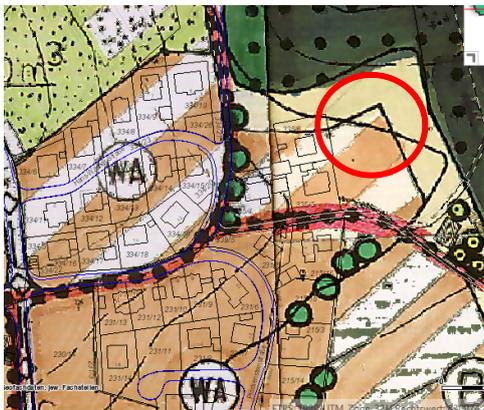


1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Breiteichweg - Ost“, Gmkg. Grubweg, soll auf der unbebauten, süd-östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nrn. 335, Gmkg. Grubweg, im Anschluss an den bereits bebauten Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) ermöglicht werden. Im näheren Umfeld des geplanten Baugebietes, insbesondere in den Wohnbaugebieten Laimgrub, Am Breiteichweg und Untersölden existieren nur noch wenige unbebaute Baugrundstücke, welche zudem auf dem Markt nicht mehr verfügbar sind (Grundstücke ohne Bauzwang oder Nutzung als landwirtschaftliche Fläche). Andere Nachverdichtungsmaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes werden soweit wie möglich genutzt. Mit der geplanten Bebauung soll ein Beitrag zur beschleunigten Wohnbauentwicklung geleistet und der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden. Somit kann unter Nutzung von Synergieeffekten im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich an hierfür geeigneter Stelle der großen Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung entsprochen werden. Mit der Einführung des § 13 b BauGB können somit bereits vorgeprägte, kleinere Außenbereichsflächen, welche unmittelbar an bereits bebaute Bereiche angrenzen, einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau weist das Planungsgebiet bereits als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Bebauung der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird.

2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Passau entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt bereits ein geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Nachdem die seinerzeit dargestellten „geplanten Allgemeinen Wohngebiete“ ohnehin als „Allgemeines Wohngebiet zu werten sind, ist keine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes von Nöten.



Bestand im Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Planungsgebiet durch roten Kreis markiert
Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

3. Planungsgebiet und Erschließung

Die südliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 335 Gmkg. Grubweg wird so überplant, dass östlich der Anwesen „Hans-Wasner-Straße 13“ und „Hans-Wasner-Straße 15“ zwei Bauparzellen zur Realisierung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern entstehen können. Die Entfernung zum süd-westlich gelegenen Stadtzentrum Passau beträgt ca. 3 km Luftlinie. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Breiteichweg“ (819). Städtebaulich wird die vorliegende Bebauungsplanänderung begrüßt, da entsprechend geeigneter Wohnraum in der Nähe öffentlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden kann. So liegen beispielsweise Versorgungseinrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt, Schulen und Kindergärten in fußläufig gut zu erreichender Umgebung. Etwa 5 Gehminuten vom geplanten Baugebiet entfernt, verläuft die Stadtbuslinie 1/2, 12 Richtung Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB), welche eine direkte Verbindung Richtung Stadtzentrum darstellt. Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in Grubweg bleiben gering, da mit der maßvollen Erweiterung der Wohnbebauung und der geschilderten guten fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen allenfalls marginale, die Laimgrub bzw. Grubweg nicht übermäßig belastenden Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind.

4. Festsetzungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen auf Fl.Nr. 335 Gmkg. Grubweg zwei Bauparzellen ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt über die GV „Breiteichweg“ (819). Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Über § 1 Abs. 5 BauNVO werden all diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden könnten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,3, die Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. 0,6 festgelegt, um die Flächenversiegelung auf ein Nötigstes zu beschränken. Ausreichende Stellplätze können am Grundstück selbst nachgewiesen werden.

5. Grünordnung

Durch die Baugrundstücke geht eine 1.870 m² große Wiesenfläche verloren, die in den maßgeblichen Teilen dem gesetzlichen pauschalen Biotopschutz des Art. 23 Abs. 1 Ziff. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (FFH-Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiese“) entspricht und somit gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem Verbot unterliegt, zerstört oder erheblich beeinträchtigt zu werden. Für Ausnahmen ist die untere Naturschutzbehörde zuständig. Diese können nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden (§ 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Im konkreten Fall gilt: „Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“.

Eine 2.421 m² große magere artenarme Wiesenfläche unmittelbar im Anschluss an die verlorengehende gesetzlich pauschal geschützte Biotopfläche (vgl. Art. 23 Abs. 1 Ziff. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz) soll durch Maßnahmen wie die Übertragung von Mähgut oder das Aufbringen von Regiosaatgut auf vorbereiteten konkurrenzarmen Bodenblößen und durch das Aufbringen von Kalk (da der momentane Zustand deutliche Versauerungserscheinungen zeigt) zum FFH-Lebensraumtyp 6510 entwickelt werden. Eine regelmäßig jährlich 2-malige Mahd ohne Düngung und den Einsatz von Bioziden, das Ausheuen des Schnittgutes auf der Fläche und der Abtransport des Heus sind dafür erforderlich. Die Qualität der Fläche ist jährlich durch die untere Naturschutzbehörde (oder ein beauftragtes Büro) hinsichtlich des Zielzustands zu kontrollieren, bis dieser erreicht ist. Dabei können Maßnahmen festgelegt werden, die unerwünschten Vegetationsentwicklungen entgegenwirken. Die Ausgleichsfläche ist etwas größer als das verlorengehende Biotop, weil die Randbereiche der Ausgleichsfläche durch die Nähe zum Waldrand und den zu erwartenden Schattenwurf durch die Bepflanzung der künftigen Hausgärten nicht optimale Entwicklungsvoraussetzungen bieten und hier das Entwicklungsziel nur bedingt erreicht werden kann. Ist das Entwicklungsziel des Lebensraumtyps 6510 gem. den Vorgaben der Kartieranleitung erreicht, kann der Verlust der Biotopfläche als ausgeglichen gelten.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan durch Planzeichen und textliche Festsetzungen geregelt. Ein Städtebaulicher Vertrag vor Planreife des Bebauungsplanes legt Details fest und sichert die Umsetzung der notwendigen Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen. Soweit die Fläche nicht in das Eigentum der Stadt Passau übergeht, sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten zur grundbuchrechtlichen Sicherung erforderlich.

Lt. obigen Ausführungen und Bedingungen liegen die Ausnahmeveraussetzungen von den Verboten des gesetzlich pauschalen Biotopschutzes des Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetzes im Sinne des Art. 23 Abs. 3 (Ausgleich) vor und die Ausnahme kann im Vorgriff auf eine Umsetzung der Bebauung von der unteren Naturschutzbehörde erteilt werden.

6. Kanalisation

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. Das Schmutzwasser kann mit Hebeanlage und Privatleitung an den öffentlichen Kanal im Breiteichweg angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln. Der gedrosselte Ablauf kann breitflächig versickert bzw. in Entwässerungsmulden eingeleitet werden. 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. 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. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering zu halten.

7. Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.

8. Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung

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 Grundschatz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) von 48 m³/h für 2 Stunden kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden, da die GFZ auf max. 0,6 festgesetzt wird.

9. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a und § 13 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13 b Satz 2 BauGB), das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind wegen des begrenzten Ausmaßes und des räumlichen Anschlusses an bereits bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile nicht zu erwarten.

Stadt Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister

Stand: 18.01.2021