

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Mariahilfberg Stadt Passau- Gemarkung Beiderwies

## Städtebauliche Begründung



## 1. Anlass der Planung und die verfolgten Ziele und Zwecke

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungsbegünstigten sind mit dem Anliegen an die Stadt herantreten, in einem Teilbereich der Fl.Nr. 161/3 und 161/5, Gemarkung Beiderwies, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an der Schärdingerstraße und Mozartstraße ein allgemeines Wohngebiet mit Baufeldern für zwei freistehende Einfamilienhäuser zu ermöglichen.

Bisher existiert für das Plangebiet kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit 2981 Quadratmetern einen Teilbereich des Flurstücks Nr.161/3+5 der Gemarkung Beiderwies.

Die Planung entspricht bezüglich der baulichen Dichte der näheren Umgebung.

Die in Passau vorliegenden topografischen Gegebenheiten, die daraus resultierenden Besonderheiten der Verkehrswege, das bedeutende Stadt- und Landschaftsbild sowie die unmittelbare Grenzlage bzw. die nicht vorhandenen Ausdehnungsmöglichkeiten stellen oftmals unüberwindbare Grenzen dar. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Passau ist aber nach wie vor sehr groß. Das gute Arbeitsplatzangebot sowie die gute verkehrliche Anbindung verstärken diese Situation.

Demgegenüber stehen nur wenige freie Bauparzellen. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation in Nachbarkommunen entgegenzuwirken, sieht es die Stadt Passau als hoheitliche Aufgabe jungen Familien im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Baugrund zur Verfügung zu stellen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung von innerstädtischer Wohnbebauung, die aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf das flächensparende Bauen darstellt.

Mit Beschluss vom 30.11. 2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität wurde mit 13:0 Stimmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zugestimmt.

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

Das Planungsareal ist ein dem Außenbereich zuzurechnender Bereich dargestellt. Dieser grenzt jedoch nördlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

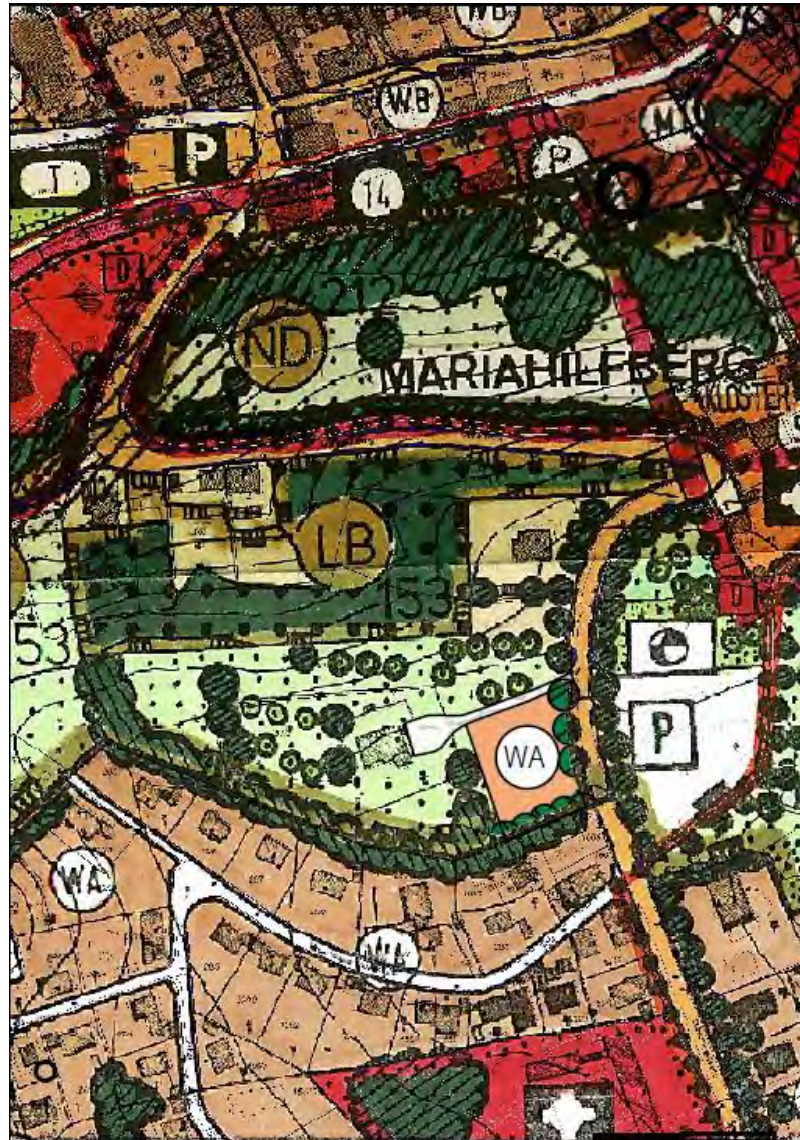
Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB. Die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB sind mit der Lage des Grundstücks an dem unmittelbar anschließenden, bebauten Ortsteil Mariahilf sowie mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, auf der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, gegeben.



Flächennutzungsplan Bestand





Flächennutzungsplan neu

### 3. Beschreibung der Ausgangssituation

Die Fl.Nr.161/3+5 umfasst in seiner Gesamtausdehnung im Flächennutzungsplan unterschiedliche Kategorien.

Der Änderungsbereich betrifft Flächen an der Schärdingerstraße, die gemäß Planlegende als „exponierte Hochflächen bzw. gliedernde Privatgärten“ eingeordnet werden. Außerhalb des Planungsgebietes grenzt östlich entlang der Schärdingerstraße der Grünordnungsplan " Lindenallee Schärdinger Straße" mit dem besonders unter Schutz gestellten Baumbestand an.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen demzufolge nicht ausgeglichen werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m., § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben hingegen unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Hier wird auf Punkt 5. Begründung der Grünordnung verwiesen.

Die Voraussetzungen für das Beschleunigte Verfahren sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von gesamt 420 m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt- verträglichkeitsprüfung 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.

## **4. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen worden. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden. Für den Bebauungsplan Mariahilfberg Gemarkung Beiderwies 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 eine freistehende Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die zu versiegelnde Fläche wird so gering als möglich angelegt, damit die bestehende Vegetation und seine Funktion als private Gartenfläche weitestgehend erhalten werden kann.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird auf einer Grundstücksfläche von ca. 2981 m<sup>2</sup> eine Fläche von ca. 420 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern bebaut. Der bestehende Charakter des umliegenden Gebietes bleibt gewahrt. Die städtebauliche Anordnung der Baufelder lässt eine Hofsituation entstehen und trägt dem Grundsatz Rechnung, dass zu den Bebauungsändern hin die Verdichtung zurückgenommen werden sollte.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Pro Wohngebäude wurde eine Grundfläche von max. 216 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es werden maximal zwei Geschosse mit Dach festgesetzt. Das Hauptgebäude ist mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m geplant. Die Wohngebäude dürfen maximal 2 Wohneinheiten (incl. Einliegerwohnung) enthalten. Um die zu überbauende Grundfläche möglichst klein und damit die Grünfläche möglichst groß zu halten, sind die WE auf zwei Stockwerke plus Dach verteilt.

Die 2 Geschosse fügen sich höhenmäßig im Umfeld der Nachbarbebauung ein.

Die Baugrenzen sind in dieser Weise festgesetzt worden, um die bestehende Vegetation zu schonen. Die Gebäude wurden so angeordnet, dass ausreichend Abstand zur geschützten Lindenallee an der Schärldingerstraße bleibt und gleichzeitig die städtebauliche Anbindung an die südlich angrenzende Wohnbebauung entsteht. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: Stellplätze, Fahrradstellplätze, private Verkehrsflächen und Freiflächen, Terrassen) um max. 50 % überschritten werden. Aufgrund des Planungskonzeptes und der lagegenauen Festsetzung der überbaubaren Flächen ist die Festsetzung der Bauweise nicht notwendig. Aus der Planung ergibt sich aber eine offene Bauweise (Einzelhäuser).

Für die Sicherung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **4.3 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Firshöhen wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO, Art. 6, in der seit dem 01.02.2021 gültigen Fassung, zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sowie auch innerhalb des Grundstücks gewährleistet.

Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist somit als gewährleistet anzusehen. Die Festsetzungen zu den Gebäuden sollen den Bestand vor Ort sichern. 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. Insgesamt darf die Grenzbebauung auf dem gesamten Grundstück jedoch 15 m nicht überschreiten. Ein überdachter Geräteschuppen mit Stellplätzen für Fahrräder, einschließlich des Müllstandortes kann bei Einhaltung der vorgeschriebenen Maße an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

### **4.4 Stellplätze**

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Passau werden pro Einfamilienhaus bis 180 m<sup>2</sup> zwei PKW-Stellplätze erforderlich und zusätzlich je Einliegerwohnung ein PKW-Stellplatz.

Diese können gemäß Planung in Form von Garagen bzw. offenen Stellplätzen auf dem Grundstück erbracht werden.

### **4.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Als Dachform sind für die geplanten Wohngebäude Flachdach und Satteldach zulässig.

Kollektorflächen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Entgegen der Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan weisen die Bestandsgebäude der Umgebung unterschiedlichste Dachformen und Dachneigungen auf, in Ortsrandlage sind zudem vermehrt Flachdächer vorzufinden.

## **5 Begründung zur Grünordnung**

### **5.1 Vegetationsbestand**

Auf den Grundstücken mit Flur Nr. 161/3 Tlf. und 161/5, Gemarkung Beiderwies, wurde für das vorliegende Bauverfahren eine Kartierung des Gehölzbestandes durchgeführt und in beiliegendem Bestandsplan dargestellt. Im Bestandsplan wurde farblich unterschieden, welche Bäume und Gehölze im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden müssen und welche erhalten werden können.

Im Untersuchungsraum findet sich ein zusammenhängender Gehölzbestand entlang der südlichen Grundstücksgrenze, der als zu erhalten festgesetzt wird. Dieser wird von drei großen Lärchen dominiert und erfährt durch die geplante, künftige Bebauung keine Beeinträchtigung. Auch die immergrüne Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze, bestehend aus Eiben und Tannen, wird durch die künftige Bebauung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus gibt es eine stattliche Hemlocktanne im nördlichen Grundstücksteil entlang des Erschließungsweges, die ebenfalls erhalten bleibt. Ein kleiner Vogelbeerbaum, der im Schatten der Tanne wild aufgewachsen ist, soll künftig entfernt werden, damit die Tanne sich ohne Beeinträchtigung entwickeln kann. Eine zweite junge Hemlocktanne etwas weiter westlich wurde bereits entfernt.

Südlich der bestehenden Garage wächst eine Strauchkastanie, die im Laufe der Jahre viele Ausläufer gebildet hat. Diese Strauchgruppe muss ebenfalls der künftigen Erschließungs- und Gartenfläche weichen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze findet sich außerhalb des Grundstücks entlang der Schärddinger Straße eine als Naturdenkmal kategorisierte Lindenallee. Die Verordnung des Naturschutzdenkmals besagt, dass Veränderungen im Wurzelbereich der Linden unzulässig oder ausnahmepflichtig sind. Von dieser Lindenallee wurde deshalb durch die Festlegung der Bauvorgrenze bereits Abstand gehalten, sodass diese durch die künftige Bebauung keine Beeinträchtigung erfährt.

### **5.2 Gestalterisches Konzept**

Der vorliegende Bauentwurf sieht auf den Gartengrundstücken mit den Flur-Nr. 161/3 Tlf. und 161/5 den Neubau zweier Einfamilienhäuser vor. Die Gebäude werden hofartig um das bestehende Garagengebäude angeordnet. Nach Norden wird der Hof durch die bestehende Tanne räumlich begrenzt. Diese Tanne ist während der Bauphase durch geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen. Außerdem sind vor Baubeginn Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Für die beiden zu fällenden Bäume und für die zu fällende Strauchkastanie sind als Ausgleich drei Bäume der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.



Die durch Planzeichen festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu ersetzen. Dabei sollten die Lärchen entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorzugsweise durch Linden (*Tilia cordata* – Winterlinde) ersetzt werden.

Zum Ausgleich für den Eingriff durch die geplante Bebauung und zum Schutz der als Biotop kartierten Lindenallee (Biotop-Nr. 1143-001), wird entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist als gehölzbestandene Pflanzfläche zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Sträuchern vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen ist ein Zaun im Abstand von 5,00 m westlich von der Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig. Dieser ersetzt den vorhandenen Zaun entlang der östlichen Grundstücksgrenze nach dessen Baufähigkeit, spätestens aber nach 15 Jahren.

### **5.3 Ökologisches Konzept**

#### **Abhandlung der Schutzgüter**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen demzufolge nicht ausgeglichen werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m., § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben hingegen unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser:**

Die geplante Bebauung stellt hinsichtlich der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bezogen auf den Umgriff des Bebauungsplanes ist die Flächenversiegelung mit einer GRZ von 0,35, die durch die Bebauung entsteht, als gering einzustufen. Sonstige versiegelte Flächen, die der Erschließung dienen, werden gemäß textlicher Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und um die Durchlässigkeit des Bodens und das natürliche Bodengefüge weitgehend zu erhalten. Auch das fachgerechte Abschieben und Lagern des Oberbodens gemäß textlicher Festsetzungen sowie der Einbau des Oberbodens im Gartenbereich unterstützen die Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen.

#### **Schutzgut Klima:**

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes ist derzeit durch ausgedehnte Grünflächen geprägt. Die vorgesehene Bebauung ist kompakt und komprimiert entlang der Schärldinger Straße vorgesehen, sodass nur ein kleiner Teilbereich der bestehenden Grünfläche durch Bebauung in Anspruch genommen wird und diese weitgehend im Zusammenhang erhalten bleiben kann. Ihre Funktion im Hinblick auf den kleinklimatischen Ausgleich erfährt keine Beeinträchtigung. Auch der Kaltluftabfluss Richtung Norden ist weiterhin möglich.

Die geringe GRZ von 0,35 gewährleistet im Bebauungsplanumgriff weiterhin die Wasserrückhaltung des Bodens und die flächige Verdunstung, was ebenfalls für gute kleinklimatische Bedingungen sorgt.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

Die aktuellen Freiflächen im Geltungsbereich, bestehend aus Rasen, Wiesen, Gehölzstrukturen und Einzelbäumen, bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches bleibt dieser Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten mit seinen Gehölzstrukturen vollständig, unbeeinträchtigt erhalten und kann während der Bauphase auch als Rückzugsgebiet dienen.

Auch die Tanne im Norden des Geltungsbereiches bleibt erhalten und wird während der Bauzeit geschützt. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen als Ersatz für die zu fällenden Bäume und für die zu fällende Strauchkastanie festgesetzt. Die übrigen Gartenflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder als Rasen- oder Wiesenflächen herzustellen.

Im Umgriff des Bebauungsplanes werden keine Habitate für europarechtlich geschützte Tierarten vorgefunden. Lediglich die alte Hemlocktanne weist augenscheinlich zwei Höhlen auf, die potentiell als Quartiere von Fledermäusen oder höhlenbrütende Vögel genutzt werden könnten. Da dieser Baum in seinem Bestand erhalten bleibt und damit auch die potentiellen Quartiere erhalten bleiben, stellt das Vorhaben keine Gefahr für gesetzlich geschützte Tierarten dar.

Der großflächige Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten auf dem Grundstück Flur-Nr. 161/3 wird durch die im Vergleich kleinflächige Bebauung kaum beeinträchtigt und die verbleibende Gartenfläche im Umgriff des Bebauungsplanes wird in gleicher Form, wie im Bestand vorgefunden, wiederhergestellt, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ausgeschlossen werden kann.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen haben spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen und sind im Sinne der grünordnerischen Festsetzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Um weiterhin die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten, sind Gartenzäune ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit auszubilden.

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

Die Untersuchungsfläche liegt in einem parkähnlichen Gartenbereich, bestanden von großen Bäumen und abgeschirmt durch Hecken und Gehölzstrukturen gegenüber der Nachbarschaft. Der Umgriff des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an die südlich beginnenden Wohnbauflächen entlang der Mozartstraße und der Schärddinger Straße an. Die künftige Baulandfläche ist sowohl zur Schärddinger Straße durch die straßenbegleitende Lindenallee als auch zu den südlichen Nachbarn durch die auf dem Grundstück befindliche Lärchenreihe optisch abgeschirmt. Damit integriert sich die geplante Bebauung gut in den Grünbestand. Es entsteht keine ungewollte, negative Fernwirkung und damit auch keine Beeinträchtigung für das Stadt- und Landschaftsbild.

### **Schutzgut Mensch:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft zusätzlichen Wohnraum für zwei Familien. Die geplanten Baukörper weisen ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken auf, sodass hier keine Störung entsteht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen für zwei Bauparzellen ist bezüglich Immissionsbelastung zu vernachlässigen. Für das Schutzgut Mensch entsteht keine Beeinträchtigung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich die napoleonische Schanzanlage „Fort Napoleon“. Es sind demzufolge Baudenkmäler in Form von unterirdisch erhaltenen Resten dieser Schanzanlage zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die mit einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Zusammenfassung**

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume erfahren geringfügige Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die durch das Flächenmanagement, durch die im Bebauungsplan festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden können. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden geschützt durch die geringe GRZ von 0,35, durch die Schutzmaßnahmen für den Oberboden, durch die Minimierung versiegelter Flächen und durch die Festlegung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien. Die Schutzgüter Klima und Arten/Lebensräume werden geschützt durch den großflächigen Erhalt der Bäume und Gehölzgruppen sowie durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen und die Wiederherstellung der Rasen- und Wiesenflächen im Umgriff des Bebauungsplanes. Die Schutzgüter Stadt-/Landschaftsbild und Mensch erfahren keine Beeinträchtigung durch das im Bebauungsplan dargestellte Vorhaben.

Entlang der Ostgrenze des Bebauungsplanumgriffes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als Ausgleich für den Eingriff, der durch die Bebauung verursacht wird, dient. Diese Ausgleichsfläche ist als gehölzbestandene Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfällen von Gehölzen sind diese durch Nachpflanzung von standortgerechten Sträuchern zu ersetzen. Mit der Festsetzung dieser Ausgleichsfläche wird auch eine Pufferzone zur angrenzenden Lindenallee geschaffen und künftige Eingriffe in die Allee bzw. deren Wurzelraum verhindert.

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen ist ein Zaun im Abstand von 5,00 m westlich von der Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig. Dieser ersetzt den vorhandenen Zaun entlang der östlichen Grundstücksgrenze nach dessen Baufälligkeit, spätestens aber nach 15 Jahren.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Schärdingerstraße und bestehende Zufahrt zu Fl.Nr. 161/3. Über ausgebaute Radwege und gut befahrbare Nebenstraßen ist der Stadtteil für Radfahrer und Fußgänger gut an die Innenstadt von Passau angebunden. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie K1 über die Haltestelle Mozartstraße gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Im Bereich Schärdingerstraße und Zufahrt Mariahilfberg 16 befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke bzw. der Telekom. 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.

### **6.3 Entwässerung und Starkregen**

Für die neu geplanten Gebäude ist eine Entsorgung des Schmutzwassers über den bestehenden Kanal der Fl.Nr. 161/3 zum städtischen Kanal gesichert. Entsprechende privatrechtliche Dienstbarkeiten auf Fl.Nr. 160/2 und 160/16 liegen vor.

Abwasser wird in den bestehenden Kanal der Fl.Nr. 161/3 eingeleitet.

Oberflächenwasser kann oberflächig/ortsnah versickert/ verrieselt werden, da die befestigte Fläche unter 1000 qm liegt.

Der Bauherr hat jedoch eigenverantwortlich Sorge für die ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu tragen; insbesondere muss eine Beeinträchtigung der Grundstücke von Ober- bzw.- Unterliegern unterbleiben: die Entsorgung des Oberflächenwasser hat grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu erfolgen, hilfsweise auf einem Dritt- Grundstück mittels Sicherung per Dienstbarkeit.

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 800 qm 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.

#### 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.

#### 6.4 Belange der Feuerwehr – Löschwasserversorgung



Löschwasser von 48 m<sup>3</sup> für 2 Stunden kann aus dem Trinkwasserleitungsnetz bereit gestellt werden.

Unterflurhydrant ist in nächster Nähe (in 25 m Abstand zur Zufahrt) vorhanden.

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. Infos Bedarf und Erforderlichkeit LWB.

## **6.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelpplätze zu bringen. 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. Die Abfallwirtschaftssatzung ist zu beachten.

## **7. Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:**

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
  - a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden 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
    - geringem Energieaufwand bei der Herstellung
    - schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
    - Wiederverwendbarkeit
    - natürlicher heimischer Art
  - g. Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaanlagen
2. Schutz des Wasserhaushalts  
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

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

## **9. Bodenordnung**

Derzeit sind die Grundstücke im Planungsgebiet im Besitz von Johanna und Dr. Konrad Glas, Mariahilfberg 16, 94032 Passau. Für die Grundstücksaufteilung Parzellierung und Zufahrten, sowie Wege- und Leitungsrechte sind privatrechtliche Regelungen zu vereinbaren.

## **10. Bau- und Bodendenkmäler**

Der GB des Bebauungsplanes schließt direkt an das östlich gelegene Ensemble E-2-62-000-1 mit der Bezeichnung "Altstadt Passau mit Vorstädten" an. Es ist somit 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. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 b BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren, da sich diese bislang dem Außenbereich zuzurechnende Fläche an einen im Zusammenhang bebauten, geeigneten Ortsteil anschließt und die übrigen Voraussetzungen des § 13 b BauGB gegeben sind.

Zur Orientierung hier die Kennzahlen zum Baugebiet:

- Räumlicher Geltungsbereich: 0,298 ha
- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet WA
- Wohnbauland netto: 0,042 ha
- Bebauung : Einfamilienhäuser

Aufgestellt: 11.11.2022

Norbert Paukner  
Dipl. Ing., Architekt

Udo Kolbeck  
Referat  
Stadentwicklung

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister