B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜN-ORDNUNGSPLAN

" STELZLHOF"

GEMARKUNG
H A C K L B E R G
STADT
P A S S A U
REG.BEZIRK
N I E D E R B A Y E R N

PASSAU
Leben an drei Flüssen

E N D A U S F E R T I G U N G

Entwurfsverfasser der Änderung:

Hauzenberg, den 27.02.2019
geändert, den 09.09.2019
geändert, den 05.11.2019
geändert, den 14.01.2020
Endausfertigung 16.06.2020

.....
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

Entwurfsverfasser:

Passau, den 10.09.2013

.....
Rafael Friedl
Architekt + Stadtplaner
FRIEDL & PARTNER
A R C H I T E K T E N
DR.HANS-KAPFINGER-STR.14a
94032 P A S S A U

PLANERSTELLUNG	FRIEDL	10.09.2013
1. ÄNDERUNG	E.H.	27.02.2019
2. ÄNDERUNG	E.H.	09.09.2019
3. ÄNDERUNG	E.H.	05.11.2019
4. ÄNDERUNG	E.H.	14.01.2020
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	16.06.2020

Begründung zum Bebauungsplan
„Stelzlhof“
Gemarkung Hacklberg

I. Planungsziel

Das Grundstück der Bischöflichen Klerikalseminarstiftung („Stelzlhof“), das bisher zum Teil bereits bebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt wird, soll mit einer Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO im östlichen und eines bezüglich der Nutzungen auf „Schreinerei, Depot und Bauhof“ eingeschränkten Gewerbegebietes (GE´) gem. § 8 BauNVO im westlichen Bereich einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.
Mit der Planung soll insbesondere eine Übersiedlung der Domschreinerei der Diözese Passau aus der beengten und verkehrstechnisch insbesondere für den Lieferverkehr ungünstig gelegenen Altstadtlage (Innbrückgasse) ermöglicht werden.

Der Betreiber des hier befindlich ökologisch landwirtschaftlichen Betriebes will ein Betriebsleiterwohngebäude in unmittelbarem Anschluss zur Hofstelle errichten.

Dies ist erforderlich, um eine Weiterentwicklung – vor allem bezüglich einer entsprechenden zu beaufsichtigenden Tierhaltung – und damit einhergehende langfristige Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, eines ökologischen Demonstrations- sowie bayerischen Netzwerkbetriebes, zu ermöglichen.

Eine Heranziehung des bereits vollumfänglich, von verschiedenen <u>gewerblichen</u> Stellen genutzten Bestandsgebäudes „Stelzlhof 1“ ist hierfür nicht möglich.

II. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet „Stelzlhof“ liegt nördlich der Staatsstraße 2125 bzw. der Bahnstrecke Passau–Freyung. Im Nordosten schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Solarpark Stelzlhof“ an und im Westen grenzt das „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt in Stelzhof“ an. Im Nordwesten wird das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.
Der „Stelzlhof“ liegt ca. 3 km nordwestlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz).
Das geplante Dorf- bzw. Gewerbegebiet liegt am Fuße eines Südosthanges und umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha.

III. Erschließung und Kanalisation

Die Erschließung erfolgt unverändert über die bereits vorhandene Zufahrt (Privatstraße) von der Staatsstraße St 2125 aus.
Die Entwässerung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser, das im Bereich des künftigen Gewerbegebietes entsteht, wird in die bestehende Kleinkläranlage des Stelzlhofes eingeleitet, da ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz nicht möglich ist. Die ausreichende Kapazität ist nachgewiesen durch das Gutachten zur Erteilung einer beschränkten Erlaubnis für das Einleiten von in Kläranlagen behandelten Abwässer (Ersteller: Dipl-Ing (FH) Georg Maierhofer).

Das Niederschlagswasser wird über die bestehenden Leitungen zur Donau abgeleitet.

Die entsprechenden Unterlagen für die Erlaubnis nach § 8 WHG wurden vom Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH erarbeitet. Das Wasserrechtsverfahren wird gerade durchgeführt.

IV. Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau.

V. Ökologischer Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen
Innerhalb des Geltungsbereiches sollen zur Ergänzung des bisherigen Vegetations- und Lebensraumangebotes artenreiche, extensiv genutzte Magerwiesen entwickelt werden. Es wird ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 2.761,50 m^2 festgesetzt. Zusätzlich erfolgen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet.

Die konkreten Ausgleichs-Maßnahmen erfolgen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Stelzlhof).

Für die Flur-Nummer 307/7 (Betriebsleiterwohnhaus) erfolgt die Ausgleichsmaßnahme über das städtische Ökokonto.

VI. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, das Vorhaben so weit als möglich in das Gelände und die umgebende Landschaft einzubinden und die ökologische Vielfalt zu erhalten.
Zusätzlich soll eine Einbindung der neuen Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen erfolgen. Für den Reptilienschutz werden Festsetzungen wie extensive Grünlandnutzung, Aufstellung eines Schutzzaunes, Erhaltung der Kratzbeerenflur etc. getroffen.

Das Betriebsleiterwohnhaus erhält ein extensiv begrüntes Dach.

VI. Umweltprüfung

Siehe beiliegenden „Umweltbericht zum Bebauungsplan Stelzlhof“ sowie Ergänzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Passau, den

Stadt Passau
Stadtplanung

Stadt Passau