

# BEBAUUNGSPLAN ‚SCHNECKENBERG NORD‘ - 8. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSGEBIET

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ‚SCHNECKENBERG NORD‘, Gemarkung Grubweg. Es liegt ein reines Wohngebiet (WR) laut §3 BauNVO vor.

### 2. ANLASS, ZIEL UND ART DER PLANUNG

Der aus dem Jahr 1976 stammende Bebauungsplan „Schneckenberg Nord“, Gemarkung Grubweg, wird im Bereich der Fl.Nrn. 70/128, 70/127, 70/124, 70/187, 70/225, Gmkg. Grubweg geändert:

Der aktuelle Bebauungsplan gibt für die genannten Flurnummern eine bis dato nicht realisierte geschlossene Bebauung vor. Entsprechend dem von Einzelhäusern geprägten Umfeld wird die geschlossene Bauweise in eine offene Bauweise verändert. Die bestehende Siedlung wird somit in ihrem städtebaulichen Charakter fortgeführt. Die Baugrenzen werden entsprechend der neuen, offenen Bebauung angepasst. Eine Grenzbebauung ist nur noch durch Garagen und Nebengebäude (entsprechend BayBo Art. 6 Abs. 7) möglich.

Innerhalb der neuen Baugrenzen sind Einzel- bzw. Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen geplant. Die fünf Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bilden eine als eigener Straßenzug wahrnehmbare Einheit, die unabhängig vom Kontext der bestehenden Siedlung wahrnehmbar ist. Aus diesem Grund wird mehr Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude gewährt. Für Haupt- und Nebengebäude sind sowohl Satteldach-, Pultdach und Flachdach zulässig. Flachdächer sind möglichst zu begrünen.

Die maximale Wandhöhe (traufseitig) wird für Sattel- und Pultdächer auf 6,75m und Flachdächer auf 7,50m festgesetzt.

Bezüglich Firstrichtung, Kniestock und Sockel werden keine Vorgaben getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,7 festgesetzt.

Aufgrund des Niveauunterschiedes zwischen Anton- Pötzl- Straße und den zu bebauenden Grundstücken von 0,8m, wird eine Grenzbebauung für Garagen mit einer maximalen grenzseitigen Wandhöhe im Mittel von 3,7m zugelassen.

### 3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Das Urgelände weist ein leichtes Gefälle von ca. 2% in nordöstlicher und ca. 4% in südwestlicher Richtung auf. Zwischen der Anton- Pötzl- Straße und den betroffenen Grundstücken liegt ein Niveauunterschied von ca. 0,8m vor. Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Es ist allerdings ein Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.

### 4. ERSCHLIEßUNG

Die betroffenen Grundstücke grenzen direkt an die Siedlungsstraße ‚Anton- Pötzl- Straße‘ an und können über diese erschlossen werden.

Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinien 3 der Stadtwerke Passau gegeben. Hervorzuheben ist überdies, dass zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreicht werden können. Grund- und weiterführende Schulen, Kindergarten/Krippe sowie Spielplätze und Sportanlagen sind ebenfalls nahegelegen.

#### 4.1. KANALISATION UND OBERFLÄCHENWÄSSERUNG

Ein Anschluss an das städtische Kanalsystem ist über einen direkten Anschluss an den in der Anton- Pötzl- Straße verlaufenden Mischkanal möglich.

Der öffentliche Kanal wurde bis Flurnummer 70/187 weitergeführt. Hausanschlussleitungen können an diesen angeschlossen werden. Die Hausanschlussleitung von Parzelle 70/128 kann an Schacht 26104153 erfolgen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Zudem ist anfallendes Oberflächenwasser in einer Zisterne zu sammeln und wieder zu verwenden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern (Sickertest!), zu verrieseln 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 in Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat eine Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung

abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

#### 4.2. ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet.

#### 4.3. FEUERWEHRZUFahrTEN UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die betroffenen Grundstücke grenzen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an, sodass im Brandfall wirksame Löscharbeiten sowie eine uneingeschränkte Personenrettung möglich sind. Die laut Bebauungsplan zugelassene Gebäudeklasse (GK 1 laut BayBo Art. 2 Abs. 3) ermöglicht die Personenrettung als zweiten Rettungsweg über ein Fenster mit der Brüstungshöhe  $H \leq 8\text{m}$ .

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. Über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau kann eine Löschwassermenge von max 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

#### 5. NATUR- UND LANDSCHAFT

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1 oder 13b BauGB handelt, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben jedoch unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Beim Planungsgebiet handelt es sich aktuell um Gartenflächen mit Wiesen- und Rasenbewuchs. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen werden von dem Eingriff nicht betroffen.

Eine Bebauung ist bereits durch den Bebauungsplan ‚Schneckenberg Nord‘ aus dem Jahre 1976 hier vorgesehen. Im Folgenden werden die Folgen und Maßnahmen für die betroffenen Schutzgüter bewertet und beschrieben:

##### 1. Arten und Lebensräume:

Die aktuellen Gartenflächen bieten Lebensraum für Insekten, Amphibien, Vögel sowie kleinen Säugetieren wie z.B. den Igel. Um auch weiterhin die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten, sind Gartenzäune mit 10cm Bodenfreiheit auszubilden. Loses Steinmaterial und - Schüttungen, bzw. Kiesgärten sind unzulässig, da sie den genannten Tieren weder Unterschlupf noch Nahrung bieten.

Um trotz der Bebauung einen möglichst naturnahen Lebensraum für die vorhandenen Arten zu gewährleisten, bzw. wiederherzustellen, ist pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum) zu pflanzen. Zudem hat die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen.

##### 2. Schutzgut Boden:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan – Aussenanlagen – ist gewährleistet, dass größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen vermieden werden. Es sind lediglich Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

### 3. Schutzgut Wasser:

Um den Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt des Bodens zu beschränken, muss die Bodenversiegelung auf das Notwendigste beschränkt werden. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig: Beton- oder Granitpflaster, Rasengittersteine, Wassergebundene Decke o.Ä.

### 4. Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Um weiterhin ein gesundes Kleinklima auf den Grundstücken im Planungsgebiet trotz der Bebauung zu gewährleisten, werden Kiesgärten verboten, da diese eine ungünstige klimatische Entwicklung im Sommer bewirken. Stattdessen wird gefordert, die Versiegelung auf das Nötigste zu beschränken um möglichst viele Rasen- und Grünflächen zu schaffen. Zusammen mit der geforderten Bepflanzung bleibt somit ein Teil der natürlichen Luftfilter- und Klimafunktion erhalten.

### 5. Landschaftsbild:

Das Plangungsgebiet liegt in mitten einer bestehenden Siedlung, geprägt von Einzelhäusern. Durch die Aufhebung der Reihenhausbauung zugunsten einer offenen Bebauung wird Bezug genommen auf die bereits bestehende Bebauung.

Da bereits der Ur- Bebauungsplan eine Bebauung im Planungsgebiet vorsieht/zulässt, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Schneckenberg Nord“ die betroffenen Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, sondern durch die geforderten Maßnahmen im Bebauungsplan abgesichert werden.

## 6. GRÜNORDNUNG

Pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen. Als Bäume sind immer Laubbäume zu verwenden. Gartenzäune sind mit 10cm Bodenfreiheit auszubilden, um die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten. Loses Steinmaterial und -schüttungen, sogenannte Kiesgärten sind unzulässig. Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig: Beton- oder Granitpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.

## 7. SONSTIGE EMPFEHLUNGEN

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

### Starkregenereignisse

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

- Abkopplung des Niederschlagswasser von der Mischwasserkanalisation,

- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanälen, Versickerungsbecken 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.

### Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
  - a. Errichtung von energiesparenden Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
  - b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
  - c. Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
  - d. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
  - e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
  - f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
    - i. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
    - ii. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
    - iii. Wiederverwendbarkeit
    - iv. Natürlicher heimischer Art
  - g. Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung stromverbrauchender Klimaanlage
2. Schutz des Wasserhaushalts  
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

### Bau- und Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Bodendenkmäler zu finden sind. DSchG: Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern  
 „(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. [...]“

## 10. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren, da mit dieser städtebaulich grundsätzlich erwünschten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Es wird daher insbesondere auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher gem. § 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.

Stadt Passau, den

Stadtplanung

Stadt Passau

---

Udo Kolbeck

---

Jürgen Dupper

Referat für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister