

STADT PASSAU



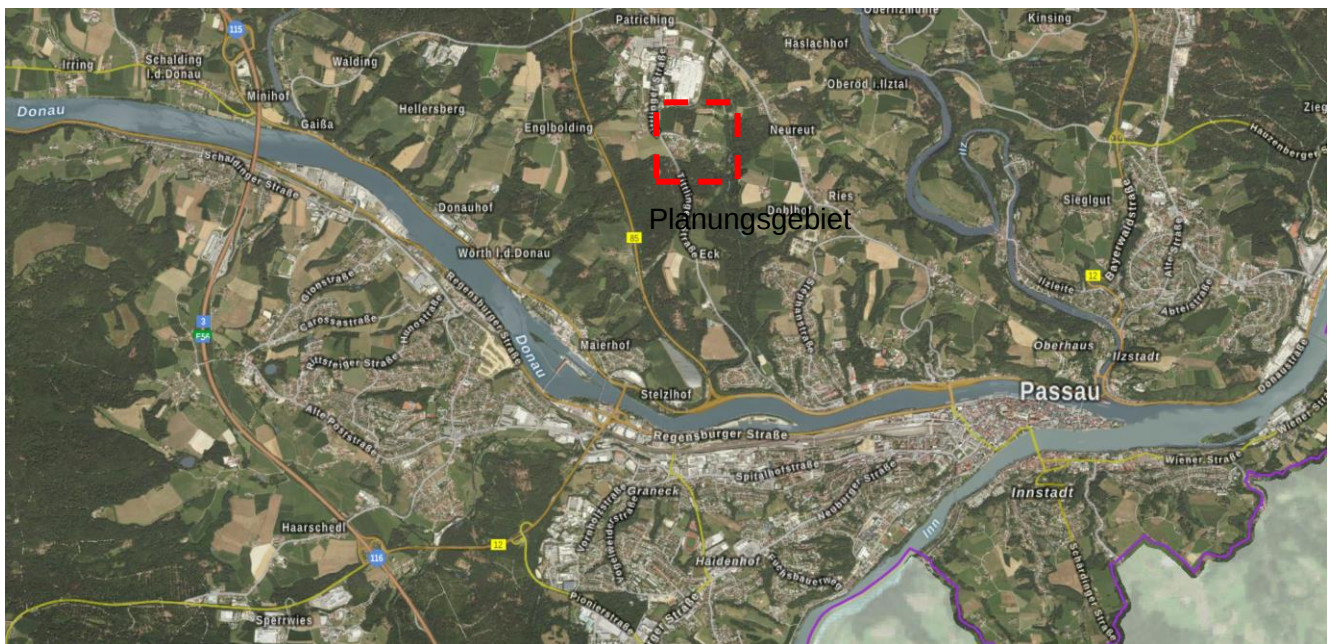
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"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

Vom 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	16
7	Grünordnung	17
8	Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz	20
9	Natur- und Landschaft (Eingriffsregelung)	21

Verzeichnis der Abbildungen:

Abbildung 1: genehmigter Stand Flächennutzungsplan	maßstabslos	4
Abbildung 2 : Flächennutzungsplan Änderung Nr., 129	maßstabslos	4
Abbildung 3: Auszug aus der Karte "Freiraumsicherung" des Regionalplans		8
Abbildung 4: Auszug aus der Karte "Waldfunktionskartierung		9

Anlage:

Anlage 1: Erläuterungsbericht Büro Kappendobler vom 06.12.2021

Anlage 2: Naturschutzfachliche Beurteilung Ing. Büro Eisenreich vom 06.10.2020

1 Erfordernis und Ziele der Planung, Verfahren

1.1 Planungsanlass, Lage des Plangebietes

Auf dem Flurstück 656/5 der Gemarkung Hacklberg soll eine Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten 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 befindet sich ein Waldgebiet und jenseits dessen der Gewerbestandort der Zahnradfabrik. Das Plangebiet befindet sich 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 Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau, rechtswirksam seit 1989, als Fläche für die Forstwirtschaft (siehe Abbildung 1) dargestellt.

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

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

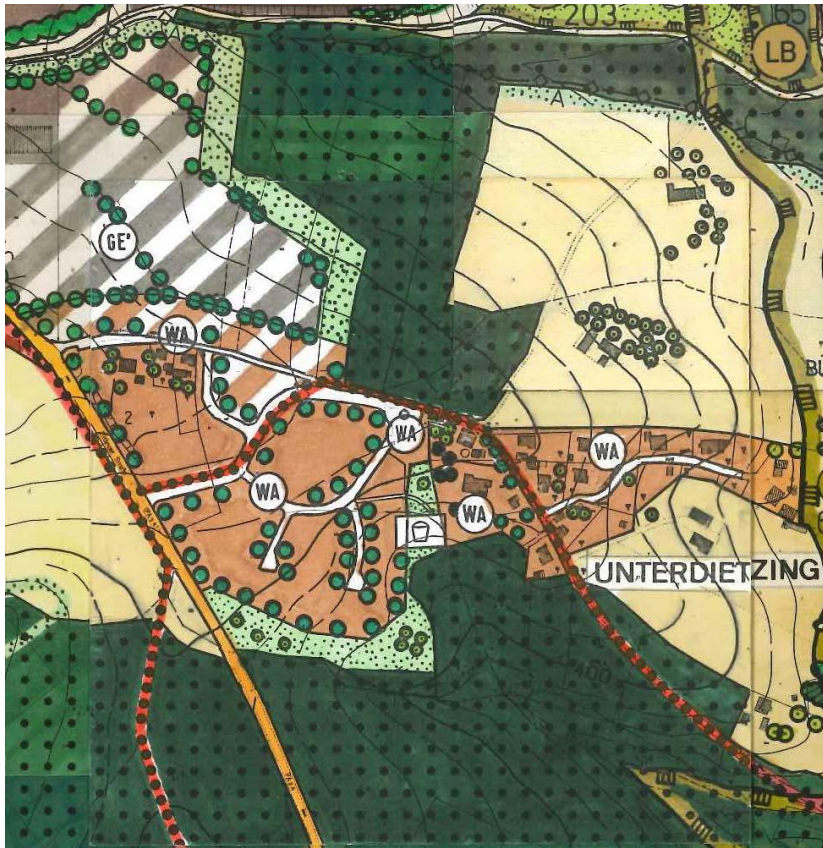


Abbildung 1: genehmigter Stand Flächennutzungsplan maßstabslos

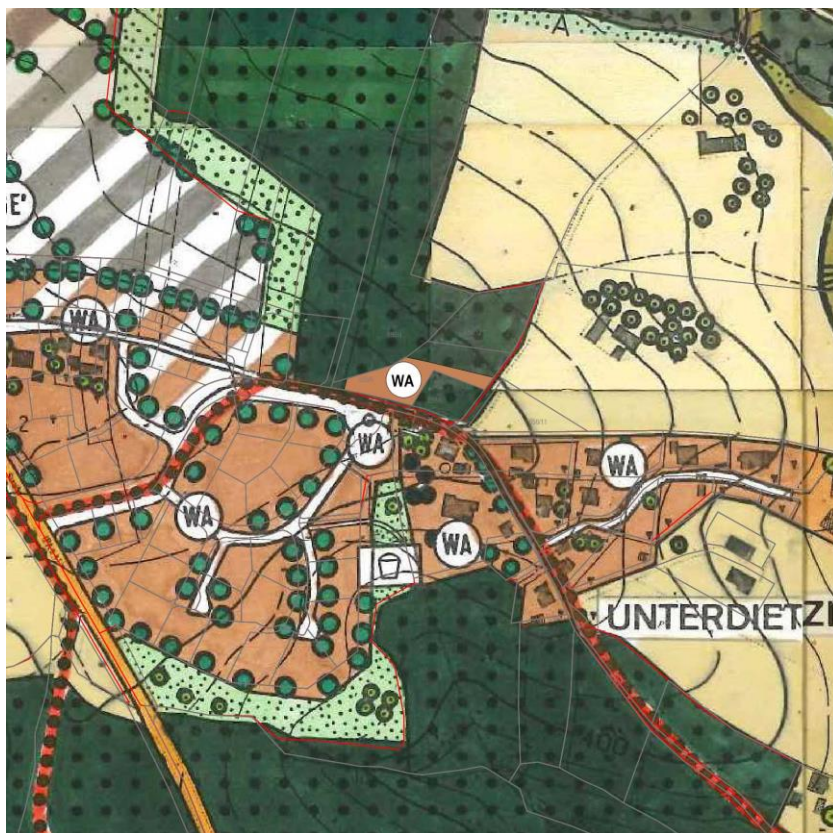


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Berichtigung maßstabslos

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tannenleite Erweiterung“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Wohneinheiten auf der Flurnummer 656/5 Gemarkung Hacklberg zu schaffen, um somit der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Für den zu überplanenden Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Daher soll die derzeit im Außenbereich liegende Fläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Im Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO geplant.

1.3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 den Aufstellungsbeschluss des o.a. Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Aufstellung kann durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 gem. § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des § 13 b BauGB ist eröffnet, da mit der vorliegenden Planung benötigte Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und zudem die maximal überbaubare Grundfläche des neuen Baugebiets unter 10.000 Quadratmeter bleibt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zu dem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

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.

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 aus-

schließlich 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).

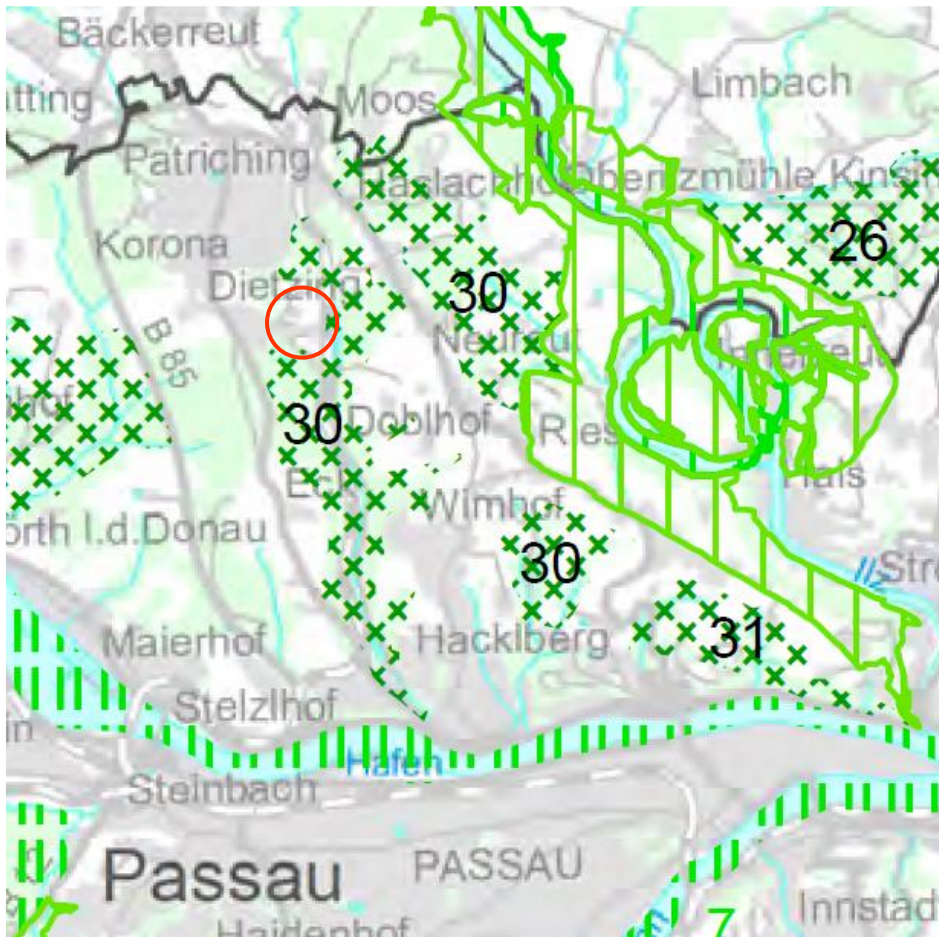


Abbildung 3: Auszug aus der Karte "Freiraumsicherung" des Regionalplans Donau-Wald

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 <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>) 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 waldderechtlich 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.

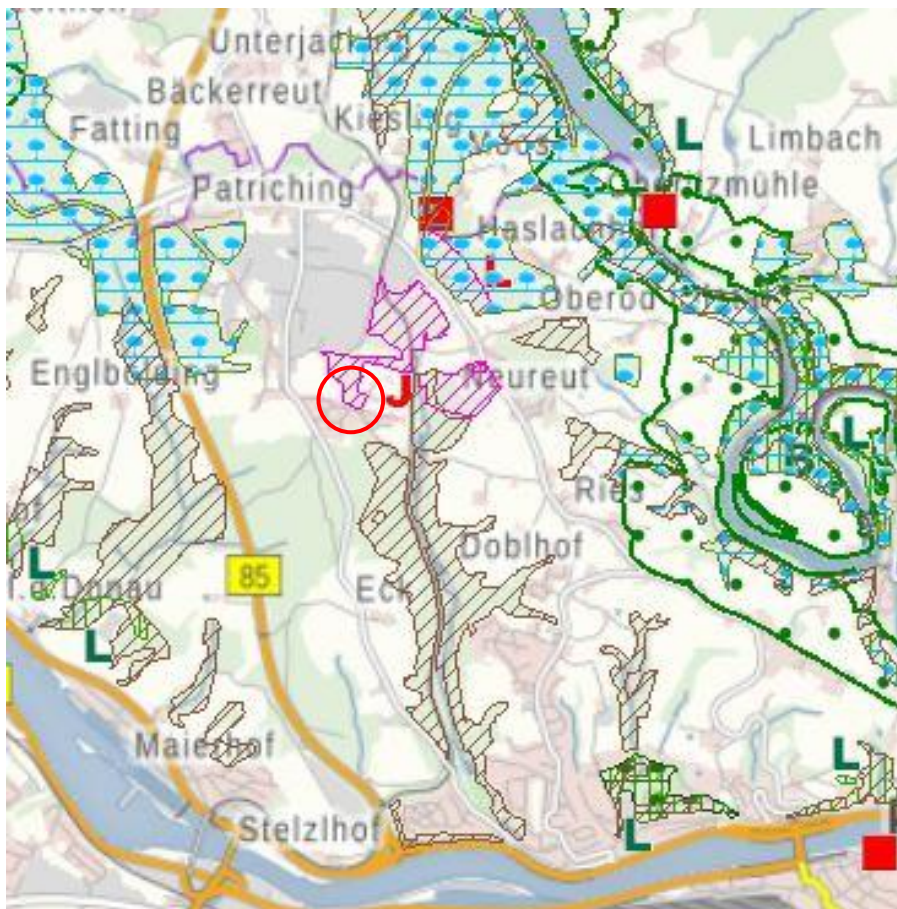


Abbildung 4: Auszug aus der Karte "Waldfunktionskartierung"

Planungsgebiet durch roten Kreis markiert

Quelle: Bayern Atlas

3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich 0,185 ha

Flächen für Naturschutz 0,065 ha

Nettobauland (WA) 0,120 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 (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.

Durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH Co. OHG. Die Festnetzzone der Richtfunkverbindungen 510557897_510557898 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) gelten entsprechende Bauhöhenbeschränkungen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m gehalten werden (siehe Plandarstellung Bebauungsplan).

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 vom Vorhabenträger 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 Ortsabrundungssatzung Unterdiezing mit entsprechender Einzelhausbebauung an. Im Norden befindet sich Wald, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist. Der rechtsgültige Landschaftsplan stellt westlich der Fläche für die Forstwirtschaft Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dar.

Nun soll eine Teilfläche, die derzeit als Waldfläche dargestellt sind, als Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Die Änderung sieht eine Erweiterung der Wohnbaufläche von circa 0,120 Hektar in Richtung Norden 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 schon mit einem Gebäude bestanden und liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung Unterdiezing. 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 sinnvoller 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.

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 Anpassung an die umgebende Bebauung, im Sinne einer behutsamen innerörtlichen Nachverdichtung und in Anlehnung an den sich, im direkten Anschluss an den Geltungsbereich befindlichen, Bebauungsplan „Tannenleite, 1.Änderung“ mit 0,3 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. Dadurch wird die zu versiegelnde Fläche so gering als möglich angelegt, damit die bestehende Vegetation und seine Funktion als Durchgrünung des Wohngebietes 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 Abs. 5 Satz 1 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, Kollektorflächen zur Solarenergienutzung sind zulässig, 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.

Gemäß §24 Abs.1 Landeswaldgesetz beträgt der Abstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter (**Waldabstand**). Nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Wegen der geringen Breite des Grundstücks ist dieser Abstand (die baulichen Abstandsflächen eingerechnet) nicht zu erreichen, somit ist in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft Ernährung und Forsten ein **Waldabstand von 20 Metern** vereinbart worden. 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 Pflanzzonen.

Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe möglich. Es sind Holzlatten-, Metall- und Maschen- drahtzäune 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.

Daher wird auf Art. 8 DSchG verwiesen: 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. [...]“

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.

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Auch durch den Eisenbahnbetrieb der Ilztalbahn bzw. der Unteren Waldbahn im circa 300 Meter entfernten Ilztal und der Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

7 Grünordnung

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 Erssatzpflanzung 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 Waldsaumes aus Gehölzhecken und Feldgehölzen in die Umgebung und in die sich nördlich anschließende Waldfläche eingebunden werden und 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 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 und nördlich davon ein weiterer Solitärbaum gepflanzt.

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 (gebietseigene Herkünfte). Die Umsetzung der natur- und artenrechtlichen Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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.

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. Die zu erhaltende Buche am südlichen Grundstücksrand ist durch geeignete Maßnahmen während des Baubetriebs (z. B. Quetschungen und Aufreißen der

Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Geräte, Fahrzeuge und sonstige Bauvorgänge zu **schützen**. Im Wurzelbereich dürfen keine Böden oder andere Stoffe aufgetragen werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen¹.

¹ siehe DIN 18920, 2014-07, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

8 Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
 - Errichtung von energiesparenden Gebäude 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
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)

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB.

Das beschleunigte Verfahren erweitert die Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens, in dem Bauleitpläne behandelt werden sollen, bei denen nicht mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Es dürfen keine Vorhaben mit UVP-Pflicht begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten vorliegen. Wesentlich ist, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

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 06.12.2021 in der Anlage.

Stadt Passau, den

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister