

Begründung zum Bebauungsplan "SCHALDING SPORTPLATZ"

2. Änderung

S t a d t P a s s a u

Gemarkung: Kirchberg
Reg.-bezirk: Niederbayern

Entwurf vom 20.09.2022
Endfassung 18.11.2022

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

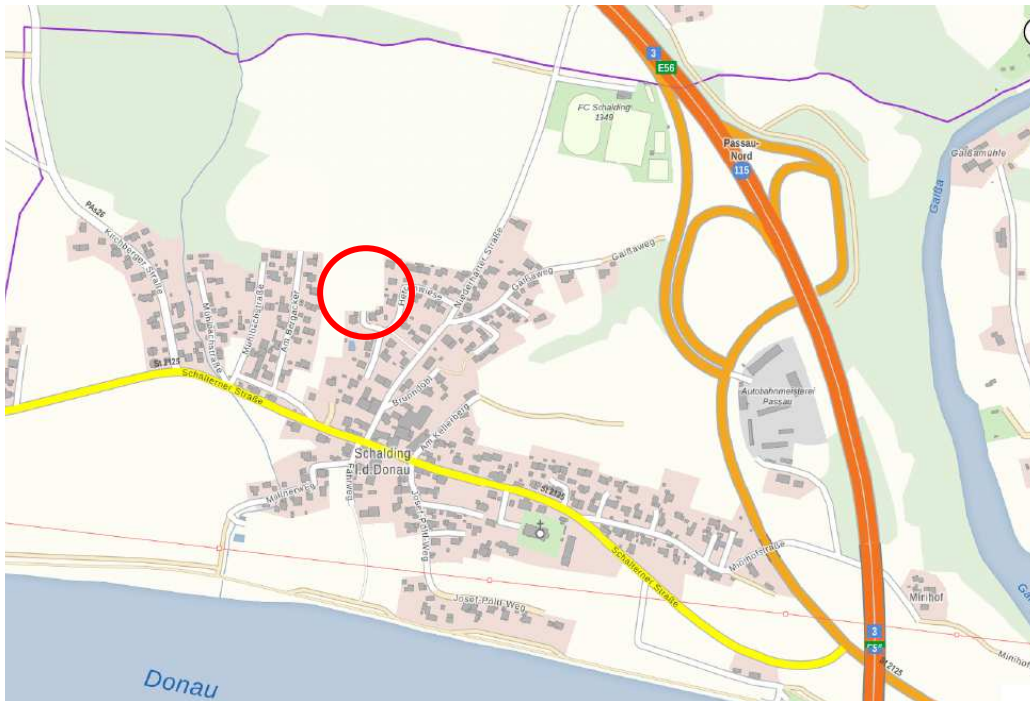
T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Planungsgebiet

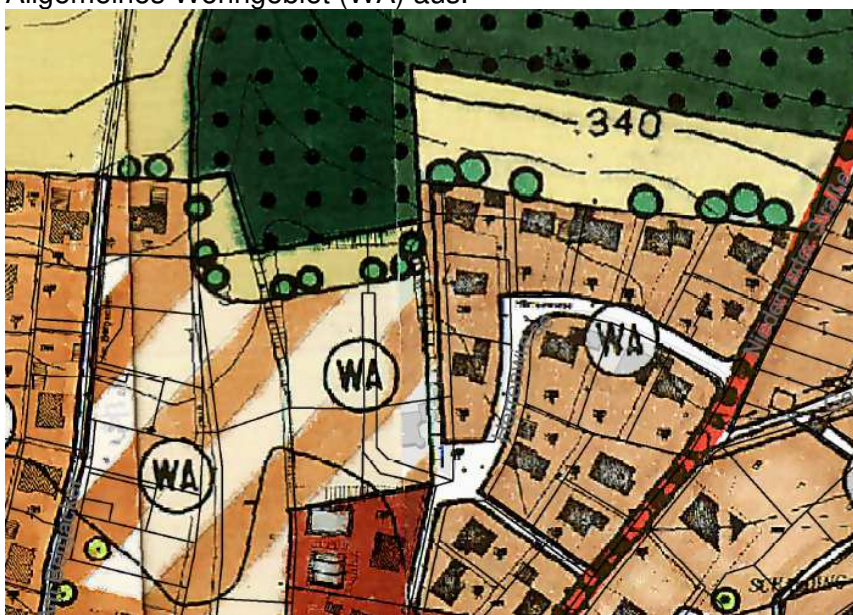


Topographische Karte von Bayern (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas, 04/22)

Der Geltungsbereich der Änderung mit Deckblatt Nr. 2 befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Stadtgebiets Passau im Stadtteil Schalding l.d. Donau, westlich der Straße Herrenwiese und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2580/3, 2580/24, 2580/25, 2580/27, 2580/28 und 2580/29 der Gemarkung Kirchberg mit einer Gesamtfläche von rund 6.800 m².

2. Flächennutzungsplan:

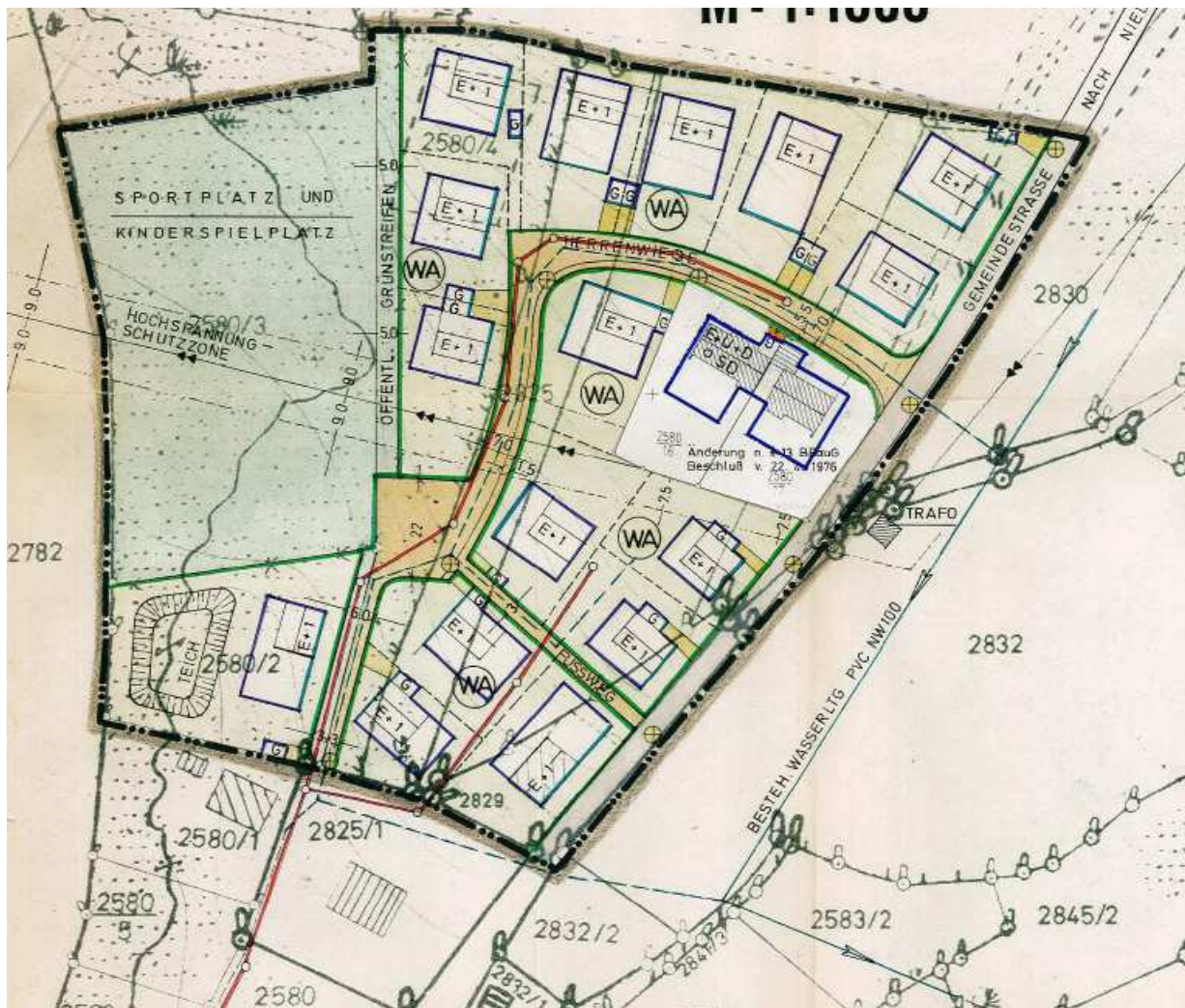
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau weist für das Plangebiet bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau (ohne Maßstab)

3. Anlass und Ziel der Planung

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des im Süden und Osten bestehenden Allgemeinen Wohngebiets. Da der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schalding Sportplatz“ Gemarkung Kirchberg aus dem Jahr 1969 derzeit ausgewiesene Sport- und Kinderspielplatz nicht mehr benötigt wird, ist geplant, diese Fläche mit ca. 6.800 m² in das Allgemeine Wohngebiet einzubeziehen, um zusätzliche Wohnbebauungen zu ermöglichen und zugleich die Planung dem Ist-Zustand anzupassen. Der Flächennutzungsplan sieht für diese im Urbauungsplan noch als „Sportplatz/ Kinderspielplatz“ festgesetzte Fläche bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.



Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Schalding Sportplatz“ der Stadt Passau
(ohne Maßstab)

Die vorgesehene Ausdehnung der Wohnbebauung wird städtebaulich begrüßt, da somit der großen Nachfrage an Bauland im Stadtgebiet Passau entsprochen werden kann.

Im Wesentlichen wird hierzu, neben den bereits im Süden bestehenden Wohngebäuden, die Restfläche in vier neue Parzellen unterteilt und die überbaubare Fläche definiert. Da eine kleinteilige Parzellierung, unter anderem aufgrund der im Norden ausgewiesenen Grünfläche, nicht möglich ist, wird festgesetzt, dass neben den Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.

Weitere Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit Deckblatt Nr. 2 aktualisiert und angepasst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich.

4. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden. Für die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 2 wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt, da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird.

Die geplante Änderung sieht, für die im Urbebauungsplan als „Sportplatz/ Kinderspielplatz“ ausgewiesene Fläche, ein Allgemeines Wohngebiet vor. Dadurch bleibt der bestehende Charakter des umliegenden Gebiets gewahrt und zugleich wird die Planung des Ist-Zustand angepasst.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung bleiben die grundlegenden Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung), wie z.B. die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, die Anzahl der Geschoße, die Wandhöhe, analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schalding Sportplatz“. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Bezugsgröße für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die jeweilige Grundstücksgröße der Parzellen. Die im Norden festgesetzte Grünfläche darf auf die jeweilige Grundstücksparzelle zum Grünflächenanteil angerechnet werden.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschoße und eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO (in der seit dem 01.02.2021 gültigen Fassung) einzuhalten. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist somit gewährleistet. Außerhalb der Baugrenzen sind notwendige Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zulässig, jedoch nicht innerhalb der im Norden festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Als Dachform wird für den Geltungsbereich analog dem Urbebauungsplan für die Hauptgebäude ein Satteldach festgesetzt. Kollektorflächen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile bzw. für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Dächer der Bestandsgebäude in der Umgebung sind teilweise mit Dachgauben ausgeführt. Für die Bebauungsplanänderung sind daher auch Dachgauben zulässig.

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Zur Abfangung des Geländes an der Ostseite sind Abgrabungen/ Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5, d.h. 1 Meter Höhenunterschied auf 1,5 Meter horizontaler Länge. Das Gelände muss zu den Grundstücksgrenzen hin, an das ursprüngliche Gelände anschließen (Geländemodellierung). Ebenso sind notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Umfeld der bereits bestehenden Bebauung einfügt und den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schalding Sportplatz“ sinnvoll ergänzt.

5. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von ca. 3.800 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m².

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 § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

6. Erschließung Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Herrenwiese bzw. der einzelnen Parzellen über eine private Zufahrtsstraße. Diese besteht bereits bis zu den Hausnummern 16 und 18 und wird fortgeführt. Auch im Eigeninteresse ist geplant, eine Wendemöglichkeit für PKWs auf einer privaten Fläche freizuhalten.

Die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist über die Stadtbuslinie 6 der Stadtwerke Passau und der Bushalltestelle in ca. 350 m Entfernung an der Schalterner Straße gewährleistet.

7. Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Passau.

8. Grünordnung/ Naturschutz

Die Änderung betrifft eine im Urbebauungsplan bereits als „Sportplatz/ Kinderspielplatz“ ausgewiesene Fläche. Als Ersatzmaßnahme für die bauliche Verdichtung und als wesentlicher Aspekt bei der Anordnung der Parzellen bzw. des Bauraumes wird im Norden ein 10 m breiter Streifen am Waldrand festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist und dessen Feldgehölz bzw. als naturnaher Waldrand zu erhalten ist. Die festgesetzten Fläche läuft im Westen und Osten Richtung Süden aus, so dass die geplante Wohnbebauung am Ortsrand dauerhaft eingegrünt ist. Im Westen ist entlang des Grabens eine extensive Wiesenfläche festgesetzt. Der im Westen bestehende Graben und die angrenzende Fläche in einem 5 m-Bereich bleiben von einer Bebauung unberührt. Eine Einzäunung dieser Flächen ist unzulässig.

Auf den neuen Parzellen ist jeweils entsprechend der Planzeichnung je ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Barrieren für viele Kleintiere sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Einfriedungen sind generell auch als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig.

Schotterflächen sind unzulässig, so dass die Entstehung von gekiesten Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze unterbunden werden kann.

Im Außenbereich sind durch Verwendung von moderner Technik z.B. insektenfreundlichen Leuchtmittel (z.B. LED, Natriumbedampf), Bewegungsmeldern etc. Lichtemissionen zu reduzieren.

9. Ver- und Entsorgung

Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann das Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation in der öffentlichen Straße Herrenwiese eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist gedrosselt in den öffentlichen Kanal in der Herrenwiese einzuleiten. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrückrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

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 abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Die Grundstücksentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist über eine private Zuleitung sicherzustellen.

Energie-, Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Passau sichergestellt.

Die aktuellen Leitungspläne sind vor Baubeginn bei den Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen. Die Erschließung ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

10. Altlasten

Im Zeitraum von 1963 bis 1964 wurden durch die damalige Gemeinde Schalding die Grundstücke mit den Flurnummern 2580/3 und 2580/27 Gemarkung Kirchberg, Stadt Passau, aufgefüllt, um den Sportplatz des FC Schalding zu errichten. Nach der Verlegung des Sportplatzes wurde die Fläche als Wiese genutzt.

Um Art und Umfang der Altlast zu ermitteln, sowie mögliche Gefährdungen auszuschließen, wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 2018 eine orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Erddeponie Sportplatz Schalding i.d.D. Fl.-Nr. 2580/3 und 2580/27 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen werden kann.

Bei künftigen Baumaßnahmen (z.B. Aushubarbeiten) im Bereich des Grundstücks ist eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Die Entsorgung und Verwertung des bei künftigen Aushubmaßnahmen anfallenden schadstoffbelasteten Bodens hat nach abfallrechtlichen Vorgaben, Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu erfolgen. Der Stadt Passau ist dann jeweils ein entsprechender Schlussbericht (Menge des entsorgten Materials, Beweisanalytik, besondere Vorkommnisse) vorzulegen.

Anfallender Aushub ist -unabhängig von einer Freibeprobung des Materials- nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwertung in hydrogeologische

sensiblen Bereichen zugelassen.

Für den Fall künftiger Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen bleibt die Forderung nach weiter gehenden Untersuchungsmaßnahmen ausdrücklich vorbehalten. Geplante Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen sind der Stadt Passau, Umweltschutz, vorher schriftlich anzuzeigen.

11. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald durchgeführt. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Für die neuen 4 Parzellen sind, wie bereits bei den bestehenden Wohngebäuden (Hausnummer 16 und 18) praktiziert, die Abfallbehälter am mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straßenabschnitt an der öffentlichen Straße Herrenwiese bereitzustellen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte, wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

12. Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik). Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erlaubt. Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
- Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung, sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.
- Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt.
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - geringem Energieaufwand bei der Herstellung,
 - schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit,
 - Wiederverwendbarkeit,
 - natürlicher heimischer Art.

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

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

13. Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Erschließung der Parzellen erfolgt über eine private Zufahrt. Diese Zufahrt darf zur öffentlichen Straße hin nicht geschlossen oder eingezäunt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und ggf. für den darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarf für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

14. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregenereignissen ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) zu tragen, dass die Gebäude vor Wassereintrüben und wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder entsprechende Geländeneigungen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

15. Denkmalschutz

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler.

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister