

1. Planungsgebiet

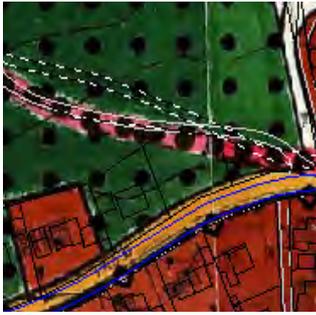
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Patriching – Jägerholz Süd“, Gmkg. Hacklberg soll auf Fl.Nr. 560/49 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 560/50 Gmkg. Hacklberg ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dabei soll im Sinne der städtebaulichen Entwicklung ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten (WE) im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Straße Patriching (östlich des Anwesens „Patriching 58“) ermöglicht werden. Im näheren Umfeld des geplanten Baugebietes sind derzeit nur wenige Bauparzellen unbebaut. Nachdem sich diese Grundstücke im Privateigentum befinden, ist es der Stadt Passau nicht möglich, diesen Flächen eine Bebauung zuzuführen. Andere Nachverdichtungsmaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes sind nicht vorhanden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die bestehende Nachbarbebauung soll in maßvoller und städtebaulich geeigneter Weise fortgeführt werden. Mit der Einführung des § 13 b BauGB können bestimmte bereits vorgeprägte, kleinere Außenbereichsflächen, welche unmittelbar an bereits bebaute Bereiche angrenzen, einer Wohnbebauung zugeführt werden, um unter Nutzung von Synergieeffekten im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich an hierfür geeigneter Stelle einen Beitrag zur geordneten städtischen Entwicklung zu leisten und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entgegenzukommen. Mit den getroffenen Festsetzungen (Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) <0,7) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Umfeld der bereits bestehenden Bebauung einfügt. Städtebaulich wird die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans begrüßt, da geeigneter Wohnraum in der Nähe öffentlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden kann. So liegt zum Beispiel der Kindergarten St. Corona in fußläufiger Entfernung, ein Lebensmittelmarkt für den täglichen Bedarf ist in wenigen Fahrtminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle der Stadtbuslinie 5 „Patriching Siedlung“, welche das Baugebiet mittels öffentlichen Personennahverkehr mit dem Stadtzentrum verbindet.

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 b BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren, da sich diese bislang dem Außenbereich zuzurechnende Fläche an einen im Zusammenhang bebauten geeigneten Ortsteil anschließt und die übrigen Voraussetzungen des § 13 b BauGB gegeben sind. So beträgt die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m², der Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen und der Geltungsbereich schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13 b Satz 1 BauGB). Ausschlusskriterien, wie etwa die Verpflichtung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Es wird daher insbesondere auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine „Fläche für Forstwirtschaft“ darstellt, wird gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan, Bestand



Flächennutzungsplan, Berichtigung

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

4. Natur- und Artenschutz

Die ursprünglich angedachte Baugrenze für ein östlich gelegenes, weiteres Einzelhaus entfällt, um den Eingriff in das Gehölz möglichst gering halten und zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen vornehmen zu können. Der im östlichen Bereich der Teilfläche Fl.Nr. 560/50, Gmkg. Hacklberg bestehende Gehölzbestand in Form von bestehenden Eichen wird mithin im Bebauungsplan als Gehölzfläche festgesetzt und von jeglicher Bebauung ausgenommen. Lediglich der im Westen angrenzende Waldbestand soll auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche entfernt werden. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuastern, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Fernversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten. Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbäume wie Schutzzäune etc. sind zu ergreifen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde zudem eine Potenzialanalyse auf Basis einer Begehung am 29.3.2021 durchgeführt. Aufgrund der Lebensraumausstattung konnten viele Artengruppen von vorneherein von der Prüfung ausgenommen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die geplante Bebauung nicht erfüllt, insofern folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Eingriffe in den Baumbestand auf dem östlich angrenzenden Flurstück sind unbedingt zu vermeiden. Die Kronentraufe der Eichen und der in der DIN vorgegebene Wurzelbereich der alten Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) ist von Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bebauung ist möglichst weit von den alten Bäumen und ihrem Wurzelbereich abzurücken.
- Durch die Rodungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der westliche Waldrand des östlich angrenzenden Waldbereiches aufgerissen. Hier ist ein möglichst breiter Waldmantel aus heimischen Gehölzarten aufzubauen um in dem von Straßen, Wegen und Bebauung umgebenen kleinen verbleibenden Waldstück günstige Bedingungen für die verbleibenden alten Bäume zu schaffen.
- Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

5. Erschließung

Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt über die bereits bestehende Ortsstraße „Patriching“. Der östlich angrenzende Feld- und Waldweg beansprucht eine Teilfläche aus Fl.Nr. 560/50, Gmkg. Hacklberg.

Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in Patriching bleiben gering, da mit der insgesamt maßvollen Erweiterung um 2 Wohneinheiten allenfalls marginale, nicht übermäßig belastende Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind.

6. Kanalisation und Oberflächenwässerung

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. in den geplanten Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben

einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und der Überlauf ist flächig zu versickern. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Da der Mischwasserkanal in diesem Bereich durch Privatgrundstücke verläuft, sollte auf den Schacht oder die Haltung angeschlossen werden, die im öffentlichen Grund (Fl.Nr. 560, Gmkg. Hacklberg) verlegt ist.

Wird aufgrund der Höhenverhältnisse eine Haushebeanlage notwendig, so ist diese laut Entwässerungssatzung der Stadt Passau seitens des Bauwerbers zu errichten. Eine Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 2l/s ist zu errichten. Die Größe bemisst sich nach der befestigten Fläche des Grundstücks. Die Entwässerungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 qm 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.

7. Energie- und Wasserversorgung sowie Telekommunikationsdienste

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet. Die Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom.

8. Feuerwehrezufahrten 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) ist sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden kann dabei über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden.

Stadt Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister