

Begründung zum Bebauungsplan "UNIVERSITÄT - VERFLECHTUNG"

2. Änderung

Stadt Passau

Gemarkung: St. Nikola
Reg.-bezirk: Niederbayern

Fassung vom 13.03.2023,
Endfassung vom 14.06.2023

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

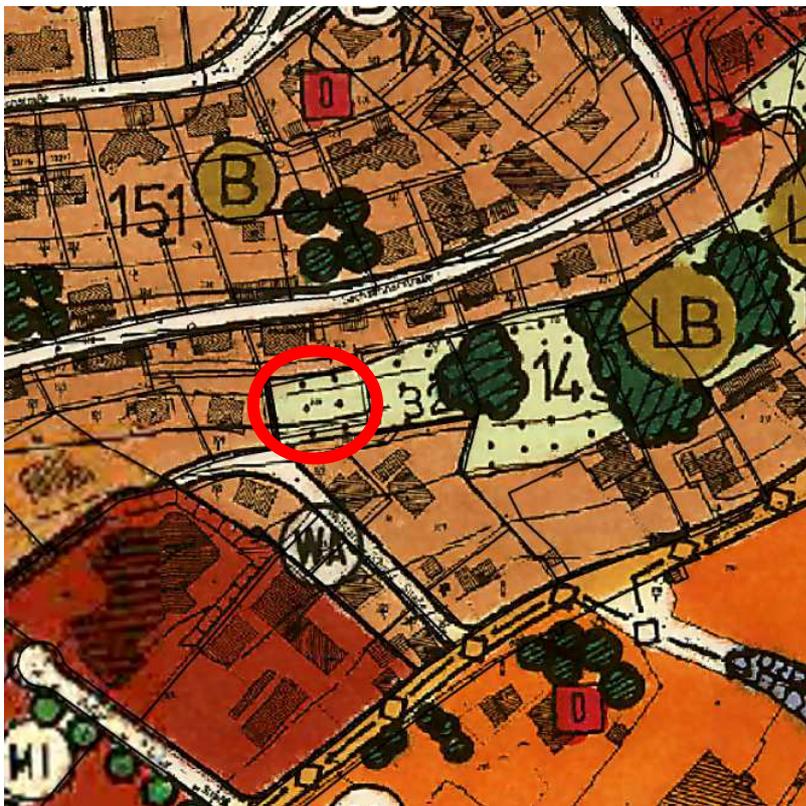
Architekten PartG mbB
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
F: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

1. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt südlich der Sechzehnerstraße auf Höhe des bestehenden Anwesens Haus Nr. 7 und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 329 (TF) und 329/4 der Gemarkung St. Nikola mit einer Fläche von ca. 690 m².

2. Flächennutzungsplan:

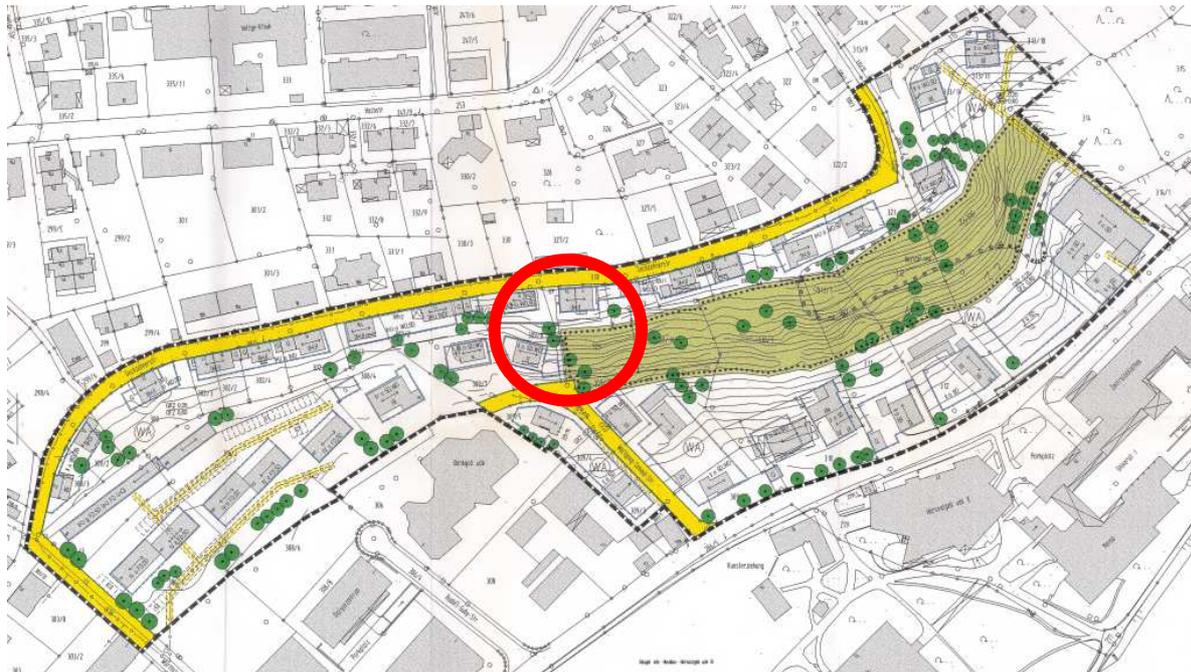
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet bzw. eine sonstige von Bebauung freizuhaltende Fläche dar.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau
(ohne Maßstab)

3. Anlass, Ziel und Art der Planung

Mit der 2. Änderung des aus dem Jahr 2002 stammenden Bebauungsplanes „Universität – Verflechtung“, Gemarkung St. Nikola soll auf den Grundstücken Fl.Nr. 329 und dem nördlichen Teilbereich von Fl.Nr. 329/4, einer als private, nicht überbaubare Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche, die Möglichkeit geschaffen werden, hier eine private Photovoltaikanlage zu errichten. Der nördliche Teilbereich von Fl.Nr. 329/4 wird hierfür als private Grünfläche festgesetzt, auf welcher die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig ist.



Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Universität - Verflechtung“ der Stadt Passau (ohne Maßstab)

Es ist geplant, für den Strombedarf des an der Sechzehnerstraße bestehenden Wohngebäudes mit 7 Parteien und von sechs zusätzlichen, noch zu errichtenden Ladesäulen, sowohl auf den Dachflächen, als auch auf einem Teil der Freiflächen des privaten Baugrundstückes sowie eines Teilbereiches des Grundstückes Fl.Nr. 329/4 private Photovoltaikanlagen zu errichten. Batteriespeicher sollen zusätzlich errichtet werden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Universität – Verflechtung“ soll hierzu auf einer Teilfläche der im Urbebauungsplan als nicht überbaubare Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche, ausnahmsweise die Errichtung von Photovoltaikanlagen zugelassen werden. Der dafür zulässige Bereich ist durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet. Für diesen Bereich wird die Festsetzung zur Flächenbindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern herausgenommen, die Festsetzung als Grünfläche bleibt jedoch bestehen. Bei der Aufstellung der Module inklusive notwendiger Unterkonstruktion sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die angedachte Maßnahme kann einen Beitrag leisten, die Klimaneutralität der Stadt Passau in Zukunft gemäß des Klimaschutzkonzeptes zu erreichen.

Gem. § 2 EEG liegen die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen mitunter der öffentlichen Sicherheit.

4. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

5. Ausführung der Photovoltaikanlage

Die für die Ausführung der Photovoltaikanlage geplante Fläche hat gemäß eingezeichneten Höhenlinien ein stärkeres Gefälle von Nord (ca. 329 m ü.NN) nach Süd (ca. 325 m ü.NN), so dass für die Photovoltaikanlage nur eine geringe Aufständigung notwendig wird (maximal 1,50 m über Urgelände). Die Trag- bzw. Unterkonstruktion der Module erfolgt aus Metall.

6. Grünordnung

Die nördlich festgesetzte, private Grünfläche darf durch private Photovoltaikanlagen überbaut werden. Zulässig ist eine 2-3-malige Mahd/Jahr der Grünflächen. Schotterflächen sind unzulässig.

Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten ist das Entfernen von Gehölzen nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

Die nicht bebaubare, private Grünfläche im südlichen Bereich bleibt weiterhin mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.

Die Fläche kann somit ferner, wenn auch geringfügig eingeschränkt, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungieren, sodass grundsätzlich das innerörtliche Grünsystem nicht gänzlich aufgegeben wird. Des Weiteren verbleibt zum großen Teil der als im Flächennutzungsplan der Stadt Passau vorgesehene Grünstreifen, sodass nach wie vor die Gliederungs- bzw. Ausgleichsfunktion gegeben ist.

7. Immissionen

Es dürfen nur Module verwendet werden, die keine Blendwirkungen hervorrufen. Konflikte mit der schützenswerten Nachbarschaft können somit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind aufgrund der Topographie und Lage der Anlage Lärmauswirkungen durch Verkehr (Reflektion der Schallemissionen des Verkehrs) nicht zu erwarten. Sollten wider Erwarten hierzu Beeinträchtigungen entstehen, ist vom Eigentümer in geeigneter Weise Abhilfe zu schaffen.

8. Oberflächenwasser

Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Der Einsatz von chemischen Mitteln bei der Pflege der Photovoltaikanlage ist unzulässig.

9. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregenereignissen ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) gegen Hang-/ Oberflächenwasser zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

10. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Ökologische Gestaltung:

Bei der Planung und Umsetzung von Photovoltaikanlagen ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) - Stand Januar 2014 - zu beachten.

Besonders ist bei mehreren Modulreihen übereinander zu achten, dass das Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modulreihen abtropfen kann.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister