

Begründung zum Bebauungsplan „An der Schalturner Straße“ Gmkg. Kirchberg



1. Anlass und Ziel der Planung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen für eine rund 12.000 m² große Fläche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung eines urbanen Gebietes für Wohnnutzungen wie auch für gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, im Herzen des Stadtteils Schalding i.d. Donau geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 2572 Gmkg. Kirchberg regte an, anstelle der nicht mehr genutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden durch Neubauten ein zeitgemäßes urban geprägtes Quartier zu ermöglichen. Die betroffene Liegenschaft wurde bislang mit einem Gasthaus und Gebäuden für Wohn- und landwirtschaftliche Lagernutzungen genutzt. Mit diesen Planungen sollen neben umfangreichen Wohnnutzungen auch hier geeignete wohnverträgliche, gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden. Hierdurch soll eine gute Eingliederung in die Umgebungsbebauung, die hauptsächlich aus Wohnnutzungen und kleineren Gewerbeeinheiten besteht, erreicht werden. Zusätzlich soll der benachbarte Bereich mit Gasthaus, Bankgebäude und Wohn-/Geschäftsgebäuden dem urbanen Gebiet zugeordnet werden. Hierzu werden Baugrenzen und entsprechende Nutzungszahlen festgelegt. Neben der Festsetzung der Art der Nutzung als Urbanes Gebiet soll auch der öffentliche Straßenraum den Bedürfnissen des zentralen Gebietes und vor allem zu Gunsten der Gebiete an der Niederharter Straße, durch Sicherung einer ausreichenden Fahrbahn- und Gehwegbreite angepasst (Erwerb privater Grundstücksflächen) werden (Aufweitung im Kreuzungsbereich mit der Schalturner Straße, Verbreiterung Gehweg in Richtung Gasthaus).

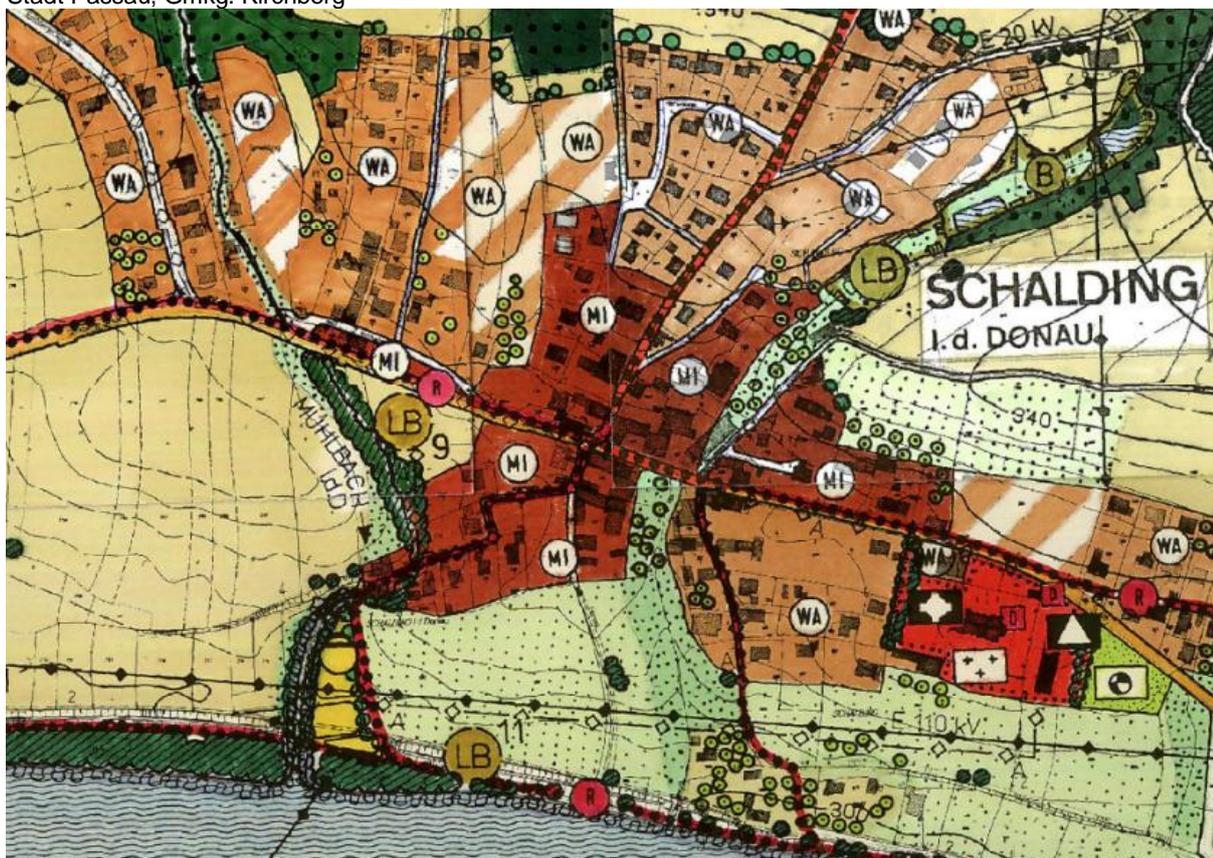
Hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung des Planungsgebietes mittels öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Passau. Die Stadtbuslinie 6 ist über die ca. 100 m entfernt liegende Haltestelle „Schalding links d. Donau“ schnell und einfach zu erreichen.

2. Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Schutzgebiete

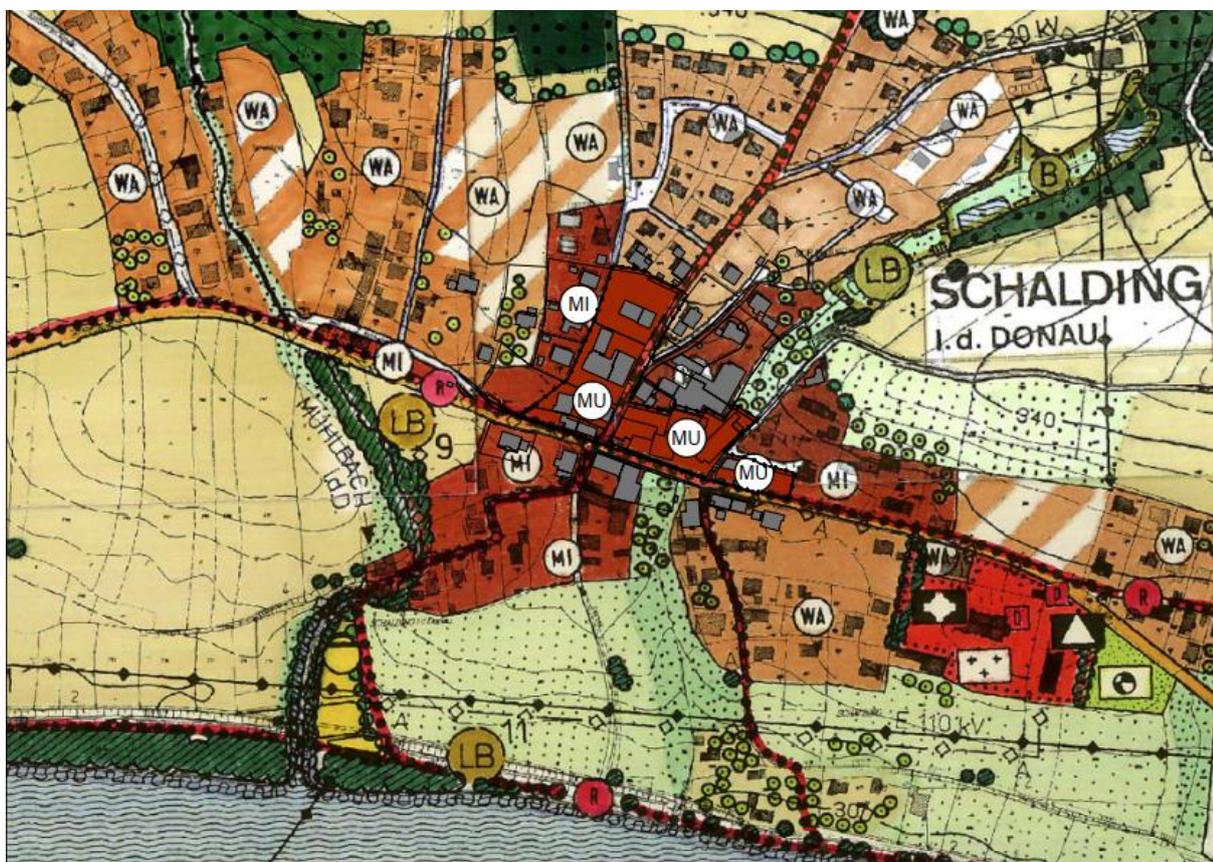
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die kreisfreie Stadt Passau wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Donau-Wald als Oberzentrum bestimmt. Dabei wird insbesondere für die Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau (rechtswirksam seit 1989) stellt derzeit entsprechend der früheren Nutzung und der umgebenden Wohnquartieren ein Mischgebiet (MI) und einen Grünzug dar. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt. Der Grünzug wird im Bebauungsplan als Innenhofbegrünung zumindest teilweise aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan „An der Schalterner Straße“
Stadt Passau, Gmkg. Kirchberg



Flächennutzungsplan – Bestand



Flächennutzungsplan – Berichtigung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB wird insbesondere von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

3. Beschreibung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt ca. 8 km westlich vom Stadtzentrum Passau. Es umfasst die Fl.Nrn. 2588/4, 2572 (MU 3), 2572/1 TF, 2591/6 TF, 2574/7, 2865/2 TF, 2802/4 TF, 2579, 2579/5, 2578 TF, 2580, 2825/1, Gmkg. Kirchberg und grenzt im Norden an die Anwesen „Herrenwiese 9, Niederharter Straße 9 und 2 sowie Am Kellerberg 2, im Süden an die Schalturner Straße. Östlich schließt der Geltungsbereich an das Anwesen Schalturner Straße 30, und westlich befindet sich die private Erschließungsstraße Herrenwiese. Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 12 000 m². Städtebaulich wird die vorliegende Bebauungsplanänderung begrüßt, da geeigneter Wohnraum, aber auch kleinere Gewerbebetriebe im Zentrum von Schalding l.d. Donau zur Verfügung gestellt werden können. Es liegen Infrastruktureinrichtungen wie die Kirche, der Musik- und Naturkindergarten und weitere kleine Geschäfte in unmittelbarer oder fußläufiger Entfernung. Unmittelbar entlang der Schalturner Straße verläuft die Stadtbuslinie 6, welche eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bietet. Die Bushaltestellen „Schalding l.d. Donau“ und Minihof befindet sich nur jeweils knapp 200 Meter vom Zentrum des Geltungsbereichs entfernt.

Das Gelände fällt von Norden (320,00m ü NN) nach Süden (Schalturner Straße hier ca. 313,00 m ü NN).

In Ost-West-Richtung fällt das Gelände unmerklich. Der Baugrund wird nach Rückbau der Bestandsgebäude untersucht.

Derzeit liegt für den Bereich kein Bebauungsplan vor.

Kurzbeschreibung der Schutzgüter im Punkt Natur und Landschaft.

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. 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 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie für vorhandene und auch potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich. Die Notwendigkeit der Maßnahmen und diese selbst werden in der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Jakob Lippl, Januar 2023) dargestellt.

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 den Bebauungsplan 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.

a. Art der baulichen Nutzung

Alle Plangebiete im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans werden jeweils als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 a BauNVO festgesetzt. Hierbei wird unterteilt in 4 verschiedene Plangebiete, wobei Plangebiet MU1 die Fl.Nrn. 2580,2825/1, MU 2 die Fl.Nrn. 2579, 2579/5, 2578 TF, MU 3 die Fl.Nr. 2572 und MU 4 die Fl.Nr. 2588/4, jeweils Gmkg. Kirchberg umfasst. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Im Sinne einer angemessenen urbanen Durchmischung wird der Anteil von Wohnnutzungen einschließlich kultureller und sozialer Nutzungen an der Geschossfläche entsprechend der BauNVO auf 90 % begrenzt. Der Anteil an Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2- 5 BauNVO beträgt mindestens 10 % gesehen auf die Geschossfläche des gesamten Geltungsbereiches und mindestens 5 % der Geschossfläche in den Plangebieten MU2, MU 3 und MU4, jedoch mindestens 20 % im Plangebiet MU 1. Bei den Geschossflächen ist die Geschossfläche nach Umsetzung einer angedachten Baumaßnahme maßgebend.

b. Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von Nachbarbebauungen wird die Grundflächenzahl mit 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die max. Wandhöhen werden nach m ü NN bzw. Wandhöhe über Urgelände festgesetzt. Zudem werden die Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

c. Bauweise, Baufelder, Abstandsflächen

Es wird offene Bauweise, welche der vorhandenen Nachbarbebauung entspricht, festgesetzt. Die Baufelder sind so konzipiert, dass sich gut belichtete und nutzbare Platz- und Hofflächen ergeben, die zudem einem Grünflächenanteil von 20 % aufweisen müssen. Mit der Neukonzipierung der ehemaligen Hofstelle mit Gastwirtschaft entsteht in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum ein Ort, an dem qualitativ hochwertiges Wohnen und Gewerbe nicht störender Art ermöglicht werden. Das hier verfolgte städtebauliche Konzept erfordert eine straßenbegleitende Bebauung an der Schalturner Straße. Die Baukörper werden über Baugrenzen und max. zulässige Wandhöhen definiert, wobei die Abstandsflächen entsprechend der BayBO einzuhalten sind. Bei Ausschöpfung dieser Regelung ist dennoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung sicherzustellen. Das mit diesem Bebauungsplan verfolgte Konzept entspricht bezüglich Kubatur und Abstandsflächen in den wesentlichen Punkten der hier typischen Nutzungen. Die Planung mit III Geschoßen setzt hier in der Mitte der Ortschaft ein markantes Gebäude fest, welches das Ortszentrum markiert. Die Mindestabstände für Belichtung und Belüftung sind sowohl innerhalb der Neubebauung als auch gegenüber der Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten. Hin zur Schalturner Straße sind innerhalb der Baugrenzen Schallschutzeinrichtungen (Wandelemente) zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind notwendige Nebenanlagen, Stellplätze und Carports nach § 14 Abs. 1 BauNVO in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind ansonsten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein gemäß

saP notwendiger Schwalbenturm ist auch außerhalb von Baugrenzen im gekennzeichneten Bereich zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück (möglicherweise in Tiefgaragen) untergebracht werden.

d. Höhenlage, Dach- und Geländegestaltung

Die max. zulässigen Wandhöhen berücksichtigen großteils den derzeitigen Bestand. Geländeänderungen sind bei Überplanung des Bestands zu vermeiden, jedoch in der Weise zulässig, als dass barrierefreie Zugänge möglich werden.

e. Stellplätze

Anzahl nach Stellplatzsatzung erforderlich / Fahrradstellplätze ebenso gemäß Stellplatzsatzung

f. Immissionsschutz und baulicher Schallschutz

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation im urbanen Gebiet, wurden die von der Schalterner Straße ausgehenden Lärmemissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt. Laut Aussage des Technischen Umweltschutzes kann der Bahnlärm aufgrund der Lage des Vorhabens als nicht relevant angesehen werden.

In den Bereichen, welche direkt an die Staatsstraße angrenzen, ergeben sich aufgrund des geringen Abstandes Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2,9 dB(A) tags und 4,2 dB(A) nachts.

Bei Betrachtung der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude auf den direkt an die Straße angrenzenden Grundstücken, wird jedoch deutlich, dass lediglich die Südfassaden betroffen sind. Somit wurden Festsetzungen getroffen, welche auf passive Lärmschutzmaßnahmen und eine angepasste Planung/Grundrissorientierung abstellen. Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Geoplan (Schalltechnischer Bericht Nr. S2103037) kann dem Anhang entnommen werden.

5. Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1 oder 13b BauGB handelt, 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.

Der Geltungsbereich liegt ca. 8 km westlich vom Stadtzentrum Passau. Es umfasst die Fl.Nrn. 2588/4, 2572 (MU 3), 2572/1 TF, 2591/6 TF, 2574/7, 2865/2 TF, 2802/4 TF, 2579, 2579/5, 2578 TF, 2580, 2825/1, Gmkg. Kirchberg und grenzt im Norden an die Anwesen „Herrenwiese 9, Niederharter Straße 9 und 2 sowie Am Kellerberg 2, im Süden an die Schalterner Straße. Östlich schließt der Geltungsbereich an das Anwesen Schalterner Straße 30, und westlich befindet sich die private Erschließungsstraße Herrenwiese. Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 12 000 m².

Im Geltungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen werden von dem Eingriff nicht betroffen. Das gesamte Areal liegt bereits vollständig bebaut vor. Es handelt sich um Innenbereich. Lediglich einige Einzelbäume befinden sich im Areal, wobei die prägendsten als zu erhalten festgesetzt werden. Ebenso werden bestehende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Großflächige Asphalt- und Schotterflächen prägen die Freiräume. Ortsrandeingrünungen sind nicht notwendig. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

In und an den Bestandsgebäuden ergaben sich Hinweise auf eine Mehlschwalbenkolonie (*Delichon urbicum*). Gebäude alter Hofstelle bieten meist auch Potential für unterschiedliche Habitate mehrerer Gebäudebrütergruppen.

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und

Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, welche daher unbedingt einzuhalten sind (Absicherung in einem Städtebaulichen Vertrag).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

Im Folgenden werden die Folgen und Maßnahmen für die betroffenen Schutzgüter kurz bewertet und beschrieben:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

a. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen in Bereichen durchgeführt, welche schon heute in ähnlicher Form bebaut sind.

Ergebnis: Die Ausweisung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigen. Es entstehen somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

b. Schutzgut Boden

Beschreibung: Der gesamte Geltungsbereich liegt komplett anthropogen überprägt vor. Es entstehen keine zusätzlichen Versiegelungen auf natürlichem Bodengefüge. Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Auswirkungen: Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

c. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich verrohrt vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht reduzieren. Der bereits verrohrte Graben wird umverlegt. Hierfür wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung im Hinblick auf den Bestand von **keinen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

d. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Geltungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen werden von dem Eingriff nicht betroffen. Das gesamte Areal liegt bereits vollständig bebaut vor. Es handelt sich um Innenbereich. Lediglich einige Einzelbäume befinden sich im Areal, wobei die prägendsten als zu erhalten festgesetzt werden. Ebenso werden bestehende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Großflächige Asphalt- und Schotterflächen prägen die Freiräume. Die ehemalige Hofstelle MU3 bietet aufgrund vielfältiger Versteckmöglichkeiten sowie Eindringmöglichkeiten in Stallungen sowie dem Maschinenunterstand potentielle Habitate für die Artengruppe der

Fledermäuse sowie Vertretern der Avifauna. Im Inneren der Gebäude konnten trotz der Eindringmöglichkeiten weder Individuen noch Nester beobachtet werden. An den Hauswänden bzw. unterhalb des Dachüberstandes wurden am ehemaligen Rinderstall im Osten des Geltungsbereiches sowie im Gäste-/Wohnhaus Nester von Schwalben vorgefunden.

Auswirkungen: Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden im Planungsgebiet die tatsächlich vorkommende Art Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und die Artengruppe der Fledermäuse untersucht.

Für diese sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch abriss-, anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Aus diesen Gründen entfällt die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie für vorhandene und auch potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich.

Für die Maßnahme CEF-M1 wird eine Funktionalität vor den Gebäudeabrissen nur schwer erreichbar sein, da laut Erfahrungswerten die vorhandenen, selbstgebauten Nester der Mehlschwalben den künstlichen Nisthilfen vorgezogen werden. Bei Fehlen der alten Nistquartiere und dem Erzeugen eines Besiedlungsanreizes mittels Klangattrappen, wird für die im räumlichen Zusammenhang angebotenen künstlichen Nisthilfen des Schwalbenturmes ein positives Ergebnis in Bezug auf die Besiedlung prognostiziert.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Jakob Lippl, Januar 2023) im Anhang wird verwiesen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **keine bis max. geringe** Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich des Abrisses wurden Maßnahmen entwickelt, um Betroffenheiten zu verhindern.

e. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation im urbanen Gebiet, wurden die von der Schalturner Straße ausgehenden Lärmemissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt. Laut Aussage des Technischen Umweltschutzes kann der Bahnlärm aufgrund der Lage des Vorhabens als nicht relevant angesehen werden.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zudem verbessert sich die Fußwegsituation und die Zufahrt in die Niederharter Straße durch Grundstücksänderungen. In den Bereichen, welche direkt an die Staatsstraße angrenzen, ergeben sich aufgrund des geringen Abstandes Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2,9 dB(A) tags und 4,2 dB(A) nachts. Bei Betrachtung der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude auf den direkt an die Straße angrenzenden Grundstücken, wird jedoch deutlich, dass lediglich die Südfassaden betroffen sind. Somit wurden Festsetzungen getroffen, welche auf passive Lärmschutzmaßnahmen und eine angepasste Planung/Grundrissorientierung abstellen. Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Geoplan (Schalltechnischer Bericht Nr. S2103037) kann dem Anhang entnommen werden.

Ergebnis: Die Ausweisung des Arals führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten. Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

f. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt bereits bebauten Innenbereich ohne prägende Gehölzstrukturen dar.

Auswirkungen: Die Intensität der Bebauung wird sich nicht verändern. Festsetzungen stellen fest, dass sich die Bebauung in Größe und Form in das Ortsgefüge einfügt. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im allgemeinen sind als **gering** einzustufen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Eingriffsminimierung kann eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden.

g. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal **keine** Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der historische Siedlungskern von Schalding. Der Ort wird möglicherweise bereits 1071 erstmals schriftlich erwähnt. Es sind daher mittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

h. Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

i. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans wären Bauvorhaben nach §34 BauGB möglich. Die Regelung der Vorhaben durch Festsetzungen wäre nicht möglich. Das Mischungsverhältnis von Wohnraum zu Gewerbenutzung wäre nicht so flexibel anwendbar wie in der Planung. Dringend erforderlicher Wohnraum könnte nicht in diesem Ausmaß errichtet werden.

j. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme
Arten und Lebensräume	Überwachung der Pflanzgebote	Beim Baugenehmigungsverfahren und nach Bauende
Arten und Lebensräume	Ersatzmaßnahmen, Ökologische Baubegleitung	Beim Abriss, dem Baugenehmigungsverfahren und nach Bauende
Wasser	Notwendige Wasserrechtsverfahren	Beim Baugenehmigungsverfahren und nach Bauende

k. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich für den Ortsteil Schalding l.d. Donau nicht. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Charakter des Ortsteiles bleibt erhalten. Auf eine noch dichtere, geschlossene, Bauweise wurde verzichtet um den dörflichen Charakter zu behalten. Durch die angedachte Einbahnregelung im Innenhof von MU3 wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Die Bebauung im Kreuzungsbereich setzt einen Fixpunkt im Ortszentrum.

l. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch Pflanzungen.
- Ökologische Baubegleitung Gebäuderückbau
- Ersatzhabitats Gebäudebrüter (vgl. saP) _____

Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Stellplätzen
- Versickerung oder gedrosselte Wasserableitung

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Schutzgut Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Gehölzpflanzungen.

Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

m. Grünordnerische Festsetzungen

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. Zudem sollen einige Einzelbäume erhalten bleiben. Um die notwendigen Pflanzungen festzulegen und die Bodenversiegelung zu minimieren wird auf den notwendigen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigungsplanung hingewiesen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Grünanteil von mindestens 20 % sichergestellt. Eine nachhaltige Durchgrünung der neuen Bebauung mit einheimischen und stadtklimaverträglichen Pflanzen soll gewährleistet werden. Naturschutzfachlich wird angestrebt, einen begrünten Innenhof zu erhalten. Somit entsteht eine Aufwertung des gesamten Bereiches.

Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Grünfläche

Mit der Festsetzung von bestehenden Grünflächen soll zusammen mit der Festsetzung für Baumpflanzungen die bestehende Durchgrünung weiterhin gesichert werden.

Baum zu erhalten

Ein wesentlicher Aspekt bei der Anordnung des Bauraumes und der Erschließung ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Die zu erhaltenden Bäume werden in die Planung integriert und sorgen für eine bestmögliche Einbindung in den Bestand. Während der Baumaßnahme sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Dafür ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten und ein Wurzelschutz vorzunehmen.

Baum zu pflanzen

Um eine ausreichende Durchgrünung zu erhalten sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Beläge und Einfriedungen

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für alle privaten Stellflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (soweit möglich) festgesetzt.

Gehölzrodung

Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März - September) oder mit einem vorhergehenden ornithologischen Gutachten zu erfolgen.

Festsetzung zum Artenschutz

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch den freiberuflichen Biologen Jakob Lippl durchgeführt. Diese im Anhang beiliegende Prüfung kommt zu folgendem Fazit:

*Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden im Planungsgebiet die tatsächlich vorkommende Art Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und die Artengruppe der Fledermäuse untersucht.*

Für diese sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (Kap. 3) so gering, dass

- *die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,*
- *eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch abriss-, anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen ausgeschlossen werden kann,*
- *sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.*

Aus diesen Gründen entfällt die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie für vorhandene und auch potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich.

Für die Maßnahme CEF-M1 wird eine Funktionalität vor den Gebäudeabrissen nur schwer erreichbar sein, da laut Erfahrungswerten die vorhandenen, selbstgebauten Nester der Mehlschwalben den künstlichen Nisthilfen vorgezogen werden. Bei Fehlen der alten Nistquartiere und dem Erzeugen eines Besiedlungsanreizes mittels Klangattrappen, wird für die im räumlichen Zusammenhang angebotenen künstlichen Nisthilfen des Schwalbenturmes ein positives Ergebnis in Bezug auf die Besiedlung prognostiziert.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind deshalb notwendig:

- *M1: Zum Schutz der Mehlschwalbe ist als geeignete Maßnahme ein Abriss im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März und somit außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalbe, zu empfehlen.*
- *M2: Zum Schutz von Fledermäusen ist als geeignete Maßnahme ein Abriss im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März zu empfehlen. Während dieses Zeitraumes befinden sich Fledermäuse im Untersuchungsgebiet normalerweise im Winterschlaf und die Besiedlung von Tagesquartieren kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Direkt vor dem Abriss ist die nochmalige Kontrolle der Gebäude durch die ökologische Baubegleitung zu empfehlen. Der Abriss, insbesondere der Dachbereiche und anderer fledermausverdächtiger Gebäudestrukturen, soll unter Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Besonders aber der Abriss der südlichen Dachhälfte des Gebäudes Nr. 4 (vgl. saP) soll unter Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.*

- *M3: Zur Vermeidung von Irritation der Fauna im Allgemeinen, soll im Bereich der Außenanlagen des Plangebietes weitestgehend auf Nachtbeleuchtung verzichtet werden. Weitere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind gleichfalls zu berücksichtigen. Diese müssen bereits vor Beginn der neuen Brutsaison realisiert werden, um die negativen Auswirkungen des Abrisses potentiell zu kompensieren.*

Folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind unbedingt einzuhalten und durchzuführen:

- *CEF-M1: Für die insgesamt sechzehn zerstörten Schwalbennester und die beseitigten potentiellen Nisthabitats soll auf geeigneter Fläche ein entsprechender Ersatz geschaffen werden. Der Ersatz sieht einen Schwalbenturm vor, welcher mit sechzehn künstlichen Mehlschwalbennestern ausgestattet ist und Platz bietet für weitere acht Schwalbennester. Der Turm weist eine Höhe von fünf Metern auf und soll einmal jährlich ab Herbst bis spätestens Ende März gewartet werden. Hierbei werden die künstlichen Nisthilfen von Besiedlungsrückständen anderer Tierarten gereinigt. Zusätzlich wird der Schwalbenturm mit einer Vogelstimmenattrappe für Mehlschwalben ausgestattet, welche im Zeitraum 01. April - 31. Juli bis zum Zeitpunkt der ersten erfolgreichen Besiedlung während der Aktivitätsphasen der Mehlschwalben (bei Tageslicht) einzusetzen ist. Die erfolgreiche Besiedlung des Schwalbenturmes durch Mehlschwalben ist mindestens einmal jährlich im Zeitraum Mitte Juni bis Mitte August und bis zum Erfolg der Ausgleichsmaßnahme durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Der Umkreis von fünf Metern um den Turm ist von Hecken mit über zwei Metern Höhe freizuhalten. Des Weiteren dürfen sich im Umkreis von sieben Metern um den Schwalbenturm keine Baumpflanzungen befinden. Während der Bauphase ist die Fläche im Umkreis von sieben Metern, um den Turm von Fahrwegen und Materiallagern freizuhalten. Öffentliche Freizeitanlagen (Spielplatz, Grillplatz) sollen zu dem Schwalbenturm mit einem Mindestabstand von sieben Metern angelegt werden. Wird anhand des Monitorings nach drei Jahren festgestellt, dass nicht mindestens sechs der verlorengegangenen Mehlschwalbennester am Schwalbenturm oder sechs selbstgebaute Nester an den neugebauten Wohngebäuden wiederbesiedelt wurden, so ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend fortzuschreiben und sind weitere Maßnahmen zu entwickeln, um das Ziel der Ausgleichsmaßnahme zu verwirklichen. Als Maßnahmen für den Zeitraum nach dem dreijährigen Monitoring werden, falls erforderlich, weitere künstliche Nisthilfen an umliegenden Gebäuden angebracht, oder auch weitere lebensraumverbessernde Maßnahmen durchgeführt. Bei der Planung der Wohnanlage ist darauf zu achten, dass die Traufseiten der Dächer mit Überstand geplant werden. Der Abriss des Gebäudeteils Nr. 1 (s. Abb. 2), an welchem die aktuelle Mehlschwalbenbesiedlung festgestellt wurde, kann nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Schwalbenturms und außerhalb der Brutperiode der Mehlschwalben bis spätestens 31.03. erfolgen. Mit der Fertigstellung des Schwalbenturms soll, in dessen unmittelbarer Nähe als Nistmaterialangebot, auch eine Lehmwanne mit einer Fläche von mindestens einem Quadratmeter, unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung, angelegt werden. Die Lehmwanne kann nach Abschluss der Bauarbeiten wieder rückgebaut werden.*
- *CEF-M2: An dem Schwalbenturm sollen je ein Fledermausquartier für hohlraumbewohnende und spaltenbewohnende Fledermausarten installiert werden. Die Kästen sollen zum Zeitpunkt der Wartung der Schwalbennisthilfen ebenfalls gewartet werden. Während der Kontrolle der Besiedlung der Schwalbennisthilfen soll durch geeignetes Fachpersonal ebenfalls die Besiedlung der Fledermauskästen entsprechend dokumentiert werden.*

- *CEF-M3: Bei jeglichen Pflanzungen im Planbereich ist bewusst darauf zu achten, dass auf blütenreiche Futterpflanzen für eine große Vielfalt an Insekten zurückgegriffen wird. Mittels unterschiedlicher Blütezeiten der ausgewählten Pflanzenarten soll ein möglichst langer und zusammenhängender Blühzeitraum geboten werden. Ziel der Pflanzmaßnahme soll sein, eine Vielzahl an Futterinsekten für Mehlschwalben und Fledermäuse anzulocken. Die Baumaßnahmen führen zur Veränderung der Pflanzenvielfalt, welche sich aufgrund der natürlichen Sukzession eingestellt hat. Gezielte Pflanzungen können die Minderung der Fläche als Nahrungshabitat in Teilen kompensieren.*

6. Erschließung

a. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Schalturner bzw. Niederharter Straße und zum Teil über die Straße „Am Kellerberg“. Zur Verbesserung der öffentlichen Erschließungsanlagen für den gesamten Ortsteil werden ausreichend breite Gehwege der Planung zugrunde gelegt. Zusätzlich wird sichergestellt, dass der derzeit mangelhafte Fahrbahnquerschnitt der Niederharter Straße im Einmündungsbereich in die Schalturner Straße den technischen Regelwerken entspricht (Verbesserung zur bisherigen Situation, Verursacher und Kostenübernahme Stadt Passau, Erwerb privater Grundstücksflächen). So entsteht eine sichere fußläufige Erreichbarkeit der Anwesen an der Niederharter Straße (Gasthaus). Hierzu soll die Niederharter Straße im Bereich der Fl.Nr. 2572 verbreitert werden und einen Gehweg bekommen. Auch der Gehweg der Schalturner Straße entlang der Fl.Nr. 2572 ist bereits jetzt für aktuelle Maßstäbe zu schmal und soll auf 2 m verbreitert werden. Somit ist die aktuelle Situation an beiden Straßen bereits jetzt absolut unbefriedigend. Der aktuelle Bebauungsplan und die angedachten Bauvorhaben lösen die genannten Straßenbaumaßnahmen an der Niederharter Straße und der Schalturner Straße nicht aus.

Details sind vertraglich zu regeln.

Es besteht die Möglichkeit Stellplätze in Tiefgaragen abzubilden. Diese sind innerhalb der Baugrenzen und dafür kenntlich gemachten Bereichen zulässig.

b. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bereits Versorgungsleitungen (Spartenanforderung vor Bauausführung notwendig). 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, oder Maßnahmen in den Schutzzonen und Schutzbereichen notwendig sein, 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.

c. Entwässerung und Starkregen

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. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können. Das Wasserrechtliche Verfahren hinsichtlich der Verlegung der bestehenden Grabenverrohrung wird parallel zum Bauleitplanverfahren vorangetrieben. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen (z.B. MU 3 Ableitung zwischen den Gebäuden). 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 -kanäle, 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 oberflächig 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.

d. 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.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW- Arbeitsblatt W 400 -1:2015-02 und W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem „Umkreis“ (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) von 300 m berücksichtigt werden. Für das Planungsgebiet „An der Schalturner Straße“, Gmkg. Kirchberg ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich (keine Veränderung zum Bestand). Ein Löschwasserbehälter von 100 cbm soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 2572 errichtet werden. Da die hinsichtlich des Löschwasserbedarfs kein Unterschied zum Bestand entsteht, wird festgestellt, dass der Grundstückseigentümer des MU 3 nicht der Veranlasser des

Löschwasserbehälters ist. Auch nicht anteilig. Der Grundstückseigentümer erklärt sich trotzdem dazu bereit, dass der Löschwasserbehälter auf seinem Grundstück erstellt wird. Die Details werden in einem Vertrag mit den Stadtwerken geregelt.

e. 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 Abfallbehältersammelplätze 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
 - 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 Klimaanlage
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 Privatpersonen und der Stadt Passau. Für die Bachverrohrung ist ein Leitungsrecht einzutragen.

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. [...]“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der historische Siedlungskern von Schalding. Der Ort wird möglicherweise bereits 1071 erstmals schriftlich erwähnt. Es sind daher mittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

11. Bauleitplanverfahren

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 20.10.2020 gefasst. Da mit der vorliegenden Nachverdichtung ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB vorliegt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. 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.

Räumliche Kennzahlen

- Räumlicher Geltungsbereich: 1,2 ha
- Nutzungsart: urbanes Gebiet

Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister