Begründung zum Bebauungsplan „Verlängerung Prachatitzer Straße“ Gemarkung Haidenhof

1. Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdruckes in großen Teilen der Bundesrepublik hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2017 die Möglichkeit eingeführt über § 13b BauGB Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zu realisieren. Die in Passau vorliegenden topografischen Gegebenheiten, die daraus resultierenden Besonderheiten der Verkehrswege, das bedeutende Stadt- und Landschaftsbild sowie die unmittelbare Grenzlage bzw. die nicht vorhandenen Ausdehnungsmöglichkeiten stellen oftmals unüberwindbare Grenzen dar. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Passau ist aber nach wie vor sehr groß.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Ortsteil Haidenhof bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Haidenhof ausgewiesen.

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll dieser innerstädtische Bereich einer konkreten Bebauung zugeführt werden. Hierzu wird mit dem Bebauungsplan „Verlängerung Prachatitzer Straße“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dabei werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke konkret ausgeschlossen, da die damit verbundenen Störungen (z.B. Verkehrszunahme, Lärmbelastungen, etc.) ausgeschlossen werden sollen.
Städtebaulich wird mit diesem Bebauungsplan eine geeignete Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Prachatitzer Straße mit maßvollem Geschosswohnungsbau und im nördlichen Bereich eine Fortführung der ostlich angrenzenden Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern verfolgt.
Zur Sicherstellung einer zeitnahen und vollständigen Bebauung der Wohnbauparzellen ist in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag / städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümergemeinschaft ein entsprechender Bauzwang festzulegen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Grundstücksflächen

Der Planbereich befindet sich rund 4 km westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz) und umfasst folgende Grundstücke:

Teilfläche Fl. Nr. 179	27.233 m²
Teilfläche Fl. Nr. 181 (Verlängerung Prachatitzer Straße)	617 m²
Teilfläche Fl. Nr. 443/10 (Anbindung an Danziger Straße)	30 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	27.880 m²

Der östliche Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 14.644 m². Die Abgrenzung des Planbereichs erfolgt
- nach Norden, Osten uns Süden durch bestehende Flurgrenzen, bzw.
- nach Süden im Bereich der Erschließungsstraße durch Festlegung
- nach Westen durch Festlegung.

Der westliche Geltungsbereich für die Ausgleichsflächen und die Entwässerungsanlage umfasst eine Fläche von 13.236 m². Die Abgrenzung des Planbereichs erfolgt
- nach Norden, Westen und Süden durch bestehende Flurgrenzen,
- nach Osten durch Festlegung in Anlehnung an den bestehenden Feldrand

2.2 Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist keinerlei Bebauung auf. Das Landschaftsbild ist von der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche geprägt.
Das Gelände fällt von Nord-Ost vom höchsten Punkt (370.00 ü. NN.) nach Süd-West zum tiefsten Punkt (357.50 ü. NN.) um 12,50 m. Das Hanggefälle nimmt von Süden nach Norden ab. Im Süden beträgt das Hanggefälle in der Falllinie gemessen 12,5 bis 17,5 %, im nördlichen Bereich beträgt es etwa 5 %.
Die Baustruktur der nord-östlich (Schönauer Weg) und östlich (Krumauer Str.) angrenzenden Wohnbaugebiete ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern, sowie den Mehrfamilienhäusern entlang der Prachatitzer Str.

2.3 Vegetation

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Den räumlichen Abschluss im Norden bildet ein Gehölzstreifen (Hecken) mit einzelnen Baumstellungen. Weiterer Gehölzbestand besteht in der süd-östlichen Ecke. Die westlichen Grundstücksflächen sind Brachland mit einzelnen kartierten Biotopen.

2.4 Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind stadtteilnah im Umkreis von etwa 1,5 km erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in etwa 0,5 km Entfernung (Neuburger Str.) gegeben.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 b BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen des § 13 b Baugesetzbuch sind gegeben:
- die Größe der bebaubaren Grundfläche beträgt auch bei der vorgenannten Gesamtfläche weniger als 10.000 m².
- die unmittelbare Anbindung an im Zusammenhang bebaute Fläche ist gegeben, da das Plangebiet unmittelbar an die Bestandsbebauungen entlang der Krummauer bzw. der Prachatitzer Straße sowie die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schönauerweg“ befindlichen Bebauungen anschließt.
- durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA werden unter Ausschluss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störender Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnnutzungen festgesetzt.
- eine UVPG-Prüfung ist nicht erforderlich.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7 b BauGB genannten

Schutzflächen bestehen ebenso wenig wie Anhaltspunkte von Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Teile eines nicht realisierten Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ bzw. „Grünfläche / Parkanlage und Kinderspielplatz“ darstellt, wird gem. §13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

Berichtigung

3.3 Landes- und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen Die städtebauliche Dichte (GRZ / GFZ) entspricht hierbei den angrenzenden Baugebieten. Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch Festsetzung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohnhaus bestimmt, wobei unmittelbar nördlich an die verlängerte Prachatitzer Straße angrenzend 3 Wohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten zugelassen sind. 4 Wohneinheiten werden nach den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus errichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Wohngebiet WA1 mit 0,35, für das Wohngebiet WA2 mit 0,40 festgelegt. Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 überschritten werden.
Geschossflächenzahl: Im Bebauungsplan wird als Obergrenze für die Geschossflächenzahl für das Wohngebiet WA1 0,60, für das Wohngebiet WA2 0,80 fest-

gesetzt.

4.3 Bebaubare Grundfläche / Abstandsflächen

Die Grundstücksteilung soll möglichst flexibel sein, weshalb die Baugrenzen großzügig über mehrere Parzellen gezogen wurden. Um eine städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO innerhalb der Bebauung und gegenüber der Nachbarbebauung einzuhalten.

4.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach BayBO

Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Festsetzungen zu Dachform, Dachdeckung, Kniestock, Wandhöhen und Fassaden gemacht.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich erfolgen Begrenzungen für die Wandhöhe.
Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig. Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe für Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 1,00 m begrenzt. Stützmauern sind nur bei geländebedingten Erfordernissen und bis maximal 1,00 m zulässig.

4.5 Grünordnung und naturschutzrechtliche Anforderungen

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen. Für die Ortsrandeingrünung nach Westen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.
Die entsprechende Ermittlung (Gutachten „Eingriffsregelung zum Bebauungsplan“ BauGB) ergibt einen Kompensationsbedarf von insgesamt 5.963 m². Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen folgende geeignete Flächen zum Ausgleich zur Verfügung, so dass anderweitig keine weiteren Ausgleichsflächen bereit zu stellen sind:
- westliche Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft mit 980 m². Der Ausgleich erfolgt durch Pflanzung einer 3-reihigen Feldhecke.
- westlicher Wiesenhang zur Danziger Straße mit insgesamt 11.350 m².
Der Ausgleich erfolgt durch Ökologische Aufwertung des Wiesenhangs, mit zusätzlicher Pflanzung von Feldgehölzen und Anlage von Sukzessionsflächen.
Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs) der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich festgeschrieben:
- Reduzierung des Versiegelungsgrads, versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers, Zisternen zur Gartenbewässerung
- Eingrünung der Wohnstrassen mit großkronigen Bäumen
- Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück
- Erhalt schutzwürdiger Bäume, Gehölzgruppen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen
- Erhaltung der Wurzelschutzzone im Bereich Biotop C; keine Überbauung durch Strassen oder Wege
- Festsetzungen zum Artenschutz (z.B. Rodungsverbot während der Brutzeit,

Sicherung des bestehenden Biotops)
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplans für Baueingaben

4.6 Öffentlicher Spielplatz

Da sich im näheren Umfeld des Plangebiets kein öffentlicher Spiel- oder Bolzplatz befindet ist im Geltungsbereich ein öffentlicher Spielplatz eingeplant.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit im Südosten über einen unbefestigten Feldweg in Verlängerung der Prachatitzer Straße erschlossen. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die Anbindung an die Prachatitzer den Ausbau der bestehenden Erschließung vor. Grundstückeigentumsrechte wurden entsprechend geregelt. Die innerer Erschließung erfolgt durch eine ca. 250 m lange Ringstrasse, die in Teilbereichen verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

An fußläufigen Anbindungen ist geplant:
- an der nördlichen Grenze zum Ende des Schönauer Wegs und weiter einem bestehenden Trampelpfad folgend zu Fl.-Nr. 91/21 Richtung Dr.-Sittler-Straße
- Rad- und Fußweg nach Westen zur Danziger Strasse (besteh. Trampelpfad)

4.8 Abwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage. Die Anbindung an das städtische Kanalnetz erfolgt im Bereich der Danziger Straße (bestehender Mischwasserkanal). Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem. Hierzu werden erforderliche Abwasser- und Oberflächenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erstellt.
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. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse und ein Ableiten des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer nicht möglich ist, erfolgt eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt nach Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung.
Die Ableitung der Niederschlagswässer im Planbereich erfolgt im Trennsystem.
Um eine Überlastung der Abwasserkanäle zu vermeiden sind ausreichend dimensionierte dezentrale Regenwasserrückhaltungen (Zisternen) vorzusehen.

4.9 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau.
Das bestehende Netz ist zu erweitern.

4.10 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Anforderungen der DVGW-Arbeitsblätter W 405 (Löschwassermenge) und W 331 (Hydrantenabstände) zu erweitern.
Die Bereitstellung aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau ist gesichert
- für WA1 (GFZ 0,35) : Löschwassermenge 48 m³/h für bis zu 2 Std.
- für WA2 (GFZ 0,80) : Löschwassermenge 96 m³/h

4.11 Stromversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau. Das bestehende Netz ist zu erweitern. Ein Trafostandort ist in der Planung ausgewiesen.

4.12 Müllentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten. Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

4.13 Gasversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau.
Erweiterung des Ortsnetzes der Stadtwerke Passau

5. Immissionsschutz

5.1 Immissionsschutz

Das Planungskonzept sieht keine Maßnahmen vor. Von den angrenzenden Nutzungen gehen keine Auswirkungen aus, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen.

5.2 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Das Planungskonzept sieht keine Maßnahmen vor, da von den festgesetzten Nutzungen keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten sind. Belange des technischen Umweltschutzes werden nicht berührt.

6. Artenschutz / Grünordnung und Eingriffsregelung

Zum Ausgleich der allgemeinen negativen Umweltauswirkungen sind Eingriffe und Ausgleich zu bilanzieren, zur Anwendung kommt hierbei der „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003).
Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand ausgeglichen werden kann. Der Flächenausgleich ist quantitativ und qualitativ gegeben.
Die erforderlichen Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich festgeschrieben.
Die Einzelheiten des Ausgleichs sind in dem zwischen Vorhabensträger und Stadt Passau abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7. Baugrund

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist aufgrund der Vornutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen mehr oder weniger stark überprägt und ist damit als gering vorbelastet zu beurteilen.
Der anstehende Baugrund ist standortbedingt von lehmiger Beschaffenheit. Durch die damit verbundene, wenn auch beschränkte Durchlässigkeit des Bodens besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.
Der Geltungsbereich überlagert im Süd-Osten (Anschluss an Prachatitzer Straße) und im Süd-Westen eine ehemalige Mischdeponie (Deponie „Gänskragendobel“) die sich in Ost-West-Ausrichtung vom Ende der Prachatitzer Straße hinunter zur

Danziger Straße erstreckt. Die Auffüllmächtigkeit der Deponie liegt bei bis zu 6,20 m im nordwestlichen Teil der Ablagerung. An der Nordseite läuft die Verfüllung etwa an der Grenze der Ackerfläche aus. Beim Auffüllmaterial handelt es sich um Erdaushub, im östlichen Bereich mit deutlichen Bauschutt- und Hausmüllanteilen, verbreitet tritt auch Schlacke auf.
Die Altlastenverdachtsfläche "Gänskragendobl" wurde mittlerweile mit Bescheid vom 15.01.2020 als Verdachtsfläche nach den BBodSchG nutzungsorientiert entlassen. Hierbei sind auf dem Grundstück folgende Auflagen zu beachten:
- Für den Fall künftiger Nutzungsänderungen bleibt die Forderung nach weiter gehenden Untersuchungsmaßnahmen ausdrücklich vorbehalten.
- Bei künftigen Baumaßnahmen (z.B. Aushubarbeiten) im Bereich des Grundstücks ist eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter durchzuführen.
- Die dokumentierten Ergebnisse der jeweiligen Aushubüberwachung (Beweisanalytik Regelung der Entsorgung, besondere Vorkommnisse) sind nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Passau vorzulegen.
- Im Zuge von Bau- bzw. Erdbaumaßnahmen anfallender Aushub ist – unabhängig von einer Freibeprobung des Materials – nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwertung in hydrogeologische sensiblen Bereichen zugelassen.

8. Maßnamen die zur Verwirklichung des Bebauungsplans getroffen werden.

Es ist vorgesehen mittels städtebaulichem Vertrag gemäß §11 BauGB die Durchführung der Maßnahme einem Erschließungsträger zu übertragen. Mittels dieses Vertrages werden insbesondere die Ausgestaltung und Durchführung der Maßnahme (Bauverpflichtung, Sozialer Wohnungsbau), die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen, der Versorgungseinrichtungen und die landschaftspflegerischen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) geregelt.
Der Satzungsbeschluss kann erst dann erfolgen und die Planreife im Sinne des § 33 BauGB darf erst dann eintreten, wenn die im Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag festgeschriebenen Wirksamkeitsvoraussetzungen für den Eintritt der inneren Wirksamkeit dieses Vertrages – mit Ausnahme der Planreife und der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes – eingetreten sind.

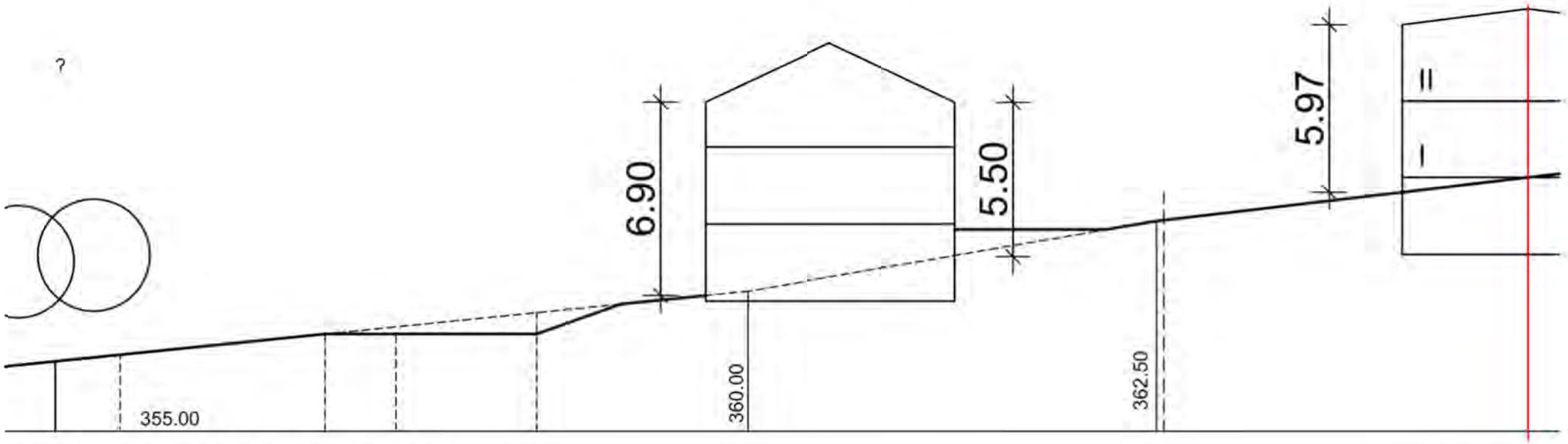
aufgestellt:
Salzweg, den 15.06.2020

Architekturbüro Rolf
Feldstrasse 28a 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

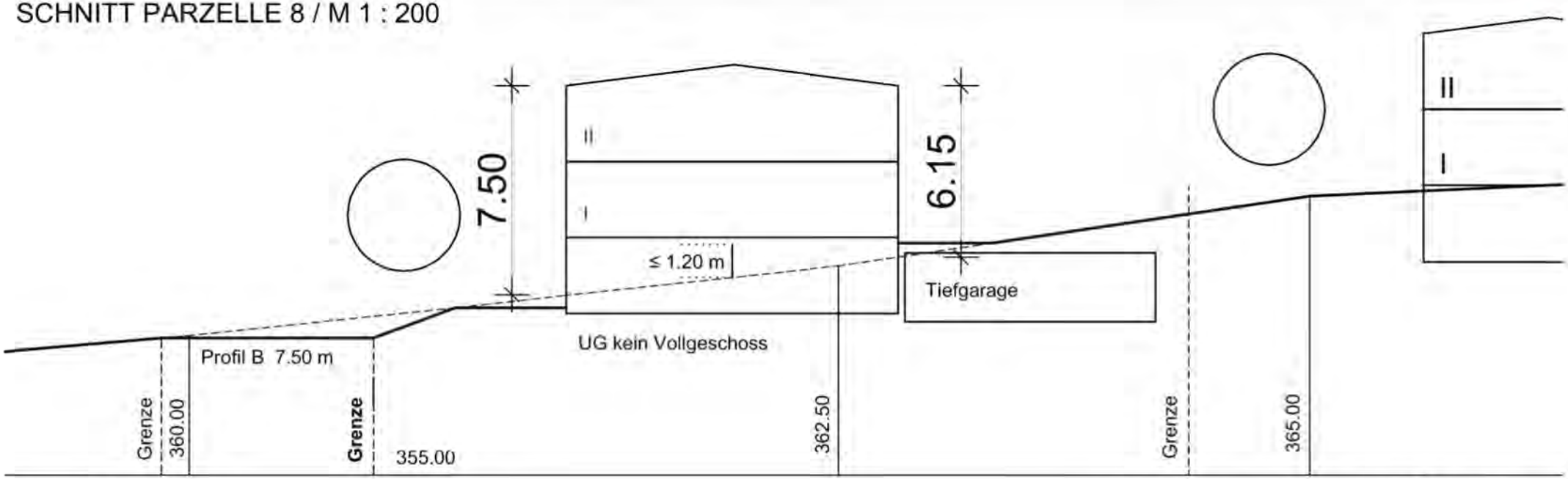
Passau, den .....

.....	.....
Udo Kolbeck	Jürgen Dupper
Referat für Stadtentwicklung	Oberbürgermeister

Anlage 1 Geländeschnitt Parzelle 8 und Parzelle 13, M 1:200
Anlage 2 Geländeschnitt Parzelle 7 und Parzelle 14, M 1:200



SCHNITT PARZELLE 8 / M 1 : 200

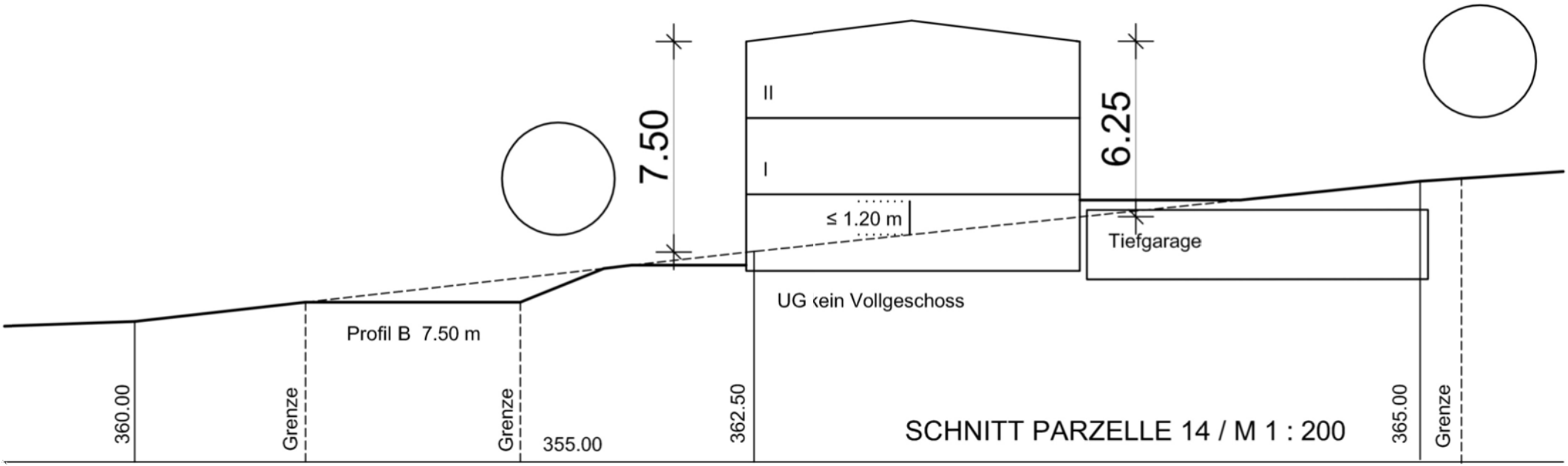


Stand 25.03.2019

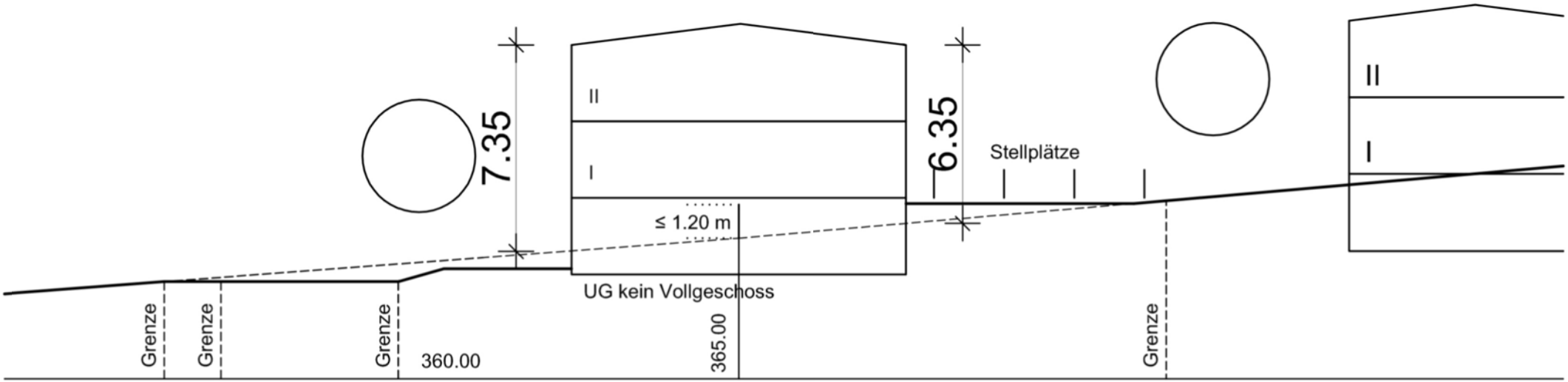
SCHNITT PARZELLE 13 / M 1 : 200

Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

ANLAGE 1



SCHNITT PARZELLE 14 / M 1 : 200



SCHNITT PARZELLE 7 / M 1 : 200

Stand 25.03.2019

Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

ANLAGE 2