



### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Wohnen Kohlbruck I, Gmkg. Haidenhof, wird das hier auf der Fl.Nr. 679/3 Gmkg. Haidenhof festgesetzte Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), städtebaulich neu geordnet.

Städtebaulich hier störende Nutzungen werden dabei ausgeschlossen. Aufgrund der von der südöstlich vorbeiführenden „Neuburger Straße“ bzw. Staatsstraße 2110 ausgelösten Immissionsituation werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Für sonstige Wohnnutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) bzw. Aufenthaltsräume sind ausreichende geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die allgemeine Zweckbestimmung des vorliegenden Mischgebietes bleibt dadurch weiterhin gewahrt, da Wohnnutzungen bzw. Wohngebäude im weiter abgerückten bzw. von der Straße durch die bestehende Bebauung abgeschirmten westlichen Teil dieses Mischgebietes – der nicht Gegenstand der vorliegenden 5. Änderung ist – weiterhin zulässig sind und auch entsprechend verwirklicht wurden.

Weiterhin ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 da sowohl Gartenbaubetriebe, Tankstellen als auch Vergnügungsstätten – insbesondere zu immis-sionsbedingten – Störungen des bestehenden Umfeldes bzw. zu einer städtebaulich hier nicht angestrebten Entwicklung, die auch der unmittelbaren Nähe zu einer der Haupteinfallsstraßen der Stadt Passau geschuldet ist, führen würden.

Die Nutzungszahlen bleiben unverändert. Für die Gebäude werden offene Bauweise und maximal zulässige Wandhöhen mit bergseits 9,0 m und talseits 12,0 m festgesetzt.

Hierzu werden insbesondere die Baugrenzen neu gefasst: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie im nördlichen Bereich des MI werden die bislang hier festgesetzten Baugrenzen zurückgenommen und stattdessen im südöstlichen Teil, d.h. entlang der Straße „Kohlbruck“, erweitert. Die hier befindliche Biotopsfläche PA-1095-002 wird dabei entfernt.

Im Südosten des Geltungsbereiches werden zudem kleinere, insgesamt rund 52 m<sup>2</sup> große, bislang noch städtische Flächen (Teilflächen der Fl.Nrn. 224/9 bzw. 549 Gmkg. Haidenhof) in das Mischgebiet bzw. Baufeld mit einbezogen. Deren Erwerb sowie die Aufhebung der hier noch vorliegenden straßenrechtlichen Widmung (kleine Teile der gewidmeten Ortsstraßen 205 und 222) wurde seitens des Veranlassers beantragt das Verfahren hierzu bereits eingeleitet.

Diese Neuordnung wurde insbesondere aufgrund der bestehenden Wasserleitungen der Stadtwerke Passau entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie aufgrund der gebotenen Neuordnung der Zufahrt eines hier in Realisierung stehenden Betriebes erforderlich.

Der Erwerber des Grundstücks Fl.Nr. 679/3 Gmkg. Haidenhof, strebte eine Bebauung des 1998 ausgewiesenen, und im Jahr 2014 neu zugeschnittenen Mischgebietes an. Da jedoch eine Überbauung der bestehenden, im Rahmen der letzten Neuordnung des Mischgebietes unberücksichtigt gebliebenen Wasser-

leitungen nicht möglich ist, musste die geplante Bebauung in östliche Richtung abgerückt werden. Weiterhin musste zur Verkehrsberuhigung der Gretli-Fuchs-Straße eine für die geplante Bebauung vorgesehene Zufahrtmöglichkeit zu dieser Straße wieder zurückgenommen und die Erschließung als auch die geplante Gebäudesituierung neu geregelt werden. Um trotz dieser, im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme aufgetretenen Zwangspunkte weiterhin eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes sicher zu stellen, wurde die o.a. Neuordnung der Baugrenzen erforderlich.

Städtebaulich wird die Bebauungsplanänderung grundsätzlich begrüßt, da mit dieser Neuordnung die Mischgebietsfläche einer geeigneten und realisierbaren Nutzung zugeführt werden kann.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich und Artenschutz**

Die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ausgelösten Eingriffe in Natur- und Landschaft, insbesondere in das im südöstlichen Bereich der Fl.Nr. 679/3 Gmkg. Haidenhof, befindliche Biotop PA-1095-002, werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren ermittelt, und durch geeignete Maßnahmen – soweit möglich bereits innerhalb des Geltungsbereiches im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 679/3 Gmkg. Haidenhof – ausgeglichen. Der restliche, auf dem Eingriffsgrundstück nicht mehr erbringbare, erforderliche Ausgleichsbedarf wird aus dem städtischen Ökokonto zur Verfügung gestellt.

Bezüglich der konkreten Berechnung und den weiteren Details hierzu wird auf den beiliegenden Umweltbericht bzw. die Anwendung der Eingriffsregelung verwiesen.

Die Sicherstellung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Veranlasser sowie die Heranziehung der restlichen Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Passau wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Der Bebauungsplan darf bzw. kann daher erst dann Rechtskraft bzw. auch Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB erhalten, wenn der zur Sicherung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erforderliche städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Passau und dem Veranlasser bzw. Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde.

Die Erwähnung der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen Kohlbruck I“, Gmkg. Haidenhof, im Jahr 2014 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 408/13 Gmkg. Haidenhof, dient lediglich der langfristigen Sicherung dieser außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung liegenden Ausgleichsfläche. Diese seinerzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden vom damaligen Grundstückseigentümer bereits durchgeführt. Evtl. weiterhin erforderliche Pflegemaßnahmen wurden mittels einem städtebaulichen Vertrag mit dem seinerzeitigen Grundstückseigentümer langfristig sicher gestellt. Diese Maßnahmen bleiben von der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung unberührt. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind sie daher nicht weiter zu behandeln oder zu regeln. Bezüglich der Details hierzu wird auf die entsprechende Anlage des beiliegenden Umweltberichtes verwiesen.

Zum Artenschutz bzw. insbesondere im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tiergruppen erfolgte eine Ortseinsicht durch ein hierfür beauftragtes qualifiziertes Fachbüro. Bezüglich der konkreten Ergebnisse wird auf die Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht verwiesen. Diese artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden vor Ort in den Sommermonaten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgesetzt. Sofern sich dabei zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechende Erfordernisse ergeben, können diese – in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen) im angrenzenden Neuburger Wald nachgewiesen werden. Bezüglich der Details wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

## **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der kompletten Mischgebietsfläche erfolgt ausschließlich über die Straße Kohlbruck zur Messestraße.

Zur nördlich verlaufenden Gretli-Fuchs-Straße sind lediglich Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer möglich.

Über die nah gelegenen Bushaltestellen „Kohlbruck / Brücke“ und „Betty-Pfleger-Straße“ (Stadtbuslinien 5 und 6) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Bezüglich der Müllentsorgung ist seitens der Bauwerber die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

Die gesetzlichen Regelungen der Müllentsorgung, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschafts-satzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten.

## **Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt Passau im Stadtteil Kohlbruck, Gemarkung Haidenhof. Der Änderungsbereich beinhaltet im Wesentlichen die rund 7.300 m<sup>2</sup> große Fl.Nr. 679/3 der Gemarkung Haidenhof sowie einen Teil der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen und umfasst somit eine Fläche von knapp 8.000 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich liegt rund 4,5 km südwestlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz).

## **Bauleitplanverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt.

Aufgrund der Eingriffe in ein bestehendes Biotop ist jedoch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Ermittlung des Eingriffs und die Festlegung geeigneter naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der für den östlichen Bereich bislang ein Biotop bzw. eine Forstfläche / Baumgruppe darstellt wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung entsprechend angepasst.

Stadt Passau, den 26. Juli 2018

Stadt Passau

---

Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

---

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister