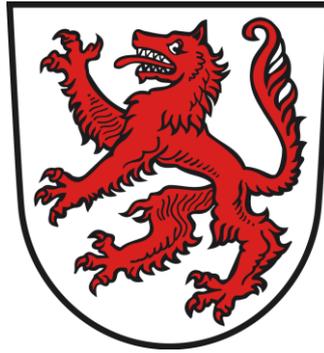


STADT PASSAU



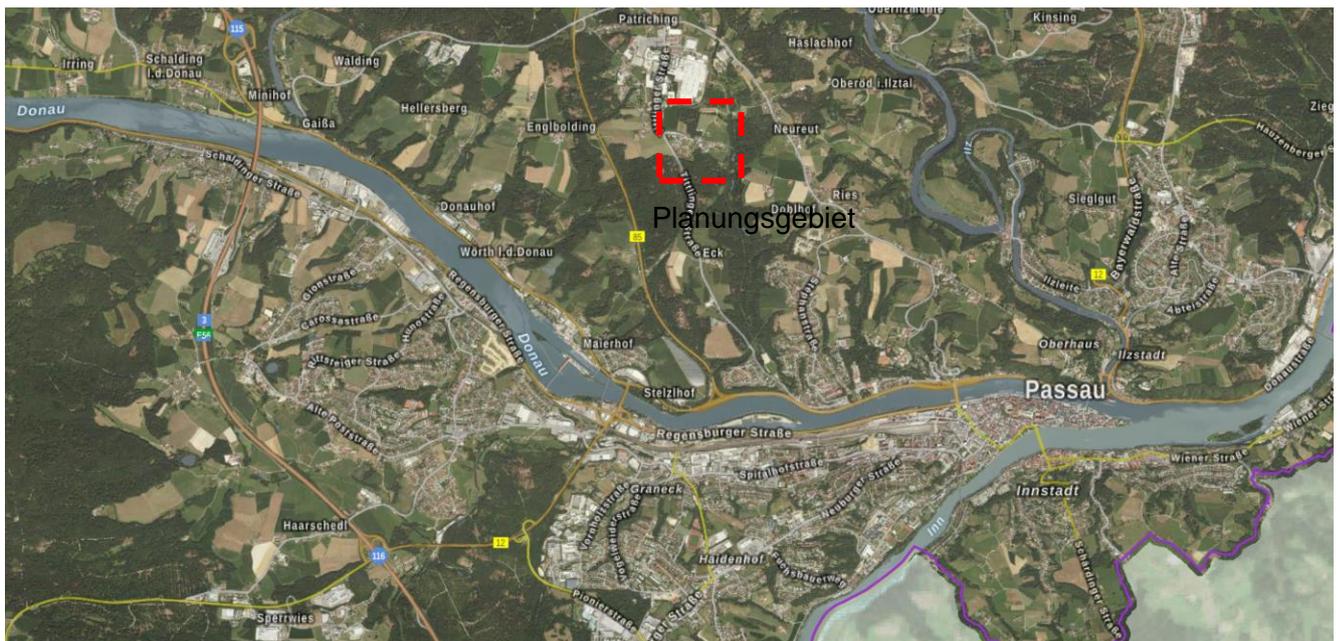
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"WA Tannenleite Erweiterung"

Begründung

ENTWURF

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



schmidarchitekten

jägerhof 51/4
passau 94034

t_ +49-851-2260376
f_ +49-851-2260377

office@arc-s.de
www.arc-s.de

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 1_Begründung

Index A 14.02.2022

Inhaltsverzeichnis:

1	Erfordernis und Ziele der Planung, Verfahren	3
2	Überörtliche Planung und Raumordnung	6
3	Kennzahlen der Planung	10
4	Erschließung	11
5	Städtebau	13
6	Immissionsschutz	17
7	Grünordnung / Maßnahmen für Natur und Landschaft	18
8	Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz	20
9	Natur- und Landschaft (Eingriffsregelung)	21

Verzeichnis der Abbildungen:

Abbildung 1: Flächennutzungsplan, geltende Fassung, maßstabslos.....	4
Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Berichtigung, maßstabslos	4
Abbildung 3: Auszug aus der Karte "Freiraumsicherung" des Regionalplans	8
Abbildung 4: Auszug aus der Karte "Waldfunktionskartierung"	9

Anlagen:

Anlage 1: Erläuterungsbericht Büro Kappendobler vom 22.12.2021

Anlage 2: Naturschutzfachliche Beurteilung Ing. Büro Eisenreich vom 06.10.2020, zuletzt geändert am 15.2.2022

1 Erfordernis und Ziele der Planung, Verfahren

1.1 Planungsanlass, Lage des Plangebietes

Auf dem Flurstück 656/5 der Gemarkung Hacklberg soll eine Wohnbebauung (ein Wohnhaus mit mindestens zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus) ermöglicht werden. Damit trägt die Stadt Passau auch der Nachfrage nach Baugrundstücken im Zuge der Innenentwicklung Rechnung.

Das Plangebiet befindet sich circa 4 km nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Dietzing. Südlich, westlich und östlich schließt Wohnbebauung an. Im Süden wird das Flurstück durch die Erschließungsstraße Tannenleite begrenzt. Nördlich des Flurstücks befindet sich ein Waldgebiet und jenseits dessen der Gewerbestandort der Zahnradfabrik. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Unterdietzing“ und nördlich des Bebauungsplanes „Tannenleite“, 1. Änderung, Gemarkung Hacklberg. Bisher existiert für das Plangebiet kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit 1850 Quadratmetern Fläche das Flurstück Nr.656/5 der Gemarkung Hacklberg.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau, rechtswirksam seit 1989, als Fläche für die Forstwirtschaft (siehe Abbildung 1) dargestellt.

Im tatsächlich vorhandenen Zustand stellt sich die Waldfläche in ihrer Erscheinung als nur mehr rudimentär vorhanden dar. Sturmschäden und Käferbefall haben zu einem sehr dezimierten Waldbestand geführt. Tatsächlich befindet sich auf einem Großteil des Flurstücks derzeit Wiesenfläche.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

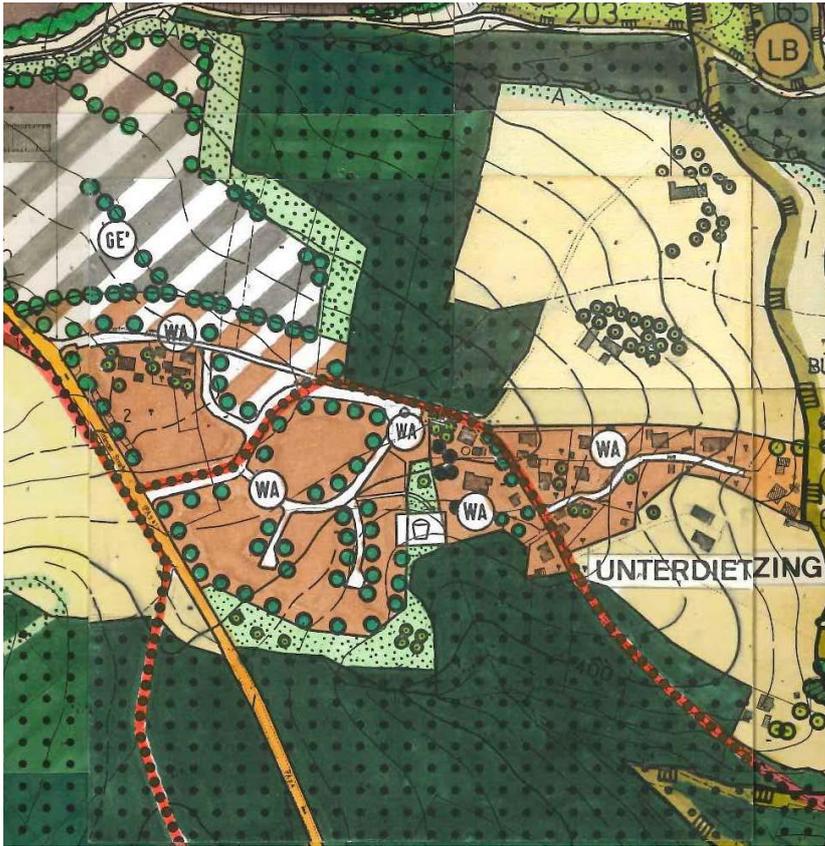


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, geltende Fassung, maßstabslos

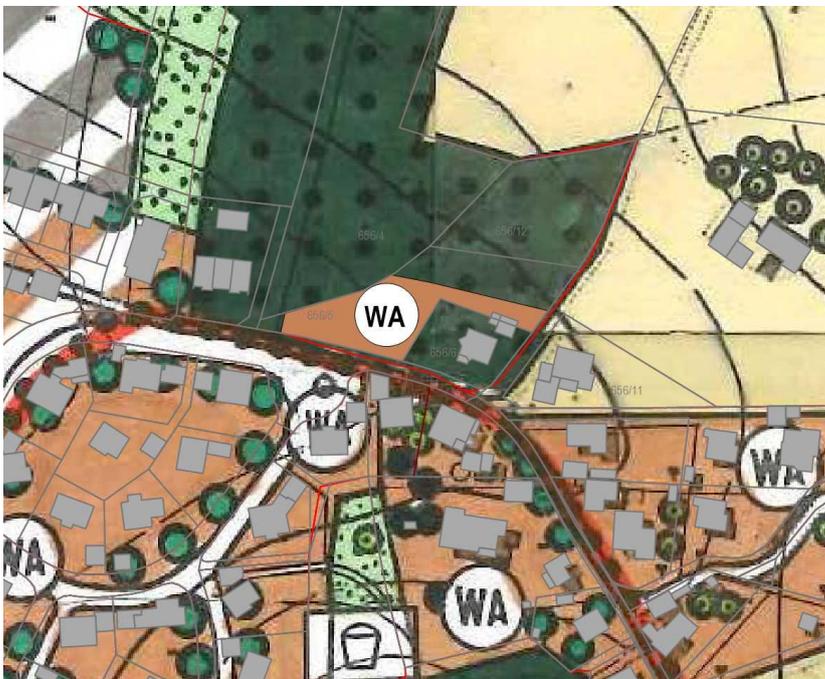


Abbildung 2 : Flächennutzungsplan, Berichtigung, maßstabslos

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Ortsteil Hacklberg auf der Fl.Nr. 656/5 Gemarkung Hacklberg, bislang forstwirtschaftlich genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen werden. Durch die Neuausweisung eines Wohngebiets bzw. die Errichtung eines Wohngebäudes mit zumindest zwei Wohneinheiten, soll dem kurz- bis mittelfristig anstehenden Wohnraumbedarf entgegengetreten werden.

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. Das gute Arbeitsplatzangebot sowie die gute verkehrliche Anbindung verstärken diese Situation. Demgegenüber stehen nur wenige freie Bauparzellen. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation in Nachbarkommunen entgegenzuwirken, sieht es die Stadt Passau als hoheitliche Aufgabe jungen Familien im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Baugrund zur Verfügung zu stellen.

1.4 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB. Die Voraussetzungen sind mit der Lage des Grundstücks an dem unmittelbar anschließenden, bebauten Ortsteil (Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Unterdietzing“) und nördlich des Bebauungsplanes „Tannenleite“, 1. Änderung, Gmkg. Hacklberg) sowie mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, auf der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, gegeben.

2 Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Vorgaben Landesplanung/ Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Der Vorhabensbereich (Stadt Passau) ist landesplanerisch als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen bei Passau, Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Die Stadt wird zudem im System der Zentralen Orte als Oberzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Oberzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird hervorgehoben, dass sich die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentrieren soll. Als Oberzentrum ermöglicht die Stadt Passau für die Bevölkerung die Bedarfsdeckung mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen, auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens (spezialisierte, höherer Bedarf). Sie ist Sitz wirtschaftlicher Organisationen sowie bedeutender Einrichtungen der Kultur, der Rechtspflege und der Verwaltung. Ziel der Raumordnung ist weiterhin, dass die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen soll. So setzt die Stadt in der Stadtentwicklung auf Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit neben weiteren Motiven wie Wohnraum für alle verschiedenen Altersgruppen, Bevölkerungsschichten und Familienstände.

Die Raumordnung bestrebt zudem, dass Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Mit der vorliegenden Planung wird versucht, auf die naturschutzrechtlichen Belange Rücksicht zu nehmen.

Nach LEP (Grundsatz 3.1) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach LEP (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Gesamtstadt Passau wurde festgestellt, dass dieser bei rund 0,03 ha täglich und damit weit unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte des Regierungsbezirkes liegt. Begründet wird dies u.a. auch durch die intensive und vorrangige Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung seitens der Stadt Passau.

Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung kann das Oberzentrum Passau in den nächsten Jahren mit einem leichten Bevölkerungswachstum rechnen. Nach dem „Demographischen Profil für die kreisfreie Stadt Passau“

(vgl. <https://www.statistik.bayern.de/statistik/kreise/09262.pdf>)

wird in den Jahren 2014 bis 2024 ein Zuwachs um ca. 1,7% angenommen, bis 2034 sind es immerhin noch 0,3%. Es ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum nicht allein durch Nachverdichtung und Nutzung von Bauflächenreserven aufgenommen werden kann, sondern dass in Passau auch neue Wohnbauflächen erforderlich sein werden.

Die Potentiale der Innenentwicklung werden in Passau, insbesondere auch im Bereich Hacklberg, konsequent angewandt. In den vergangenen Jahren wurden 80 % aller Bauleitplanverfahren als Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt. Bezüglich der verfolgten Nachverdichtungen, die weiterhin ein wichtiges Ziel der Stadt Passau sind, ist jedoch festzuhalten, dass diese nicht in allen Bereichen das ausschließlich zu verfolgende städtebauliche Ziel darstellen können. Insbesondere die Stadtrandbereiche sind der städtebaulich geeignete Bereich, Bauflächen für die in der Region stark nachgefragten Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauungen zu ermöglichen, da sie den verträglichen Übergang vom innerstädtischen hin zum ländlichen Umland darstellen. Somit kann der Abwanderung von Familien in die stark wachsenden Umlandgemeinden entgegengewirkt werden. Für den Stadtteil Hacklberg wurde 2015 eine Bauentwicklungsstudie durchgeführt, welche ergab, dass durch die Ansiedlung bzw. Etablierung eines sehr bedeutsamen Arbeitgebers neben weiteren erfolgreichen Gewerbebetrieben, verbunden mit entsprechend vielen qualifizierten Arbeitsplätzen der Stadtteil Hacklberg/Patriching sehr an Bedeutung gewonnen und damit auch als Wohnstandort attraktiver geworden ist. Hervorzuheben sind hierbei die verkehrstechnisch günstige Lage und die Nähe zu großen Arbeitgebern.

Nach LEP (Ziel 3.3) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der zur Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehene Bereich befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Tannenleite und kann stadtplanerisch in das bestehende Konzept eingebunden werden. Westlich südlich und östlich befindet sich bereits Wohnbebauung. Die benötigten Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden oder können hergestellt werden.

2.2 Freiraumsicherung

Nach RP 12 (Ziel B I 2.1.1) sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente (...) erhalten werden. Im Stadtteil Hacklberg befindet sich nur im Norden und Westen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 30, welchem der Erhalt der Freiraumfunktion und das gebietsspezifische Erhaltungs- und Entwicklungsziel von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommt. Bei städtebaulichen Entwicklungsbestrebungen ist dieses landschaftliche Vorbehaltsgebiet ausreichend zu berücksichtigen. Das geplante Wohngebiet liegt westlich des Vorbehaltsgebiets 30, greift aber nicht in dieses ein (s. Abbildung 2).

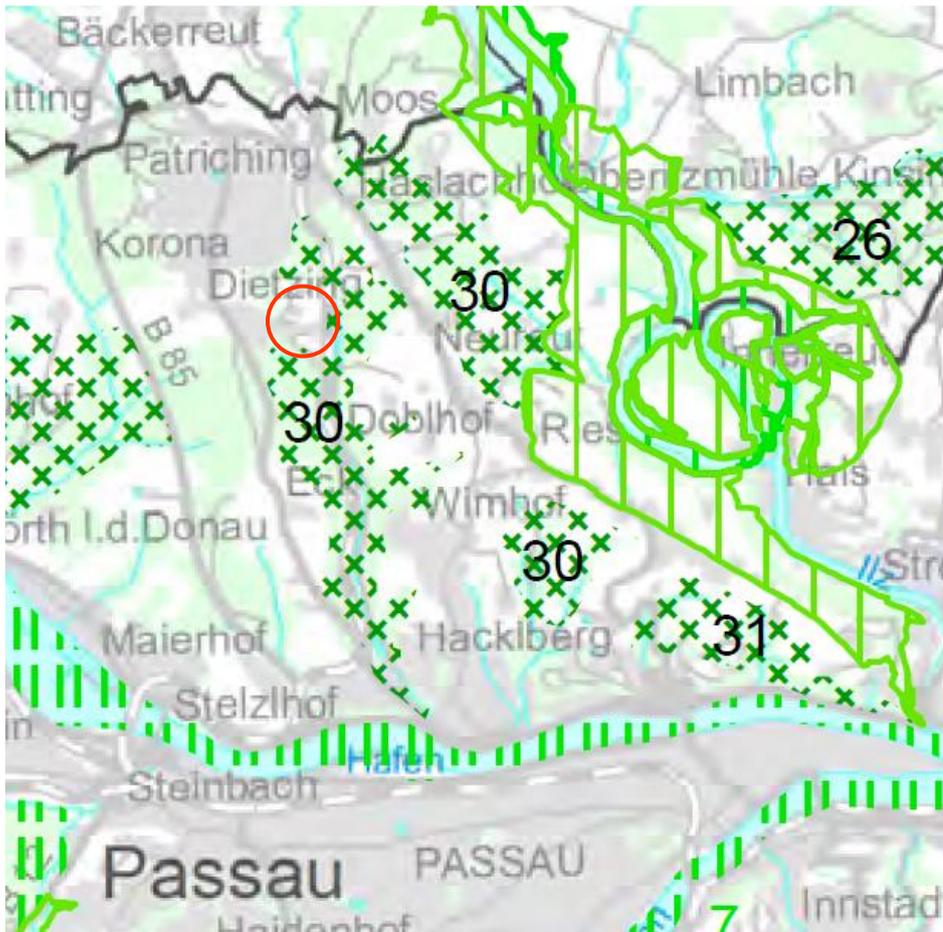


Abbildung 3: Auszug aus der Karte "Freiraumsicherung" des Regionalplans Donau-Wald

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

2.3 Waldfunktionsplanung

Die gesetzliche Grundlage für die forstlichen Fachpläne findet sich in den Artikeln 5 und 6 BayWaldG. Danach können unter der Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung Waldfunktionspläne als forstliche Fachplanung aufgestellt werden. Die Bayerische Forstverwaltung hat für alle 18 bayerischen Planungsregionen (siehe Landesentwicklungsprogramm) Waldfunktionspläne erarbeitet. In den Waldfunktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet.

Hinsichtlich der Waldfunktionen im Untersuchungsgebiet wird die nordwestlich gelegene Waldfläche als Wald mit Klima, Immissions-, und Lärmschutz lokal dargestellt. Es handelt sich aber nicht um einen Schutzwald im Sinne des Gesetzes (Art. 10 Abs. 1 BayWaldG), sowie ebenfalls nicht um einen temporären Schutzwald nach Art. 10 Abs. 2 BayWaldG. Im tatsächlich vorhandenen Zustand stellt sich die Waldfläche in ihrer Erscheinung als nur mehr rudimentär vorhanden dar. Sturmschäden und Käferbefall haben zu einem sehr dezimierten Waldbestand geführt.

Der Waldflächenverlust durch Rodung muss waldrechtlich nicht kompensiert werden, entscheidend ist die Lage nördlich der Donau (Landschaftsraum Bayerischer Wald, der nicht als waldarm gilt). Die Rodungsgenehmigung ist im Rahmen der Konzentrationswirkung von der zuständigen Baubehörde im Rahmen der Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erteilen. Umliegend um den Änderungsbereich sind weitere Waldflächen vorhanden. Mit der Beseitigung des betroffenen Waldes sind keine weitreichenden Auswirkungen auf Klima/Luft, den Immissionsschutz und dem Lärmschutz zu erwarten. Nördlich der betroffenen Fläche verbleiben weitere Waldflächen, so dass dem betroffenen kleinräumigen Bereich keine wesentlichen Bedeutungen zum Schutz von Siedlungen vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen zugeordnet werden kann. Die bestehende Waldfläche wird weitestgehend erhalten und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

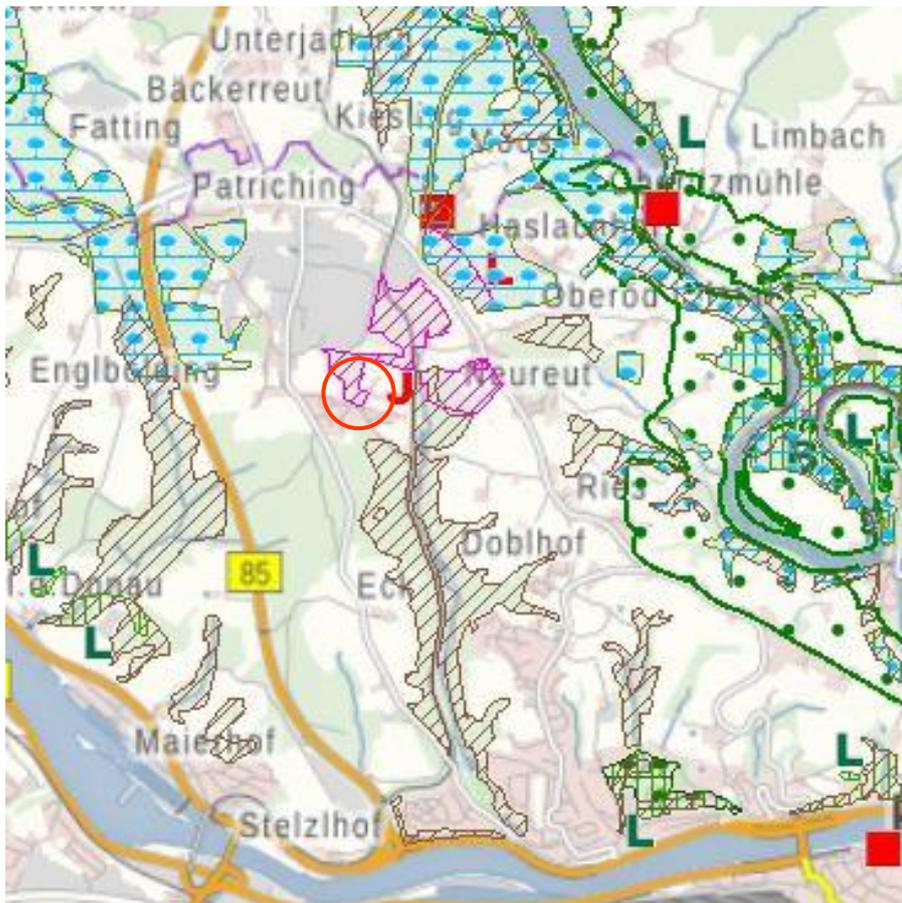


Abbildung 4: Auszug aus der Karte "Waldfunktionskartierung"

Planungsgebiet durch roten Kreis markiert
Quelle: Bayern Atlas

3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich 0,185 ha

Flächen für Naturschutz / Wald 0,070 ha

Nettobauland (WA) 0,115 ha

Darin:

Überbaubare Grundstücksfläche: 0,032 ha

4 Erschließung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die **verkehrstechnische Erschließung** erfolgt über die unmittelbar angrenzende Ortsstraße „Tannenleite“, welche westlich an die Tittlinger Straße anschließt und eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz darstellt. Das Stadtzentrum Passau ist auch mittels öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie 5 der Stadtwerke Passau) gut zu erreichen.

4.2 Trink-, Brauch-, Löschwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit **Trink- und Brauchwasser** sowie **Löschwasser** für den Grundschutz (Spende mindestens 48 m³/h über 2 Stunden) ist über die kommunale Wasserversorgung durch den Anschluss an das Wassernetz der Stadtwerke Passau gesichert.

4.3 Entwässerung

Die **Entwässerung** des Plangebiets erfolgt über die städtische Abwasseranlage. Das Baugrundstück wird mittels Trennsystem entwässert. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem herzustellen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Kontrollschacht vorzusehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. An diesen Vorgaben hat sich auch die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Passau zu orientieren. Daher wird bei Neuanschlüssen grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist jedoch eine Versickerung aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich (der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.), kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestatten werden. Die Erlaubnis wird jedoch nur dann erteilt, wenn vor der Einleitung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch eine Zisterne erfolgt. Dabei ist der Ablauf der Zisterne mit einer Drosselung von 2 l/Sek zu versehen, so dass das einfließende Niederschlagswasser dosiert in das Kanalnetz abgegeben werden kann. Wird das Zisternenwasser durch eine Schließung des Ablaufs gesammelt und anschließend im Haushalts- oder Betriebswasserkreislauf (z. B. Toilettenspülung) verwendet, so ist im Ablauf der Einbau eines Wasserzählers vorgeschrieben.

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.

Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch:

- Abkopplung des Niederschlagswassers 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 bei allen Neuerschließungen und Bebauungsplänen.

Als vorbeugende Maßnahmen gegen Sturzfluten wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen. Zudem sollen Vorkehrungen getroffen werden, die einen Rückstau aus der Kanalisation vermeiden.

4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die **Versorgung mit Telediensten** wird über das Netz des Teleparks Passau sichergestellt. Die **Versorgung mit Strom und Gas** erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

4.5 Abfallentsorgung

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die ZAW Donau-Wald über die Ortsstraße Tannenleite. Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bestehen durch den angrenzenden Kreisverkehr. Die gesetzlichen Regelungen sowie die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgungsunternehmens sind zu beachten.

5 Städtebau

Der Ortsteil Dietzing ist geprägt von Wohnbebauung. Südlich und westlich schließen die Siedlung Tannenleite, für welche ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, östlich die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Unterdiezing“ mit entsprechender Einzelhausbebauung an. Im Norden befindet sich Wald, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist. Im tatsächlich vorhandenen Zustand stellt sich die Waldfläche in ihrer Erscheinung als nur mehr rudimentär vorhanden dar. Sturm- und Käferbefall haben zu einem sehr dezimierten Waldbestand geführt. Tatsächlich befindet sich auf einem Großteil des Flurstücks derzeit Wiesenfläche.

Der rechtsgültige Landschaftsplan stellt westlich der Fläche für die Forstwirtschaft Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dar.

Nun soll eine kleine Teilfläche, die derzeit als Waldfläche dargestellt sind, als Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Die Änderung sieht eine Erweiterung der Wohnbaufläche von circa 0,115 Hektar vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden.

Die Fläche mit der Flurnummer 656/6 ist derzeit bereits mit einem Gebäude bebaut und liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Unterdiezing“. Die Flurnummer 656/5 soll nun in den Innenbereich mit einbezogen und ein Teil als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt werden, da sie in maßvoller und städtebaulich geeigneter Weise die Bebauung fortsetzt. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Lage im Siedlungszusammenhang bereits gesichert oder vorhanden.

Topographisch fällt die Planfläche von Südwesten nach Nordosten mit circa 9,5% ab.

In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Denkmalpflege und des Städtebaus gerecht zu werden. Eine harmonische Bauungsstruktur unter Beachtung einer einheitlichen Formensprache und Sicherung eines hohen Grünanteils sollen entstehen.

Als planerische Zielstellung können definiert werden:

- Berücksichtigung der umgebenden Bebauung,
- Schaffung einer Bebauung, die mit ihren planerischen Vorgaben den Charakter der angrenzenden Bebauung entspricht
- Beachtung / Ermöglichung der Nutzung regenerativer Energien,
- sparsamer Umgang hinsichtlich des Flächenverbrauchs durch Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und -wege, sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GFZ)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der beabsichtigten Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist nur Wohnnutzung zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Wandhöhe.

Die **Grundflächenzahl** wird aufgrund der großzügigen Flächen für den Aufbau eines artreichen Waldrandes und somit nicht für Bebauung nutzbarer Grundstücksfläche mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: Stellplätze, Fahrradstellplätze, Grundstückszufahrten) um max. 50 % überschritten werden. Es wird festgesetzt, dass die zu versiegelnden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden und ein Versickern von Oberflächenwasser weitestgehend erhalten werden kann.

Die **Höhe der Gebäude** ist über die zulässige maximale traufseitige Wandhöhe der baulichen Anlagen geregelt. Um die Dimensionierung der geplanten Gebäude verträglich an den Bestand und die topographischen Verhältnisse anzupassen, wurde eine Wandhöhe von 6,5 Metern bergseits und 7,5 Metern talseits über bestehendem Gelände festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Um das geplante Gebäude in die umgebende Bebauung einzubinden, werden lediglich 2 Geschosse zugelassen.

Aufgrund des hängigen Geländes werden **Aufschüttungen und Abgrabungen** bis 1,5 m Höhe zugelassen. Sie müssen über die Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1:2,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände auszuführen.

Stützmauern, soweit diese unabhängig von Gebäuden sind, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.

5.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der **Abstandsflächen** ist nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zu bemessen. Nach Art. 6 Absatz 7 Satz 1 BayBO sind ausnahmsweise keine Abstandsflächen einzuhalten bei Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (wie zum Beispiel Nebengebäude) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00m und einer Gesamtlänge der Außenwände aller Grenzbauten zusammen von 9,00m je Grundstücksgrenze. Die geplante Doppelgarage überschreitet die vorgeschriebenen Maße im nordwestlichen Bereich, eine Abstandsflächenübernahme des angrenzenden Grundstücksbesitzers auf Flurnummer 656/4 ist vorhanden. Somit kann die Garage an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

5.4 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Passau. Auf dem Grundstück sind 2 Garagenstellplätze geplant und ausreichend Platz für einen weiteren Stellplatz vorhanden. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

In der **Gebäudegestaltung** sind entsprechend der Umgebungsbebauung Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind Kollektorflächen zur Solarenergienutzung, wobei diese in die Dachfläche zu integrieren sind. Die Errichtung von Balkonen hat innerhalb der überbaubaren Fläche zu erfolgen.

Für die **Dachdeckung** sind rote oder anthrazitfarbene Dachpfannen oder grau beschichtetes Falzblech festgesetzt. Nebengebäude und Garagen sind in Dachform und Eindeckung dem Haupthaus anzugleichen.

5.6 Baumfallgefahren

An das zur Bebauung vorgesehene Grundstück grenzt nordwestlich ein ca. 30-jähriger und rund 15m hoher Mischwald aus einer ganzen Reihe von Baumarten an (Buche/Fichte/Tanne/Eiche/Birke/Kirsche...). Bis auf die Fichte, die zum großen Teil aufgrund Borkenkäferbefall ausfällt, handelt es sich um einen prinzipiell um einen stabilen Bestand, der auf einem gut zu durchwurzelnden Boden stockt. Lediglich ungünstig wirkt sich die Lage des Waldes zum Bauvorhaben aus: Die Bäume, die auf dieser mäßig wasserversorgten Kuppe noch bis zu 25m hoch werden können, sind dem Haus im Baumfallbereich in der Hauptwindrichtung vorgelagert. Insbesondere die flach wurzelnden, verbliebenen Fichten stellen ein Risiko dar.

Wegen der geringen Breite des Grundstücks wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten ein **Waldabstand von 20 Metern** vereinbart. Dies setzt aber den Bau einer verstärkten Dachkonstruktion voraus. Die in Abhängigkeit von den naturräumlichen Gegebenheiten verbindliche Aussagen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten muss eingeholt und dessen Maßnahmenrichtlinien eingehalten werden. Ebenso wird der Abschluss von Haftungsausschlusserklärungen zugunsten der jeweiligen Waldeigentümers empfohlen.

Im Zuge der Baugenehmigung bzw. der Satzungsaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Rodungserlaubnis einzuholen.

5.7 Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Gelände zulässig, nicht jedoch im Bereich festgesetzter Pflanzonen.

Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe möglich. Es sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune sowie Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaun Sockel sind nicht zulässig, es ist auf einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu achten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewähren.

5.8 Bau und Bodendenkmale

Laut Bayerischem Denkmalatlas sind weder **Bau- noch Bodendenkmale** von der Planung nicht betroffen. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass Bodendenkmäler zu finden sind. Gemäß Art.8 DSchG gilt: „(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet,

dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]“

5.9 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Passau sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Änderungsbereich bekannt.

6 Immissionsschutz

Das Baugebiet ist von Norden her Lärmimmissionen durch das Industriegebiet „Patriching Ost“ ausgesetzt. Bei der Bauplanung ist auf diese Verhältnisse möglichst mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung Rücksicht zu nehmen (Anordnung der dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume ohne Außenwandöffnungen an der Nordfassade).

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den nördlichen Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen auszustatten. Deren Betrieb soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.

7 Grünordnung / Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D 63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Ilz-Erlau -Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Circa 260 Meter nordöstlich befindet sich das FFH Gebiet Ilz -Talsystem.

Derzeit befindet sich auf dem Flurstück 656/5 entlang der Erschließungsstraße ein Gehölzaufwuchs, sowie extensiv genutzte Freiflächen entlang eines durch Sturm und Käferschaden nur mehr rudimentär vorhandenen Waldstücks, die befallenen Fichten wurden bereits entfernt. Für die Waldfläche wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine Rodungsgenehmigung benötigt. Eine Waldumwandlung und Ersatzpflanzung nach Art.15 BayWaldG sind nach Zusage des ALEf nicht notwendig.

Die geplante Bebauung soll durch Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße, sowie der Anlage eines abgestuften, 2-4-reihigen Waldsaumens aus Gehölzhecken und Feldgehölzen, in die Umgebung und in die sich nördlich anschließende Waldfläche eingebunden werden. Sie leistet somit auch einen Beitrag zur Sicherung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Lebensraumfunktion, Klimaausgleich, Luftverbesserung). Die mittlere Tiefe dieser Zone liegt bei circa 13,5 m. Die außen vorgelagerte Fläche ist einer extensiv zu pflegenden Wiesenvegetation anzulegen.

Zwei Laubbäume 2.-3. Wuchsgröße werden der Anzahl nach im Verhältnis zur Fläche entlang der Straße festgesetzt, jedoch zur Flexibilität der Bebauung nicht der Lage nach. Eine Buche am südwestlichen Grundstücksrand wird als zu erhalten festgesetzt.

Mindeststandards der festgesetzten Bepflanzungen sollen ausreichende Wuchsbedingungen und damit eine Erfüllung der Funktionen sicherstellen.

Für Anpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47-50 AGBGB zu beachten. Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebieteigene Herkünfte).

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für alle privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

Zur Vermeidung von Barrieren für viele Kleintiere sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen. Einfriedungen sind generell auch als geschnittene oder freiwachsende Hecken mit Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzliste (Anhang zur Begründung) zulässig.

7.1 Pflanzliste

Waldsaum

- *Bäume (als Heister)*
- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Prunus padus* Trauben-Kirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sträucher*
- *Coryllus avellana* Gemeine Hasel
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus carthatica* Kreuzdorn
- *Rosa canina* Gemeine Hundsrose
- *Rhamnus cartharticus* Purgier-Kreuzdorn
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

Obstgehölze

- *Malus domestica* in Sorten Apfel
- *Pyrus communis* in Sorten Birne
- *Prunus domestica* Zwetschke
- *Prunus avium* Kirsche

Baumarten für Einzelbaumpflanzungen

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Pyrus pyraister* Wildbirne
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- *Sorbus intermedia* Schwed. Mehlbeere
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Ulmus laevis* Flatterulme

Zur Frage der Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatschG und Art. 18 (2) Nr. 5 BayNatschG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes. Soweit verfügbar ist zumindest in Grünflächen möglichst gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Die geltenden Vorschriften zu Abständen für die neue Bepflanzung zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

8 Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
 - Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
 - Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
 - Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
 - Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
 - Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
 - Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst geringem Energieaufwand bei der Herstellung, schadstofffreie Herstellung und Schadstofffreiheit, Wiederverwendbarkeit, sowie natürliche heimische Arten
 - Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaanlagen
2. Schutz des Wasserhaushalts
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

9 Natur- und Landschaft (Eingriffsregelung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a und § 13 BauGB. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Größe des Geltungsbereichs, der Art der baulichen Nutzung und der Bestandsqualitäten nicht gegeben, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung ist daher entbehrlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes werden durch Beteiligung der Fachstellen gem. § 13b BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauGB sowie § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB selbstverständlich ermittelt, inhaltlich geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht (§ 1 Absatz 7 BauGB) abgewogen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Dennoch müssen im vereinfachten Verfahren aber die umweltrelevanten Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen werden. Siehe dazu den Erläuterungsbericht vom Büro Kappendobler vom 22.12.2021 in der Anlage.

Der Geltungsbereich umfasst eine ursprünglich intensiv forstwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Baumbestand aber durch die Einflüsse der jüngsten Zeit (Borkenkäferbefall) größtenteils ohnehin abgeholzt werden musste.

Um die artenschutzfachlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Eisenreich ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Siehe dazu den Bericht vom 6.10.2020, geändert am 15.2.2022, in der Anlage.

Planverfasser

Passau, den
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Christopher Schmid

Stadt Passau

Passau, den
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)