

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"MOZARTSTRASSE"  
STADT PASSAU - GEMARKUNG BEIDERWIES**

**ENDAUSFERTIGUNG  
BEGRÜNDUNG**

<b>Vorhabenträger</b>	<b>Stadt Passau Rathausplatz 2 94032 Passau</b>
<b>Bearbeitung</b>	<b>Peter Kitzmüller Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Stadtplaner Wörthstraße 1, 94032 Passau Tel. 0851 - 46747 Fax 4901174 <a href="http://www.kitzmueller-landschaftsarchitekt.de">www.kitzmueller-landschaftsarchitekt.de</a></b>
<b>Planungsstand:</b>	<b>29.03.2018</b>

## **Begründung zum**

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mozartstraße"**

## **Stadt Passau, Gemarkung Beiderwies**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Flächennutzungsplanung
4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Abstandsflächen
  - 4.4. Verkehrliche Erschließung
  - 4.5. Weitere Erschließung
5. Grünordnung
  - 5.1. Grünordnerische Maßnahmen
  - 5.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Eingriffsregelung, Artenschutz und Ausgleich
6. Baugrund
7. Bauleitplanverfahren

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Das Grundstück des Geltungsbereichs wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich schließt im Osten und Süden unmittelbar an im Zusammenhang bebaute bzw. bebaubare Grundstücke an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB soll auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 160/2, Gemarkung Beiderwies der Bau eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

Als bauliche Nutzung wird ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine bereits vorhandene Stichstraße der Mozartstraße.

Baum- und Strauchpflanzung zur räumlichen Eingrünung des neuen Baukörpers werden im Norden und Westen, den Ausrichtungen mit Fernwirkung, festgesetzt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mozartstraße“ erfolgte am 23. Oktober 2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mozartstraße" liegt im Stadtteil Innstadt, südwestlich versetzt hinter der Kuppe des Schulerbergs, nördlich und östlich der Einfamilienhausbebauung entlang der Mozartstraße.

Im Norden und Osten schließen sich der Wiesenhang des Schulerbergs, weiter im Nordosten orts- und landschaftsbildprägende Gehölzflächen an.

Der Geltungsbereich weist einschließlich der Ausgleichsfläche eine Größe von ca. 1.424 qm auf und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 160/2, Gemarkung Beiderwies. Ein Anteil von ca. 26.5% des Geltungsbereichs ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

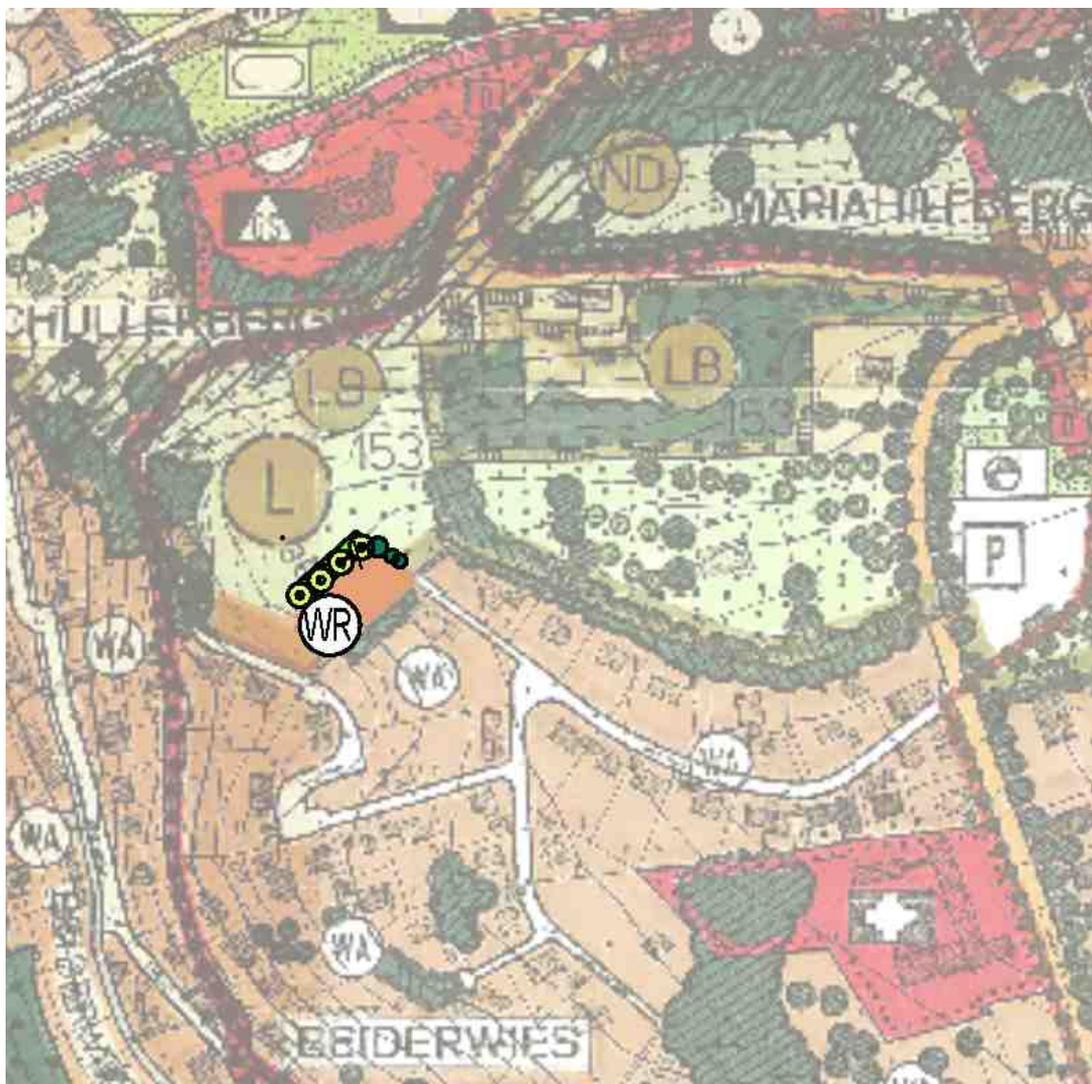
## **3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Passau befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb, jedoch am Rande der Plansignatur 'Sonstige von Bebauung freizuhaltende Flächen'. Ebenso ist der ganze Schulerberg zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) im Süden und Westen und dem Sterkgässchen bzw. Grundschule im Norden bis zur Schärddinger Straße im Osten als Fläche ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet geplant ist.

Signatur und Grenze der beiden zuletzt genannten Empfehlungen überziehen aber bereits auch die Bestandsgebäude nordöstlich der westlichen Mozartstraße und südlich des Brunnhäuslwegs.

Der Geltungsbereich befindet sich wie vor beschrieben an der südlichen Grenze dieser Empfehlungen, südwestlich versetzt hinter der Kuppe des Schulerbergs. Die festgesetzten Baugrenzen liegen zudem innerhalb einer Linie zwischen den Bebauungen Mozartstraße 28 und der Nordostecke des Allgemeinen Wohngebiets (WA). Der Standort ist an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angebunden, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und weist eine gesicherte Erschließung auf.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.



## **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 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind u.a. in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO, da sie im vorliegenden städtebaulichen Kontext zu ungewollten Störungen führen könnten.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplan wird als Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ 0,35 festgelegt. Die Größe des Baugrundstücks und die festgesetzte Größe der bebaubaren Fläche sind dem Maß der baulichen Nutzung in den Nachbargrundstücken vergleichbar.

#### **Geschossflächenzahl**

Als Obergrenze für die Geschossflächenzahl GFZ wird 0,6 festgelegt.

### **4.3. Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen**

Die Baukörper werden über Baugrenzen definiert, wobei gem. § 6 BayBO die Abstandsflächen einzuhalten sind. Der planlichen Darstellung des Bebauungsplans ist ein Schnitt beigefügt, der die verträgliche Einbindung von Wohngebäude und Garage in die Topografie zeigt.

### **4.4. Verkehrliche Erschließung**

Das Grundstück ist über die vorhandene Stichstraße der Mozartstraße verkehrsmäßig erschlossen. Über diese ca. 4 m breite, asphaltierte öffentliche Straße erfolgt bereits derzeit die Zufahrt zum Grundstück zu Pflegezwecken. Innerhalb des Geltungsbereichs wird über eine Grunddienstbarkeit die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche auch in Zukunft geregelt sein.

## **4.5. Weitere Erschließung**

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage. Ein Mischwasserkanal verläuft südöstlich außerhalb des Grundstücks auf dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 20/27.

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Topografie und zu erwartender Bodenverhältnisse ist eine grundsätzlich angestrebte ortsnahe Versickerung nur eingeschränkt möglich. Überschüssiges Oberflächenwasser ist über eine Rückhaltung/Drosselung in vor beschriebene öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf die befestigte Fläche des Grundstücks abzustimmen.

Die Entwässerungsplanung ist mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

### **Energie und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau gewährleistet.

Auch Telekommunikationsdienste sind möglich.

### **Löschwasser**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das zusätzliche Gebäude wird über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

### **Müllentsorgung**

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur landschaftlichen Eingrünung der Baukörper werden im Norden und Osten, an den Seiten mit Sichtbezug zur Stadt, Baumpflanzungen und die Anlage einer Wildgehölzhecke vorgesehen. Ein begrünter Siedlungsrand wird somit neu geschaffen.

Zum Schutz der geplanten Streuobstwiese aus 5 Obstbäumen wird nordwestlich der Ausgleichsfläche eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. Erforderliche Pflegemaßnahmen sind festgelegt.

### **5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Planung berücksichtigt.

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zulässig waren.

#### **Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Der Vegetationsbestand ist überwiegend extensiv genutztes Grünland. Westlich des Stichstraßenendes gibt es ein kleines Feldgebüsch aus Sträuchern von Haselnuss, Kornelkirsche, Ahorn, Brombeeren in einer Höhe bis zu ca. 5 m.

Amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Der Boden ist anthropogen überprägt und landwirtschaftlich genutzt.

Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

Für Klima und Luft spielt die zu untersuchende Fläche aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb von Bebauung und Gehölzstrukturen keine Rolle.

Auf das Landschaftsbild hat das Grundstück aufgrund der Hang- und Kuppenlage und der damit verbundenen Fernwirkung Richtung Norden und Westen einen nicht unerheblichen Einfluss. Der Einfluss des Geltungsbereichs selbst ist reduzierter, da er seitlich versetzt zur Kuppe des Schulerbergs liegt, im Osten von bestehenden großen Gehölzstrukturen eingegrünt, im Westen und Süden von Bebauung gefasst ist.

Die Flächen sind gem. Listen 1a bis 1c 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorien einzuordnen:

*Kategorie II -Gebiet mit mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert*

### **Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Für das Reine Wohngebiet ist eine maximale GRZ von 0.35 festgesetzt.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

*BII oberer Wert 0,8*

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche und die Ausgleichsfläche stellen keine verstärkte negative Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Diese Maßnahmen werden deshalb nicht als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung bilanziert.

### **Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung - Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen können für das Baugebiet genannt werden:

- angebundener Standort mit vorhandenen Erschließungseinrichtungen
- Festsetzung der Baugrenze möglichst nahe an die im Zusammenhang bebauten Bereiche
- Eintiefung des Gebäudes ins Gelände
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf geplanten Flachdächern
- Festsetzung nicht versiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Bodenfreiheit der Einzäunung ermöglicht Wanderung von Kleintieren
- Rückhaltung von Oberflächenwasser und gepufferte Ableitung
- auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt die Zustimmung des Nachbarn, zur verpflichtenden extensiven Pflege eines mind. 5 m breiten Wiesenstreifens an die Ausgleichsfläche

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduzierung des oben genannten Kompensationsfaktors um 0.2 möglich.

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) folgender Kompensationsfaktor:

Eingriff mögliche Bebauung	Bestand	Kompensationsfaktor
<i>Reines Wohngebiet</i>	<i>BII</i>	<i>0,60</i>

### **Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes, der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Fläche Geltungsbereich	ca. 1.424 qm
abzgl. Private Grünfläche mit textl. Festsetzungen	ca. 185 qm
abzgl. Ausgleichsfläche	ca. 192 qm
zu bilanzierende Fläche	ca. 1.047 qm
Kompensationsfaktor AI	0.60
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 628 qm

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Januar 2018 wurde das Gelände von einer Expertin hinsichtlich Reptilien- und möglicher Schmetterlingsvorkommen begangen. Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags/Potentialabschätzung des Büros für Landschaftsökologie Frau Dipl. Ing (FH) Yvonne Sommer sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu beachten:

#### Konfliktvermeidende Maßnahmen Reptilien

V1 Abschieben des Oberbodens zur Baufeldfreimachung nur innerhalb der Aktivitätsperiode der Reptilien, je nach Witterung ab Mitte April bis Ende September

#### Konfliktvermeidende Maßnahmen Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (potenziell vorkommend)

V2 Begehung des geplanten Baugrundstückes am Anfang Mai zur Kontrolle auf den Großen Wiesenknopf durch die ökologische Baubegleitung

V3 Falls sich Exemplare des Großen Wiesenknopfes auf dem geplanten Bau-  
feld befinden, werden diese ab Mitte Juli bis Ende August auf die, im Be-  
bauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verpflanzt

Konfliktvermeidende Maßnahmen Vögel

V4 Falls zur Baufeldfreimachung Gehölze gefällt werden müssen, müssen  
diese außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis  
28. Februar gefällt werden. Bei Abweichungen hiervon ist eine Ausnah-  
megenehmigung durch das Umweltamt Passau erforderlich, die von der  
ökologischen Baubegleitung vorbereitet wird.

(1) Fachbeitrag/Potentialabschätzung - Ableitung von konfliktvermeidenden Maßnahmen Reptilien, Schmetterling  
und Vögel, Büro für Landschaftsökologie Frau Dipl. Ing (FH) Yvonne Sommer, Untergriesbach, März 2018

### **Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die erforderliche Ausgleichsfläche für das geplante Baugebiet wird z.T. inner-  
halb des Geltungsbereichs des Bebauungs-/Grünordnungsplans nachgewie-  
sen. Die Ausweisung der erforderlichen Restfläche erfolgt in Abstimmung mit  
der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

Flur-Nr: 160/2 Gemarkung Beiderwies - Teilfläche

Bestand: extensiv genutztes Grünland

Maßnahmen: Saatgutübertragung aus artenreichen Wiesen der Umgebung als  
Heudrusch oder Mähgut oder Ansaat mit Regiosaatgut

Neupflanzung von Obstbäumen robuster, vornehmlich alter Sor-  
ten gemäß planlicher Festsetzung  
Pflanzqualität mind. H, 3xv, mB, STU 14-16  
Neupflanzungen mit Verbisschutz gegen Wild und Wühlmäuse

fachgerechter Erziehungsschnitt in den ersten 15 Jahren, kein  
Einsatz von Bioziden

zeitnahe Ersatz ausgefallener Obstbäume

extensive Wiesenpflege, 2 Mähgänge pro Jahr,  
günstigste Zeitpunkte für die Mahd:  
erste Mahd erste Junihälfte,  
zweite Mahd zweite Septemberhälfte  
Schlegelmahd oder Schlegelmulchmahd ist unzulässig  
Entnahme des Mähguts, keine Düngung, kein Biozideinsatz

mindestens alle 5 Jahre ist das Mähgut vor dem Abtransport  
auszuheuen

keine Abgrabungen und Auffüllungen nach Anlage der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: artenreiche Wiese mit  
extensiv genutztem Streuobstbaumbestand

Flächengröße: ca. 192 qm

Aufwertungsfaktor: 0.5

Ausgleichsfläche: ca. 96 qm

Die zusätzlich zu erbringenden 532 qm Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau vom Ökokonto der Stadt Passau abgebucht. Die Kosten hierfür sind im Rahmen eines Städtebaulichen Erschließungsvertrages vom Bauwerber zu tragen.

(2) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003

## 6. Baugrund

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (vgl. 2) ist folgender Boden anzutreffen:

*744 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis)*

Bauvorhaben in der Nachbarschaft haben gezeigt, dass in Teilbereichen Fels anstehen könnte.

Über das Vorhandensein von Ablagerungen, Deponien oder Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches ist nichts bekannt.

(3) Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) Boden

## 7. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a und § 13 BauGB. Durch § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen (§ 13a BauGB gilt entsprechend). Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 2 BauGB), das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Größe des Geltungsbereichs, der Art der baulichen Nutzung und der Bestandsqualitäten nicht gegeben, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung ist daher entbehrlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes werden durch Beteiligung der Fachstellen gem. § 13b BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauGB sowie § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB selbstverständlich ermittelt, inhaltlich geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht (§ 1 Absatz 7 BauGB) abgewogen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Stadt Passau, den 18.05.2018  
Stadtplanung

Stadt Passau, den 18.05.2018

-----  
Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

-----  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister