

Bebauungsplan „Eichet-Ost“, 53. Änderung, Gmkg. Heining Städtebauliche Begründung

20.12.2021

1. Anlass und Ziel

Mit Beschluss vom 23.10.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen, den Bebauungsplan „Eichet-Ost“ der Stadt Passau auf einer Fläche von ca. 4040 m² nördlich der Alten Poststraße für das Anwesen Alte Poststraße 28, Fl.-Nr. 182 und 176/26 (beide Gemarkung Heining) zu ändern. Mit der vorliegenden 53. Änderung sollen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 182 an Stelle des dort befindlichen landwirtschaftlichen Anwesens nördlich der Alten Poststraße, insbesondere durch Neufestsetzung der Baugrenzen, die Errichtung von zeitgemäßen Wohnbebauungen ermöglicht werden. Vorgesehen ist mithin die Realisierung von 6 Reihenhäusern, 4 Doppelhaushälften sowie einem Einzelhaus. Die nördlich gelegene Grundstücksfläche angrenzend an die Kreuzbergstraße (Hausnummer 4) ist nicht von der vorliegenden Änderung betroffen.

Im Ursprungsplan „Eichet Ost“ ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 182 und 176/26, jeweils Gemarkung Heining, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes bestehende Bebauung mit dem landwirtschaftlichen Anwesen erfasst.

Die Nachbarbebauung, besteht im Westen aus Einzelhäusern, im Osten grenzt eine Reihenhausbauung an. Durch die vorliegende Änderung wird die Art der Bebauung an die östlich und westlich beiderseits bereits vorhandene Nachbarbebauung angeglichen.

Städtebaulich fügt sich die geplante Bebauung in die durch den Bebauungsplan vorgegebene Situation ein. Durch die Schaffung von Wohnraum wird zum einen dem Wohnraumbedarf in Passau Rechnung getragen. Zum anderen sind die Gebäude so auf den Parzellen platziert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Die vorliegende Änderung steht daher nicht im Widerspruch zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Eichet-Ost“.

2. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: Für das Erweiterungsgebiet ist die offene Bauweise festgelegt.

Das Gebiet wird in 2 Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung eingeteilt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich West auf 1,2 festgesetzt, im Bereich Ost auf 0,8.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl werden Nicht-Vollgeschosse vernachlässigt.

3. Erschließung

3.1 Straßenmäßige Erschließung

Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und erfolgt nach wie vor über die unmittelbar südlich vorbeiführende Alte Poststraße. Das Grundstück ist durch die Busanbindung nach Passau an der Alten Poststraße mit 2 Buslinien und unmittelbar am Grundstück gelegener Haltestelle optimal Nahversorgung, Schulen und Sportanlagen angebunden. Auf Grund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV kann die Vermeidung einer zusätzlichen übermäßigen Verkehrsbelastung gewährleistet werden. Eine ausreichende Anzahl von 25 Stellplätzen kann auf dem Grundstück selbst gewährleistet werden.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. 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. 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. Der Kanalschacht Nr. 25817132 in der Alten Poststraße bildet den offiziellen Übergabepunkt von der privaten Grundstücksentwässerungsanlage auf das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Passau. Ein privater Sammelkanal, der die Alte Poststraße und die Richterstraße quert und an den öffentlichen Kanal anschließt, ist in diesem Fall erforderlich. Die Entwässerung der einzelnen Parzellen und der Sammelkanal sind bis zur Grundstücksgrenze an der Alten Poststraße im Trennsystem herzustellen und dort in einem Sammelschacht vor dem Übergang zum öffentlichen Kanal zusammenzuführen. Die Dimensionierung des Sammelkanals und des weiterführenden Mischwasserkanals bis zum Übergabeschacht ist fachgerecht zu ermitteln und zu belegen. Auf das Mindestgefälle ist zu achten.

Grunddienstbarkeiten der Eigentümer untereinander sind für die einzelnen Hausanschlüsse (Kanalleitungsrecht) zu bestellen. Auf Grund der Querung der öffentlich gewidmeten Straßenfläche ist für die Verlegung des Kanals ein Gestattungsvertrag gegenüber der Stadt Passau nötig. Die Verlegung des Sammelkanals im Bereich des privaten Löschwasserbehälters ist so auszuführen, dass sich Kanal und Löschwasserbehälter nicht behindern.

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. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.

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.

Ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch

- Abkopplung des Niederschlagswasser von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanäle, Versicherungsbecken und -mulden,
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten,
- Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in Grabensystemen,
- Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
- Schaffung von Grün- und Wasserachsen zur Aufnahme von Niederschlagswasser,
- Gestaltung von Verkehrsflächen zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser,
- Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird empfohlen.

3.3 Müllentsorgung

Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden geeignete Flächen bereitgestellt. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

3.4 Flächen für die Feuerwehr - Löschwasser

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 Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Eine Löschwasserbevorratung vom 48m³/h für maximal 2 Stunden kann über das Wasserleitungsnetz der Stadt Passau bereitgestellt werden. Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Die erforderliche Löschwassermenge ist - soweit sie nicht aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Passau entnommen werden kann - in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr spätestens bei Bauausführung durch geeignete Maßnahmen (z.B. unterirdische Löschwassertanks) sicher zu stellen. Im Bebauungsplan ist eine Fläche ausgewiesen, an der ein privater ausreichend dimensionierter Löschwasserbehälter unterirdisch platziert werden kann. Unterirdische Löschwasserbehälter für die Löschwasserversorgung sind nach den Vorgaben der DIN 14230 auszuführen. Konkret ist im Einmündungsbereich der Privatstraße in die Alte Poststraße ein privater Löschwasserbehälter vorgesehen, welcher zum Teil unter der Privatstraße und zum Teil unter dem Gartenbereich der Parzelle 6 liegt. Der Zugang zu diesem Löschwasserbehälter für den Bedarfsfall, die Wartung etc. ist sicherzustellen. Die im Plan bezeichnete Fläche über dem Behälter ist von jeglicher Bebauung - also auch durch Nebengebäude - und intensivem Bewuchs, wie etwa Bäume und große Büsche, freizuhalten. Der Löschwasserbehälter muss im Bereich der Privatstraße so ausgebildet sein, dass er dem zu erwartenden Verkehr, auch beispielsweise Schwerlastverkehr und Feuerwehrfahrzeuge standhält.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Beschreibung der Planungen – Planungsgrundlagen

Die wesentlichen Planungsziele – die Schaffung von Wohnraum im Plangebiet – werden durch die vorliegende 53. Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Planungsziele sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgeschrieben. Dabei sind Angaben über die Gestaltung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Vorschriften über die Grünordnung enthalten.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zum Teil mit einer alten Hofstelle bebaut, welche aus Wohngebäude, Stallgebäude, Fahrzeugremise, großem Lagerschuppen und kleinem Gartenhaus besteht. Zum Teil ist die nicht bebaute Restfläche eine extensiv genutzte Gartenfläche mit Rasen- und Wiesenbewuchs.

Ein Teil der Fläche ist als Biotop kartiert. In dieser Fläche stehen schützenswerte Bäume.

Die beiden erfassten Biotope sind:

Biotop-Nr. 1255-001 Baumgruppe aus 3 Pappeln, 1 Spitzahorn und 1 alten Birnbaum (Stammdurchmesser 50 – 60 cm)

Biotop-Nr. 1255-002 Baumgruppe aus einem Winter-Linden-Mehrfachstamm mit mehr als 1 m Stammdurchmesser, 1 Stiel-Eiche mit Totholz, einem Spitzahorn und einer Rot-Eiche.

Vorhandene, in der Stadtbiotopkartierung erfasste Gehölzbestände bleiben weitgehend unbeeinträchtigt erhalten. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan im Plan über die Planzeichen und im Text getroffen und sollen deren langfristigen Schutz gewährleisten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Plangebiet mit Ausnahme der in der Stadtbiotopkartierung erfassten Gehölzbestände nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild besitzt.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

Ein Eingriff durch die vorliegende Änderung in die Flächen des Plangebietes in Bezug auf umweltbezogene Belange wird durch Teilversiegelung durch Bau- und Zufahrtsflächen erfolgen. Durch planerische Vorgaben bzw. durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen. Die Beseitigung der Oberflächenwasser aus den Dachflächen erfolgt im Trennsystem. Die städtische Kanalisation in dem Bereich weist jedoch kein Trennsystem auf, so dass das Regenwasser dort eingeleitet werden muss. Details zur Ausführung wie Wasserrückhaltung etc. ist mit der Dienststelle Stadtentwässerung 450 abzustimmen.

Mit den Festsetzungen für eine Bepflanzung mit einheimischen Baum- und Straucharten wird der Ausgleich der befestigten Flächen abgesichert.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen Flächen, die eine übergeordnete Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Diese Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten. Die weiteren Festlegungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass der Eingriff in diese Bereiche nicht oder nur sehr gering ausfällt.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan – Gestaltung der baulichen Anlagen – ist gewährleistet, dass größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen vermieden werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser steht im Plangebiet nicht an. Quellen und Hangschichtwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die nicht überbauten und nicht befestigten privaten Flächen wird festgelegt, dass diese als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden sind. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die privaten Stellflächen und Zufahrten, sowie die Zugänge in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Schutzgut Luft /Klima

Auswirkungen auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Wesentlichen an eine bestehende Wohnbebauung an. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Für die landschaftstypische Einbindung ist im Bebauungsplan Deckblatt im Westen und Norden eine Ortseingrünung zeichnerisch dargestellt und festgesetzt.

Schutzgut Mensch (Lärm)

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen Lärmemissionen.

Spezielles Artenschutzrecht, Schutz streng geschützter Arten

Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten wird dazu eine Regelung zum Gehölzschnitt in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beim legitimierten Abbruch der Bestandsgebäude der alten Hofstelle war nicht auszuschließen, dass streng geschützte Arten diese als Lebens- und Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine entsprechende Festsetzung findet sich deshalb im Bebauungsplan wieder.

Im laufenden Verfahren wurde deshalb eine Untersuchung der Bestandsgebäude vorgenommen und auf dieser Grundlage die Beurteilungsgrundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die untere

Naturschutzbehörde hat mittlerweile bestätigt, dass unter Beachtung der dort beschriebenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die dort vorkommenden streng geschützten Fledermäuse und an/in Gebäuden brütende Vögel eintreten werden. Ein Städtebaulicher Vertrag regelte die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen und der Bebauungsplan stellt mit seinen planlichen Festsetzungen die Standorte für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatz-Lebensstätten für die streng geschützten Arten sicher.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit den dort beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Die darin enthaltenen faunistischen Erhebungen und die Einschätzungen zum Artenschutzrecht kamen dabei zu folgendem Ergebnis:

Der Abriss der Gebäude und die Fällung und Rodung von Gehölzbeständen (vorwiegend Bäume) sowie die Baufeldfreimachung können ohne Einhaltung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei Fledermäusen und bei Europäischen Brutvogelarten führen. Unter Einhaltung der genannten konfliktvermeidenden Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist das Vorhaben bei Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die Europäischen Brutvogelarten nach BNatSchG zulässig. Ein Teil der Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Abrissarbeiten erfolgten genau nach den Angaben der ökologischen Bauleitung. Die Mücken- und Zwergfledermäuse wurden erfolgreich vergrämt, die Mopsfledermäuse waren vor dem Abriss bereits aus dem Sommerquartier verschwunden. Die Abrissarbeiten an den Dachüberständen wurden am 12. Oktober (außerhalb der Brutzeit) im Beisein der ÖBL händisch vorgenommen, um keine versteckten Fledermäuse durch den Abbruch zu gefährden. Die 3 Fledermaustürme wurden nach den neuesten Kenntnissen speziell für dieses Artenpaar gefertigt. Sie wurden an drei ideale Plätze platziert und sind voll funktionsfähig.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Zuge der Bestandsbewertung hat sich ergeben, dass im Geltungsbereich Teilbereiche von in der Stadtbiotopkartierung erfassten Biotopen vorhanden sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Habitatbäume. Wie bereits oben beschrieben regeln die planlichen und textlichen Festsetzungen deren Erhalt.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die notwendigen Nebenanlagen ist das Schutzgut Boden betroffen. Die erhöhte Bodenversiegelung lässt sich nur geringfügig durch Auflagen für die Versicherungsfähigkeit von Belägen minimieren.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume ist durch die Beseitigung der Gehölze im ehemaligen Gartenbereich und den Abbruch der Bestandsgebäude betroffen. Textliche und planliche Festsetzung regeln, dass geschützte Arten durch die spätere Realisierung des Baurechts nicht getötet werden und deren Lebens- und Fortpflanzungsstätten so ersetzt werden, dass diese den betroffenen Arten kontinuierlich zur Verfügung stehen werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass diese Belange ausreichend berücksichtigt sind und Eingriffe auf ein Mindestmaß beschränkt sind.

Sonstige Maßnahmen – über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus – zur Vermeidung und Verringerung von Umweltbeeinträchtigungen, sowie weitere Ausgleichsmaßnahmen über das geforderte Maß hinaus, erscheinen nicht erforderlich. Alternative Planungsuntersuchungen haben gezeigt, dass keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt erreicht werden kann, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

Zusammenfassung:

Es kann festgestellt werden, dass durch die 53. Änderung des Bebauungsplanes „Eichet Ost“ und die damit verbundene Ausweisung neuer Bauflächen keine wesentlichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter im Sinne der Vorschriften Eingriffsregelung erkennbar sind. Die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser und Arten

und Lebensräume sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

5. Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Stadt Passau, den

Stadtentwicklung

Stadt Passau