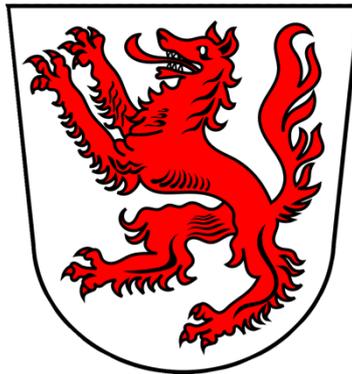


# 7. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGSPLAN

### „SCHIESSSTATTWEG“



GEMARKUNG: HAIDENHOF  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

#### BEGRÜNDUNG

VERFASSER: Peter Kemper  
Architekt Dipl. Ing. Univ.

**STADT LAND LEBEN GbR**  
Unterer Sand 3-5  
94032 Passau  
T 0851/989082-50  
peter.kemper@stadtlandleben.net

Ort, Datum, Unterschrift

Passau, 14.06.2021

---

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**„SCHIESSSTATTWEG“ 7. Änderung**  
Gemarkung Haidenhof

### 1. Planungsgebiet

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Schiesstattweg“ liegt westlich des Stadtzentrum zwischen dem Schießstattweg und der Neuburger Straße und beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 97/36, Gemarkung Haidenhof.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1290 qm.

### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der 6. Änderung ist bereits ein Teilbereich der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten, aber mithin obsoleten Gemeinbedarfsfläche entnommen worden. In der 7. Änderung wird die an der Rudhart-Straße entstandene Restfläche ebenfalls als Allgemeines Wohnen ausgewiesen. Somit ist es möglich, die Lücke zwischen der Einfamilienhausbebauung im Norden und Süden mit einer angleichenden Bebauung zu schließen.

Mit dieser Schaffung von Baurecht für Wohnen wird dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang von Grund und Boden im Sinne § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen.

Durch die sehr gute Anbindung an die Schulen an der Neuburger Straße eignet sich diese Fläche hervorragend für familiengerechten Wohnraum.

### 3. Erschließung

Die neue Baufläche wird über die von-Rudhart-Straße erschlossen.

Die öffentliche Anbindung ist über die Neuburger Straße und den Schießstattweg gesichert. Haltestellen liegen in einer Entfernung von ca. 250m.

### 4. Entwässerung

Gemäß §55 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Wird mit Hilfe eines Sickersversuches nachgewiesen, dass eine Versickerung ausscheidet und kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist, kann in Ausnahmefällen eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal erlaubt werden. Die Einleitung des Oberflächenwassers muss daher, nach geeigneter Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung mit gedrosselter Einleitung einer Zisterne ausgeführt bzw. betrieben werden. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung 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- und Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

### 5. Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau gesichert.

### 6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Anforderungen

Die im Geltungsbereich vorhandene Biotopfläche PA-1051-002 wird von der Baugrenze nicht überlagert und ist somit geschützt.

Die Bestandsgebäude wurden am 13.09.2020 Frau Yvonne Sommer auf Spuren von Fledermäusen untersucht. Die Gebäude weisen keine Anzeichen auf Nutzung durch Fledermäuse auf.

### **7. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Als Bestandteil der Bauvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher v.a. die Einhaltung der Baugrenzen zum Schutz des Biotops (Ziff. 6) berücksichtigt und darlegt.

Passau, 14.06.2021

Peter Kemper  
Stadt Land Leben GbR