Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Therapeutische Begleitung am Langlebenhof und SO Schulsportanlage Freudenhain“, Gmkg. Hacklberg

Stand: 27.08.2020

1. Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Hacklberg und umfasst die Flurnummern 130/2, 131, 133, 133/1, 133/2, 137/3, 137/4, 142, 142/1, 143/2, 143/3, 146 und Teilflächen aus 129/2, 130, 134/5, 137/2, 134 und 143 der Gemarkung Hacklberg mit einer Größe von ca. 5,11 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an unbebautes Grünland, im Osten an die Alte Rieser Straße und im Süden an eine Wohnbebauung sowie an die historische Anlage „Freudenhain“ (ehemaliges Sommerschloss), das jetzige Auersperg-Gymnasium Passau Freudenhain.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Geltungsbereich insbesondere eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung:

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung einer Sondergebietsfläche SO 1 zur Aufnahme von Gebäuden (Langlebenhof), die zur therapeutischen Begleitung dienen und einer Sondergebietsfläche SO 2 für den Neubau einer zwingend erforderlichen Doppel-Schulturnhalle für das Auersperg Gymnasium Passau Freudenhain.

Im SO 1 wird auf den Flächen des historischen Gutshofs „Langlebenhof“ eine Lebensgemeinschaft - welcher bereits von einer Wohnnutzung (insbesondere für Studenten) geprägt ist – die Nutzung als Anlage zur therapeutischen Begleitung zugeführt. Ziel dieser Anlage ist es, schwerpunktmäßig jungen Menschen, die aufgrund körperlicher oder geistiger Einschränkungen nicht allein zurechtkommen, inneren und äußeren Halt in der Gemeinschaft zu geben und therapeutische Arbeitsstätten anzubieten. Zwei Familien, ausgebildete Heilpädagogen, Arbeitserzieher und Erzieher, sind konstante Bezugspersonen und geben den jungen Menschen die Begleitung, Hilfe und Pflege, die sie nötig haben. Besondere Hilfen gibt es durch verschiedene Therapien wie Sprachgestaltung, Krankengymnastik und Reittherapie. Neben diesen Tätigkeiten werden an dieser Wohn- und Arbeitsstätte aber auch Ruhe und Erholung, sowie das Feiern gemeinschaftlicher Feste und kultureller Veranstaltungen ermöglicht. Das bestehende und beizubehaltende Studentenwohnheim soll dabei in das Wohnumfeld für die zu betreuenden jungen Menschen oder aber auch für Senioren mit Handicap einbezogen werden.
Baulich wurden hierzu – unter Beachtung der denkmalpflegerischen Erfordernisse – einzelne Gebäude umgebaut bzw. abgebrochen und neuerrichtet, um behindertengerechte Wohneinheiten und Einrichtungen wie Fitnessraum, Therapieräume, Krankengymnastik, Meditationsräume, Offenstallhaltung von Therapiepferden usw. schaffen zu können. Im unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle sind Aronia- und Apfelbaumplantage, Streuobstwiese, Kräutergarten, Bienenhäuser und ein behindertengerechtes Gewächshaus vorhanden. Bestehende Wohnhäuser, Scheunen und Stallungen am Langlebenhof sollen zu Wohneinrichtungen und Arbeitsgemeinschaften mit angeschlossenen Therapieeinrichtungen für Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen umgebaut und entsprechend den Bedürfnissen erweitert werden. Neben Wohnungen für zu betreuende Menschen mit Autismus und Senioren mit Handicap wird das räumliche Angebot abgerundet durch das bestehenden Studentenwohnheim, einen geplanten Hofladen mit Herstellung und Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten (Säften), eine Reittherapiehalle und Stallungen. Das Ziel des Langlebenhofes ist es, Menschen, die durch ihre Behinderung nicht allein mit dem Leben zurechtkommen, inneren und äußeren Halt in der Gemeinschaft zu geben.

Im SO 2, an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und im direkten Anschluss an das SO Freudenhain, ist der

Neubau einer Schuldoppelsporthalle für das Auersperg Gymnasium Passau Freudenhain geplant. Von einer Sanierung der bestehenden Turnhalle musste auf Grund der aktuellen Schulbaurichtlinien, welche insbesondere aus größentechnischen Gründen keine Ein-Feld-Hallen mehr vorsehen, abgesehen werden. Aus diesem Grunde ist auch ein Neubau am bestehenden Standort nicht umsetzbar, da entsprechend erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten hier nicht gegeben sind.

Für die Verwirklichung der geplanten Objekte ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 100 geändert.
Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten SO 1:

Der ausgewählte Standort ist aufgrund seiner Zentrumsnähe einerseits und der Naturnähe andererseits bestens geeignet für die Ansiedlung einer therapeutisch begleiteten Wohnform für hilfsbedürftige Menschen. Die Einrichtung ist sowohl für den motorisierten Verkehr (KfZ, ÖPNV) sehr gut erreichbar, ermöglicht aber durch nahegelegene Wander- und Spazierwege auch den unmittelbaren Zugang zu Naturräumen. Durch die bereits vorhandenen Stallungen und die Hofanlage ist es zudem möglich, den zu Betreuenden sinnvolle, ausfüllende Aufgaben zu übertragen - landwirtschaftliche Tätigkeiten mit Kontakt zu Pflanzen und Tieren sind hier ideale Beschäftigungsmöglichkeiten. Der gewählte Standort erfüllt diese Kriterien unter Nutzung von Synergieeffekten aufs Beste und ermöglicht außerdem eine verträgliche Erweiterung bzw. Optimierung des Gebäudebestandes.

SO 2:

Mehrere Alternativstandorte wurden untersucht. Ausweichmöglichkeiten schieden aber aus Gründen des Immissionsschutzes (angrenzende Wohnbebauung), der Entfernung zur Schuleinrichtung, des zu hohen Eingriffs in Natur und Landschaft oder auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit aus. Auch Anbauten konnten hierfür nicht in Betracht gezogen werden. Ein zudem, grundsätzlich geeigneter Standort im vorderen Bereich zur Schule scheiterte auf Grund des Denkmalschutzes. Der aktuell geplante Standort der neuen Schulsporthalle wurde im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege diskutiert und an dieser Stelle als am verträglichsten beurteilt.

4. Vorgesehene Festsetzungen:

Der Geltungsbereich ist in zwei Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeteilt, SO 1 - Therapeutische Begleitung und SO 2 – Schulsportanlage Freudenhain.

5. Erschließung und Verkehr

Das Sondergebiet SO 1 (Langlebenhof) ist durch die Alte Rieser Straße sowie durch eine untergeordnete Zufahrt zur Neuen Rieser Straße erschlossen. Die Erschließung der geplanten Schulsportanlage erfolgt über die vorhandenen Außenanlagen der Schule bzw. über das Sondergebiet Freudenhain. Da sich durch die geplante Schulturnhalle die Anzahl der Schüler und Lehrer nicht ändert, werden keine über den Bestand hinausgehenden Stellplätze mehr benötigt. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle an der Neuen Rieser Straße ortsüblich an den ÖPNV angebunden.

6. Grünordnung/ Umweltschutz

Die Grünplanung unterstreicht den landwirtschaftlichen Charakter der Anlage. Bestehende Obstbäume sind generell zu erhalten, für das Baufeld der Schulsporthalle müssen ca. 19 Halbstamm-Obstbäume der alten Obstplantage gerodet und durch Neupflanzungen werden. Ersatz- und Neupflanzungen von Obstbäumen, Laubbäumen und Sträuchern sind festgesetzt. Daneben finden weitere landwirtschaftliche Nutzungen durch Anbau von Obststräuchern und Gemüse statt.
Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen durch Extensivierung

und Förderung der Artenvielfalt in Wiesenflächen und die Anlage einer Feldhecke.
Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Gelände im geplanten Sondergebiet Schulsportanlage Freudenhain von März bis Oktober 2019 mehrmals von Experten hinsichtlich Reptilien-, Vögel und Fledermausvorkommen begangen. Die Ergebnisse und erforderliche Maßnahmen des hierbei erstellten Kurzgutachtens sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst.
Als gutachterliches Fazit ist dem artenschutzrechtlichen Kurzgutachten zu entnehmen, dass bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen das Vorhaben nach dem BNatSchG zulässig ist. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.
Zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden u.a. die Obstbaumbestände als zu erhalten und zu verjüngen mitsamt Pflegemaßnahmen festgesetzt, Festsetzungen zum Erhalt und der Pflege bestehender Feldgehölze und zum Schutz des Baum-Naturdenkmals Bergahorn getroffen, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität hinsichtlich im artenschutzrechtlichen Gutachten untersuchter Tierarten und Haselmaus festgehalten, nicht versiegelte Beläge für PKW-Stellflächen und extensive Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt etc.. Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Peter Kitzmüller ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Dieser behandelt im Rahmen der Umweltprüfung die konkreten und detailliertern ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes inkl. Ausgleichsregelung. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtliches Kurzgutachten des Büros für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer, erstellt.

7. 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. Niederschlagswasser ist 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. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm 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 DWA – Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

8. Löschwasser

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.

9. Wasserversorgung

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

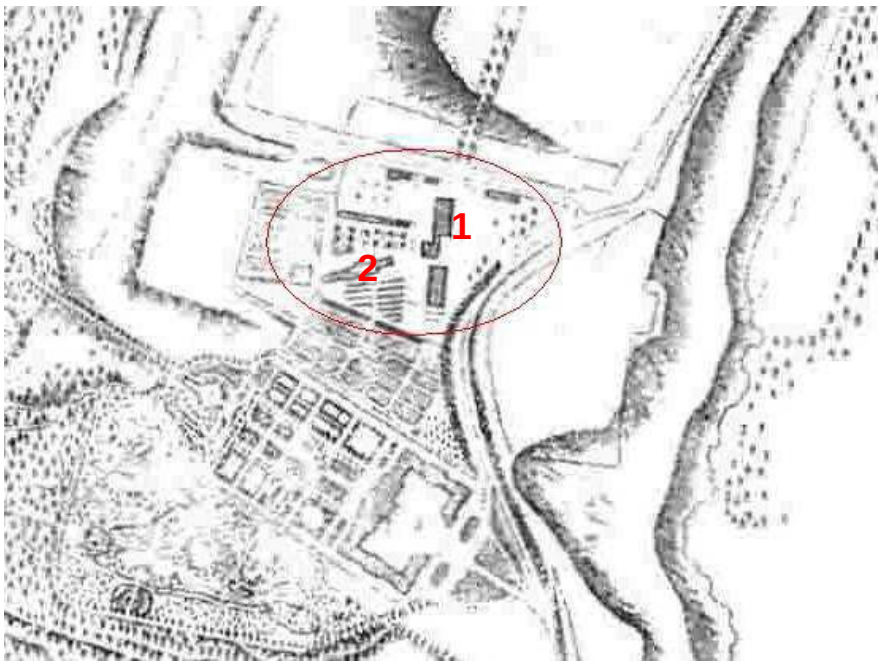
10. Telekom:
Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Dt. Telekom und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

11. Stromversorgung:
Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

12. Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu beachten. Ebenso zu beachten sind die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau- Wald und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter.

13. Boden und Denkmalschutz
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 hierzu angrenzenden Maßnahmen ist das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen. Gemäß Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird auf die Meldepflicht bei im Zuge der Erdarbeiten zu Tage tretenden Bodendenkmäler hingewiesen.
Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Altdeponie (Kat.-Nr. 26 200 044, Flur-Nr. 129, Gemarkung Hacklberg) welche als eine der vorgesehenen Ausgleichsflächen fungiert. Die Maßnahmen und entsprechend erforderlichen Auflagen erfolgen in Abstimmung mit dem Umweltamt.

Gebiet „Gut Langlebenhof“



Zeichnung „Sommerschloss Langlebenhof“ als Auszug aus dem Buch „Die Kunstdenkmäler von Bayern, Stadt Passau“ Kupferstich vom Langlebenhof – Hofgebäude (1) und ehemalige Orangerie (2).

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Referat für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister