

1.1

**Städtebauliche Begründung  
Zur Änderung des Bebauungsplanes  
DER STADT PASSAU  
"ST. KORONA", 6. ÄNDERUNG**

07.02.2023

Geändert am 20.04.2023

# Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2	Anlass der Planung und die verfolgten Ziele und Zwecke.....	5
3	Planungsvorgaben .....	6
3.1	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
3.3	Sonstige Fachplanungen.....	6
4	Verfahren.....	7
4.1	Verfahren.....	7
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	8
5.1	Städtebauliche Strukturen .....	8
5.2	Verkehrliche Situation .....	8
5.3	Denkmalschutz .....	8
5.4	Vorbeugender Hochwasserschutz.....	8
5.5	Altlasten / Altablagerungen .....	8
5.6	Immissionsschutz .....	8
6	Ziele der Bebauungsplanänderung.....	8
7	Planinhalte des Bebauungsplanes .....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Zahl der Vollgeschosse .....	9
7.4	Maximale Wandhöhe .....	9
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7.6	Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	9
7.7	Abstandsflächen .....	9
7.8	Dachform.....	9
8	Örtliche Bauvorschriften .....	9
9	Erschließung .....	9
9.1	Verkehrerschließung.....	9
9.2	Barrierefreiheit.....	10
9.3	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	10
9.4	Entwässerung und Starkregen.....	11
9.5	Schmutzwasser.....	11

9.6	Belange der Feuerwehr – Löschwasserversorgung.....	11
9.7	Abfallentsorgung .....	12
10	Umweltbezogene Belange.....	12
10.1	Grünordnerische Festsetzungen .....	12
10.2	Eingriffsregelung.....	13
10.2.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	13
10.2.2	Boden.....	14
10.2.3	Fläche.....	14
10.2.4	Luft.....	14
10.2.5	Klima .....	14
10.2.6	Wasser .....	15
10.2.7	Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild.....	15
10.2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	15
11	Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise .....	15
12	Kosten.....	15

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „ST. KORONA“ GMARKUNG HACKLBERG bezieht sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 686.

Geltungsbereichsfläche: 3843 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 2780 m<sup>2</sup>  
Straßenfläche: 1062 m<sup>2</sup>

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:



### **3 Anlass der Planung und die verfolgten Ziele und Zwecke**

Der Standort eines mittlerweile seit über 10 Jahren etablierten Unternehmens soll aufrechterhalten bzw. gefestigt und hierbei die bestehenden Beschäftigungsverhältnisse gesichert und gleichzeitig die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan geändert wird. Der Eigentümer beabsichtigt, auf dem bislang brachliegenden südlichen Teil des Grundstücks, neben dem Bestandsgebäude ein neues Gebäude zu errichten. In dem Neubau soll eine Erweiterung der bestehenden Gewerberäume erfolgen sowie die Ansiedlung neuer Geschäftsfelder ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „ST. KORONA“ GEMARKUNG HACKLBERG in der Fassung der 3. Änderung. Dort ist der gesamte Bereich des Änderungsbereichs bereits als Mischgebiet festgesetzt.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, da der vorgesehene neue Baukörper außerhalb der bislang festgesetzten Baugrenze liegen würde. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

Es sind folgende Baumaßnahmen geplant:

- Aufstockung Bestandsgebäude
- Neubau Gewerbegebäude

Die Bauphase wird sich hier in zwei Phasen gliedern, um einen reibungslosen Betrieb des aktuellen Gewerbes weiter garantieren zu können.

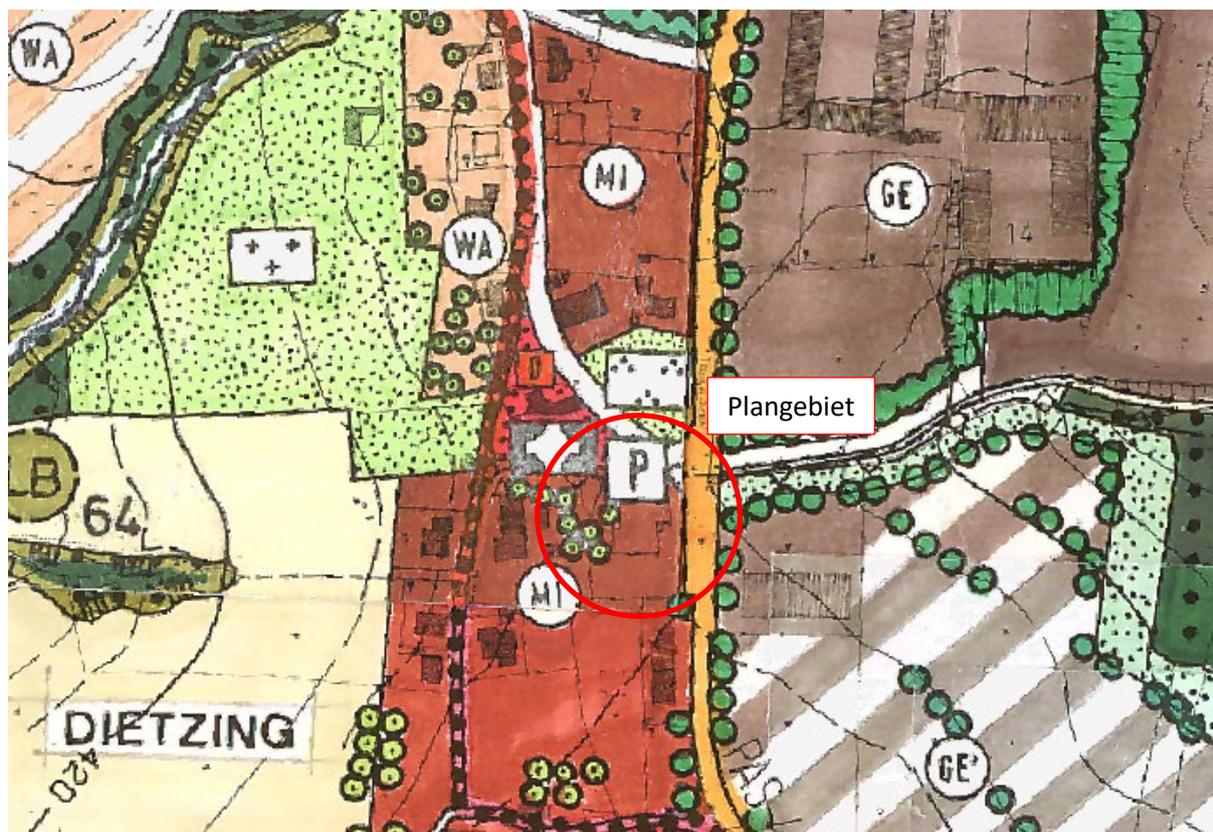
- Phase Erstellung Neubau
- Phase Umzug in den Neubau
- Phase Aufstockung Bestandgebäude

Des Weiteren wird mit einem untergeordneten Flachdach von der Vorgabe Satteldach abgewichen.

## 4 Planungsvorgaben

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

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Passau, rechtswirksam seit 1992, als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist und bleibt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplans notwendig.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Corona“ in der Fassung der 3. Änderung. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

### 4.3 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## 5 Verfahren

Der Bebauungsplan „ST. KORONA“ ist rechtsverbindlich seit 1998. Er behandelt einen großen Teil des Misch- und Allgemeinen Wohngebietes entlang der Tittlinger Straße. Der Änderungsbereich betrifft Flächen am Flurstück 686 Tittlinger Straße 7, die als Mischgebietsfläche festgesetzt sind.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

### 5.1 Verfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, da es sich um einen Bebauungsplan nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1 handelt, welcher 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.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

## **6 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### 6.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Siedlung die sich im Umkreis um die Pfarrkirche St. Corona gebildet hat. Die nähere Umgebung ist im Süden durch Wohnbebauung, im Osten auch durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geprägt.

Der Änderungsbereich selbst stellt sich als brachliegende, unbebaute Wiesenfläche dar.

### 6.2 Verkehrliche Situation

Die Tittlinger Straße ist eine Hauptzubringer Straße für das Gewerbe- und Mischgebiet. Auf kurzem Weg sind die B85 und die A3 erreichbar, so dass eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereichs gewährleistet ist.

### 6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die aktuelle Änderung nicht betroffen. In direkter Umgebung sind denkmalgeschützte Gebäude, sowie auf einem Teil des Grundstücks ein Bodendenkmal.

### 6.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Im Plangebiet befindet sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden; Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb der Gefahrenzone.

### 6.5 Altlasten / Altablagerungen

Im Altlastenkataster sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte oder Altablagerungen verzeichnet.

### 6.6 Immissionsschutz

Der zulässige Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der vorhandenen und der planungsrechtlich bereits gesicherten Wohngebiete muss eingehalten werden und wird im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen. Die Mischgebietsvorgaben von tags 60db(A) und nachts 45 db(A) müssen eingehalten werden.

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die geänderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen. Lediglich in der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

## **7 Ziele der Bebauungsplanänderung**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung des Neubaus des Gewerbeobjektes. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angepasst werden.

## **8 Planinhalte des Bebauungsplanes**

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Mischgebiet (MI) bestehen.

Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen im MI entspricht der Regelung des § 6 Abs. 2 der BauNVO.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst, um den neuen Vorgaben der BauNVO entsprechen und eine vergleichbare Bebaubarkeit zu gewährleisten. Hierzu werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend angepasst.

## 8.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Gebäude und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

## 8.4 Maximale Wandhöhe

Die Wandhöhe wird weiterhin auf max. 6,75m begrenzt

## 8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das den projektierten Baukörpern entspricht. Nebenanlagen sowie Garage, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 8.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes teilweise übernommen und in anderen Teilen dem konkreten Bauvorhaben angepasst.

## 8.7 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung, 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.

## 8.8 Dachform

Als Dachform wird für das geplante Gebäude weiterhin ein Satteldach festgesetzt, für ein untergeordnetes Flachdach kann von der Vorgabe Satteldach abgewichen werden.

Kollektorflächen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

# 9 **Örtliche Bauvorschriften**

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen, welche übernommen werden.

# 10 **Erschließung**

## 10.1 Verkehrerschließung

Der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg entlang der Tittlinger Straße soll auf Wunsch der Stadt Passau entfallen. Um dennoch eine sichere Fußgängerüberquerung gewährleisten zu können, ist angedacht, eine barrierefreie Querungshilfe zu errichten. Hierzu muss die Wegeverbindung geändert und die Tittlinger Straße in einem Teilbereich erweitert und umgebaut werden. Die Kosten für den Rückbau des bestehenden Gehweges entlang der Fattinger Straße trägt der Grundstückseigentümer. Der Umbau der Tittlinger Straße erfolgt seitens der Stadt Passau.



Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die vorhandene Tittlinger Straße. 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 über die Haltestelle Patraching gut an den ÖPNV angeschlossen.

### 10.2 Barrierefreiheit

Gemäß Art. 10 Abs. 2 des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BayBGG) sind öffentliche Straßen und Verkehrsanlagen - wozu gemäß Art. 2 BayStrWG auch der Gehweg und eine Mittelinsel zählt - nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten.

Nach Art. 9 Abs. 1 Satz 4 und 5 BayStrWG sind beim Bau der Straßen die Belange der älteren Menschen und Kinder zu berücksichtigen. Die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen werden mit dem Ziel berücksichtigt, Barrierefreiheit ohne besondere Erschwernis zu ermöglichen, soweit nicht andere überwiegende öffentliche Belange, insbesondere der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Die Bestimmungen der DIN 18040, Teil 3 Nr. 5.3 barrierefreies Bauen im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sollen dabei beachtet werden, damit der Übergang für Rollstuhl- und Rollator Nutzer ohne besondere Erschwernis nutzbar und für Blinde und sehbehinderte Menschen eindeutig auffindbar und sicher nutzbar ist.

### 10.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Im Bereich der Tittlinger Straße befinden sich bereits Versorgungsleitungen. Bisher unbebaute Fläche können an den vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der bestehenden angrenzenden Straße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. 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.

#### 10.4 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 ortsnahe 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 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 Niederschlagswassers von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanäle, Versicherungsbecken 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 abfließende 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.

#### 10.5 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

#### 10.6 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.

Durch den vorliegenden Löschwassernachweis ist die ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405-48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, entspricht 800 l/min) sichergestellt.

## 10.7 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.

# 11 Umweltbezogene Belange

## 11.1 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. Um die Eingriffe in die bestehende Vegetation und deren Funktion so gering als möglich zu halten wird auf einen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigungsplanung hingewiesen.

Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

### Pflanzflächen

Mit der Festsetzung von Pflanzflächen zusammen mit der Festsetzung zur Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Heckenpflanzen, soll die bestehende Durchgrünung weiterhin gesichert werden. Insbesondere soll die Entstehung von gekieste Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze unterbunden 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 der geplanten Gebäude 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

Die Grundstücke des Geltungsbereiches verfügen über einen wertvollen, gewachsenen Baumbestand und sind gut durchgrünt. Der wertvolle Baumbestand wird durch neu anzupflanzende Bäume ergänzt. Somit wird weiterhin eine insgesamt gute Durchgrünung des Änderungsbereichs gesichert. 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 Schattenspender und Staubfilter. Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Wohnnutzung des Wohngebäudes herzustellen. Bei Bäumen, die aufgrund der Platzsituation näher als 2,5 Meter zu den sich im Straßenbereich befindlichen Leitungstrassen der Vodafone Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Passau (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) gepflanzt werden, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen z.B. durch Verlegen von Wurzelschutzbahnen, getroffen werden.

## 11.2 Eingriffsregelung

### 11.2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der ökologische Wert der Flächen wird überwiegend als gering eingeschätzt. Das Plangebiet ist gewerblich genutzt mit Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Freiflächen; der Freiflächenanteil beträgt circa 20 %. Als relevante Strukturen befinden sich einige größere Laubbäume darauf. Vorkommen von geschützten Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten. Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Die Flächen können durch die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 80% über bzw. unterbaut werden. Zum Schutz von gegebenenfalls in Gehölzbeständen brütenden Vögeln hat generell das Entfernen von Gehölzen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Beeinträchtigungen durch notwendige Beseitigung von Baumbestand werden durch Neupflanzungen kompensiert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der fast überwiegenden Inanspruchnahme von strukturarmen Flächen insgesamt als gering zu bezeichnen.

Mit der Betroffenheit von artenschutzrelevanten Tierarten ist aufgrund der intensiven Nutzung und der unmittelbaren Lage an einem Gewerbegebiet und der viel befahrenen Tittlinger Straße nicht zu rechnen.

### 11.2.2 Boden

Aufgrund der bestehenden Bebauung liegt kaum natürlich anstehender Boden vor. Das Plangebiet ist schon seit mehreren Jahrzehnten bebaut und befestigt also anthropogen überprägt. Es weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden (insbesondere aufgrund der zunehmenden Versiegelung) sind trotz der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits heute zulässig, da eine Berechnung der Grundflächenzahl bisher nach der Baunutzungsverordnung von 1977 stattfand und somit Erschließungsanlagen wie Stellplätze und Wege nicht mitberechnet werden mussten. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

### 11.2.3 Fläche

Da es sich um eine Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Grundstück handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu beurteilen.

### 11.2.4 Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

### 11.2.5 Klima

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten. Folgende Maßnahmen zur Luftreinhaltung und zum Klimaschutz sind zu beachten.

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

#### 11.2.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Die geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades wird nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser führen.

#### 11.2.7 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Es ist hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

#### 11.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Über die bei den einzelnen Schutzgütern hinaus dargelegten sind keine für die Beurteilung der Planung wesentlichen Wechselwirkungen erkennbar.

## 12 Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern und bei möglichen Funden von Kampfmitteln. Darüber hinaus wird auf die Einsehbarkeit der der Planung zugrundeliegenden relevanten Unterlagen bei der Stadt Passau hingewiesen.

## 13 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Passau nicht an. Sämtliche hierzu anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Stadt Passau, den

Referat für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister