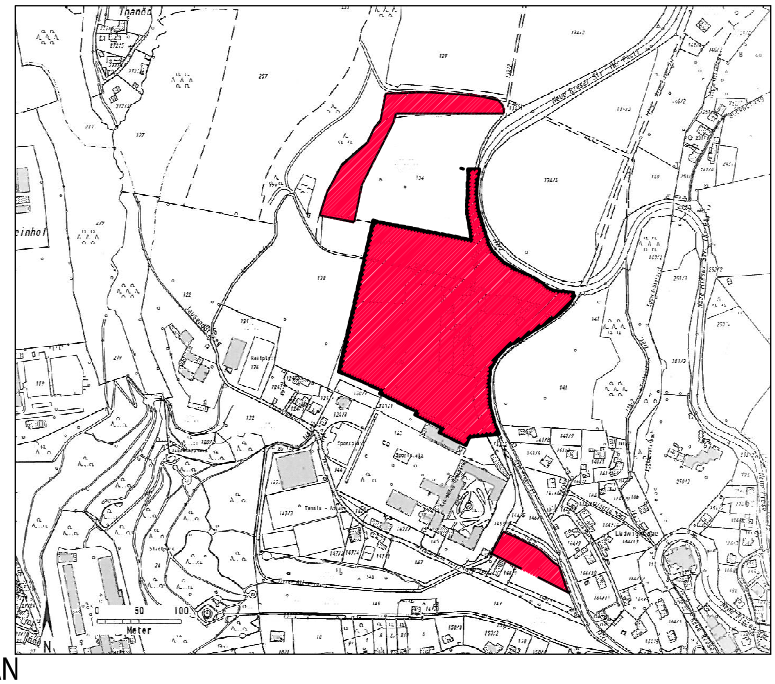
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"SO Therapeutische Begleitung am Langlebenhof und SO Schulsportanlage Freudenhain"

STADT : PASSAU

GEMARKUNG : HACKLBERG
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN



ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab

FASSUNG VOM 24.04.2020,
geändert am 26.08.2020

BEARBEITUNG:
mitschelen + gerstl

Mitschelen + Gerstl Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
T: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

GRÜNORDNUNG:
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Peter Kitzmüller
Wörthstr. 1, 94032 Passau
Tel. 0851-46747 Fax 4901174

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

SO 1 — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - Therapeutische Begleitung (neben Wohnen ist Therapeutisches Arbeiten und Landwirtschaft zulässig).

SO 2 — Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, hier: Schulturnhalle (Fläche für Schulturnhalle zugeordnet und erschlossen über das Sondergebiet Freudenhain (Gymnasium)).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im SO 1

0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die gekennzeichnete SO1-Fläche.

0,8 — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) bezogen auf die gekennzeichnete SO1-Fläche.

III — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (siehe Planeintrag).

Im SO 2

0,8 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die gekennzeichnete SO2-Fläche einschl. der privaten Grünfläche (Baugrundstück).

WH — Wandhöhe (WH): max. 2,0 m an der Traufe bergseits.
Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

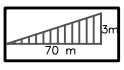
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Schulturnhalle

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

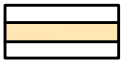
5.1 Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: Nebenanlagen für Landwirtschaft oder techn. Versorgungsanlagen, jedoch außerhalb von Biotop- und Gehölzflächen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▼▲ — Einfahrts- und Ausfahrtsbereich für SO 1
(Verkehrliche Erschließung SO 2 über Fläche Sondergebiet Freudenhain (Gymnasium))



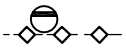
Sichtdreieck für SO 1
Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrzeuglenkern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.



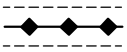
Private Wege/ Straßen

Straßenbegrenzungslinie

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



private Leitung unterirdisch (Abwasserkanal)

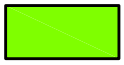


Leitung oberirdisch (Telekom/ 1 KV-Freileitung)
Schutzstreifen beidseitig mind. 3,0 m zur Trassenachse

Leitung unterirdisch (Strom/ Engergietrasse)
Pflanzabstand beidseitig 2,50 m zur Trassenachse

Leitungsrecht zu Gunsten Dritter, hier: Energietrasse (für Stadtwerke Passau),
Abwasserkanal (für Einrichtungen Therapeutische Begleitung)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

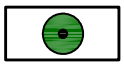


Private Grünfläche, Maßnahmen gemäß textliche Festsetzung Ziff. 18.5

Private Grünfläche
hier: Nutzung als Reitplatz

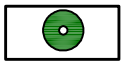
9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Zu rodender Einzelbaum

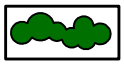


zu erhaltender Baum bzw. gleichwertig zu ersetzender Baum

Feldhecke/ Gehölzstreifen zu erhalten



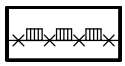
Pflanzung Einzelbaum (Obstbaum)
Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig variabel



Feldhecke zu pflanzen

Ausgleichsfläche
Neupflanzung und ext. Wiesenpflege

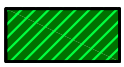
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Biotop)



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts wird ersetzt (hier: Biotop)

Schutzobjekt in Sinne des Naturschutzrechts (Naturdenkmal "Berg-Ahorn")

Schutzbereich des bestehenden Baum-Naturdenkmals mit besonderen Bestimmungen
gem. der textlichen Festsetzungen Ziff. 18.2



Rodung der Gehölze zur Herstellung einer temporären Baustellenzufahrt für die Baumaßnahme Schulsporthalle zulässig. Nach Beendigung der Baumaßnahme Schulsporthalle sind sämtliche Einbauten wieder rückzubauen, die Fläche gemäß sich beidseits anschließender Topografie mit geeignetem Erdmaterial für Vegetationsfläche herzustellen, mit 20 cm Oberboden anzudecken und gemäß Ziff. 18.6 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
Der Zeitpunkt der Rodung incl. der Wurzelstöcke ist zum Schutz evtl. vorkommender Haselmäuse mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau abzustimmen. Die Rodung hat im Beisein einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

10. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

O

Obstwiese

11. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen,
hier: ehem. Stallgebäude des Klosterguts Langlebenhof (Institut Niedernburg), langgestreckter zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Giebelportal und Wappenkartusche, bez. 1775; am Wohnhausneubau Wappenkartusche, bez. 1776; und Glocke, 1668; im Hof schmiedeeisernes Gitter aus dem Kloster Niedernburg, um 1800.

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
hier: Anzahl der Vollgeschosse, unterschiedliche Grünlandnutzung,
und unterschiedlicher Nutzung SO

Privater Regenrückhalteteich

Umgrenzung von Flächen für unterirdische Bauwerke (hier: Verbindungsbau)

T

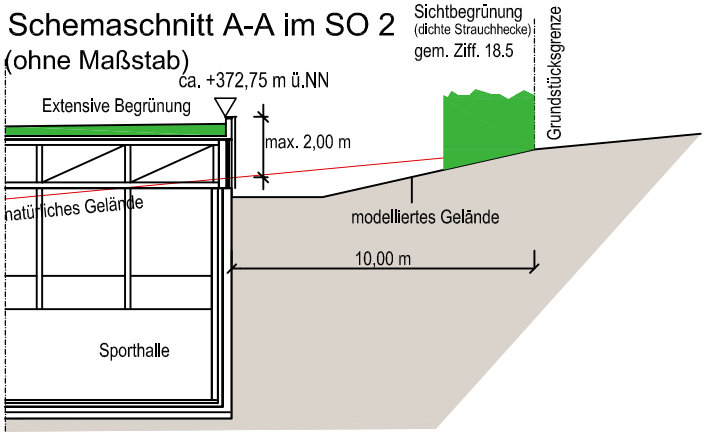
Versorgungsfläche für Trafostation

LöT

Versorgungsfläche für Löschwasserbehälter,
unterirdisch, öffentlich zugänglich (Standortvorschlag)

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
hier: Aufschüttung/Mischdeponie

Schemaschnitt A-A im SO 2
(ohne Maßstab)



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13. Dächer im SO 1 und SO 2

13.1 Dachform, -neigung und Material:

Zulässig sind folgende Dachformen:

Im SO1: Satteldach (SD) 20 - 30 °; Walmdach (WD) 20 - 30°; Pultdach (PD) 5 - 20°; Flachdach (FD)

Im SO2: Flachdach (FD)

Material:

Ziegel-, Betondachsteine, Foliendach, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend).

Bei Dächern mit Blecheindeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Anbauten, Garagen und Nebengebäude:

Dachausbildung wie Hauptgebäude, Flächdächer sind jedoch grundsätzlich zulässig.

13.2 Dachverglasungen

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

Randabstand zum Ortgang: mind. 3 m, max. 2 Stück pro Seite.

Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

13.3 Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Für Flachdächer wird eine waagerechte Aufstellung empfohlen.

14. Gestaltung der baulichen Anlage

Im SO 1 und SO 2

14.1 Außenwände sind so zu konstruieren, dass ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.

14.2 Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.

14.3 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

14.4 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

14.7 Beleuchtungen:
Beleuchtungen sind nur innerhalb des Sondergebiets zulässig.
Eine Aufhellung der Umgebung und des Himmels ist zu vermeiden.
Die Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es ist mit Bewegungsmeldern zu arbeiten, wo möglich. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Im SO 1

14.5 Wandhöhen bei Neubauten im SO 1:

E+I:	max. 7,5 m an der Traufe
UG+E+I:	max. 9,0 m an der Traufe
E+II:	max. 9,0 m an der Traufe

Wandhöhe ist das Maß von der gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

Im SO 2

14.6 Wandhöhen bei Neubauten im SO 2:

Wandhöhe (WH): max. 2,0 m an der Traufe bergseits
Wandhöhe ist das Maß von der gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

15. Geländegestaltung außerhalb der Baugrenzen

Im SO 1

15.1 Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Abgrabungen und Anböschungen sind bis zu Höhe von max. 1,0 m zulässig.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

Im SO 2

15.2 Abgrabungen und Anböschungen sind zulässig, um das Gebäude in den Hang einzufügen (siehe Schemaschnitt A-A).

Stützwände für Geländeabtragungen mit einer Höhe von max. 2,50 m zuzüglich Geländer (Absturzsicherung) sind zulässig.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

16. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im SO 1 und SO 2

16.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

16.2 Straßenflächen:
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag

16.3 Stellplätze
zulässig sind:
- Wassergebundene Beläge
- Pflasterbeläge mit sickerfähiger Fuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

16.4 Wege
zulässig sind:
- Mineralbeton mit Rieseleinstreuung
- Schotter

17. Einfriedungen (Art. 9 (1) BauBO)
Im SO 1 und SO 2

Zulässig sind innerhalb des Sondergebiets:

- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m
- Holzzäune, Höhe max. 1,60 m, naturbelassene senkrechte Latten

Zäune sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm einzubauen.

Außerhalb des Sondergebiets sind nur Bestandszäune zulässig und Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Zwecken (Weidezäune, Koppelzäune aus Holz).
Baufällige Bestandszäune sind nicht mehr oder durch erforderliche Weidezäune zu ersetzen.
Der Maschendrahtzaun um den in der Stadtbiotopkartierung erfassten Streuobstbestand im Norden ist mit Frist 01.01.2025 zu beseitigen. Ein Ersatz durch Weidezaun ist möglich.

18. Grünordnung
Im SO 1 und SO 2

18.1 Mindestens 40 % der Sondergebietsfläche SO 1 und 20 % der Sondergebietsfläche SO 2 sind zu bepflanzen oder anzusäen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme.

Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen können darauf angerechnet werden.
Die Bepflanzung hat mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen, der Anteil an Koniferen darf 10% der Gesamtstückzahl nicht überschreiten.
Je 500 qm Sondergebietsfläche ist 1 einheimischer Laubbaum in der Mindestqualtität Hochstamm 2xv, STU 12-14 zu pflanzen.

Für die Pflanzung der Feldhecke nördlich des Weihers ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden bzw. natürlicher Austrieb zu fördern.
Pflanzabstand ca. 1,50 m.

Planlich festgesetzter Gehölzbestand ist zu erhalten und vor und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Sonstiger Gehölzbestand sollte erhalten werden sofern es sich mit der Planung vereinbaren lässt.

Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind in folgender Mindestqualität neu zu pflanzen: Hochstamm, 2xv, STU 8-10 mit Ausnahme der Ausgleichsfläche.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind aus Gründen der Wasserpufferung und Ökologie extensiv zu begrünen.

Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten.

Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. dem Nachbarrecht zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen sind diese entsprechend den textlichen Festsetzungen nachzupflanzen/ nachzusäen.

In den Obstgärten sind Totholz und Stämme mit Baumhöhlen partiell zu belassen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

18.2 Schutz des bestehenden Baum-Naturdenkmals (Bergahorn)

Die Bestimmungen der Verordnung der Stadt Passau zu den Baum-Naturdenkmälern vom 12.07.2006, zuletzt geändert am 14.06.2017 ist gültig und deren Verbote sind zwingend zu beachten. Die Verbote sind sowohl während der Bauausführung als auch der späteren Nutzung im Umfeld der Schulturnhalle zu beachten.
Soll von den Verboten abgewichen werden, ist eine Befreiuung von den Verboten der Verordnung erforderlich. Die Entscheidung hierüber ist in einem gesonderten Verfahren bei der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen. Insbesondere gilt:
Der Wurzelbereich des Bergahorns (Definition s. Verordnung) muss vor Baustelleneinrichtung und während der gesamten Bauzeit mit einem ortsfesten stabilen Bauzaun aus Holz in einer Höhe von über 2 m ausgegrenzt werden. Der Bereich darf weder für die Lagerung von Materialien oder das Aufstellen sonstiger Baustelleneinrichtung verwendet werden; ein Befahren der Fläche ist unzulässig. Die Abgrabung für die Baugrube darf den Wurzelbereich nicht tangieren; notwendigenfalls ist in dem fraglichen Abschnitt der Baugrube ein senkrechter Baugruben-Verbau erforderlich. DIN 18 920 ist zu beachten.

18.3 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Sondergebiet werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-/Grünordnungsplans nachgewiesen.

SO 1: Ausgleichsfläche A1

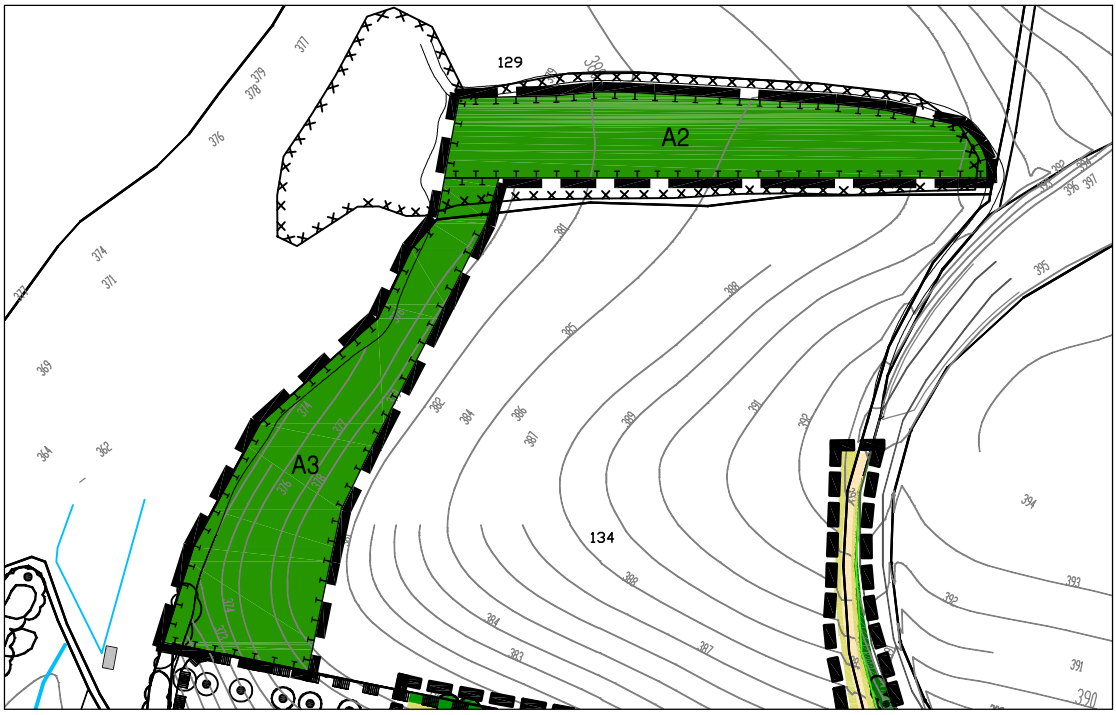
Flur-Nr:	142 Gemarkung Hacklberg - Teilfläche
Vegetationsbestand:	Grünland, vergleichsweise artenreich
Entwicklungsziel:	artenreiche magere Extensivwiese; Flachlandmähwiese (LRT 6510 gem. Kartieranleitung des Landesamts für Umwelt)
Maßnahmen:	Aufwertung der Wiese durch Einbringen von Samenmaterial vorhandener artenreicher Spender-Wiesenflächen aus der unmittelbaren Umgebung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau auf ca. 330 m² der Ausgleichsfläche (s. Beschreibung im Umweltbericht); dauerhaft 2-malige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes, Ausheuen des Schnittgutes mindestens alle 2 Jahre auf der Fläche, keine Schlegelmahd, keine Düngung, kein Biozideinsatz. Die Ausgleichsfläche A1 ist vor Befahren zu schützen.
Flächengröße:	1.107 qm
Aufwertungsfaktor:	0.4
Ausgleichsfläche A1:	443 qm

SO 1: Ausgleichsfläche A2

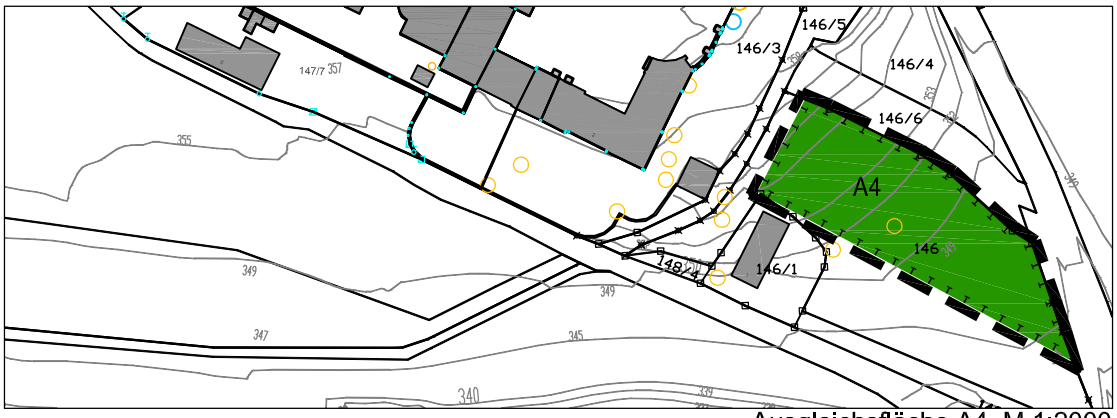
Flur-Nr:	129 Gemarkung Hacklberg - Teilfläche
Vegetationsbestand:	intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit Sträuchern und Bäumen
Maßnahmen:	Nutzungsverzicht in der Fläche Pflanzung einer 3-reihigen Strauchpflanzung im Norden Pflanzung einer 1-reihigen Strauchpflanzung im Süden Pflanzung von 2 Baumreihen in der Mitte Pflanzenarten Sträucher: Haselnuss, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Alpen-Heckenrose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder Pflanzenarten Bäume: Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland Pflanzqualität Sträucher mind. vSTR, 3TR, 60-100 Pflanzqualität Bäume mind. vHEI, mB, 150-200 Pflanzabstand ca. 2.5 x 2.5 m, versetzt gepflanzt Ansaat von Regiosaatgut „Frischwiese" Vorkommensgebiet 16 unterbayerische Hügel- und Plattenregion in der Fläche zwischen den Pflanzen. Neupflanzungen mit Verbissschutz gegen Wild extensive Wiesenpflege zur Unterstützung des Gehölzwachstums Hinweis: die Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Altlastenfläche vorgesehen. Sollte wider Erwarten eine Sanierung der Altlastenfläche erforderlich sein, ist der Ausgleich anderorts nachzuweisen.
Flächengröße:	2.817 qm (i. M. ca. 20 m x 140,85 m)
Aufwertungsfaktor:	0.8
Ausgleichsfläche A2:	2.254 qm

SO1: Ausgleichsfläche A3

Flur-Nr:	134 und 129 Gemarkung Hacklberg - Teilfläche
Vegetationsbestand:	artenarme Extensivwiese in westorientierter Hanglage
Entwicklungsziel:	artenreiche magere Extensivwiese; Flachlandmähwiese (LRT 6510 gem. Kartieranleitung des Landesamts für Umwelt)
Maßnahmen:	im oberen (östlichen) Bereich ist in einer Breite von 5 m im Norden bis 10 m im Süden die vorhandene Vegetationsschicht auf einer Fläche von ca. 1.000 qm ganz kurz abzumähen, die Fläche ist mittels Egge aufzureißen und feinzuplanieren, lockeres Vegetationsmaterial ist abzufahren Saatgutübertragung aus artenreichen Wiesen der Umgebung als Heudrusch oder Mähgut in zwei Durchgängen sollte kein Diasporenmaterial zur Verfügung stehen ist Regiosaatgut Vorkommensgebiet 16 unterbayerische Hügel- und Plattenregion fachgerecht auszusäen extensive Wiesenpflege, 2 Mähgänge pro Jahr erste Mahd erste Junihälfte, zweite Mahd zweite Septemberhälfte Entnahme des Mähguts, keine Düngung, kein Biozideinsatz mindestens alle 5 Jahre ist das Mähgut vor dem Abtransport auszuheuen unerwünschten Entwicklungen auf der Wiesenfläche ist entgegenzuwirken, z.B. eindämmen von Ampferaufwuchs
Flächengröße:	3.481 qm
Aufwertungsfaktor:	0.70
Ausgleichsfläche A3:	2.437 qm



Ausgleichsflächen A2 (Altlastenfläche) und A3, M 1:2000



Ausgleichsfläche A4, M 1:2000

SO2: Ausgleichsfläche A4

Flur-Nr:	146 Gemarkung Hacklberg
Vegetationsbestand:	artenarme bis mäßig artenreiche Extensivwiese (vor allem nördlicher Teil), leicht nach Südosten geneigt
Entwicklungsziel:	artenreiche magere Extensivwiese; Flachlandmähwiese (LRT 6510 gem. Kartieranleitung des Landesamts für Umwelt)
Maßnahmen:	Aufwertung der Wiese durch Einbringen von Samenmaterial vorhandener artenreicher Spender-Wiesenflächen aus der unmittelbaren Umgebung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau auf ca. 500 m² der Ausgleichsfläche (s. Beschreibung im Umweltbericht); dauerhaft 2-malige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes, Ausheuen des Schnittgutes mindestens alle 2 Jahre auf der Fläche, keine Schlegelmahd, keine Düngung, kein Biozideinsatz.
Flächengröße:	2.236 qm (gemäß Angabe Untere Naturschutzbehörde)
Aufwertungsfaktor:	0.5
Ausgleichsfläche A4:	1.118 qm

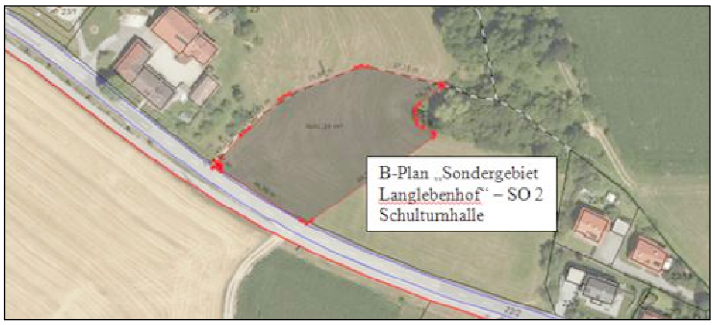
SO 2: Ausgleichsfläche A5

Flur-Nr:	143/2 Gemarkung Hacklberg - Teilfläche
Vegetationsbestand:	Aroniaplantage
Entwicklungsziel:	artenreiche Streuobstwiese ohne Dünger- und Pestizideinsatz
Maßnahmen:	Anlegen eine Wiesenfläche durch Mähgutübertragung artenreicher Wiesen aus der unmittelbaren Umgebung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde oder unter Verwendung von Regiosaatgut Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen 6 Stück Pflanzqualität mind. H, 3xv, mB, STU 10-12 extensive Wiesenpflege, max. 2 Mähgänge pro Jahr, 1 x Mitte/Ende Juni, 1 x Anfang September Entnahme des Mähguts, keine Düngung
Flächengröße:	800 qm
Aufwertungsfaktor:	0.5
Ausgleichsfläche A5:	400 qm

SO 2: Ausgleichsfläche A6

Ausgleichsfläche auf dem städtischen Ökokonto

Flur-Nr:	22 Gemarkung Ries
Flächengröße:	Der Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.463 qm wird auf einer 3.658 qm großen Teilfläche der Flur-Nr. 22, Gemarkung Ries nachgewiesen.
Vegetationsbestand:	mäßig artenreiche Extensivwiese
Entwicklungsziel:	artenreiche magere Extensivwiese; Flachlandmähwiese (LRT 6510 gem. Kartieranleitung des Landesamts für Umwelt)
Maßnahmen:	Aufwertung der Wiese durch Einbringen von Samenmaterial vorhandener artenreicher Spenderwiesenflächen aus der unmittelbaren Umgebung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau auf ca. 500 qm der Ausgleichsfläche. Dauerhaft 2-malige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Ausheuen des Schnittguts mindestens alle 2 Jahre auf der Fläche, keine Schlegelmahd, keine Düngung, kein Biozideinsatz.



Ausgleichsfläche A6
ohne Maßstab

Ausgleichsflächen gesamt 8.115 qm

18.4 Vermeidungsmaßnahmen/ Artenschutz im SO 1 und SO 2:

SO 1:

- Entlandungen des bestehenden Weihers sind nur im vorherigen Einvernehmen mit der uNB der Stadt Passau und außerhalb der Laichzeit und der Winterruhe der Amphibien (also Juli/ August) unter größtmöglicher Schonung der Pflanzen- und Tierwelt zulässig. Das Entlandungsmaterial ist entweder abzufahren oder im Einvernehmen mit der Stadt Passau anzudecken.
- Gehölzrodungen nur in der Zeit von 1. Okt. Bis 28. Febr. eines jeden Jahres.

SO 2:

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Gelände von März bis Oktober 2019 zehn mal von Experten hinsichtlich Reptilien-, Vögel und Fledermausvorkommen begangen. Die Ergebnisse sind dem artenschutzrechtlichen Kurzgutachten des Büros für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer, Untergriesbach vom Januar 2020 zu entnehmen.
Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch den geplanten Bau der Schulturnhalle zu vermeiden:

V1 Fällung der Höhlenbäume Anfang Oktober vor dem Aufsuchen der Winterquartiere der Fledermäuse. Die Bäume werden zuvor durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert.

V2 Vorsichtiges Ablegen der kleinen Obstbäume beim Fällen und Sicherung der hohlen Stämme und Stämme mit sonstigen Höhlen zur Ausbringung auf dem Gelände des Geltungsbereiches für Fledermäuse. Dies soll im selben Arbeitsgang geschehen. Ökologische Baubegleitung.

V3 Keine Bautätigkeit mit Beleuchtung in der Abenddämmerung und nach Sonnenuntergang während des Sommerhalbjahres.

Potentialabschätzung für ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Haselmaus im Bereich der temporären Baustellenzufahrt östlich der Alten Rieser Straße:
Im artenschutzrechtlichen Kurzgutachten des Büros für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer war der Eingriffsbereich (temporärer Eingriff) der Baustellenzufahrt zur Schulturnhalle noch nicht bekannt. Da ein Vorkommen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, werden zum Schutz evtl. vorkommender Haselmäuse bei der Anlage einer temporären Baustellenzufahrt folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

1 ein Roden der Gehölze im Bereich der Baustellenzufahrt erfolgt bereits vor dem Aufsuchen der Winterquartiere der Haselmaus Mitte September/Anfang Oktober in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau und mit ökologischer Baubegleitung.

2 In dem verbleibenden benachbarten Bestandbäumen 8 Haselmauskästen nach Angabe der ökologischen Baubegleitung angebracht.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind erforderlich:

CEF1 Insgesamt 30 künstliche Ersatzbruthöhlen für kleine bis mittlere höhlenbrütende Vögel. Die Bruthöhlen sollen ab Anfang April zur Verfügung stehen.
- 12 x Gartenrotschwanzhöhle (ovales Flugloch 30x45 mm)
- 12 x Meisenhöhle (rundes Flugloch dm 32 mm)
- 8 x Starenhöhle (rundes Flugloch dm 45 mm)

Anleitung durch eine ökologische Baubegleitung. Ausbringung im Bereich der Obstwiese nördlich des Langlebenhofweges, im Bereich der Feldgehölze und auf dem Gelände des Langlebenhofes.

CEF2 Insgesamt 30 künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse:
- 10 x Großraumhöhle
- 10 x Höhle mit dreifacher Wand
- 10 x Höhle mit zwei Einschlupfen
Anleitung durch eine ökologische Baubegleitung. Ausbringung im Bereich der Obstwiese nördlich des Langlebenhofweges, im Bereich der Feldgehölze und auf dem Gelände des Langlebenhofes.

CEF3 ca. 13 natürliche Ersatzquartiere für Fledermäuse: Die zuvor gesicherten Stammstücke werden unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung an geeignete Baumstämme auf dem Gelände des Langlebenhofes gebunden.

18.5 SO 2: Sichtbegrünung
Dichte Strauchhecke zur Eingrünung der Sporthalle nach Norden, mind. 3 m breit, mind. 2-reihig, versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 1 m, Pflanzqualität mind. verpflanzter Strauch, Pflanzhöhe mind. 60-100 cm, mit Ballen oder im Container, Pflanzenarten Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne) ca. 50%, Aronia melanocarpa (Schwarze Apfelbeere) ca. 30%, Ribes spec. (Johannisbeere) ca. 20%. Länge ca. 45 m.

18.6 Pflanzung eines Feldgehölzes mit Sträuchern und Bäumen nach Rückbau der temporären Baustellenzufahrt gemäß planlicher Festsetzung Ziff. 9.
Pflanzenarten Sträucher: Haselnuss, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzenarten Bäume: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche
autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland
Pflanzqualität Sträucher mind. vSTR, 3TR, 60-100
Pflanzqualität Bäume mind. vHEI, mB, 250-300
Pflanzabstand ca. 1.5 x 1.5 m, versetzt gepflanzt
Verhältnis Sträucher zu Bäume 4:1
Ansaat von Regiosaatgut „Frischwiese" Vorkommensgebiet 16 unterbayerische Hügel- und Plattenregion in der Fläche zwischen den Pflanzen
extensive Wiesenpflege zur Unterstützung des Gehölzwachstums
Es sind 8 Haselmauskästen an benachbarten Bestandsbäumen anzubringen.

18.7 Gehölzrodungen sind nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

19. Entwässerung

Im SO 1 und SO 2

19.1 Wasserversorgung:
Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

19.2 Entwässerung der Bauflächen:
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den öffentl. Straßengrund bzw. in die öffentl. Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Im SO 1

19.3 Abwasser-/ Oberflächenwasserbeseitigung:
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Passau und kann im Trennsystem an das best. Kanalsystem angeschlossen werden. Die Ausreinigung der Schmutzwässer nach dem Stand der Technik ist in der mechanisch-biologischen Kläranlage Passau sichergestellt. Die Details der Entwässerung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Der erhöhte Oberflächenabfluss aus den versiegelten Flächen wird bei Starkregenereignissen in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und durch einen reduzierten Abfluss schadlos über eine Ablaufleitung in einen namenlosen Graben abgeleitet. Die schadlose Entsorgung ist nachzuweisen, eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken ist vorgesehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Verwendung sickerfähiger Beläge bei PKW-Stellplätzen

Im Rahmen der Abwasserplanung, insbesondere der Niederschlagswasserableitung sind die entsprechenden DWA-Arbeitsblätter zu beachten und umzusetzen.

Im SO 2

19.4 Abwasser-/ Oberflächenwasserbeseitigung:

Das gesamte Projekt ist im Trennsystem zu planen.
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 in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.
Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.
Die konkreten Planungen 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.
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.

III. TEXTLICHE HINWEISE FÜR SO 1 UND SO 2

20. Denkmalschutz

D Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Die in der Denkmalliste aufgeführten Bauteile müssen erhalten und bei Veränderung beantragt werden. Bei allen Maßnahmen angrenzend zu einem Baudenkmal ist das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. DSCHG Art. 8 Abs. 1 - 2 unverzüglich zu melden.

21. Wasserverbrauch

Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung und für WC-Spülungen sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.

22. Stadtwerke Passau

Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Passau. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

23. Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (flächenhafte Versickerung) Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

24. Löschwasserversorgung

Aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke können 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden entnommen werden. Die darüber hinausgehende erforderliche Löschwassermenge (gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist in einem geeigneten privaten Löschwasserbehälter dauerhaft bereit zu stellen. Die Detailregelung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung (Brandschutzkonzept).
Unterirdische Löschwasserbehälter für die Löschwasserversorgung sind nach den Vorgaben der DIN 14230 auszuführen.

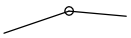
25. Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

26. Altlasten

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 129 Gemarkung Hacklberg befindet sich die Altdeponie Langlebenhof. Bodeneingriffe in tiefere Schichten sind mit der Stadt Passau abzustimmen.

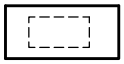
IV. PLANLICHE HINWEISE



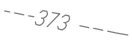
Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Baukörper mit Hausnummer

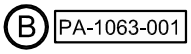
143/3 Flurnummer



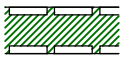
Geplante bauliche Anlagen (Standortvorschlag)



Höhenlinien Bestand



Biotop der Stadt Passau mit Nummer (nachrichtlich übernommen)



Bestehendes Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten von Dritten

Anbau von Aronia-Sträuchern

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplanentwurf vom 26.08.2020 mit Begründung hat vom 09.10.2020 bis 11.11.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 42 vom 30.09.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 08.03.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 09.03.2021
STADT PASSAU

SIEGEL

_____
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 am 10.03.2021 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 11.03.2021
STADT PASSAU

SIEGEL

_____
Oberbürgermeister