

Begründung zum Bebauungsplan "An der Rittsteiger Straße"

8. Änderung

Stadt Passau

Gemarkung: Heining
Reg.-bezirk: Niederbayern

Entwurf vom 26.09.2022
Endfassung vom 16.11.2022

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

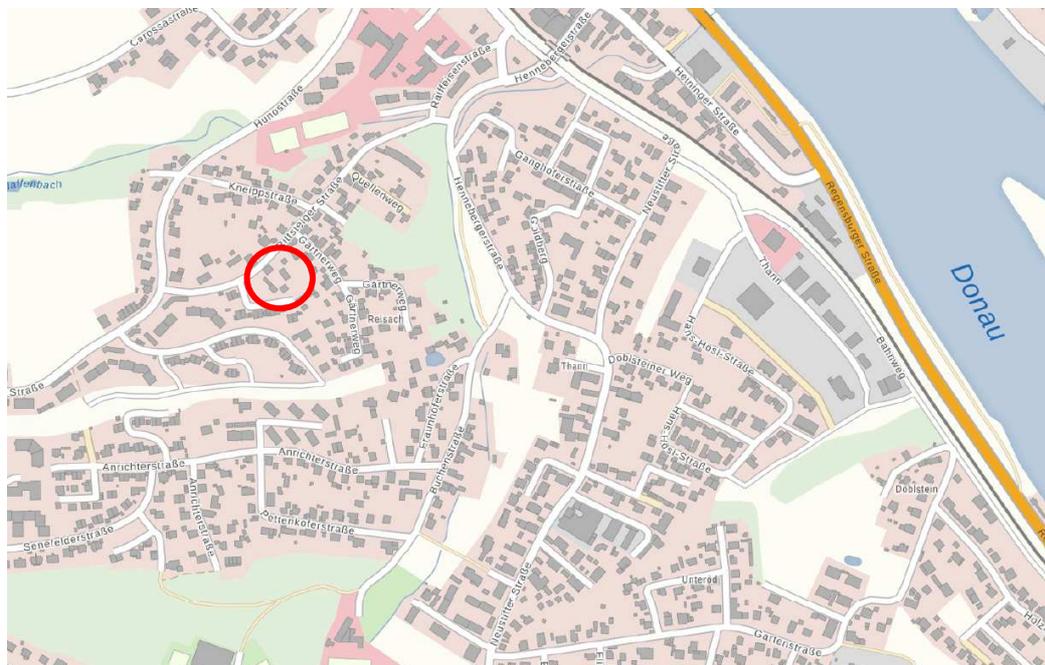
T: +49 (0) 851 50 196 - 0

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

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Planungsgebiet



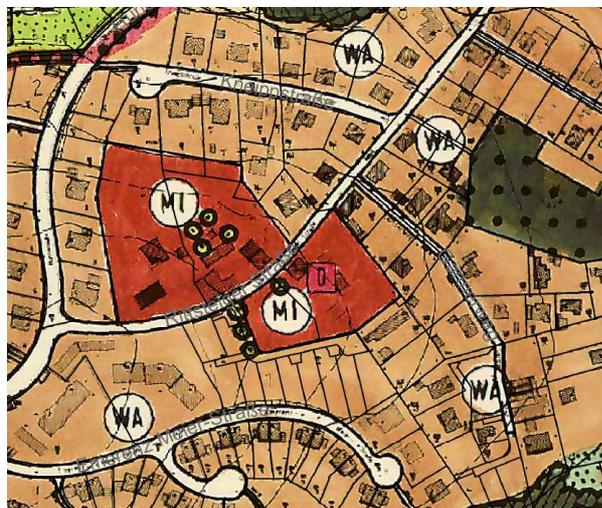
Topographische Karte von Bayern (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas, 06/22)

Der Geltungsbereich der Änderung mit Deckblatt Nr. 8 befindet sich im Westen der Stadt Passau im Stadtteil Heining an der Rittsteiger Straße und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Fl.-Nr. 604 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 604/80 der Gemarkung Heining mit einer Fläche von rund 3.000 m².

Die Erschließung dieser Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die unmittelbar nördlich vorbeiführende Rittsteiger Straße.

2. Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau weist für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) aus.



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

3. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll im bestehenden Mischgebiet ein weiteres Wohngebäude ermöglicht werden. Im Rahmen der Nachverdichtung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Rittsteiger Straße“ Gemarkung Heining aus dem Jahr 1980 überarbeitet, um neben den bestehenden Gebäuden ein Wohngebäude E+DG zu ermöglichen. Mit der Nachverdichtung wird ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und dem Grundsatz von sparsamem Umgang von Grund und Boden nachgekommen. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt an der Rittsteiger Straße.

4. Festsetzungen

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können werden im Wesentlichen die Baugrenzen neu festgesetzt.

Für das geplante Gebäude ist ein Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoss (E+DG) zulässig. Die maximale Höhe des zulässigen Kniestocks wird auf 1,0 m festgesetzt. Somit ist das geplante Gebäude niedriger als die umliegende Bebauung und fügt sich höhenmäßig in das Umfeld der Nachbarbebauung ein. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, so dass die Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude gewährleistet ist. Die Geschoßflächenzahl wird von 0,8 auf 0,7 verringert.

Weitere Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit Deckblatt Nr. 8 aktualisiert und angepasst.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie z.B. die Grundflächenzahl bleiben unverändert.

Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „An der Rittsteiger Straße“ wird daher nicht widersprochen. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung werden geändert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Rittsteiger Straße“ Gemarkung Heining (ohne Maßstab)

5. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da durch die Nachverdichtung des bestehenden Mischgebietes eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m² bleibt.

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 bestehende Zufahrt an der Rittsteiger Straße. Durch die vorhandenen Buslinien z.B. Linie 11 der Stadtwerke Passau und die Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

7. Stellplätze

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

8. Ver- und Entsorgung

Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen 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.

Im Plangebiet befindet sich eine Mischwasserleitung der Stadt Passau. Die aktuellen Leitungspläne sind vor Baubeginn einzuholen. Die Leitung ist bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie darf 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.

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 anzufordern.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Einzeldenkmal (D), welches mit folgendem Text in der Denkmalliste verzeichnet ist:

- D-2-62-000-714, Rittsteiger Straße 15: Wohnhaus des ehem. bäuerlichen Anwesens, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach, Traufschrot und verschalter Giebelzone, im südlichen Bereich teilweise Massivbau, 1. Viertel 19. Jh.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern von Reisach, das 1328 erstmals urkundlich erwähnt wird. Es sind daher hoch- und spätmittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

10. Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanalgen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind am mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straßenabschnitt 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 können.

11. Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, Natriumbedampft).
- Aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik). Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erlaubt. Bauwerkern 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.

12. 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.

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.

13. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregeneignissen ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) zu tragen, dass die Gebäude vor Wassereinbrüchen 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.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister