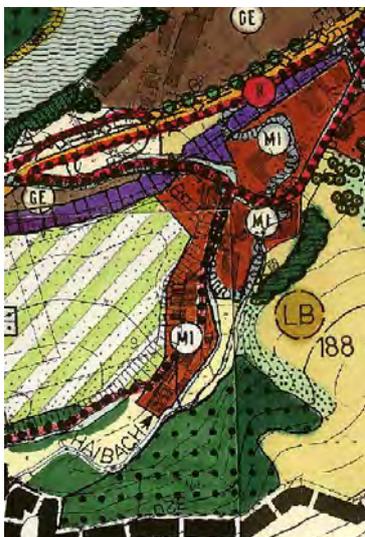


1. Ziel der Planung

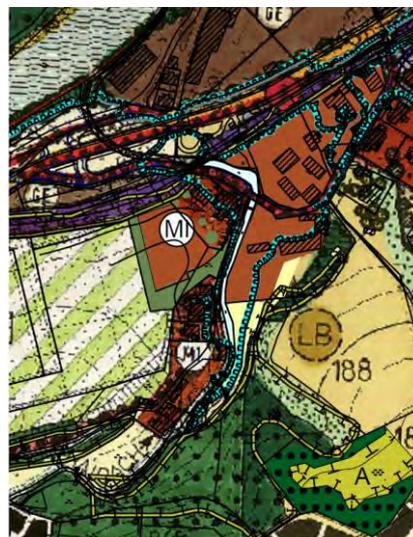
Im Bereich des bestehenden Anwesens „Bayerisch Haibach 20“, auf den Grundstücken Fl.Nr. 364 und 355/12, Gmkg. Beiderwies soll der Bebauungsplan „Am Haibach“, Gmkg. Beiderwies aufgestellt werden, um mittels Neubau eine Erweiterung des bereits bestehenden Gastgewerbes auf Fl.Nr. 364, Gmkg. Beiderwies ermöglichen zu können. Zudem soll auf angrenzender Fl.Nr. 355/12 ein für das Gewerbe erforderliches Betriebsleiterwohnhaus realisiert werden. Durch die angestrebte Planung werden der bestehende Bebauungsplan „Haibach-West“, Gmkg. Beiderwies aus dem Jahr 1971 sowie die Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung „Bayerisch Haibach II“, Gmkg. Beiderwies aus dem Jahr 1997 durch o.a. Bebauungsplan in Teilbereichen überlagert, um eine einheitliche Neuordnung ermöglichen zu können. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasste am 15. Oktober 2019 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Flächennutzungsplan und Bauleitplanverfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) auf Fl.Nr. 364 Gmkg. Beiderwies sowie eine geplante Grünfläche für Dauerkleingärten auf Fl.Nr. 355/12 Gmkg. Beiderwies dar. Die Grünfläche auf Fl.Nr. 355/12 Gmkg. Beiderwies wird im Wege der Berichtigung zu einem Mischgebiet (MI) geändert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt.



Flächennutzungsplan – Bestand



Flächennutzungsplan – Berichtigung

3. Anlass der Planung

Für das Gastgewerbe „Bayerisch Haibach 20“ wird aufgrund zunehmender Gästezahlen und der einhergehenden Auslastung die Schaffung von acht zusätzlichen Gästezimmern sowie die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf den o.a. Grundstücken angestrebt, um der großen Nachfrage an Räumlichkeiten für Gäste in der bestehenden Unterkunft entgegenkommen zu können. Die zusätzlich benötigten Gästezimmer sollen in einem zweigeschossigen Neubau auf Fl.Nr. 364 Gmkg. Beiderwies untergebracht werden. Das geplante Betriebsleiterwohnhaus soll einen durchgängigen Bereitschaftsdienst für Gäste durch den Betriebsleiter ermöglichen, wobei die Nähe des Wohnhauses zu den Unterkünften der Gäste zwingend erforderlich ist. Das

Betriebsleiterwohnhaus soll im Süden der Fl.Nr. 355/12 Gmkg. Beiderwies im Bungalow-Stil errichtet werden, d.h. nur ein Vollgeschoss aufweisen.

Städtebaulich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßt, da hiermit der Standort der bereits ausgelasteten Pension aufrechterhalten bzw. gefestigt werden kann. Damit können insbesondere die bestehenden Beschäftigungsverhältnisse gesichert und gleichzeitig zusätzliche Arbeitsplätze ermöglicht werden. Zudem ergeben sich durch die bereits vorhandene Betriebsstruktur (Frühstücksraum, Rezeption, Technik) wertvolle Synergieeffekte. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf Fl.Nr. 355/12 Gmkg. Beiderwies mittels Schotter-Parkplatz nachgewiesen und mit Ladestationen für Elektro-Autos ausgestattet werden. Es wurde untersucht, ob Parkflächen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im Neubau untergebracht werden können. Aufgrund der starken Hanglage und einer möglichen Beeinträchtigung der bestehenden Fremdenzimmer durch eine Zufahrt, ist von einer Doppelnutzung abzusehen.

4. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurnummern 355/12, 364 und 355/11 Teilfläche, Gmkg. Beiderwies mit einer Gesamtgröße von ca. 6.600 m². Die Grundstücke befinden sich im Stadtteil Innenstadt, rund 3,0 km östlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt. Das Planungsgebiet wird im Westen von einer Grünfläche, in Norden von der Bayerischen Regionaleisenbahn, im Osten und Süden von der Straße „Bayerisch Haibach“ begrenzt.

5. Festsetzungen

Für das Mischgebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0. Zulässige Dachformen sind Flachdach, Pulldach und Satteldach. Für den Neubau des Gästehauses wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse II+U festgesetzt, für den Neubau des Betriebsleiterwohnhauses I. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Die maximalen Wandhöhen, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut betragen talseits 9,5 m, bergseits 6,5 m. für das Betriebsleiterwohnhaus gilt eine maximale Wandhöhe von 4,5 m.

6. Erschließung / Entwässerung

Die Erschließung erfolgt über die Wiener Str. zur bestehenden Grundstückszufahrt Bayrisch Haibach. Eine Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Wiener Straße. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Das auf den Dächern gesammelte Regenwasser soll, gemeinsam mit dem Regenwasser eines Teils des Altbaudaches, über einen neuen Kanal in den Haibach geleitet werden. Das Oberflächenwasser des Kiesparkplatzes und der neuen Zufahrtsstraße soll in den angrenzenden Grünflächen versickern. Eine Wasserfassung ist nicht vorgesehen. Die gemäß M 153 und A 117 berechnete erforderliche Rückhalteinrichtung mit einem maximalen Drosselabfluss von 4 l/s (mittlerer Drosselabfluss 2 l/s) beträgt 4 m³. Entsprechend DWA Merkblatt M 153 Pkt. 6.1 kann deshalb auf den Bau einer Rückhalteinrichtung verzichtet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird in den städtischen Kanal geleitet.

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah 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. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien

über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden kann dabei über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden.

7. Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche des überplanten Areals befindet sich im Geltungsbereich der Überschwemmungsgebietsverordnung der Stadt Passau (Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Passau vom 05.08.2015, Festsetzung der Überschwemmungsgebiete an Donau, Inn und Ilz). Diese stellt auf das Bemessungshochwasser HQ 2013 ab, der für eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigende Wasserspiegel liegt bei demnach bei 298,75 m ü. NN. Diese Angabe ist in die Unterlagen noch mit aufzunehmen und in den Schnitten darzustellen. Die weiteren Festsetzungen der Verordnung sind zu beachten und einzuhalten. Auf die in diesem Zusammenhang erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 5 WHG wird hingewiesen. Weitere Vorgaben für eine hochwasserangepasste Ausführung sind dem gemeinsamen Ministerialschreiben StMUV/OBB vom 20.12.2013 Az. 55_1-U4521- 2013/35-4 IIB4-4690-005/13 "Hinweise zur Errichtung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten" zu entnehmen. Entsprechend den Vorgaben des StMUV ist in jede Bauleitplanung auch die Information über das HQextrem mit aufzunehmen. Die Beigabe eines Kartenausschnittes aus den Gefahrenkarten (IÜG: Wassertiefen) für den Planungsbereich und ein entsprechender textlicher Hinweis sind dabei zunächst ausreichend.

8. Grünordnung

Das Baugebiet liegt in bewegter Topographie an einem nach Nordosten abfallenden Hang und auf einem nach Südwesten ausgerichteten Plateau, das von der freien Landschaft gut einsehbar ist. Die Plateaufläche wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und dient derzeit als Parkplatz für Gäste der Pension. Die gesamte Hangfläche war ursprünglich ein Feldgehölz, das mit Nr. PA 1206-001 als Biotop „Gehölze in Haibach“ in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist. Von dieser Biotopfläche ist im Südosten noch ein kleiner Teilbereich erhalten, ein weiterer kleiner Teil der Fläche ist der Erschließung gewichen und ein Großteil der ehemaligen Biotopfläche stellt sich heute als Wiesenfläche dar. In der Planung wird das Plateau auch künftig als Parkierungsfläche für die Pension beibehalten und bleibt als wassergebundene Decke, als teilversiegelte Fläche, in der jetzigen Form erhalten und wird nach Westen durch ein 7,50 m breites Feldgehölz und nach Süden durch Baumgruppen vollständig eingegrünt. Zudem entsteht auf dem Plateau ein eingeschossiges Wohnhaus, welches nach Südosten zur freien Landschaft hin ebenfalls mit einem Feldgehölz eingegrünt wird. Der Nordöstliche Teil des Hanges wird gemäß Planung mit einem der Pension zugehörigen Gästehaus bebaut. Der südöstliche Teil wird entlang des Pensionsbaus für die fußläufige Erschließung des Gästehauses genutzt. Auf der verbleibenden Hangfläche wird in der Planung die Pflanzung eines Feldgehölzes vorgesehen, um an dieser Stelle den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und zusammen mit dem Erhalt der Bestandsbäume eine umfangreiche Eingrünung der Gebäude zu sichern.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, werden für Stellplätze, Parkierungsflächen, Garagenzufahrt, Wege und Terrassen wasserdurchlässige Belagsmaterialien festgesetzt.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 3.050 m² wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 471, Gmkg. Beiderwies festgesetzt. Derzeit befindet sich dort eine Wiesenbrache, die sporadisch gemulcht wird. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Frischwiese des Lebensraumtyps 6510: „Magere Flachlandmähwiese“. Der Quellgraben im Osten wird mit einbezogen und als binsen- und seggenreiche Vegetation entwickelt. Für die Ausgleichsfläche ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eintragen zu lassen.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister