sowie einer Wohnanlage im nordwestlichen Erweiterungsbereich des Mischgebietes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, bestehend aus mehreren dreigeschossigen Gebäuden mit Tiefgarage, wovon die anteilig gewerblich nutzbaren Flächen kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Nahversorgung, bzw. der Dienstleistung zur Verfügung gestellt werden soll.

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. Vor allem der Stadtteil Patriching 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 Patriching 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 moderaten Zunahme der Einwohner der städtischen Wohnbevölkerung in

den Jahren von 2024 bis 2044. 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, Infrastruktureinrichtungen (u. a. Kirche, Kindergarten), Dienstleistungen und Freizeit 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 von der Erweiterung des bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes wesentliche Synergieeffekte bezüglich der Bedürfnisse Wohnen, Leben und Arbeiten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Patriching – Nord“, parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung und auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im betroffenen Mischgebiet soll eine ländlich angemessene Bebauung mit qualitätvoller Durchgrünung und Eingrünung ermöglicht werden.

2. Lage der geänderten Darstellung

Das bestehende Mischgebiet soll gemäß der planlichen Darstellung nach Norden in einen aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich hinein erweitert werden. Das erweiterte Mischgebiet wird im Norden vom bestehenden Sportgelände und dessen Zufahrt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471/2, Gmkg. Hacklberg, sowie der geplanten Nordtangente begrenzt. Das Sportgelände grenzt an das Gemeindegebiet der Gemeinde Tiefenbach an. Im Osten bindet eine landwirtschaftliche Fläche an den Erweiterungsbereich an. Das südöstliche Ende des Erweiterungsgebietes grenzt an die Kreisstraße PAs 1 an. Der Änderungsbereich liegt zwischen 417m.ü.NHN und 426m.ü.NHN, exponiert nach Nordost um durchschnittlich 2,5%. Das Gefälle nach Norden beträgt ca. 7-10%.

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des erweitert dargestellten Mischgebietes soll abzweigend von der Kreisstraße PAs 1 über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erfolgen.

3.2 Energieversorgung

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

3.3 Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung

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

3.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die AWG Abfallwirtschafts-Gesellschaft Donau-Wald mbH.

3.5 Schmutzwasserableitung

Das erweiterte Mischgebiet wird im Trennsystem entwässert. 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. Detailliertere Informationen

sind im Laufe des Planungsprozesses zu erwarten.

3.6 Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung

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

Deshalb und zur Entlastung der Kanalisation sollte das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert oder zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung von Grünflächen) zurückgehalten werden. Stellplatzflächen sollen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Park-, Hof- und Grünflächen wird über eine Behandlungsanlage gereinigt und mit dem Dachflächenwasser in eine unterirdische Regenrückhaltung eingeleitet und gedrosselt über 2 Sickerschächte versickert. Laut Bodengutachten ist davon auszugehen, dass im Bereich des Baufeldes der Grundwasserhorizont erst in einer Tiefe über 22 m u. GOK zu erwarten ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Wenn die befestigte Größe eines Grundstücks die Fläche von 800m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist durch einen Sickertest zu führen. Gegen den unkontrollierten Abfluss von Hang-/Oberflächenwasser ist bei Planung und Bauausführung entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen, um darunterliegende Grundstücke nicht zu vernässen.

Ggf. kann die Regenwasserableitung über Flächen des Landkreises Passau erfolgen. Die Einleitungsstelle selbst muss hierzu im Laufe der weiteren Planungsschritte von einem entsprechenden Fach- / Ingenieurbüro geprüft und mit dem Landkreis und der Dienststelle Umwelt – Wasserrecht der Stadt Passau abgestimmt werden.

4. 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 jede Flächennutzungsplanänderung 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. Der Umweltbericht ist in der Begründung enthalten. Entsprechender detaillierter Umweltbericht ist Bestandteil des entsprechenden Bebauungsplans „MI Patriching-Nord“, auf welchen in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans zusätzlich verwiesen werden kann.

4. 1 Einleitung

4.1.1 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 Patriching massiv angestiegen, weil viele Arbeitnehmer eine weite Anfahrt zur Arbeitsstätte haben und diese gern reduzieren wollen. Mit der 130. Änderung des Flächennutzungsplans will die Stadt Passau am Industrie- und Gewerbestandort Patriching zusätzliche, arbeitsplatznahe Wohnmöglichkeiten und Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere gewerbliche Handwerksbetriebe, vorrangig im Dienstleistungssektor, bzw. zur Deckung des täglichen Bedarfs schaffen.

Bereits im Jahre 2012 erließ die Stadt Passau einen Vorbescheid bezüglich der Grundstücksaufteilung auf den Grundstücken mit den Flurnummern 471 und 471/10, Gmkg. 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, Gmkg. Hacklberg, unter Auflagen des Naturschutzes, u. a. zum Erhalt einer geschützten Art. Die Gültigkeit des

Vorbescheides wurde jeweils rechtzeitig beantragt und von der Stadt Passau stattgegeben. Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Planung eine Wohnanlage bestehend aus mehreren dreigeschossigen Gebäuden mit Tiefgarage, sowie einer Gewerbebau, der kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Nahversorgung zur

Verfügung gestellt werden sollen. Demzufolge soll das bestehende Mischgebiet in Richtung Norden in landwirtschaftlich genutzte Fläche hinein erweitert werden. An der Nordgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, wurde bereits eine acht Meter breite naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt. Für den Ausgleichsbedarf weiterer Bauvorhaben soll diese Ausgleichsfläche in Richtung Norden vergrößert werden.

Im weiteren Verlauf der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Patriching - Nord“ im Parallelverfahren für oben genanntes Bauvorhaben.

Die baulichen Anlagen des Mischgebietes sollen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Ausnutzbarkeit der Geländeflächen und Erhaltung des Landschaftsbildes optimiert werden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Deckblattes mit integriertem Landschaftsplan 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.

4.1.2 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

4.1.2.1 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 vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit 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.

4.1.2.2 Art der Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, dem Bodenschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetze und dem Bundesnaturschutzgesetz werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt. Die Entwicklungsziele der Regionalplanung sollen umfassend berücksichtigt werden.

4.1.3 Scoping

Für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung und den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan fanden seit Herbst 2019 mehrere Gespräche der Stadt, dem Investor und dessen Planer statt. Im Oktober 2020 fand ein weiteres Gespräch der Planer mit der Stelle des Umweltschutzes der Stadt Passau statt, um bereits bestehende Umwelt- bzw. Artenschutzauflagen der Stadt Passau in die Planungen zu integrieren. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden beim entsprechenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und in dessen Darstellungen und in dessen Begründung eingearbeitet.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

4.2.1 Schutzgut Mensch – Lärm, Staub, Gerüche

Beschreibung und Auswirkungen: Im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Einschränkungen und Grenzwerten der zu erwartenden Immissionen im zu erweiternden Mischgebiet durchgeführt. Ebenfalls dabei Berücksichtigt wurden auch bestehende Immissionsorte, welche sich auf das Gebiet auswirken könnten. Die Ergebnisse finden Eingang in das parallel durchzuführende Bebauungsplanaufstellungsverfahren. 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.

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 im Rahmen des Bebauungsplans, 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.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung kann über die Stadtwerke Passau erfolgen und ist somit gesichert. Das erweiterte Mischgebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt voraussichtlich mittels Pumpstation in das bestehende öffentliche Mischkanalnetz südlich der Kreisstraße PAs 1. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden

Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Park-, Hof- und Grünflächen wird über eine Behandlungsanlage gereinigt und mit dem Dachflächenwasser in eine unterirdische Regenrückhaltung eingeleitet und gedrosselt über 2 Sickerschächte versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis hierzu wurde bereits erteilt. Stellplatzflächen sollen wasserdurchlässig hergestellt werden. Übersteigt die befestigte Fläche eines Grundstücks die Größe von 800m² ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze, Eingrünung der Mischgebietsfläche mit Bäumen und Sträuchern wie auch das Höchstmaß der zu versiegelnden Fläche sollen in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Entsprechende Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche wurden durchgeführt, Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s sind möglich. Der vorliegend angegebene, für die Bemessung maßgebliche k_f -Wert für die gemischtkörnigen Ablagerungen liegt nach Berücksichtigung des zuvor genannten Korrekturfaktors im mittleren Bereich dieser Spanne und weist somit auf gute Versickerungsbedingungen hin. Ein für das Änderungsgebiet relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Zulauf von Schicht- und Hangwasser sind im Zuge der Bodenbewegungen aufgrund der Topografie zu erwarten. Fließende oder stehende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht erkennbar. Der zum Teil vorhandene Graben innerhalb der Ausgleichsfläche an der Nordgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, führte im Oktober 2020 kein Wasser.

Auswirkungen: Im Erweiterungsbereich des Mischgebietes kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung. Der Versiegelungsgrad kann in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einem Flächenanteil von 60% festgesetzt werden. Auf Grund der Planung, bzw. der bereits erfolgten Ausführung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie Regenwasserrückhaltung, bzw. -versickerung sollen im entsprechenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

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

4.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Bodenuntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt. Bei der Herstellung der Autopflegestation wurden bereits erhebliche Bodenaufschüttungen in Richtung Norden getätigt. Aufschüttungen und Abtragungen sind bei der Umsetzung der geplanten baulichen Anlagen ebenfalls zu erwarten, da das Gelände nach Norden abfällt. Die Dimension der Bodenbewegungen kann jedoch erst nach Geländevermessung und im Zuge der weiteren Planung abgeschätzt werden.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1: 25.000 ist hier fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kyrolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) anzutreffen. Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung scheinen aufgrund des dichten Bodengefüges nur begrenzt zur Verfügung zu stehen. Es liegen der Stadt Passau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Deckblattgebiet vor.

Auswirkungen: Entgegen der Ausweisung von Einfamilienhäusern 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, Zufahrten und Stellflächen können gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu 60% der Fläche dauerhaft versiegelt werden. 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: Genauere Aussagen zu den Auswirkungen der Wohn- und Gewerbenutzung auf das Schutzgut Boden sind erst bei weiter fortgeschrittenem Planungsverlauf möglich. Eine entsprechende Abhandlung hierzu wird im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Erwartungsgemäß werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mäßig ausfallen, wenn die Vorgaben zur Flächeneinsparung und zum schonenden Umgang mit Boden berücksichtigt werden.

4.2.4 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, Gmkg. Hacklberg, und stellte unter Einhaltung von Vorgaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Einhaltung von Vorgaben des Natur- und Artenschutzes 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 mit Eintrag ins Grundbuch gesichert. Ein acht Meter breiter Streifen entlang der Nordgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, wurde als Ausgleichsfläche mit Obstbäumen bepflanzt und mit Vorgaben zur Flächenpflege festgesetzt. 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 trägt die naturschutzfachlich geschützte Wiese zu einer Verminderung der Raumdominanz von Gebäudestrukturen bei und entspannt so das Gesamtbild. Eine weitere Eingrünung und Durchgrünung des Geländes mit Bäumen und Sträuchern soll bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplanungen festgesetzt werden. Die Einsehbarkeit kann durch zu pflanzende Bäume um und im Mischgebiet eingeschränkt werden.

Auswirkungen und Ergebnis: Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist nach aktuellem Kenntnisstand mit einer mäßigen 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.

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.

4.2.5 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. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sollen großräumig zur ökologischen Stabilität der Landschaft beitragen und die Erneuerung der Naturgüter gewährleisten. Die Fortschreibung des Regionalplanes im Kapitel Freiraum, Natur und Landschaft zeigt auf dem Kartenentwurf vom April 2019 kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung an. Bezüglich dieses Schutzgutes wurden für das zu bebauende Grundstück der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, und für das inzwischen abgetrennte Grundstück 471/10, Gmkg. Hacklberg, der Autopflegestation bereits im Rahmen des Vorbescheids naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaumpflanzungen und Wiesenpflegemaßnahmen festgesetzt und 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 östlich der Autopflegestation gelegene Wiese mit Wiesenknopfbeständen zur Erhaltung der vorhandenen Population eines geschützten Tagfalters wird entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorgaben vom Landschaftspflegeverband Passau e.V. gepflegt. Zur Deckung des gesamten Ausgleichsbedarfs wurden der weiteren Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, im Rahmen des Vorbescheides zusätzliche Ausgleichsflächen in Fürstenzell-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. Zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne im Erweiterungsgebiet des Mischgebietes muss zusätzlicher Ausgleich geschaffen werden, der zum Teil ggf. auf der dargestellten Ausgleichsfläche gedeckt werden kann. Der detaillierte Ausgleichsbedarf wird im entsprechenden Bebauungsplanverfahren ermittelt.

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. Die Population des Tagfalters 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.

Ergebnis: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren 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. Um negative Auswirkungen zu vermeiden sollte die verbindliche Bauleitplanung im Parallelverfahren und auch künftige Bebauungspläne eine Eingrünung und Durchgrünung der Baubereiche und eine Teilversiegelung befestigter Flächen vorsehen. Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen auf den bereits zugeordneten Ausgleichsflächen können die negativen Auswirkungen des Eingriffs auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Vorgaben sind zu beachten. Unter Voraussetzung der Herstellung entsprechend geforderter Maßnahmen ist insgesamt nur mit geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

4.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Auswirkungen: Eine mögliche Maßnahme, dem Klimawandel entgegen zu wirken, wäre eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere durch Vermeidung von Kohlendioxid aus Verkehr und Heizung. Ob für die Erweiterung des Mischgebietes entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden, ist noch nicht absehbar. Die Nutzung von Sonnenenergie durch Photovoltaik- und Solaranlagen wäre erwünscht. 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 Beschränkung des Versiegelungsgrades, z. B. auf KFZ-Parkplätzen 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.

4.2.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung

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

4.2.8 Zusammenstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Bewertungen der nach aktuellem Kenntnisstand absehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst, vorausgesetzt, die für die verbindliche Bauleitplanung genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt und auch 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

4.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde das Mischgebiet nicht erweitert, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliches Grünland genutzt werden. Die irrtümlich als „geplantes Mischgebiet“ dargestellte Fläche würde nicht richtigerweise als Mischgebiet dargestellt werden. Bestehende und geplante Ausgleichsflächen würden nicht dargestellt werden.

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

Für die Erweiterung des Mischgebietes wurden bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren 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.

4.2.11 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 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 0,03 ha 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 4.1.1. beschrieben ist ein enormer Einwohnerzuwachs für die Stadt Passau zu erwarten. Zudem ist die Einpendlerquote sehr hoch, speziell in Patriching, 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 Patriching schaffen. Hierzu wurden bereits die Einbeziehungssatzung „Patriching-Nord“ mit zwei bis drei Parzellen und der Bebauungsplan „Patriching Jägerholz-Süd“ mit zwei Parzellen aufgestellt. Da keine zur Bebauung oder Nachverdichtung geeigneten Flächen im Innenbereich von Patriching mehr zur Verfügung stehen, bzw. verfügbar sind und zur Bebauung des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gmkg. Hacklberg, mittels Vorbescheid unter Berücksichtigung von ökologischen Belangen Baugenehmigungen in Aussicht gestellt wurden, ist es naheliegend, gerade hier und im Umfeld dieses Grundstückes das vorhandene Mischgebiet zu erweitern. 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 entgegenwirkt.

Mit der vorliegenden, maßvollen Flächennutzungsplanänderung und dem parallel durchgeführten Bebauungsplanaufstellungsverfahren 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.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Konkrete Verfahrenstechniken sind nur in besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden, v.a. bei projektbezogenen Bebauungsplänen und aktuell nicht absehbar. Bei der Konkretisierung der Bauvorhaben sind Bodenuntersuchungen, Sickertests und ggf. Überflutungsnachweise und wasserrechtliche Verfahren durchzuführen, um Erkenntnisse über geeignete Fundamentgründungen, Aufbauten von Straßen und Möglichkeiten zur Regenwasserbehandlung und -ableitung zu erlangen. 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.

Verbindliche Lärmschutzaufgaben sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu erwarten. Die Methodik in Bezug auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Maßnahmen zum Artenschutz sind ebenfalls auf der Ebene der Bebauungspläne mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist eine lage- und höhenmäßige Bestandsvermessung notwendig, um Aufschüttungen und Abgrabungen zu begrenzen.

4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß der Tabelle zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8) ist erkennbar, dass durch die Flächennutzungsplan-Änderung und voraussichtlich auf durch die folgende Bebauungsplan-Aufstellung überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Den Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Flurnummern 471 und 471/10, jeweils Gmkg. Hacklberg, (Autopflegestation) wurden bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen wurden dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. übertragen. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen und geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der Lebensraum des geschützten Tagfalters nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für die restliche Fläche des zu erweiternden Mischgebietes.

Monitoring: Die Ergebnisse des Monitorings 2013 und 2014 haben gezeigt, dass sich die Umsetzungsaktion 2012 zu einem vollen Erfolg entwickelt hat und sich sowohl beide Wiesenknopf- Bläulingsarten als auch die notwendigen Ameisen auf der Ausgleichsfläche.

4.3.3 Zusammenfassung

Anlässlich eines geplanten Bauvorhabens auf einem Großteil der Erweiterungsfläche und aufgrund dessen, dass für diese Fläche seitens der Stadt Passau durch Vorbescheid bereits die Möglichkeit der Bebauung in Aussicht gestellt wurde, beabsichtigt die Stadt Passau im Norden von Patriching das bestehende Mischgebiet in Richtung Norden zu erweitern, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zumindest teilweise zu decken und kleinflächigem Handwerk, bzw. Dienstleistungsbetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. An der Nordgrenze des Mischgebietes soll eine zum Teil bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt werden. Die Erweiterung des Mischgebietes berücksichtigt der geplante Straßentrasse (Nordumfahrung) in ausreichendem Umfang. Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Artenschutz durch die Mischgebietserweiterungen wurden teilweise bereits durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt und wurden bereits oder werden im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Passau auf den Bauflächen und den dazu bereitgestellten Ausgleichsflächen durchgeführt. Als Maßstab zur Benennung des Ausgleichsbedarfs sollte der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen werden. Ziele und Maßnahmen, auch des Artenschutzes müssen mit dem Umweltamt der Stadt Passau rechtzeitig abgestimmt werden.

Quellenverzeichnis:

BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung
Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan
Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Wohnbaugebieten – Stadt Passau Stadtplanung 2020
Aussagen der Stadt Passau (Frau Fuchs, Herr Teichmann, Frau Zahlheimer)
Bayern-Atlas
Eigene Ortsbegehungen

C Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung des in der Fassung vom 27.12.2020 hat in der Zeit vom 22.01.2021 bis 22.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.12.2020 hat in der Zeit vom 22.01.2021 bis 22.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden ein Aushang als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Neuen Rathaus, vor Zimmer 206, Anschrift: Rathausplatz 3, 94032 Passau, während der Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom [Datum] den Flächennutzungsplan in der Fassung vom [Datum] festgestellt.

Stadt Passau, den [Datum]

Oberbürgermeister Andreas Rother

7. Wählen Sie ein Element aus. hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom [Datum], AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Regierung, den [Datum]

Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt
Stadt Passau, den [Datum]

Oberbürgermeister Andreas Rother

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am [Datum] gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Passau, den [Datum]

Oberbürgermeister Andreas Rother

D. Anlagen

Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

130. Änderung Flächennutzungsplan (Plandarstellung) M 1:5.000

Anlage 2: Übersichtsplan M 1 : 25.000

Anlage 3: Digitale Flurkarte M 1 : 5.000

Anlage 4: Luftbild M 1 : 1.500

Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M 1:5.000

130. Änderung Flächennutzungsplan (Plandarstellung) M 1:5.000

AUSSCHNITT RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



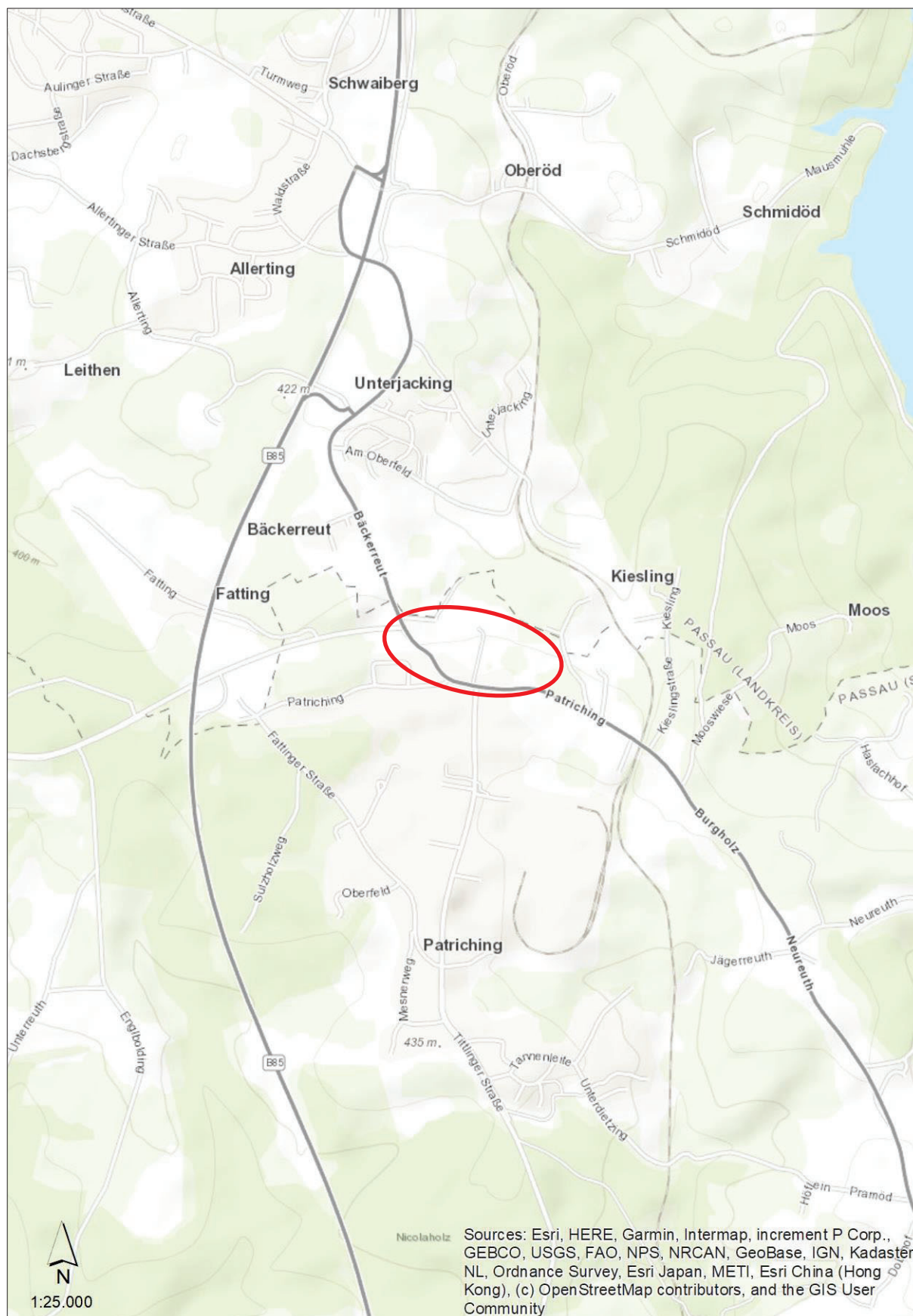
N.O.
XXIV-59

AUSSCHNITT 130. ÄNDERUNG

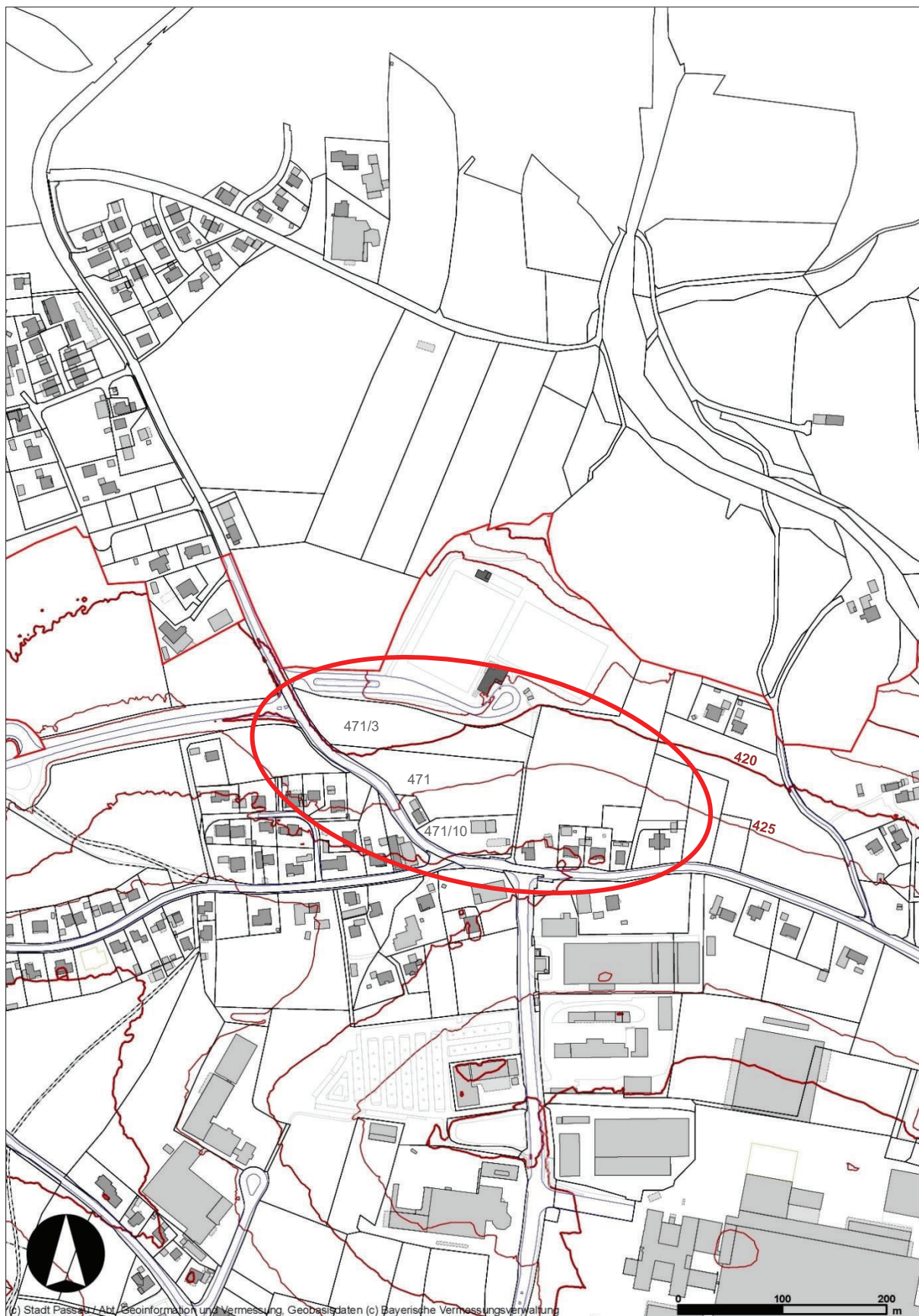


N.O.
XXIV-59

Anlage 2: Übersichtsplan M 1 : 25.000



Anlage 3: Digitale Flurkarte M 1 : 5.000



Anlage 4: Luftbild M 1 : 5.000

