

„Stadtspark“

8. Änderung

Gemarkung St. Nikola und Haidenhof

Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 8. Änderung des seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stadtspark“, Gemarkung St. Nikola und Haidenhof, werden die Geschossigkeiten der bestehenden Gebäude in der Leonhard-Paminger-Straße 23, 25, 27, 29 und 31 auf dem Grundstück Fl.Nrn. 203, Gmkg. Haidenhof, zum Zwecke einer Nachverdichtung, neu festgesetzt.

Die 1987 in Betrieb genommene Wohnanlage bietet derzeit insgesamt 254 Wohnplätze. Die fünf Häuser wurden in ruhiger Lage in ein Wohngebiet integriert. Alle Apartments bieten teilweise Terrassen und Balkone. Die vorhandenen Küchen werden gemeinschaftlich genutzt.

Hierfür ist es weiterhin erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,25 auf 1,6 und der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 auf 0,6 zu erhöhen.

Die Geschossigkeiten und Traufhöhen innerhalb des Baufeldes (Fl.Nr. 203, Gmkg. Haidenhof) werden entsprechend jeweils um ein Vollgeschoss erhöht, zudem wird der Verlauf der bisherigen Baugrenze angepasst und neu festgesetzt.

Um die Aufstockung nach Kriterien der Nachhaltigkeit gestalten zu können, werden zudem Festsetzungen getroffen, um in Form von Flachdächern, Dachterrassen und Gründächern zu einem Mehrfachnutzen der Dachflächen beizutragen. Zur Sicherstellung der Funktionalität der Flucht- und Rettungswege werden außenliegende Treppentürme als zweite Rettungswege für jedes Gebäude errichtet.

Eine Abstandsflächenübernahme ist durch das unbebaute, begrünte Grundstück, Fl.Nr. 201 gegeben.

Durch den starken Anstieg der Studierendenzahlen an der Universität Passau und den Wegfall der Zweckbindung bei einigen öffentlich geförderten Wohnanlagen hat sich die Unterbringungsquote bei gleichzeitig erklärtem Ziel der Universität Passau, insbesondere auch die Zahl der internationalen Studenten zu erhöhen, deutlich verschlechtert. Nachdem Studierende auf dem privaten Mietmarkt wegen der kurzen Mietdauer und des Ausfalls von Bürgen oft nicht akzeptiert werden, soll Mittels Aufstockung der bestehenden Wohnanlage um ein weiteres Vollgeschoss der Nachfrage nach einem ausreichendem Angebot an Studentenappartements entgegengetreten werden. Städtebaulich ist diese Bebauungsplanänderung zu begrüßen, da im Zuge einer ohnehin erforderlichen Modernisierung der Wohnanlage ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und unter Nutzung von Synergieeffekten eine Erhaltung der Wohnqualität für Studenten erfolgen und zugleich weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.

Lage

Der Änderungsbereich beinhaltet die Gebäude der Leonhard-Paminger-Straße 23, 25, 27, 29 und 31 (Fl.Nr. 203, Gmkg. Haidenhof) am Stadtpark von Passau.



Quelle: Bayernatlas, 2020

Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem bestehenden Parkplatz, Fl.Nr. 197/ 112 nachgewiesen, die Zufahrt ist über die Leonhard-Paminger-Straße gegeben. Weitere eingeschossige Nebenanlagen, unter anderem für Fahrradstellplätze, werden ebenfalls ermöglicht sowie eine ausreichende Anzahl barrierefreier Stellplätze auf dem Baugrundstück bei Neuerrichtung von barrierefreien Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass mit den vorbeiführenden Stadtbuslinien 8 und 9 sowie K3 eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Zufahrten und Zuwege für Ver- und Entsorgung werden gewährleistet.

Kanalisation

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz/ Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

Energie- und Wasserversorgung

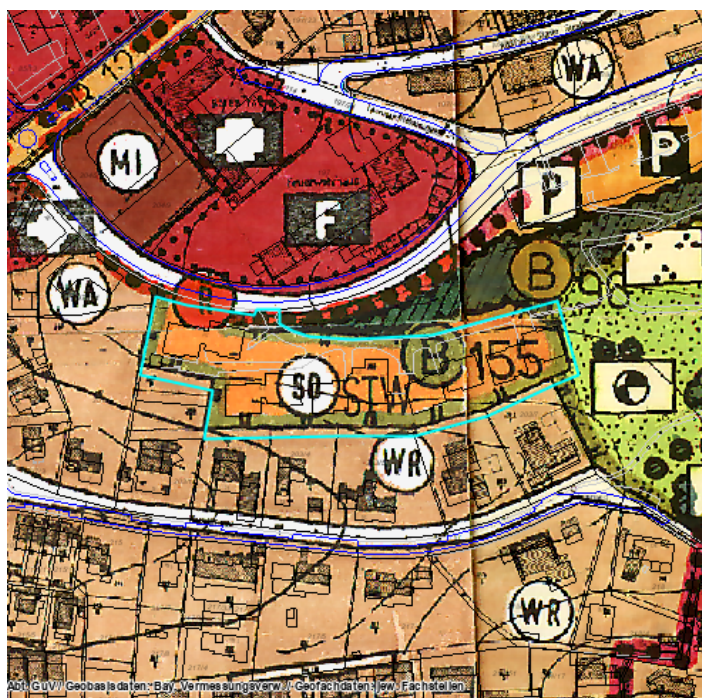
Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Die Studentenwohnanlage soll über Fernwärme/ Blockheizkraftwerk versorgt werden.

Abwehrender Brandschutz/ Löschwasser

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 400 -1:2015-02 und W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Laut Auskunft der Stadtwerke Passau kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von bis zu zwei Stunden durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, welcher in einem Teilbereich der Fl.Nr. 203, Gmkg. Haidenhof noch ein nicht mehr bestehendes Biotop darstellt, wird im Wege einer Berichtigung angepasst.



Abstandsflächen

Teilweise werden durch die Erweiterung der Gebäude Abstandsflächen geringfügig unterschritten. Das max. zulässige Maß dieser Unterschreitung wird durch die Festsetzung aller neuen maximal zulässigen Höhen zum Schutz der nachbarlichen Belange begrenzt. Zudem wird die Baugrenze gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan entlang der Bestandsgebäude gelegt und das Baufeld somit verkleinert. Zwischen den Gebäuden ergeben sich für die Bewohner zudem keine Nachteile durch die Neuerrichtung der Fluchttreppentürme, da sich in den betroffenen Gebäudeteilen an diesen Stellen keine Aufenthaltsräume befinden, die notwendige Fenster zur Belichtung und Belüftung benötigen. Im Anhang zur Begründung befindet sich ein Beiblatt, auf welchem die im Folgenden beschriebenen Unterschreitungen dargelegt sind.

Fläche 1:

Geringfügige Abstandsflächenunterschreitung bei der Fassade West des Hauses 31. Hier liegt beim Abstandsflächenvergleich zwischen Bestand und Aufstockung eine Differenz (Unterschreitung – Überschreitung) von 1,5m² auf dem Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 207, Gem. Haidenhof vor.

Der Treppenturm ist als lichte Stahlkonstruktion geplant.

Für den Nachbarn ergibt sich hierdurch durch die geringfügige Abstandsflächenunterschreitung keine unzumutbare Verschlechterung..

Fläche 2:

Abstandsflächenunterschreitung der Gebäude untereinander, Haus 31 mit Haus 29. Wenn hier hilfsweise die Abstandsflächen mit H/2 angenommen würden, könnten die Abstandsflächen eingehalten werden. Daher ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume gewährleistet.

Flächen 3, 4, 5 und 6:

Abstandsflächenunterschreitung der Häuser 27, 25 und 23 und des Außentreppenturmes Ost (Haus 23) auf das Grundstück mit der Flur-Nr. 201, Gem. Haidenhof, Neuer Stadtpark. Da das Nachbargrundstück als Parkanlage (öffentliches Grün) im Bebauungsplan „Stadtpark“ rechtsverbindlich seit 19.02.1986 festgeschrieben ist, dürfen Abstandsflächen auf dem Grundstück zu liegen kommen.

Fläche 7:

Abstandsflächenunterschreitung des Hauses 31 über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Flur-Nr. 197/14, Gem. Haidenhof.

Diese Abstandsflächenunterschreitung bei 1H ist insbesondere aufgrund der Nutzung der Gebäude auf dem gegenüberliegenden, von der Unterschreitung betroffenen Nachbargrundstück (Hauptfeuerwache) unbedenklich bzw. zumutbar

Fläche 8:

Geringfügige Abstandsflächenunterschreitung bei der Fassade West des Hauses 29. Hier liegt beim Abstandsflächenvergleich zwischen Bestand und Aufstockung eine Differenz (Unterschreitung – Überschreitung) von 0,8m² auf dem Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 203/8, Gem. Haidenhof vor. Für den Nachbarn ergibt sich hier durch die geringfügige Abstandsflächenunterschreitung keine unzumutbare Verschlechterung.

Fläche 9:

Abstandsflächenunterschreitung des Hauses 23 (West) zu Flur-Nr.: 203/7 Gemarkung Haidenhof. Diese geringfügige Abstandsflächenunterschreitung bei 1 H mit ca.2,8m² ergibt für den Nachbarn keine unzumutbare Verschlechterung.

Natur und Landschaft, Grünordnung

Aufgrund der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Zustand von Natur und Landschaft

Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden¹.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischen Wald, genauer im Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Die potentiell natürliche Vegetation ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze entspricht der Kennzeichnung 6.1 Alpenvorland. Das Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut ist Bayerischer und Oberpfälzer Wald. Der Planungsbereich liegt an den südlichen Donaurandhöhen im Passauer Stadtteil Kohlbruck, gegenüber der städtischen Feuerwehrwache.

Nachfolgend werden die Zustände der jeweiligen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist ein Nordhang, angrenzend an den Stadtpark, der zu großen Teilen als Biotop amtlich kartiert ist. Er besteht überwiegend aus Parkgehölzen, teilweise waldartig, teilweise als Feldgehölz oder Gebüsch. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan befindet sich auf dem beplanten Grundstück eine Studentenwohnanlage, welche aktuell auch bewohnt wird. Die umliegenden Freiflächen bestehen aus einer gemeinschaftlich aneigenbaren Wiesenfläche im Süden mit randlichem Gehölzbestand, im Detail siehe auch die Karte ‚Zustand Landschaft‘ in der Anlage.

Die vorhandenen Bäume wurden nach Größenklassen und Vitalität bewertet. Diejenigen, deren Erhalt im Zuge der Planung nicht gesichert werden kann (siehe dazu die Karte ‚Eingriff‘ im Anhang), wurden auf Quartiere für höhlenbewohnende Vögel oder Säugetiere untersucht; sie weisen keine nutzbaren Höhlen oder geeignete Spaltenquartiere auf. Aufgrund der vorliegenden Habitatstruktur ist nicht mit dem Vorkommen von weiteren europarechtlich geschützten Arten zu rechnen.

Das Plangebiet weist für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt im jetzigen Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II u) auf.

Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm). Es handelt sich um einen

¹ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

carbonatfreien Standort mit geringem Wasserspeichervermögen, somit ist das Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auch nur als mittel einzustufen. Zum Säuregehalt des Bodens liegen keine Aussagen vor. Die relative Bindungsstärke für Cadmium ist als gering einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist innerhalb des Stadtgebiets Passau nicht bewertet. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen, da aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung auf der Grundstücksfläche, der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden ist.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Boden im jetzigen Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II u) auf.

Schutzgut Wasser

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der Gebäudedrainagen sowie der Entwässerung der Koffer der Verkehrsflächen dürfte das Grundwasserregime in der Studentenwohnanlage deutlich verändert sein. Es sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Wasser im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung (Kategorie I o) auf.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Planungsgebiet liegt topografisch westlich des beginnenden Stadtparks, der ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet darstellt. Die Umgebung ist von der städtischen Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Luftleitbahnen mit Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung der anschließenden Siedlungsbereiche sind nicht betroffen. Das Plangebiet weist für die Schutzgüter Luft und Klima im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung (Kategorie I o) auf.

Schutzgut Landschaft

Die bestehende Studentenwohnanlage befindet sich uneinsichtig von der nördlich verlaufenden Straße, eingegrünt im nordöstlich beginnenden Stadtpark. Sie schließt unmittelbar an die südlich und westlich gelegene städtische Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich im Übergang zum Park mit Bolzplatz eine Grünfläche. Die Grundstücksfläche ist ein geneigter Nordhang, der anschließende Park verhindert einen Ausblick ins Inntal.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Landschaft im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung (Kategorie I o) auf.

Zusammenfassung Zustandsbewertung

Übersicht Zustandsbewertung

Fläche in ha	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	gesamt
0,9 ha	II u	II u	I o	I o	I o	I o

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	u	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	o	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

Konzept Grünordnung

Im Zuge der Planung sollen die größeren und vitalen Bäume soweit wie möglich als Lebensraum und zur Gestaltung des Wohnumfeldes erhalten bleiben. Eine gewisse Durchlässigkeit des Baugebietes für die Tierwelt wird auch aufgrund der Lage am Rande des Biotopes Stadtpark gesichert. (Biotopverbund). Die Freiräume sollen in unterschiedlichem Aneignungscharakter (halböffentlich-gemeinschaftlich auf Nordseite, halbprivat-gem. Südseite) verbessert werden. Dazu sind in begrenztem Maße auch Geländeänderungen, teilweise auch unter Verlust weniger bedeutender Bäume) sinnvoll. Das Gebiet soll an den nicht-motorisierten Verkehr angebunden sein.

Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten des vorliegenden Vorkommensgebietes gebietseigener Gehölze, welche der Kennzeichnung 6.1 Alpenvorland entsprechen, sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Baumarten für Einzelbaumpflanzungen

Liste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre'Elsrjk'	Purpur-Erle
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Sowie Obstbäume	

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zur Frage der Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatschG und Art. 18 (2) Nr. 5 BayNatschG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes. Soweit verfügbar ist zumindest in Grünflächen möglichst gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Die geltenden Vorschriften zu Abständen für die neue Bepflanzung zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidung, Ausgleich

Durch die Planung können Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen. Diese werden bedingt durch folgende **Wirkfaktoren** (siehe dazu auch Karte ‚Eingriffsbewertung‘ im Anhang):

- W1) Grundfläche: Vergrößerung der Grundflächenzahl und damit der zulässigen Überbauung von 0,25 (rechtskräftiger Stand, tatsächlich beträgt sie ca. 0,28 bzw. 0,45 i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO) auf 0,6 (und damit 0,8 i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- W2) Baugrenze: Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um 520 m², bei gleichzeitiger Verkleinerung an anderer Stelle um 330 m², Saldo +190 m²
- W3) Erweiterung des Sondergebietes nach Osten auf bisher als Grünfläche Park festgesetzte Fläche.
- W4) Geschoßfläche / Anzahl Wohnungen: Erhöhung der Zahl der Vollgeschoße um 1, Erhöhung der Geschoßflächenzahl und damit circa 100 Bewohner mehr
- W5) Höhenentwicklung: Erhöhung der zulässigen Traufhöhe um circa 5,9 m bergseitig bzw. 6,3 m talseitig; Verringerung der sich aus Traufhöhe und Dachneigung sowie Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden max. Firsthöhe um $(2,26 + 5,9 - 10,8 =) 2,6$ m;
- W6) Festsetzung zu erhaltender Bäume.

Als **Auswirkungen** auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ergeben sich:

- A1) Die Erhöhung der Grundflächenzahl (W1) lässt eine weitere Überbauung und Versiegelung auf bis zu $(0,8 - 0,45) * 8.974 \text{ m}^2 = 3.140 \text{ m}^2$; diese kann insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen.
- A2) Die geringfügige Erweiterung der Baugrenze (W2) nach Osten in Richtung Stadtpark betrifft keine empfindlichen Biotope, somit keine wesentliche Beeinträchtigung.
- A3) Die östliche Erweiterung des SO findet auf einer auch bisher als Freianlage des Studentenwohnheimes genutzten Fläche statt; eine Beeinträchtigung des Stadtpark hinsichtlich seiner Funktion für Erholung und Landschaft ist damit nicht verbunden.
- A4) Die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche und damit Anzahl Bewohner (W4) führt zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen.
- A5) Die höheren zulässigen Wandhöhen bei verringerter Firsthöhe (W5) führt angesichts der nord- und südseitig vorgelagerten Gehölzbestände zu keinen Beeinträchtigungen der Landschaft.
- A6) Die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen (W6) übersteigt wesentlich die bisher entsprechend festgesetzte Anzahl. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand werden insgesamt 5 bestehende Bäume nicht zwingend erhalten; diese weisen keine erkennbaren Höhlen oder zur Überwinterung von Kleinsäugetieren geeigneten Spaltenquartiere auf. Ein Ausgleich ist durch Neupflanzungen möglich.

Planungsbedingte Beeinträchtigungen können durch folgende Maßnahmen vermieden werden (**Eingriffsvermeidung**):

- V1) Die dichtere Wohnbebauung mit erhöhter GRZ, GFZ und Wandhöhe entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- V2) Die Baugrenze wurde insbesondere im Nordwesten zurückgenommen um den Erhalt bestehender Bäume zu sichern.
- V3) Der Erhalt vorhandener Baumbestände, der meisten größeren (StU>40) Bäume sowie eine Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen sind vorgesehen. Einzelne Bäume können eventuell nicht erhalten werden und wurden daher nicht als zu erhalten festgesetzt. Damit sollen barrierefreie Zuwegungen und eine angemessene Freiraumgestaltung ermöglicht werden.
- V4) Einfriedungen wurden so geregelt, dass durch Bodenfreiheit eine Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.
- V5) Zum Schutze des Bodens und des Wasserhaushaltes wurden Stellplatzbefestigungen nur wasserdurchlässig zugelassen.

Es verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Ausmaß (A1, A5). Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Es wurden jedoch folgende Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege festgesetzt:

- M1) Für Bestandsbäume, welche planungsbedingt nicht zwingend erhalten werden können, werden im Verhältnis 1:2 Ersatzbäume innerhalb des Geltungsbereichs als zu pflanzen vorgesehen.
- M2) Um die Wuchsbedingungen dafür zu sichern, werden im (privaten) Straßenbereich entsprechende Grünstreifen festgesetzt.

Anhang:

Zustand Landschaft	M1:1.000	27.05.2020
Eingriff	M1:1.000	27.05.2020

Bauleitplanverfahren

Da mit der Aufstockung der Bestandsgebäude eine Nachverdichtungsmaßnahme realisiert werden soll, liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im sogenannten „beschleunigten Verfahren“. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister