



1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 5. Änderung des seit 06.09.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GE / GI Sperrwies, 4. Bauabschnitt, Gemarkung Heining, wird insbesondere die Erschließung einer derzeit brachliegenden Fläche ermöglicht.

Infolge von Grundstücksaufteilungen bzw. –veräußerungen ist für das bereits vor geraumer Zeit herausgeteilte Grundstück mit der Fl.Nr. 310/15, Gemarkung Heining die verkehrsmäßige Erschließung gem. dem Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 nicht mehr gewährleistet.

Aufgrund dessen wird für diesen Bereich im Rahmen der nun 5. Änderung eine Erschließungsmöglichkeit über eine Zufahrt zum Brandweg geschaffen.

Aus lärmschutztechnischen Gründen ausgehend von der Erschließungsstraße ist die Ausweisung eines mithin „eingeschränkten“ Gewerbegebietes (GE‘) auf Grund der Einschränkung der Anlieferzeiten erforderlich.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 bleiben auch weiterhin unzulässig.

Um die neu herausgeteilten Grundstücke auch wirtschaftlich nutzen zu können, werden zudem die Baugrenzen überarbeitet bzw. ausgeweitet sowie die Grünordnung neu strukturiert. Die Grundflächenzahl von 0,7 sowie die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 3 sowie die Baumassenzahl mit 5,3 bleiben für den Geltungsbereich unverändert.

2. Lage und Erschließung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des städtischen Gewerbe- und Industriegebietes Sperrwies. Dieser, im Süden der Gemarkung Heining liegende Bereich, ist von der Innenstadt (Ludwigsplatz) knapp 6 km entfernt.

Das Gewerbegebiet Sperrwies, als auch der o. a. Änderungsbereich, ist über die nördlich verlaufende Staatsstraße St 2118 und der nah gelegenen Autobahnauffahrt „Passau – Mitte“ gut an das überörtliche Straßennetz als auch an die Innenstadt angebunden. Der Änderungsbereich wird über den Schreinerholweg und anschließend über den Brandweg erschlossen.

Durch die Bebauungsplanänderung kann das gem. Urbebauungsplan festgesetzte, aber durch Grundstücksveräußerungen mithin unerschlossene Grundstück einer Erschließung zugeführt und insoweit auch erst eine geeignete Nutzung als Gewerbefläche im Stadtgebiet angeboten werden.

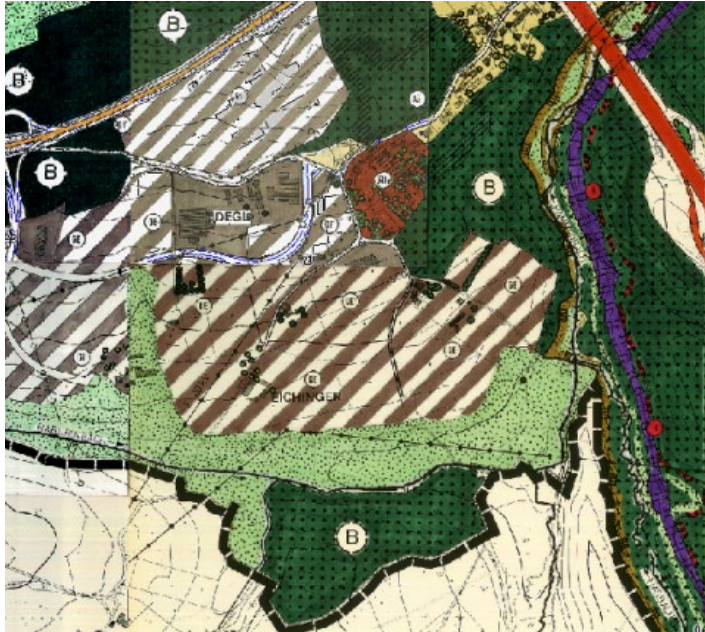
3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau- Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 bis 4 BauGB)

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Passau, rechtswirksam seit 1989, als Fläche für Gewerbe dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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 den Bebauungsplan GE / GI Sperrwies, 4. Bauabschnitt, 5. Änderung, Gmkg. Heining 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 insbesondere die Anpassung der Erschließung sowie eine Überarbeitung bzw. Ausweitung der Baugrenzen vor. Die Grünordnung wird dabei neu strukturiert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE') gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Immissionen (Gewerbelärm) sowie auf die mit dem Gewerbe verbundenen An-, Abfahrts- und Lieferverkehr gemäß Buchstabe D. Baulicher Schallschutz.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird unverändert zum Urplan von 1995 mit 0,7 beibehalten.
- Baumassenzahl
Im Bebauungsplan wird unverändert eine Obergrenze von 5,3 festgelegt.

- Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzung des Urplanes mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 11,5 m und einer max. zulässigen Anzahl von 3 Vollgeschossen bleiben unverändert.

4.3 Bebaubare Grundfläche / Abstandsflächen

Die Baugrenzen werden der neuen Grundstückssituation angepasst. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.4 Stellplätze

Die Stellplätze (Pkw- und Fahrradstellplätze) sind in ausreichender Anzahl entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Passau zu errichten.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Die Grünordnung wurde für den Änderungsbereich überarbeitet. Auf den mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigungsplanung wird hingewiesen.

Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Baum zu pflanzen

Durch die Festsetzung wird weiterhin eine insgesamt gute Durchgrünung des Änderungsbereichs gesichert. Bäume, die aufgrund ihrer Position im Baufenster oder in Verkehrsflächen nicht erhalten werden können, sind zu ersetzen und als „Baum zu pflanzen“ festgesetzt. 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. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wucherfolg der Bäume. Durch die vorgegebene Artenliste wird das Lebensraumangebot für viele Tierarten sichergestellt. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspende und Staubfilter. Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Gewerbenutzung herzustellen. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Vodafone Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Passau (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Stellplätze und Einfriedungen

Die Stellplätze sind entsprechend zu begrünen.

Für die Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere sind durchlaufende Zaunsocken zu vermeiden. Einfriedungen sind generell auch als geschnittene oder freiwachsende Hecken mit Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzliste (Anhang zur Begründung) zulässig.

5. Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1, 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 derzeit um eine Grünfläche mit einzelnen Bäumen. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen werden von dem Eingriff nicht betroffen. Im Folgenden werden die Folgen und Maßnahmen für die betroffenen Schutzgüter bewertet und beschrieben:

Arten und Lebensräume:

Die Grünfläche samt vorhandener Bäume bieten Lebensraum vielerlei Arten. Um trotz der geplanten Änderung einen möglichst naturnahen Lebensraum für die vorhandenen Arten zu gewährleisten, bzw. wiederherzustellen, müssen mind. 20 % der Grün- und Gehölzflächen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme angelegt werden. Zudem sind 7 Einzelbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Zur Begründung von Stellplätzen ist mind. Je 5 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen.

Dem Standort und der Funktion entsprechend ist die Eingrünung landschaftsgerecht und in Anlehnung an die vorhandene Vegetation vorzunehmen.

Die Artenzusammenstellung ist der "potentiellen natürlichen Vegetation" anzugleichen mit Gehölzen des Eichen-Hainbuchenwaldes bzw. Hainsimsen-Tannenbuchenwaldes in den nördlichen Bereichen. Als Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumniederdrucklampen zulässig. Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere sind durchlaufende Zaunsockel zu vermeiden.

Schutzgut Boden:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass ein Teil der Grundstücksfläche von größeren Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen unbehelligt bleibt. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Schutzgut Wasser:

Zur Reduktion der versiegelten Flächen sind die zusätzlich zu befestigenden Freiflächen wie Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Um weiterhin ein gesundes Kleinklima zu erhalten, gefordert, die Versiegelung auf das Nötigste zu beschränken, um möglichst viele Grünflächen zu erhalten. Zusammen mit der geforderten Bepflanzung bleibt somit ein Teil der natürlichen Luftfilter- und Klimafunktion erhalten.

Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet liegt in mitten eines bestehenden Gewerbegebiets. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch im Falle einer entsprechenden Bauumsetzung keine entsprechende Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild gesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die betroffenen Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild zunächst zwar beeinträchtigt, aber durch die Maßnahmen die Eingriffe abgemildert und die Schutzgüter bestmöglich geschützt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes soll über die bestehenden Ortsstraßen „Schreinholzerweg“ und „Brandweg“ erfolgen.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinie K4. Die derzeitige Bushaltestelle befindet sich in dem Schreinerholzweg und ist ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Es liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage und ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Details der Schmutzwasserentsorgung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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 gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. 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 beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

6.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Bereits bestehenden Versorgungsleitungen 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.

6.5 Belange der Feuerwehr – Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw.

aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

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 sicherzustellen. Über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau (48m³/h) sowie unter Einbeziehung des bestehenden Löschwasserbehälters am Brandweg auf der Fl.Nr. 310, Gmkg. Heining (48m³/h) kann insgesamt eine Löschwassermenge von 96m³/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

7. 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 von stromverbrauchenden Klimaanlage
2. Schutz des Wasserhaushalts
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

8. Immissionsschutz

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TALärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TALärm) wird hingewiesen. Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung, inklusive des damit verbundenen An-, Abfahrts- und Lieferverkehrs über den Brandweg ist die Anlieferung nur während der Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr) zulässig.

9. Altlasten und Kampfmittel

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

10. 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. [...]“

11. Bauleitplanverfahren

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m². 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. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a 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. 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.

Stadt Passau, den

Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister