



1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstück, welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im südlichen Bereich als Friedhofserweiterungsfläche und ansonsten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist neben einer Bedarfsfläche für den Friedhof ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einzel-/Doppelhäuser geplant. Die vorgesehene Wohnbebauung soll im Stadtteil Grubweg, in welchem einer großen Nachfrage nach Bauland bislang nur ein kleines Angebot an freien Bauparzellen gegenübersteht, familiengerechtes Bauland zur Verfügung stellen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Lebensmittelmarkt sowie Schulen (unmittelbar angrenzend) und Kindergärten sind fußläufig gut zu erreichen. Der Geltungsbereich einschließlich der Ausgleichsflächen beinhaltet eine Fläche von insgesamt 2,1 ha und umfasst die Fl.Nrn. 332 TF, 333, 334/24, 339/2 und 335 TF der Gmkg. Grubweg.

Im Geltungsbereich sollen in der geplanten Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) 14 Wohnhäuser, darunter ein Mehrfamilienhaus verwirklicht werden. Die Erschließung soll über den Breiteichweg erfolgen, die innere Erschließung übernimmt eine Stichstraße. Für Fußgänger ist ein Gehweg entlang des Breiteichwegs geplant. Von der Wendeanlage führt darüber hinaus eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über den Friedhof zum Säumerweg bzw. zur Schule. Der nördliche Bereich des städtischen Grundstückes wird angrenzend zur Waldfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Ebenso soll der mit Gehölz versehene Bereich zwischen Breiteichweg und Wohngebiet, der zum Teil schon als Ausgleichsfläche festgesetzt ist, als diese ausgewiesen werden. Hier befindet sich ein offener Regenrückhaltegraben für die Oberflächenentwässerung mit Einzugsgebiet der überplanten Fläche.

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll eine Neuordnung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht werden, wobei der Gehölzbestand weitgehend erhalten werden soll. Nördlich vom Friedhof wird angrenzend eine Erweiterungsfläche für den Friedhof festgesetzt. Zwischen Schulgelände und Gehölzbestand soll sich ein Wohngebiet für eine kleinteilige, freistehende Wohnbebauung erstrecken. Nach Osten und Norden hin begrenzen Ausgleichsflächen das Wohngebiet mit abschirmenden Gehölzflächen bzw. einer Streuobstwiese.

Der Bereich für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) soll künftig 13 Einzel- bzw. Doppelhausparzellen sowie eine Parzelle mit Geschosswohnungsbau ermöglichen und damit der großen Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken in Grubweg entgegenkommen. Im Nord-Westen des Planungsgebietes ist die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes geplant. Die erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen, bzw. auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2767 Gmkg. Kirchberg zu sichern. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, welcher für den Änderungsbereich bislang eine Grünfläche „Friedhof“ sowie im weiteren Anschluss Flächen für die Landwirtschaft darstellt, wird im Parallelverfahren mit der 119. Flächennutzungsplanänderung geändert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laimgrub II“, Gmkg. Grubweg umfasst den Bereich zwischen Don-Bosco-Schule und der Gemeindeverbindungsstraße Breiteichweg. Im Westen wird der Geltungsbereich vom Schulareal, nördlich von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie einer Bebauung im Außenbereich, im Osten vom Breiteichweg und im Süden vom Friedhofsgelände begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha und umfasst die Grundstücke der Fl.Nrn. 332 TF, 333, 334/24, 339/2 und 335 TF, Gmkg. Grubweg.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere bzgl. der Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in zentralen Orten eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt. Der Regionalplan Donau-Wald weist im Anschluss an die geplante Baufläche eine Landschaftliche Vorbehaltsfläche (26) aus:



Zu Gebiet 26:

Vorwiegender Gebietstyp (1), (6) und (8). Die Wälder bei Salzweg und Thyrnau haben neben der klimatischen Funktion besondere Bedeutung für die Naherholung. Im südlichen Bereich an den Donauleiten (teilweise Natura-2000-Gebiet) stellen die Waldgesellschaften hinsichtlich ihres Artenpotentials (Reptilienvorkommen) und Naturausstattung eine Besonderheit dar.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele: Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und struktureicher standortheimischer Waldbestände mit **Biotopbäumen** hohem Alt- und Totholzanteil, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald, Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion.

Mit dem Baugebiet wird der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen. Die Fläche befindet sich in städtischem Besitz und kann gezielt mit der Berücksichtigung sozialpolitischer Gesichtspunkte vermarktet werden. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die Raumordnung bestrebt zudem, dass Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Mit der vorliegenden Planung wird versucht, auf die naturschutzrechtlichen Belange Rücksicht zu nehmen und das Baugebiet behutsam in das Gelände einzubetten, indem die im Norden an das Baugebiet angrenzende Vorbehaltsfläche (Nr. 26) berücksichtigt wird und ein schonender Übergang von Bebauung in freies Umland erfolgt. Der Waldrand wird weitgehend erhalten und durch gezielte Neupflanzungen gestärkt. Die Naherholungsfunktion der Vorbehaltsfläche und des Umlandes wird mit der Planung nur unwesentlich gestört.

Grundsätzlich sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2013). Für die Gesamtstadt Passau sowie insbesondere für den Stadtteil Grubweg wurde im Zuge des anhängigen Bauleitplanverfahrens eine Bedarfs- und Flächenpotentialanalyse durchgeführt. Hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Gesamtstadt Passau wurde hierbei festgestellt, dass dieser bei rund 0,03 ha täglich und damit weit unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte des Regierungsbezirkes liegt. Begründet wird dies u.a. auch durch die intensive und vorrangige Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung seitens der Stadt Passau. In den vergangenen Jahren wurden 80 % aller Bauleitplanverfahren als Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt. Bestandsbauten wurden und werden nach Möglichkeit aufgestockt oder erfahren durch Änderungen eine künftige Wieder- bzw. Weiternutzung. Zudem wird bei jedem Bauleitplanverfahren überprüft, ob Baulücken aktiviert werden können, um eine zusätzliche Ausweisung von Bauland vorzubeugen. In den letzten Jahren wurden so bauliche Entwicklungen im Innenbereich, insbesondere im Bereich ehemaliger Bahn-, Industrie-, Gewerbe- und Konversionsflächen forciert. Dadurch konnten zahlreiche neue Wohneinheiten im Stadtgebiet ohne zusätzlichen Flächenverbrauch bzw. Versiegelung geschaffen werden.

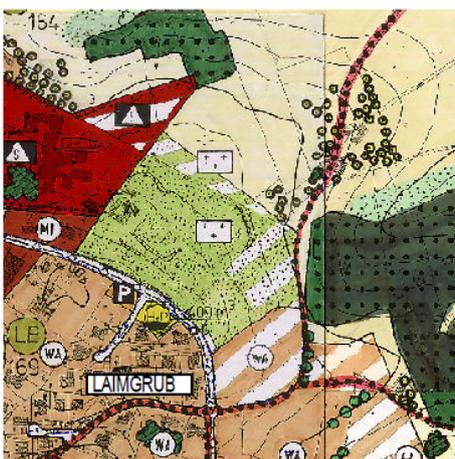
Der Stadtteil Grubweg ist mit einem Einwohneranteil von etwa 13 % der bevölkerungsreichste Stadtteil der Stadt Passau. Vorausberechnungen ergaben, dass bis 2038 mit einem Bevölkerungszuwachs auf 7.100 Einwohner zu rechnen ist, so dass mit grundlegendem Bedarf an Wohnraum auch künftig in Grubweg zu rechnen ist.

Im Rahmen einer Gebietsanalyse wurden u.a. insbesondere die Flächenpotentiale der noch unbebauten Grundstücke im Stadtteil Grubweg betrachtet, welche im Gegensatz zu den bebauten Flurstücken lediglich einen Anteil von 4 % darstellen. Hierbei wurde u.a. festgestellt, dass einige kleinere Parzellen zwar als Baulücken fungieren, aber in der Praxis (z.B. andere Nutzungen festgesetzt, unerschlossen oder topographisch unwegsam) nicht bebaubar sind. Zudem befinden sich diese überwiegend in Privatbesitz (ohne Bauzwang).

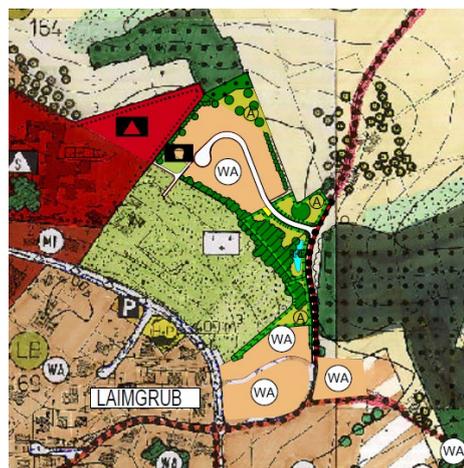
Weiterhin wurden die bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellten Grundstücke Fl.Nrn. 440/, 465/20 und 465/21, 457/10, 465/21, 237, 236/14, 237, 236/14, 276/5, 215 und 212/10, alle Gmkg. Grubweg die noch keiner entsprechenden Bebauung zugeführt wurden, näher betrachtet. Hier wurde festgestellt, dass sich diese großteils in Privatbesitz befinden, derzeit noch intensiv land- oder teils auch forstwirtschaftlich genutzt oder verpachtet wurden und / oder zum aktuellen Zeitpunkt nicht über die Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung verfügen. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung wären diese Grundstücke auf lange Sicht grundsätzlich für eine entsprechende Nutzung als Wohnbauflächen geeignet, Zugriffsmöglichkeiten bestehen aber ohne weitergehende Maßnahmen derzeit kaum. Da aber durchaus Bestrebungen seitens der Stadt bestehen, diese Gebiete im Rahmen von Gesamtkonzepten langfristig umzusetzen und z.T. hierzu bereits Vorgespräche geführt wurden, wird von einer Herausnahme der geplanten WA-Flächen derzeit abgesehen, da für den prognostizierten zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen demgemäß die Vorbehaltsflächen des Flächennutzungsplanes von Nöten sein werden. Nachdem die betrachteten Grundstücke aber aus vorgenannten Gründen zumindest kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, ist die Stadt Passau bestrebt, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Laimgrub II“ unter Ausnutzung von Synergieeffekten sowie bei gegebener Erschließung auf einer stadteigenen Fläche ein Wohnbaugebiet entwickeln zu können, um vor allen Dingen zeitnah, kostengünstiges Wohnen vorrangig für Familien zur Verfügung stellen zu können.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt für den o.a. Bereich eine Erweiterungsfläche des bestehenden Friedhofs sowie im nördlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel im Zuge der 119. Änderung geändert.



FNP-BESTAND



FNP-ÄNDERUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Passau, 119. Änderung

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,35 festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 überschritten werden. Für die Fläche, vorgesehen für Geschosswohnungsbau, gilt für die Grundflächenzahl eine etwas höhere Obergrenze mit max. 0,4.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl kleiner 0,7 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgelegt. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse (II) bzw. im Bereich des Geschosswohnungsbaus zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (II + DG) zulässig.

4.3 Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen

Die Baukörper werden über Baugrenzen definiert, wobei entsprechend Art.6 Bayerische Bauordnung (BayBO) die Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Baukörper sind angelehnt an die Geländegehalt zu situieren.

Die Garagen werden vorwiegend in Anbindung an das Wohngebäude als Grenzgaragen konzipiert, um ausreichend Durchblicke und eine angemessene Durchgrünung gewährleisten zu können.

4.4 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung sowie Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets sind entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen. Als Ortsrandeingrünung sind Hecken- und Baumpflanzungen bestimmt. Zufahrten, Wege und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Eingriff und Ausgleich werden im Umweltbericht aufgeführt. Erhöhte Anforderungen bestehen an der Wasserqualität des in den Vorfluter eingeleiteten Oberflächenwassers, da eine Einleitung in das Erdbrüstbachl (Lindauer Seitenbach: Vorkommen des Steinkrebse (Schilfkärbecken)) erfolgt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

4.5 Eingriffsregelung und Ausgleich

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB werden auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 bzw. außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 2767 Gmkg, Kirchberg gesichert.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird über den Breiteichweg, welcher einen Teil des Wanderwegs „Jakobsweg Böhmen-Bayern-Tirol (Krumau-Breitenbach a.Inn)“ darstellt sowie weiter über eine neu zu errichtende Planstraße mit Wendeanlage erschlossen. Der

Breiteichweg wird verbreitert, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Eine eigene Fußgängerführung entlang des Breiteichwegs in Form eines Gehwegs ist geplant. Durch die Planung von Maßnahmen zum Erhalt der Verkehrssicherheit (Beleuchtung, Gehweg) im Bereich des Breiteichwegs wird die Umweltauswirkung auf das Schutzgut Mensch verringert. Ein zusätzlicher öffentlicher Fuß- und Radweg soll zum einen das Baugebiet mit dem Säumerweg über das Friedhofsgelände verbinden, zum anderen einen fußläufigen Anschluss zum Schulgelände herstellen, der auch als Rettungsweg dienen soll.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden Bedenken seitens der Bewohner der anliegenden Hans-Wasner-Straße geäußert. Die Koordinierungsgruppe Verkehr hat sich mit den Stellungnahmen auseinandergesetzt und ist zu dem Entschluss gekommen, dass aufgrund der bestehenden ungünstigen Fahrtgeometrie sowie der Ausweisung der Hans-Wasner-Straße als verkehrsberuhigten Bereich keine Notwendigkeit für weitere Anpassungen gesehen wird. Die Haupteinschließung soll über die Plöckensteinstraße erfolgen.

Hervorzuheben ist, dass mit den Stadtbuslinien 2 und K2 eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Säumerweg“ liegt ca. 400 m vom geplanten Baugebiet entfernt.

4.7 Weitere Erschließung

4.7.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage. Das Baugebiet wird mittels Trennsystem entwässert. Dafür werden neue private Abwasserleitungen mit erforderlichen Pumpwerk sowie Regenwasserleitungen verlegt.

4.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Das Regenwasser kann in den bestehenden Rückhalteteich gesammelt werden. Der das Oberflächenwasser gedrosselt über das Seitentälchen im Osten dem Erdbrüstbachl auf Höhe des Umspannwerks zuleitet. Das Becken ist mit einem Dauerstau von mind. 0,6 m angelegt. Für das gedrosselte Einleiten in ein oberirdisches Gewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Entwässerungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit entsprechender Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Zisternen/ Versickerungsvorrichtungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Im Freistellungsverfahren mit der Dst. Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

4.7.3 Trinkwasser

Das Baugebiet wird an das Trinkwasserversorgungssystem der Stadtwerke Passau angeschlossen.

4.7.4 Elektrische Energie

Versorgungs- und Telefonleitungen sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen unterirdisch zu verlegen. Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen sind einschl. eines Sicherheitsabstands von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das Merkblatt der Stadtwerke ist zu beachten.

4.7.5 Flächen für die Feuerwehr, Löschwasser

Aufstellflächen usw. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Überflurhydranten sind in ausreichender Anzahl zu errichten. Die GFZ wird kleiner als 0,7 festgesetzt, weshalb eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden ausreichend ist. Diese kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden. Im Rahmen der abhängigen Löschwasserversorgung werden aus Gründen der besseren Auffindbarkeit und Handhabung Überflurhydranten (mit 2 B-Abgängen) in ausreichender Anzahl vorgesehen.

4.7.6 Müllentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung von modernen Müllsammelfahrzeugen sind zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten. Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

4. Bodendenkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich Bodenverfärbungen, bei denen es sich um Grabhügel handeln könnte. Diese Verfärbungen sind durch Luftbilder bekannt. Hinzu kommt, dass die Topographie des Planungsgebietes sehr siedlungsgünstig ist. Die Böden im Umfeld bestehen aus Löss, der in der Vor- und Frühgeschichte wegen seiner Fruchtbarkeit besonders stark besiedelt wurde. Es sind daher im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Jwü 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLID 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, U1teil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

5. Immissionen und Altlasten

Der Geräuschpegel aus dem laufenden Schulbetrieb, insbesondere auf den angrenzenden Freiflächen ist zu dulden. Hierfür sind bei den westlichen Wohngrundstücken evtl. entsprechende Maßnahmen wie Anordnung der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite, Lärmschutzeinrichtungen etc. zu ergreifen.

Immissionen aus der Landwirtschaft wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind auch am Wochenende, an den Feiertagen und zu Nachtzeiten aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde auch eine historische Kampfmittelvorerkundung durchgeführt, welche Erkenntnisse über eine potentielle Kampfmittelbelastung (blindgegangene Geschützgranaten) im gesamten Planungsgebiet lieferte. Nachdem gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2) besteht, ist im Rahmen der ohnehin notwendigen Bodenuntersuchung (Punkt 4) auch eine qualifizierte Kampfmitteluntersuchung des Bodens gem. § 7 SprengG und § 20 SprengG erforderlich.

6. Artenschutz

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtliches Kurzgutachten erstellt, welches auf Begehungen des Plangebietes von Mai bis Juli 2019 basiert. Im März 2020 fand eine erneute Begehung am Regenrückhalte-becken statt. Erforderliche Maßnahmen, die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Erschließung und Umsetzung des Baugebietes Laimgrub II vermeiden, sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinausgehende Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen zu vermeiden, werden Maßnahmen festgelegt, die im Folgenden aufgeführt werden:

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Erschließung und Umsetzung des Baugebietes „Laimgrub II“ zu vermeiden:

V1 Bauzeitenregelung: Beginn von Bodenarbeiten (Roden von Wurzelstöcken von Gehölzen, Oberbodenabtrag) erst ab Mitte April bei geeigneter Witterung (kein Frost).

V2 Ab Baubeginn Mitte April temporärer Amphibienschutzzaun mit Fangeinrichtung und regelmäßiger Betreuung (Kontrolle und ggf. Umsetzen von Tieren mind. morgens und abends) von der Waldseite und auf der Teichseite ab Mai.

V3 Baubeginn des Bauabschnittes des Breiteichweges neben dem bestehenden Regenrückhaltebecken erst ab Mitte Juli nach Abwanderung der Jungtiere von Amphibien.

V4 Während der gesamten Bauzeit Sicherung des Regenrückhaltebeckens durch geeignete technische Maßnahmen vor Stoffeinträgen aller Art, vor allem auch vor Einschwemmungen von Erdreich, Bodenmaterial und gelagerten Baustoffen (z. B. Sand) bei Starkregenereignissen.

V5 Feste Leiteinrichtung beidseitig entlang des auszubauenden Breiteichweges im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Länge 100 m auf der Waldseite und 60 m auf der Beckenseite) und fester, jederzeit in beide Richtungen passierbarer Durchlass für Amphibien unter dem Breiteichweg.

V6 Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens am Breiteichweg in seiner aktuellen Form und Qualität als wertvoller Amphibienlebensraum.

V7 Gehölzschnitt zur Baufeldvorbereitung nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit.

7. Umweltbericht

Zum Bauleitplanverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, siehe hierzu „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Laimgrub II, Gmkg. Grubweg“.

Stadt Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister