Stadt Passau

Kreisfreie Stadt Passau

Gemarkung Grubweg

Bebauungsplan „Förderzentren am Säumerweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Städtebauliche Begründung

Entwurf 23.06.2022

Planung Kurz GbR	Planungsbüro Uwe Schmidt
Kirchenstraße 54 c 81675 München 089 – 48 950 315 mailbox@planung-kurz.de	Am Sandhügel 4 94526 Metten 0991 - 3209663 uwe-schmidt-101@gmx.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Otto Kurz Dipl.-Ing. (fh) Pauline Kurz-Müller	Bearbeitung: Dipl.-Ing. Uwe Schmidt

Inhaltsverzeichnis

A Begründung ... 3
A.1 Anlass und Ziel ... 3
A.2 Städtebauliche Ausgangsituation ... 3
A. 3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen ... 4
A.3.1 Übergeordnete und örtliche Planungen ... 4
A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) ... 4
A.3.1.2 Regionalplan 12 Donau-Wald ... 4
A.3.1.3 Flächennutzungsplan ... 4
A.4 Bebauungszusammenhang – bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (Abgrenzung Innenbereich) - unbeplanter Innenbereich ... 5
A.5 Planinhalt ... 6
A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 6
A.5.2 Art der baulichen Nutzung ... 6
A.5.3 Maß der baulichen Nutzung ... 6
A.5.4 Bauweise ... 7
A.5.5 Überbaubare Flächen ... 7
A.5.6 Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO ... 7
A.5.7 Grünordnung ... 8
A.5.8 Verkehrliche Erschließung ... 9
A.5.9 Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 10
A.5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 10
A.5.9.2 Stromversorgung ... 11
A.5.9.3 Wasserversorgung ... 11
A.5.9.4 Abwasserbeseitigung ... 11
A.5.9.5 Niederschlagswasser / Baugrund ... 12
A.5.9.5 Altlasten ... 13
A.5.9.6 Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung ... 13
A.5.9.7 Müllentsorgung ... 14
A.5.9.8 Immissionschutz ... 14
A.5.10 Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz ... 15
B Umweltbericht (als eigenes Dokument) ... 16
C Anhang (als eigenes Geheft) ... 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP der Stadt Passau ... 4
Abbildung 2: Auszug aus Bestandsvermessung ... 5
Abbildung 3: Luftbild Förderzentrum, bayernatlas ... 5
Abbildung 4: bayernatlas: Thema Umwelt – Natur – Biotopkartierung (Stadt) ... 8
Abbildung 5 Alternative Leitungsführung A I - A III: Luftbild bayernatlas u. eig. Darstellung ... 9

A Begründung

A.1 Anlass und Ziel

Die beiden Fördereinrichtungen St. Severin und Don Bosco befinden sich auf Fl.Nr. 345 der Gemarkung Grubweg. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche Sonderschule mit Sportanlagen dargestellt; ein Bebauungsplan existiert nicht. Nachdem sich im Zuge einer dringend notwendigen Generalsanierung der beiden Einrichtungen Förderzentrum St. Severin und Don Bosco zusätzliche Flächenanforderungen, Um – und Neubaumaßnahmen deren Änderungen sowohl in den Bestand als auch in den Umgriff des Plangebietes eingreifen, ergeben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die geplanten Baumaßnahmen rechtskonform sicherstellt, zwingend erforderlich.

Für die bestehende St. Severin Schule soll ein Ersatzneubau errichtet und die bestehende Don-Bosco-Schule soll mit einem Neubau erweitert werden. Beide Einrichtungen werden zudem auch als heilpädagogische Tagesstätten genutzt. Weiter erhalten auch die von den beiden Förderzentren gemeinsam genutzten Einrichtungen wie Schwimmbad und Turnhalle einen Ersatzneubau. In den Freianlagen werden u.a. die beiden Pausenhöfe, ein Rasenspielfeld und ein Allwetterplatz mit Laufbahnen und Sprungbereich als Ersatz für bereits bestehende Freisportanlagen erstellt.

Im Jahr 2019 wurde der Ersatzneubau durch die Regierung v. Ndb. genehmigt und das VgV-Verfahren inkl. Machbarkeitsstudie für die Architekten- u. Freianlagenplanung eingeleitet.

A.2 Städtebauliche Ausgangsituation

Der Geltungsbereich (Fl.Nr. 345) befindet sich im Ortsteil Grubweg am nordöstlichen Ortsrand von Passau in erhöhter Lage. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 2 km Luftlinie.

Im Gebiet liegt das Förderzentrum St. Severin aus den 1970-iger Jahren. Bis auf den erneuerten Gebäudeteil „Don Bosco“ im östlichen Grundstücksbereich sollen die Gebäude ersetzt werden. Durch das neue Gesamtkonzept ergeben sich wesentliche Verbesserungen im städtebaulich als auch konzeptionellen Bereich.

Den westlichen Abschluß des Geltungsbereichs bildet der beschränkt-öffentliche Weg mit der Bestandsverzeichnisnummer 811 und der Bezeichnung „Weg von der Alten Straße in die Erdbrüst“, welcher im Zuge der Umsetzung des Gesamtkonzepts verbreitert und ggf. zur Ortsstraße umgewidmet werden soll.

An den Geltungsbereich schließen im Westen und Süden Mischgebiete an. Nach Norden schließt ein kleines/untergeordnetes Wohngebiet mit dem Übergang zur freien Landschaft an.

Unmittelbar südlich schließt ein Getränkemarkt mit Parkflächen an. Im Osten liegt der Friedhof Grubweg. Gegenüber der Haupterschließung „Alte Straße“ ist ein kleines Sondergebiet mit Versorgungseinrichtungen als Quartiersmitte ausgebildet. Weiter im Westen befinden sich die Drei-Flüsse-Werkstätten, die ebenfalls von der Caritas betrieben werden.

A. 3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.3.1 Übergeordnete und örtliche Planungen

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Das Oberzentrum Passau (kreisfreie Stadt) liegt in der Region 12 Donau Wald im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen unmittelbar an der Grenze zu Österreich. Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Vorgaben des LEP, da zentralörtliche Einrichtungen wie z.B. schulische und soziale Einrichtungen wie etwa Sonderpädagogische Förderzentren als Kompetenzzentren für Inklusion, sowie Teilhabeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung in Oberzentren vorzuhalten sind (LEP 2.1.3).

A.3.1.2 Regionalplan 12 Donau-Wald

Gem. 2.5.2 (G) ist es von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Passau in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Hierbei ist die flächensparende Gestaltung des Freiraums als Grundsatz für die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung benannt (1.4 (G)) Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht erfolgen und sich auf die Hauptorte konzentrieren. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bevorzugt in Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Regionalen Grünzügen umgesetzt werden.

A.3.1.3 Flächennutzungsplan

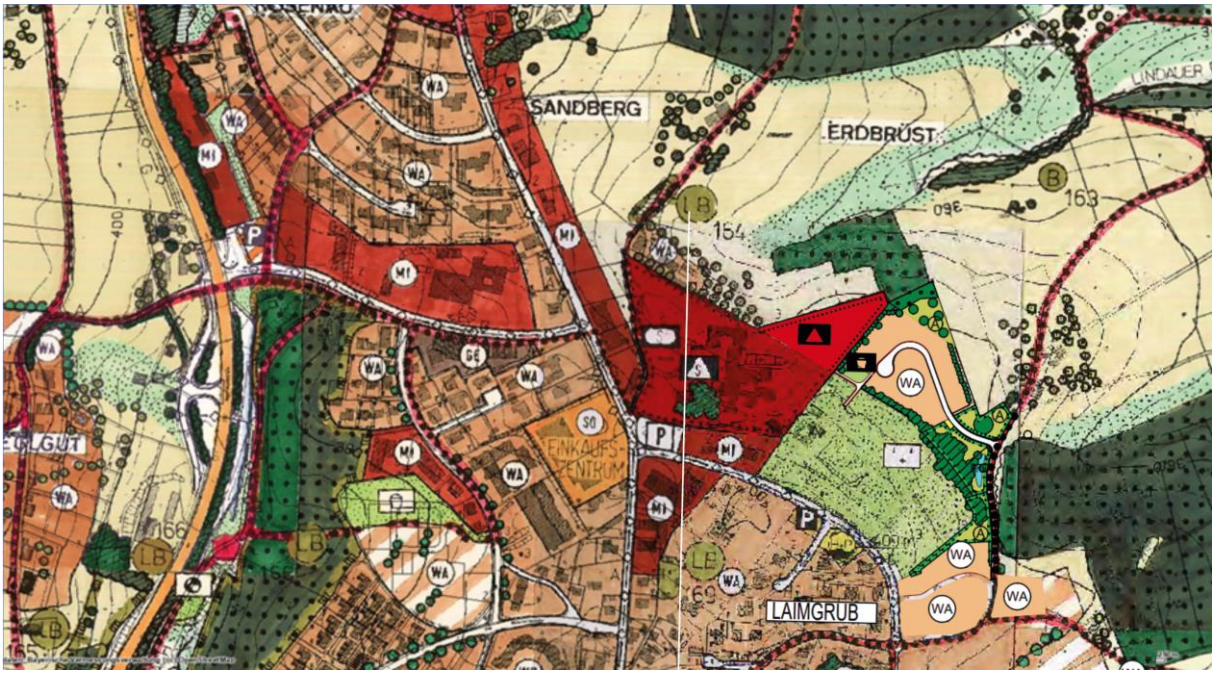

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP der Stadt Passau

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Passau ist der Bereich des Förderzentrums als Gemeinbedarfsfläche Sondschule mit Sportanlagen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.

A.4 Bebauungszusammenhang – bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (Abgrenzung Innenbereich) - unbeplanter Innenbereich

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, da das Förderzentrum von relevanter Bebauung umgeben ist; diese relevante Bebauung steht in einem Zusammenhang (Baulücken sind unschädlich!) und der Bebauungszusammenhang stellt eine organische Siedlungsstruktur dar und gehört dem Ortsteil Grubweg an.
Wie auf dem Luftbild ersichtlich, ist das gesamte Areal des Förderzentrums am Säumerweg mit Nutzungen belegt, die den Schulbetrieb und der Betreuung der Kinder und Jugendlichen (Ganztagesbetreuung) dienen. Dazu gehören – neben den baulichen Einrichtungen - unter anderem Frei- und Grünbereiche sowie Sportanlagen. Zum „*Betrieb*“ des Förderzentrums ist es ebenso notwendig Stellplatzflächen anzubieten, die für Betreuer, Lehrer, Therapeuten etc. zur Verfügung gestellt werden müssen, wie auch Erschließungs- und Parkflächen, die das Bringen und Holen der Betreuungspflichtigen erlauben.

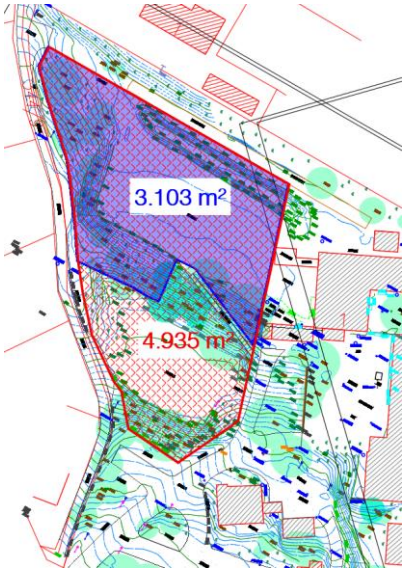

Abbildung 2: Auszug aus Bestandsvermessung

Abbildung 3: Luftbild Förderzentrum, bayernatlas

Die verbleibenden Restflächen (i.S. von nicht baulich mit Gebäuden genutzten Freiflächen) auf dem Areal ergeben, je nach Betrachtung, folgende zusammenhängende Fläche:
> ca. 3.000 m² (wenn die Parkplatzfläche mit umgebenden Grün-/Baumsaum betrachtet wird – blau hinterlegt)
> ca. 5.000 m² wenn man die gesamte westl. Bereich mit Parkplatz u. Spielfeld und Grünsaum (rot schraffiert) zugrunde legt.

Wegen der geringen Größe (im Zusammenspiel mit der Topographie) ist dieses Areal nicht geeignet einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zu bilden.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nr. 345 der Gemarkung Grubweg. Ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen wurden der unmittelbar angrenzende Abschnitt des beschränkt-öffentliche Wegs mit der Bestandsverzeichnisnummer 811 und der Bezeichnung „Weg von der Alten Straße in die Erdbrüst“, da hier eine Verbreiterung des Straßenraums stattfinden soll.

- Fl.Nr. 345 (FÖZ)
- Fl.Nr. 345/1 (Seitenbereich des beschränkt-öffentl. Weges Nr. 811)
- Fl.Nr. 344/9 T (Abschnitt des beschränkt-öffentl. Weges Nr. 811 im Geltungsbereich)
- Fl.Nr. 344/8 (Seitenbereich des beschränkt-öffentl. Weges im Einmünd.-Bereich zur „Alten Straße“)
- Fl.Nr. 274/10 T (Teilabschnitt der „Alten Straße“)
- Fl.Nr. 346 T (Bereich mit Oberflächenentwässerung zum Erdbrüstbachl)

Der Anschlußbereich zur „Alten Straße“ wurde für die Darstellung der notwendigen Sichtdreiecke aufgenommen.

Der Räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 2,75 ha auf. Die Planfläche grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an Wald bzw. an das neue Wohnbaugebiet Laimgrub II (WA, Friedhofserweiterungsfläche), im Südosten in einem kleinen Teilbereich an den Friedhof, im Süden an nicht störendes Gewerbe und im Westen/Nordwesten an bestehende Wohnbebauung an.
Das Gelände weist von Süden nach Norden ein Gefälle von bis zu 15 m auf.

A.5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Förderzentren am Säumerweg“ wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Förderzentren mit Schule“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Förderzentren mit Schule“ sind ausschließlich die Errichtung von Schulgebäuden, Therapieeinrichtungen und Sportstätten, sowie Gebäuden, Räumen und Einrichtungen für die Beschulung, Förderung, Therapie und Betreuung als Förderzentrum im Tagesbetrieb und alle dafür notwendigen Nebenanlagen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die „betriebsbezogene“ Wohnnutzung als Hausmeisterwohnung.

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,7 festgelegt.

Darin enthalten sind über- u. unterbaute Bereiche für Bauwerke, Freibereiche, die im direkten Nutzungszusammenhang mit der Fördereinrichtung (z.B. Pausenhöfe, Freisitze), Sportflächen, Flächen für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Bereiche für die Entsorgung o. überdachte Fahrradstellplätze) aber auch Fahrstraßen mit Stellplatzanlagen und Wege, die

der fußläufigen internen Erschließung dienen. Geringfügige Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 3 BauNVO sind zulässig,

Die Wandhöhe wird bezogen auf NN des neuen, modellierten Geländes (Geländeoberkante) festgesetzt und durch Planeinschrieb konkretisiert. Die maximal zulässige Wandhöhe entspricht dem höchsten Punkt des Bestandsgebäudes Bauteil D.

Mit der Neukonzeption des Schul- und Förderzentrums werden umfangreiche Geländeveränderungen notwendig um v.a. auch die barrierefreie Erreichbarkeit der einzelnen Gebäudetrakte untereinander erreichen zu können. I.d.R. werden die Hauptgebäude dreigeschossig mit einer Wandhöhe von ca. 11,5 m ausgeführt. Zulässig ist jedoch eine max. Wandhöhe von 13 m bezogen auf das neu hergestellte Gelände und Oberkante Attika.

Durch die Notwendigkeit der barrierefreien Ausführung für das Förderzentrum wird es erforderlich, dass auch Freibereiche wie z.B. Wege asphaltiert werden, um eine Nutzbarkeit mit Rollstuhl und Gehilfen zu gewährleisten.

A.5.4 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist erforderlich, da das Bestandsgebäude Don Bosco (Bauteil D, bleibt erhalten) bereits eine Länge von knapp 50 m aufweist.

Durch die Ersatzneubauten und die Erweiterungsmöglichkeiten ergibt sich die Notwendigkeit, die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen.

Im Umfeld des Geltungsbereichs überwiegt die offene Bauweise im Bereich des Wohnungsbaus. Allerdings weisen der Getränkemarkt oder auch das Versorgungszentrum ggü. der Alten Straße wie auch die Caritas-Werkstätten größere Gebäudelängen auf.

Die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

A.5.5 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3m. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu berechnen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, durch textliche Festsetzung beschrieben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern sie eine Fläche von 400 m² nicht überschreiten. Diese (nicht zeichnerisch dargestellten) Nebenanlagen dürfen aber als Einzelanlagen jeweils eine Grundfläche von 70 m² nicht überschreiten.

A.5.6 Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Für Bestandsgebäude sind weiterhin Pultdächer zulässig.

Die Flachdächer sind zu begrünen, um sowohl ein harmonisches Einfügen der großen Baukörpervolumen ins Umfeld zu gewährleisten und um Klimaschutzaspekte zu erfüllen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf dem Dach bzw. an der Fassade zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Passau ist zu beachten.

A.5.7 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Durchführung der Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Durch den Bau des Regenwasserkanals nach Norden zum Erdbrüstbachl wird das gebaute Siedlungsgefüge nicht baulich erweitert.

Der Geltungsbereich, sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder internationalem Recht geschützten Gebieten. Eine Ausnahme bildet der Regenwasserkanal nach Norden zum Erdbbrüstbachl, der in den Geltungsbereich „Förderzentrum am Säumerweg“ mit einbezogen wurde. Die amtlich unter der Nummer PA-1285-002 kartierte Biotopfläche (im untenstehenden Bild mit der Nr. 1 versehen) weist seggen- und binsenreiche Nasswiesen sowie artenreiche, extensiv genutzte Wiesen auf, die dem Schutz gem. § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatSchG unterliegen. Die Leitungsführung des Kanals im Bereich des Biotops ist unvermeidlich. (*Zum Umgang mit diesem Schutzstatus siehe Punkt A. 5.10*)

Abbildung 4: bayernatlas: Thema Umwelt – Natur – Biotopkartierung (Stadt)

Aufgrund der umfangreichen baulichen Maßnahmen sind des Weiteren starke Eingriffe in die bestehende Vegetation auf dem Grundstück unvermeidbar. Die Auswirkungen bzw. die Kompensation aller Eingriffe wurden in gesonderten Gutachten präzisiert, wobei insbesondere die vertieften Untersuchungen zum Artenschutz jahreszeitlich bedingt erst im Oktober 2021, abgeschlossen werden konnten. (Bearbeitung: Dipl.-Biol. Bahram Gharadjedaghi, GFN-Umweltplanung, München).
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „saP“, St.: 29.10.2021, (erg. 24.03.2022) ist als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus wird mit grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen, die insbesondere Aussagen zu Erhalt, zu Neupflanzungen (mit Angaben zu Qualitätsstufe und Artenauswahl), Wand und Dachbegrünung sowie zur Gestaltung von Stützmauern machen, angestrebt, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren sowie einen attraktiven Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Ergänzend sind im B-Plan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung im Gelände formuliert.

Einbindung in die Landschaft / Ortsrand:

Im Norden und Nordosten, sowie im weiteren Umfeld, schirmen die bestehenden Baum- u. Gehölzstrukturen das Planungsgebiet gegenüber der Landschaft ab. Einzelne Bäume sowie die im Nordosten vorhandene Hecke werden mit Festsetzungen gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt.

Darüberhinaus wird eine Bepflanzung von Mauern mit Kletter- und schleppenartig wachsenden Gehölzen als wirksamer Bestandteil einer Ortsrandausbildung vorgesehen.

Im Nordwesten ist vor dem Areal der Caritas eine bestehende Bebauung gegeben, die bis unmittelbar an das Caritas-Gelände herangeführt ist. Ein wirksamer Ortsrand müsste – wenn gefordert – nördlich dieser Bebauung liegen.

Spezielle Anforderungen des Naturschutzes sind in der saP dargestellt und daraus resultierende Maßnahmen sind im Bebauungsplan bei den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführt. Die Umsetzung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

Alternative Leitungsführungsmöglichkeiten:

	A I: Erdbrüstverlängerung	**A II**: Trassenf. Erbengem. Waldbauer - ***Gewählte Alternative*** -	**A III**: Ableitung n. Osten z. Gebiet Laimgrub II
dafür / positiv	+ Vermeidung der Eingriffe in die Lebensstätten streng geschützter Arten + Vermeidung der aufwändigen Verträge und Dienstbarkeiten mit der Erbengemeinschaft	+ Kein Pumpwerk notwendig + Wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. + Technisch realisierbare Lösung	+ Vermeidung der Eingriffe in die Lebensstätten streng geschützter Arten
dagegen / neg.	- Rohrleitung aufgrund beengter Verhältnis u. Tiefenlage des Regenrückhaltebeckens technisch nicht zu realisieren.	⇔ Natur- u. artenschutzrechtliche Bewertung lt. Umweltbericht;	- weiteres Pumpwerk notwendig. - Aussage WWA: die Wasserrechtliche Genehmigung für das Baugebiet „Laimgrub II“ ergibt keine zusätzlichen Einleitungspotentiale

Abbildung 5 Alternativen A I- A III: Luftbild bayernatlas und eigene Darstellung

A.5.8 Verkehrliche Erschließung

Beschränkt-öffentlicher Weg mit der Bestandsverzeichnisnummer 811 und der Bezeichnung „Weg von der Alten Straße in die Erdbrüst“ ..– interne Erschließung

Am westlichen Geltungsbereich verläuft der beschränkt-öffentliche Weg mit der Bestandsverzeichnisnummer 811 und der Bezeichnung „Weg von der Alten Straße in die Erdbrüst“. Der Ausbau dieses beschränkt-öffentlichen Weges ist Teil des Ersatzneubaus Förderzentrums St. Severin und Don-Bosco. Dazu wird die Straße in Richtung Osten auf das Caritas-Gelände verbreitert. Nach Fertigstellung wird die Straße an die Stadt Passau übertragen. Dazu dient ein städtebaulicher Vertrag.

Die Verkehrsfläche ist im Planteil festgelegt. Die Bohrpfahlmauern (Stützwände) an der Erdbrüst nebst den Sichtbetonelementen liegen auf Flächen, die an die Stadt Passau abgetreten werden. Während die Stützmauern, die Kappe der Bohrpfahlwand mit dem Geländer öffentlich werden, werden die Sichtbetonelemente und die für die Sichtbetonelemente notwendigen Rückverankerungen an den Stützwänden insgesamt privat und werden durch einen Gestattungsvertrag gesichert.

Die Bauausführung der zukünftigen Erdbrüststraße erfolgt innerhalb der Straßenbegrenzungslinien. Die Fläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien (im Planbild) beinhaltet alle Straßenverkehrselemente (wie Fahrbahn, Gehweg, Schrambord, Angleichungsflächen, etc.) und gibt nicht den Straßenentwurf wider.

Eine konfliktfreie Anbindung des benachbarten Wohngebietes „Laimgrub II“ ist durch die besonderen Förderschwerpunkte des Schulbetriebs, mit einer damit einhergehenden Schutzverpflichtung den Betreuten gegenüber, nicht möglich.

A.5.9 Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und damit vollumfänglich erschlossen. Bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen Vorschriften und Mindestabstände zu beachten.

Die Lage der Leitungen für Strom, Trinkwasser, Gas der Stadtwerke Passau GmbH bzw. für Breitband-Telekom der Telepark Passau GmbH sind im Übersichtsplan des Büros Nigl+Mader (Anhang) gem. dem aktuellen Abstimmungsstand angegeben.

Die Leitungen für Strom, Trinkwasser und Gas werden von den Stadtwerken Passau GmbH errichtet und unterhalten; die Leitungen für Breitband-Telekom von der Telepark Passau GmbH. Mit diesen wird der Bauherr gesonderte Vereinbarungen schließen.

A.5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bisherigen Leitungsrechte zur Entwässerung zulasten des Grundstücks Fl.-Nr. 345 werden einvernehmlich mit den Rechtegebern und den Berechtigten gelöscht und neu geregelt. Es werden getrennte Rechte für Oberflächenwasserleitungen und für Schmutzwasserleitungen eingetragen, nachdem das Mischwassersystem aufgegeben wird.

Die neuen privaten Leitungsrechte zugunsten der Berechtigten sind im Plan als Hinweise dargestellt und umfassen auch die Benützung der jeweils zur Entwässerung erforderlichen Schächte und Hebeanlagen. Bzgl. der Hebeanlage / Druckleitung für das Schmutzwasser erhält die Stadt Passau eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks Fl.Nr. 345. Zusätzlich wird ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Passau GmbH in die Planung aufgenommen, womit die Trinkwasserversorgung des östlich anschließenden neuen Baugebiets „Laimgrub II“ erreicht werden kann.

Zur Sicherung der Oberflächenwasserleitungen sind auf dem dienenden Baugrundstück Fl.-Nr. 345 und auf dem dienenden Grundstück Fl.-Nr. 346 private Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke 341/7 und 341/4 einzutragen. Auf dem dienenden Grundstück Fl.-Nr. 346 wird außerdem ein privates Leitungsrecht (Dienstbarkeit) zugunsten des Baugrundstücks Fl.-Nr. 345 eingetragen. Im städtebaulichen Vertrag wird außerdem sichergestellt, dass für das Grundstück Fl-Nr. 341/4 als herrschendes Grundstück ein privates Leitungsrecht (Dienstbarkeit) zulasten des dienenden Grundstücks Fl.Nr. 341/7 eingetragen wird, um die Erschließung zu sichern.

Ein neues Leitungsrecht (Oberflächenwasser) zugunsten der städtischen Straßengrundstücke Erdbrüst (Fl.-Nr. 344/9, 345/1 u. 344/8) zulasten des dienenden Baugrundstücks Fl.-Nr. 345 und des dienendes Grundstücks Fl.-Nr. 346 wird förmlich als Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und umfasst auch die Mitbenützung des Regenrückhaltebeckens.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung werden private Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) auf dem dienenden Grundstück Fl.-Nr. 345 zugunsten der herrschenden Grundstücke Fl.-Nr. 341/7, 346/4 und 346/3 eingetragen. Außerdem wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als privates Leitungsrecht zugunsten des Caritasverbandes der Diözese Passau auf dem dienenden Grundstück Fl.-Nr. 345 eingetragen. Dadurch wird insbesondere sichergestellt, dass die Druckleitung in der erweiterten Erdbrüststraße privat bleibt, auch wenn die Erweiterungsflächen später auf die Stadt Passau übertragen werden. Für die Schmutzwasserleitungen im Bereich der bisherigen Erdbrüststraße Fl.-Nr. 344/9, 345/1 u. 344/8 und der Alten Straße wird ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Passau geschlossen.

Das bisherige Geh- und Fahrtrecht wird geändert. Das geänderte Geh- und Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.-Nr. 341/7 ist im Plan als Hinweis dargestellt.

A.5.9.2 Stromversorgung

Eine Trafostation wird im östlichen Anschlußbereich an die Erdbrüststraße integriert. Hierfür liegt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Passau GmbH vor.

A.5.9.3 Wasserversorgung

Das Förderzentrum ist an das Trinkwasserversorgungssystem der Stadtwerke Passau GmbH angeschlossen.

A.5.9.4 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet liegt im Einzugsgebiet der städtischen Abwasseranlage und ist im Trennsystem an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Das Schmutzwasser des Neubaukomplexes Förderzentren (Caritas), sowie der beiden Anwesen Erdbrüst 1 und Erdbrüst 1a und Säumerweg 3b wird über eine private Druckleitung, die in der öffentlichen Straße Erdbrüst verläuft, an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Passau geleitet. Die Schmutzwasserleitungen und sonstigen Abwasseranlagen auf dem Baugrundstück, insbesondere auch die Pumpstation sind privat. Die Druckleitung in der öffentlichen Straße Erdbrüst bleibt bis zum öffentlichen Übergabeschacht in der Alten Straße privat. Auch das benötigte Pumpwerk bleibt privat. Übergabepunkt des Schmutzwassers des Neubaukomplexes (Caritas) sowie der beiden Anwesen Erdbrüst 1 und Erdbrüst 1a und Säumerweg 3b bildet der bestehende öffentliche Schacht 36117153 in der Alten Straße. Vor diesem Übergabeschacht ist auf der Straße Erdbrüst ein neuer privater Druckentspannungsschacht einzubauen. Vor dem privaten Druckentspannungsschacht ist auf dem Privatgrundstück eine neue private Rückstauschleife einzubauen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Passau ist zu beachten.

A.5.9.5 Niederschlagswasser / Baugrund

Der geotechnische Bericht der Ingenieurgesellschaft Dr. Schilling, Projekt Nr. 0722520 vom 07.12.2020 ist in der Anlage wiedergegeben.

Das Bodengutachten schätzt diesen Bereich als nicht versickerungsfähig ein, so dass eine unterirdische Regenrückhaltung im Norden des Geltungsbereichs eingeplant wird. Gedrosselt soll das Regenwasser in das Erdbrüstbachl eingeleitet werden.

Zur geordneten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gelände des Förderzentrums erfolgte ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren. Das Oberflächenwasser soll vorgereinigt und gedrosselt in das Erdbrüstbachl eingeleitet werden.

Die Wasserrechtliche Erlaubnis liegt zwischenzeitlich vor.

Auszug aus der Wasserrechtlichen Erlaubnis - Pkt. 2.4.3.3 Zusammenfassung (S. 18):
- Die Prüfung ergab im Übrigen keine Notwendigkeit von wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen bei der Bemessung und Konstruktion der Regenwasserkanalisation einschließlich zugehöriger Sonderbauwerke. Mit den gewählten technischen Grundsätzen für die Sammlung, Ableitung und Behandlung des Abwassers besteht Einverständnis.
- Die Einwirkung auf das Gewässer durch die Niederschlagswassereinleitung können durch die Inhalts- und Nebenbestimmungen so begrenzt werden, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG).
- Menge und Schädlichkeit des Abwassers werden dem Stand der Technik gemäß § 57 WHG entsprechend geringgehalten. Die Einleitungen sind mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften vereinbar.
- Die Anforderungen an Errichtung, Betrieb und Unterhaltung der Abwasseranlagen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik werden eingehalten (§ 60 Abs. 1 WHG)
- Die Grundsätze gem. § 6 WHG werden beachtet. Eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit ist bei planmäßiger Errichtung und ordnungsgemäßem Betrieb nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Inhalts- und Nebenbestimmungen (Prüfbemerkungen) nicht zu erwarten.
- Die von den Fachstellen geäußerten Auflagen und Bedingungen wurden in diesen Bescheid aufgenommen.

Um die Anforderungen aus der Wasserrechlichen Erlaubnis zu erreichen, sind folgende Anforderungen im Bebauungsplan getroffen:
- Zum Schutz der Wasserqualität des Erdbrüstbaches ist die Verwendung von Schmelzsalzen auf dem gesamten Gelände möglichst gering zu halten; bei Glättegefahr ist möglichst auf andere Materialien wie reinen salzfreien Splitt oder Sand auszuweichen.
- Die Salzkonzentration in der Rückhaltevorrichtung darf eine Konzentration von 1% nicht überschreiten. Dies ist während Niederschlagsereignissen nach Streusalzeinsatz mittels eines Aräometers zu messen und zu dokumentieren.
- Dabei sind die erforderlichen technischen und ggfls. biologischen Möglichkeiten für eine Vorreinigung auszuschöpfen, um das gedrosselte Oberflächenwasser vor einer Einleitung so zu filtern, daß Belastungen wie z.B. Reifenabriebe herausgereinigt werden.
- Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die im Wasserrechtsverfahren präzisierten Massgaben sind umzusetzen und gewährleisten, dass dem Konfliktbewältigungsgebot Rechnung getragen wird.

Mit der Wasserrechtlichen Erlaubnis wird der beantragte Maximalabfluss von 9l/s in das Erdbrüstbachl bei einem Rückhalteraum von 530m³ vom Wasserwirtschaftsamt erlaubt.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik durch den Bauherren zu tragen.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Straße Erdbrüst erfolgt über den privaten Stauraumkanal, bzw. die private Rückhaltung der Caritas auf dem Privatgelände der Caritas und über den Privatkanal der Caritas auf Flurnummer 346 der Gemarkung Grubweg. Übergabepunkt des Oberflächenwassers der öffentlichen Straße Erdbrüst an den Eigentümer des Stauraumkanals, bildet ein Schacht der auf der erweiterten öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Erdbrüststraße und dem Stauraumkanal vom Bauherrn Caritas anzusiedeln ist. Das Oberflächenwasser des Neubaukomplexes Förderzentren (Caritas), sowie der beiden Anwesen Säumerweg 3a und Säumerweg 3b erfolgt über den gleichen vorgenannten privaten Stauraumkanal der Caritas. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter Erdbrüstbachl eingeleitet.

Auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 345 und auf dem Grundstück Flst.-Nr. 346 werden Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 344/9, 345/1, 344/8 sowie 341/7 und 341/4 eingetragen. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 346 wird außerdem eine Dienstbarkeit zugunsten des Baugrundstücks Flst.-Nr. 345 eingetragen.

Auszug Starkregengefahrenkarte

Auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) wird hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdung werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen.

A.5.9.5 Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden keine organoleptisch auffälligen Verunreinigungen des Bodens festgestellt.

A.5.9.6 Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung

Die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007) werden eingehalten. Es wird eine zusätzliche Anbindung für die Feuerwehr zum Gebiet Laimgrub II vorgesehen.

Seitens den Stadtwerken Passau gibt es die Bestätigung, dass eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über einen Zeitrahmen von 2h gewährleistet wird.

Eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 h ist über geeignete Löschwasser-einrichtungen sicherzustellen. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen wurde mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die öffentliche Löschwasserzisterne sowie die diesbezügliche öffentliche Versorgungsfläche wird nicht auf die Stadt Passau oder die Stadtwerke Passau GmbH übertragen, sondern durch Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Passau GmbH und insbesondere der Stadt Passau gesichert. Der Bauherr Caritas wird die Zisterne errichten und es erfolgt eine Kostenteilung mit der Stadtwerke Passau GmbH.

Grundlegend gilt zu beachten, dass die Gebäude des Förderzentrums gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO einen Sonderbautatbestand erfüllen.

Gem. Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO ist bei Sonderbauten der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Unter Berücksichtigung des Sonderbautatbestands und der Personenanzahl wurden alle Rettungswege aus dem Gebäude baulich sichergestellt. Rettungsgeräte der Feuerwehr sind zur Personenrettung im vorliegenden Fall nicht erforderlich und auch nicht geplant.

A.5.9.7 Müllentsorgung

Die gesetzlichen Regelungen, insbes. die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, ist zu beachten. Die Erschließung muss den Anforderungen an moderne Müllsammelfahrzeuge genügen. Nördlich des zentralen Zugangsbereichs wird eine Fläche zum Wenden vorgesehen, die auch von 3-achsigen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden kann.

A.5.9.8 Immissionschutz

Die schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurde mit Gutachten Nr. 4219.3a v. 17.11.2020 durch IFB Ingenieure GmbH Passau, untersucht.

Das Bauvorhaben ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes planungsrechtlich zulässig; die im Schallgutachten benannten baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen werden berücksichtigt.

Durch die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Passau werden noch weitere textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt:

1) Lüftungsanlagen, Absaugungsanlagen und Rückkühler dürfen max. 65 DB(A) erreichen.

2) Fahrverkehr auf dem Gelände ist auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

A.5.10 Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Durchführung der Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Bau der Regenwasserableitung ist teilweise in Flächen vorgesehen, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind und hat vorübergehenden Beeinträchtigungen der Flächen während der Bauphase zur Folge.

Durch entsprechende Auflagen (vgl. Hinweise und Festsetzungen zum Artenschutz) u. a. wie dem Abtrag von Soden, deren sachgerechter Zwischenlagerung, unverzüglicher Wiedereinbau und Umweltbaubegleitung wird eine nachhaltige Beeinträchtigung des Biotops durch den Leitungsbau vermieden, sodass eine Ausnahmeregelung nach § 30 Abs, 3 BNatSchG und ein entsprechender Ausgleich nicht erforderlich werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung in der Fassung vom 29.10.2021, ergänzt 24.03.2022, formuliert Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Spezielle Berücksichtigung erfahren dabei folgende vor Ort nachgewiesene Tiergruppen und Tierarten:

- Fledermäuse
- Vögel, insbesondere gebäudebrütende Arten
- Haselmaus
- Äskulapnatter

Eine Umweltbaubegleitung stellt eine fachgerechte Durchführung der Maßnahmen sicher.

Bei Bedarf ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fortzuschreiben, um auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen dargestellt und mit einem Städtebaulichen Vertrag zugunsten der Stadt Passau rechtlich gesichert.

B) Umweltbericht

Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht vom 09.11.2021/ ergänzt am 24.03.2022 und am 08.06.2022

München, den 23.06.2022 Stadt Passau, den ……

Planung Kurz GbR Jürgen Dupper, Oberbürgermeister

B Umweltbericht (als eigenes Dokument)

C Anhang (als eigenes Geheft)

1) Flächenbilanz (Bestandssituation – Berechnungen zur Neuplanung)

2) Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan "Förderzentren am Säumerweg", Passau, Fassung vom 29.10.2021, ergänzt am 24.03.2022

2.1 Anhang 1: Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums v. 29.10.2021

2.2 Anhang 2: Ergebnisse der faunistischen Kartierungen v. 29.10.2021

2.3 Karte 1 Ergebnis der faunistischen Baum- und Gebäudekontrolle v. 29.10.2021

2.4 Karte 2 Methodik zur Erfassung der Fauna v. 29.10.2021

2.5 Karte 3 Fundpunkte Fauna v. 29.10.2021

2.6 Karte 4: Verortung der einzelnen CEF Maßnahmen für die Haselmaus sowie Aufhängeorte der Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie Haselmauskobel an Bäumen v. 21.10.2021

2.7 Karte 5 CEF-Fläche Äskulapnatter v. 29.10.2021

3) Gutachten Nr. 4219.3A v. 17.11.2020 zum Schallimmissionsschutz

4) 4.1 Baumbestandsplan RSLA v. 26.10.2021

4.2.a Grundriss Freianlagen RSLA v. 26.10.2021

4.2.b Grundriss Freianlagen u. Lage d. Habitatsbäume RSLA v. 26.10.2021

4.3.a, 4.3.b Geländeschnitte RSLA v. 09.04.2021

5) Erschließungsplan RSLA und Stellplatznachweis H2M v. 02.12.2020

6) Geotechnischer Bericht Nr. 0722520 v. 07.12.2020 (Dr. Schilling Ing.-Gesellschaft f. Geotechnik mbH, Obersulzbach 20, 94081 Fürstenzell)

Im Hinblick auf die Anlagen Nummer 2.1 bis einschließlich Nummer 6 waren keine Korrekturen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung von Nöten. Von einer wiederholten Beilegung bzw. Vervielfältigung dieser Anlagen wird daher aus Gründen des Umweltschutzes abgesehen, zumal diese wie erwähnt ohnehin bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung waren. Die Unterlagen können aber weiterhin unter https://www.o-sp.de/passau/plan?pid=50629 *heruntergeladen werden.*