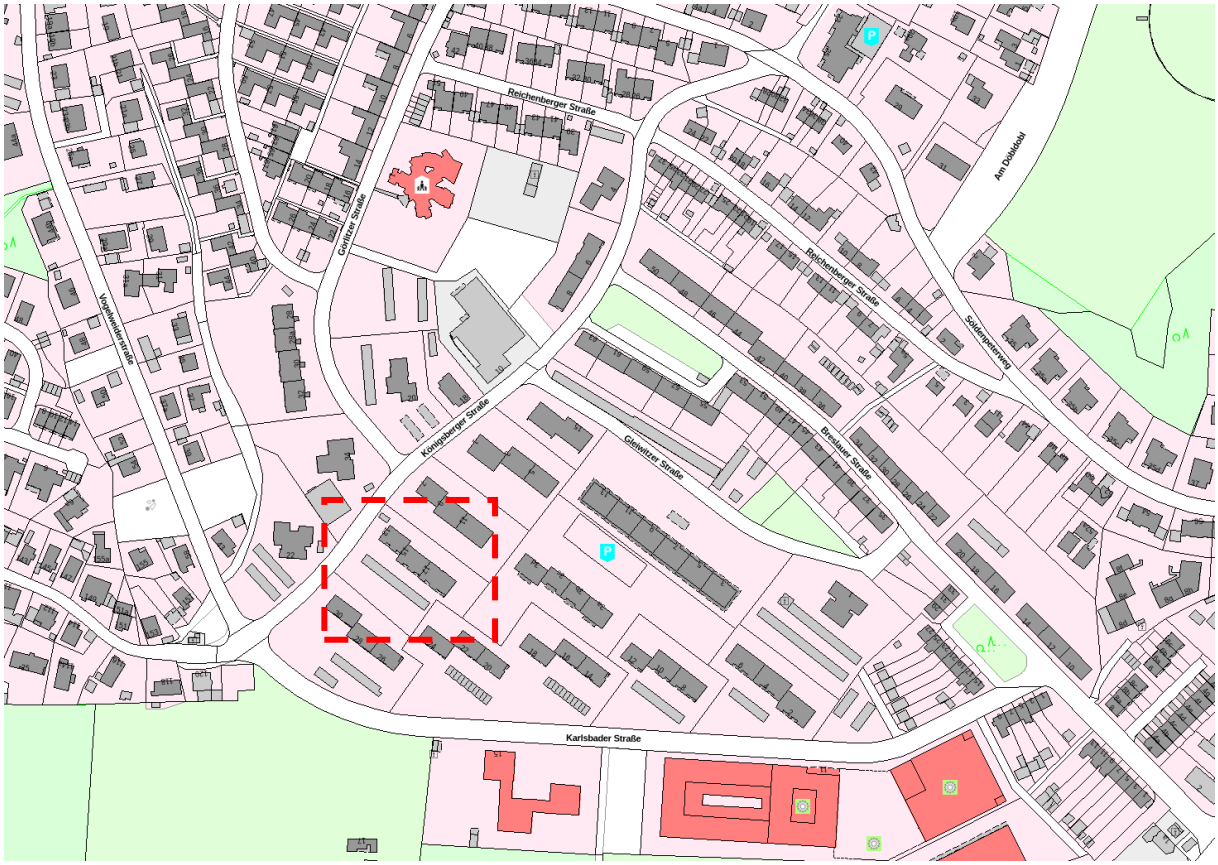
Stadt Passau

Bebauungsplan „Karlsbader Straße“ Deckblatt Nr. 22

Begründung

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:
Bericht Nr. 3324.Begr

Index	
a	20.01.2023
b	14.03.2023
c	17.05.2023
d	05.06.2023

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung, Ziele 3

2 Ausgangssituation, Planungsgrundlagen 3

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Satzungsrecht 3
2.2 Nutzungen 4
2.3 Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan 5
2.4 Grundstücksgleiche Rechte 6
2.5 Städtebaulicher Vertrag 6
2.6 Baugrundverhältnisse 6

3 Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen 6

3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen 7
3.4 Verkehrsflächen 8
3.5 Stellplätze 8
3.6 Grünordnung 8
3.7 Gestaltung 9
3.8 Spielplätze 9
3.9 Bodenordnung 9

4 Umweltschutz 10

4.1 Immissionsschutz 10
4.2 Altlasten und Kampfmittel 10
4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung 10

5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 10

5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 11
5.2 Boden 11
5.3 Wasser 11
5.4 Luft und Klima 12
5.5 Schutzgut Landschaft 12
5.6 Wechselwirkungen 12
5.7 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (Eingriffe) 12

6 Erschließung 13

6.1 Verkehrserschließung, Verkehrsanbindung 13
6.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte 13
6.3 Versorgung 13
6.4 Entwässerung 14
6.5 Brandschutz 15
6.6 Abfallentsorgung 15
6.7 Telekommunikation 15

7 Ergebnis 16

1 Anlass der Planung, Ziele

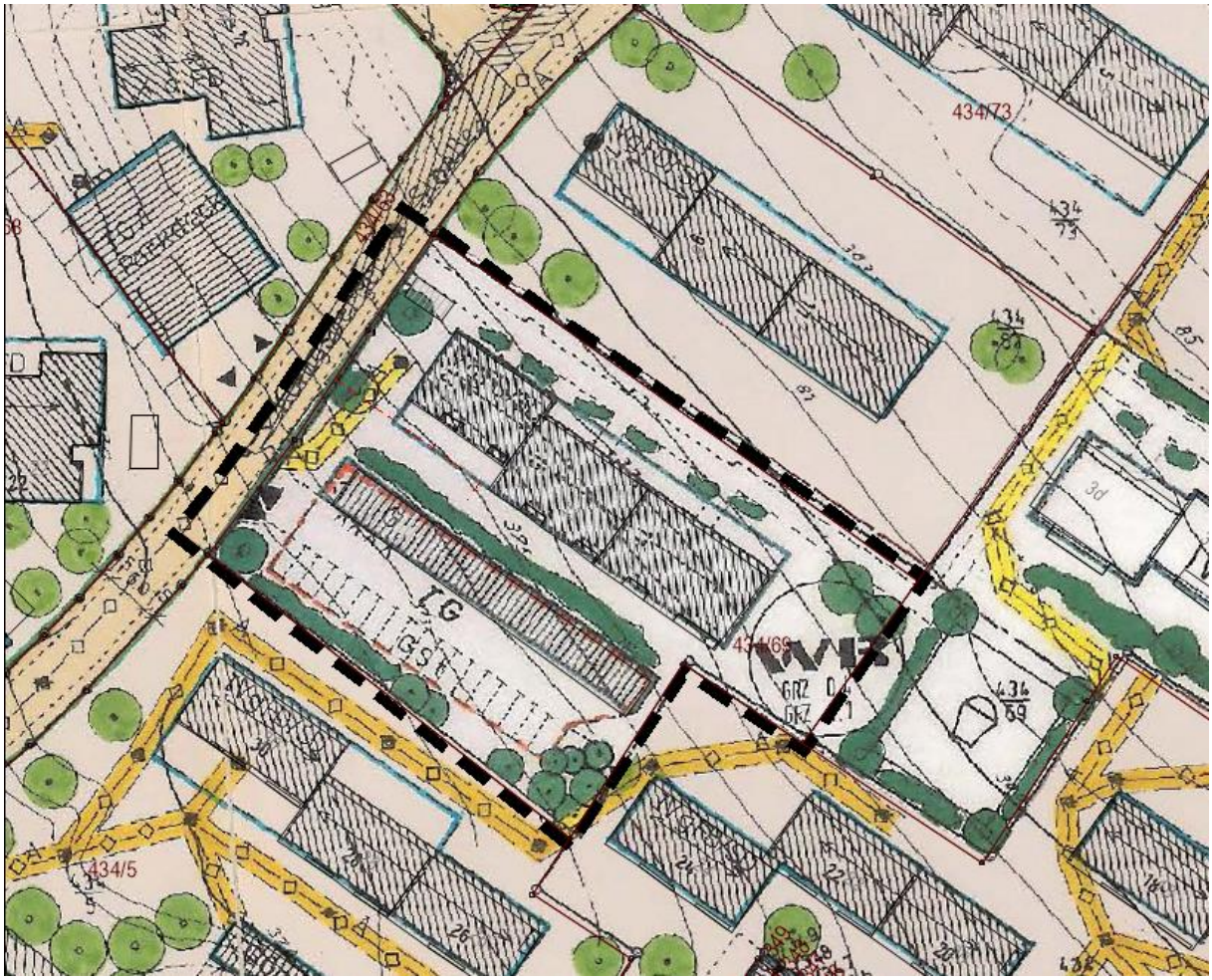
Im Rahmen der Innenwicklung sollen im Plangebiet Mehrfamilien-Wohnhäuser durch Nachverdichtung des innerstädtischen Wohnquartiers errichtet werden. Dazu ist der rechtskräftige Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen zu ändern. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Ausgangssituation, Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Satzungsrecht

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die **Flurstücke** der Nummern 434/69 und Teilflächen des Straßengrundstücks Königsbergerstraße Flurstück Nr. 434/63, beide Gemarkung Haidenhof, mit zusammengenommen einer Fläche von 0,417 Hektar, siehe dazu auch Abbildung **1**. Diese befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Karlsbader Straße", 15. bzw. 16. Änderung.

Abbildung 1: Rechtskräftiger Stand Bebauungsplan im geplanten räumlichen Geltungsbereich



2.2 Nutzungen im Bestand

Das betreffende Flurstück ist mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut, die südliche Teil des Grundstücks ist mit Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrt bebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind fertig hergestellt.

Abbildung 2**: Luftbild M 1:1000**

2.3 Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel ist die Nachverdichtung des innerstädtischen Wohngebietes für Wohnzwecke. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unter 20.000 Quadratmeter betragen, siehe dazu auch Kapitel 7. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach dessen Nr. 7b gibt es keine Anhaltspunkte.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Passau ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

2.4 Grundstücksgleiche Rechte

liegen im Plangebiet nicht vor.

2.5 Städtebaulicher Vertrag

Ein Städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können zusätzlich circa 2.440 m^2 Geschoßfläche errichtet werden, siehe dazu Berechnung in Kapitel 7. Damit kommt der Baulandbeschluss der Stadt Passau nicht zur Anwendung, da dieser erst ab einer zusätzlichen Geschossfläche von 2500 qm greift.

2.6 Baugrundverhältnisse

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist er jedoch als für eine Bebauung geeignet einzustufen.

3 Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

Für den Bebauungsplan wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen liegt ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO vor. Andere Nutzungen sind im Plangebiet auch zukünftig nicht beabsichtigt oder erforderlich. Dementsprechend wird die Festsetzung beibehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftig festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 wird beibehalten. Sie bietet ausreichende Möglichkeiten zur Realisierung der beabsichtigten Nachverdichtung. Damit können die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Die **Geschoßflächenzahl GFZ** wird zum Zwecke der innerstädtischen Nachverdichtung mit 1,4 festgesetzt, bislang sind dort rechtskräftig 1,1 festgesetzt. Die dadurch mögliche Höhenentwicklung und Dichte ist (wenn auch abweichend von den Orientierungswerten in § 17 der Baunutzungsverordnung) verträglich mit der Umgebung, siehe nachfolgend. Zumindest ein Teil der Stellplätze soll auf einem nahe gelegenen Grundstücks untergebracht werden, so dass auf dem Baugrundstück ausreichend Freiflächen verbleiben.

Die **zulässige Höhenentwicklung** der Gebäude beträgt, laut derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan, fünf Vollgeschoße. Die bestehenden Gebäude weisen vier bzw. fünf Vollgeschoße auf. Für den Bereich der bestehenden Wohngebäude werden höchstens fünf Vollgeschoße als zulässig beibehalten. Für die neu geplante Bebauung südlich davon, werden höchstens vier Vollgeschoße als zulässig festgesetzt; damit können eine ausreichende Besonnung und Wohnqualität für den Bestand inner- und außerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Zusätzlich wird eine **maximale Wandhöhe** festgesetzt. Für das Baufenster um die bestehenden Gebäude beträgt diese 391,5 m ü. NHN. Dies entspricht in etwa dem bestehenden Gebäude. Für die Neubebauung ist eine zulässige Wandhöhe von 386,0 m ü.NHN festgesetzt; sie ermöglicht die Errichtung von bis zu vier Vollgeschoßen und ist verträglich mit der Umgebung und deren Bedürfnissen nach ausreichender Belichtung und Besonnung, siehe dazu auch die hinweisende Schnittzeichnung im Plan.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die **Baugrenzen** wurden für den Bestand etwas angepasst um ausreichende Feuerwehr-Zufahrten sowie eine verträgliche Geländeabwicklung sicherzustellen. Im südlichen Teil des Plangebietes wurde zweckgemäß ein weiteres Baufenster vorgesehen, welches sich für die Errichtung von Geschosswohnungsbau eignet. Die Länge des Baufeldes wird auf 43 Meter begrenzt. Damit kann einerseits dem Bedarf nach einer ausreichenden Zahl an Wohnungen im Zuge der Innenentwicklung entsprochen werden. Andererseits ist ein Baukörper damit ausreichend verträglich mit der Umgebung und den dortigen Erfordernissen nach Belichtung, Besonnung, Nachbarfrieden und Freiflächenqualität.

Für unterirdische Bauteile (Tiefgarage und andere Kellernutzungen) außerhalb der Baugrenzen wurden eigene Begrenzungen festgesetzt um hierfür wirtschaftliche Breiten zu ermöglichen. Oberirdische baulichen Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze wurden ebenfalls im erforderlichen Umfang als zulässig festgesetzt; damit können auch ausreichende Flächen für die Feuerwehr ermöglicht werden.

Die **Bauweise** soll im Prinzip beibehalten werden. Grundsätzlich sollen die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen, also in offener Bauweise errichtet werden. Da im Bestand eine Tiefe von 50 Meter überschritten wird, wird auch eine dem entsprechend abweichende Bauweise zugelassen. mit ihren seitlichen Grenzabständen wird beibehalten, eine Änderung ist nicht erforderlich. Da eine innere

Teilung des Grundstückes nicht auszuschließen ist wird entsprechend auch eine geschlossene Bauweise (begrenzt durch die Baugrenzen) zugelassen.

Die Tiefe von **Abstandsflächen** ist im Sinne des bisherigen Bebauungsplanes weiterhin nach den Regeln der Bayerischen Bauordnung zu bemessen.

3.4 Verkehrsflächen

Die bestehende örtliche Verkehrsfläche wurde entsprechend festgesetzt. Die Sichtfläche, bemessen nach der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, kann eingehalten werden und ist im Plan hinweisend dargestellt. Da sie vollständig im Straßengrundstück liegt ist keine Regelung durch Festsetzung erforderlich.

3.5 Stellplätze

Durch die bauliche Nachverdichtung mit Wohngebäuden entfallen die auf dem Grundstück bisher vorhandenen Garagen und Stellplätze. Sie und der durch weitere Wohngebäude hervorgerufene Bedarf können entweder teilweise unterirdisch (Tiefgarage) im Plangebiet oder auch vollständig auf einer nahe gelegenen Fläche (Fl.-Nr. 434/79) errichtet werden.

KFZ-, Tiefgaragen-, und Radstellplätze sind nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Passau im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind, soweit oberirdisch ausgeführt, zum Schutze des Wasserhaushaltes mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

3.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen hier insbesondere der angemessenen Gestaltung des Wohnumfeldes. Im Plangebiet gibt es einigen Baumbestand, darunter sind vor allem drei Bäume im östlichen Teil und einer straßennah im Westen erhaltenswert. Erstere werden als zu erhalten festgesetzt. Der straßennahe Baum kann aufgrund seiner Nähe zu den abzubrechenden Garagen und der dort geplanten Bebauung sowie der erforderlichen Höhenlage der Zufahrt zu dieser kaum sicher erhalten werden. Als Ersatz und zur Gestaltung des Wohnumfeldes ist die Pflanzung von vier Bäumen nahe der Straße vorgesehen. Dafür sind Laubbäume erster Wuchsordnung zu verwenden um dem Straßenbild und auch den Gebäudehöhen gerecht zu werden.

Zur Gliederung des Baugrundstückes und der baulichen Anlagen werden weitere Baumpflanzungen über das Grundstück verteilt, vorgesehen (siehe Planzeichnung). Hierfür eigenen sich auch den bereits genannten Gründen Laubbäume erster bis zweiter Wuchsgrößenklasse. Damit kann unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes mit einer Baumdichte von circa ein Baum je 350 m2 Grundstücksfläche eine ausreichende und angemessene Durchgrünung erreicht werden. Der für den Brandschutz (Aufstellflächen / Anleitern Feuerwehr) relevante Zufahrtsbereich ist dabei zu beachten. Die Pflanzqualität dient der Sicherstellung eine zeitgerechten Gehölzentwicklung. Die nachfolgende Artenliste zeigt auf, mit welchen geeigneten Bäumen die Anforderungen der Festsetzung erfüllt werden können.

Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze

Bäume 1. Wuchsordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Berg-Ahorn
Robinia pseudoacacia	Robinie
Gleditsia triacanthos	Dreidorniger Lederhülsenbaum
Bäume 2. Wuchsordnung	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

3.7 Gestaltung

Zugelassen werden ausschließlich Flachdächer, damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie auch zum Rückhalt von Niederschlagswasser wird empfohlen diese zu begrünen.

Aus gestalterischen Gründen sind Schottergärten nicht zulässig.

Zur angemessenen Gestaltung des Wohnumfeldes, so wie aus Gründen der Standsicherheit dürfen Böschungen nicht steiler als 1:1,5 sein; im Sinne einer flächensparenden Bebauung ist diese Neigung aber auch stellenweise erforderlich (siehe Schnitte).

Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig; inklusiv einer Absturzsicherung bis zu 2 m. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind diese abweichend davon höher zulässig, um ein Einfügen ins Gelände zu ermöglichen. Entlang der süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze sind etwaige Stützmauern unzulässig.

3.8 Spielplätze

Auf Flurstück Nr. 434/79 befindet sich ein – wenn auch sanierungsbedürftiger - Spielplatz direkt angrenzend an das Plangebiet. Soweit dieser über den bisher nach BayBO erforderlichen Flächenbedarf hinausgeht wäre es sinnvoll, den planungsbedingt weiteren Bedarf hier, erforderlichenfalls auch durch flächenmäßige Erweiterung und gegebenenfalls durch eine Ablösevereinbarung zu gewährleisten. Alternativ stehen Freiflächen auf dem Baugrundstück zur Verfügung.

3.9 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht veranlasst.

4 Umweltschutz

4.1 Immissionsschutz

Aufgrund der umgebenden reinen Wohnbebauung und der Festsetzung als Reines Wohngebiet sind nur solche Emissionen oder Immissionen zu erwarten, welche mit der Zweckbestimmung verträglich sind; dies betrifft insbesondere auch den zu erwartenden zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr.

4.2 Altlasten und Kampfmittel

Über Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet ist bislang nichts bekannt. Allerdings sind solche aufgrund der bisher weitgehenden Überbauung nicht zu erwarten.

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Zu den bestehenden Verhältnissen sowie den planungsbedingten Auswirkungen siehe auch Kapitel 5.4. Die Dachflächen der Gebäude können bei Ausgestaltung als Flachdächer für die Erzeugung regenerativer Energie aus Sonnenlicht genutzt werden. Zur optimalen Ausnutzung wären zusätzlich Strom- oder Wärmespeicher vorzusehen; ein Kellergeschoss kann dafür ausreichend Raum bieten.

Alternativ sind die Dächer zu begrünen; damit können unerwünschte siedlungsklimatische Effekte (sommerliche Überwärmung, verzögerte Nachabkühlung etc.) gedämpft werden.

Hinsichtlich der Einsparung von Wärme-/Kälte- und elektrischer Energie, der Verwendung klimaschonender und energiesparender Baustoffe und der Planung von Sonnenschutz und Energieeffizienz sind die zum Zeitpunkt der Vorhabenplanung aktuellen Standards zu beachten.

5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nachfolgend werden Zustand sowie Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung,

Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen mit zwei Zwischenstufen). Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen.

5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist wohnbaulich genutzt mit Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen und Freiflächen; der Freiflächenanteil beträgt circa 53%. Als relevante Strukturen befinden sich einige größere Laub- und Nadelbäume darauf. Vorkommen von geschützten Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten. Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe 2 von 5).

Die Flächen können durch die festgesetzte Grundflächenzahl, wie auch bisher schon, bis zu 60% 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. Zusätzlich müssen die Bäume vor dem Fällen auf Bruthöhlen untersucht werden. Sollten Bruthöhlen vorhanden sein, so müssen vor dem Fällen Ersatzhabitate geschaffen werden und der Baum darf nur unter ökologischer Baubegleitung gefällt werden.
Beeinträchtigungen durch notwendige Beseitigung von Baumbestand werden durch Neupflanzungen kompensiert.

5.2 Boden

Aufgrund der bestehenden Bebauung liegt kaum natürlich anstehender Boden vor. Das Plangebiet ist schon seit mehreren Jahrzehnten bebaut und teils befestigt (in Summe circa 47%), also anthropogen überprägt. Es weist eine geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) für das Schutzgut auf.

Planungsbedingt ändert sich das zulässige Maß an Über- oder Unterbauung nicht, damit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.3 Wasser

Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebietes. Es kann von einem Grundwasser erst in größerer Tiefe ausgegangen werden. Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) für das Schutzgut auf.

Unbeschichtete Metalloberflächen werden als Dachmaterial ausgeschlossen um einen umweltschädlichen Eintrag in Gewässer zu vermeiden. Es ist die Errichtung eines Rückstaubeckens mit Drosselfunktion vorgesehen, so dass der Abfluss des gesammelten Regenwassers zeit-mengen-verzögert erfolgt.

Das Maß an Überbauung der Fläche wird gemessen an der Grundflächenzahl nicht geändert, daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Eine möglichst umweltschonende Behandlung von Niederschlagswasser (siehe Kap. 6.4) sowie die Verwendung gesammelten Regenwassers als Brauchwasser können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermindern.

5.4 Luft und Klima

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden großmaßstäblichen Bebauung und topografischen Lage eine geringe Funktion für die Frischluftversorgung oder als Kaltluftentstehungsbereich auf. Allerdings trägt der ältere Baumbestand zur vermehrten Speicherung und Verdunstung von Bodenwasser und damit zum sogenannten „kleinen Wasserkreislauf“ bei, dadurch steht Wasser für lokalklimatische Vorgänge in siedlungsrelevantem Maße zur Verfügung. Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) für das Schutzgut auf.

Die Nachverdichtung kann durch zusätzliche, allerdings gedämmte, Wärmespeichermasse das Siedlungsklima wenn überhaupt, dann nur geringfügig verstärken, da andererseits durch die zusätzliche Beschattung (Gebäude, Bäume) der solare Strahlungsgewinn kompensiert werden kann. Es ergeben sich keine wesentlichen planungsbedingten Auswirkungen.

Die energiesparende Gestaltung von Gebäuden (Hülle, Sonnenschutz), Verwendung natürlicher wenig schadstoffträchtiger Baustoffe mit günstiger Energiebilanz, eine Fassadenbegrünung und die Verwendung bedarfsgerechter Heizungsarten mit erneuerbaren Energien können zum Schutz des Klimas beitragen.

5.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslandschaft und ist durch Bebauung in größerem Maßstab geprägt. Es weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe 2von 5).

Planungsbedingt ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Landschaft.

5.6 Wechselwirkungen

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

5.7 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (Eingriffe)

Das Plangebiet weist im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5). Wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung, Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Königsberger Straße. Eine Zufahrt in das Plangebiet für die Tiefgarage ist vorgesehen. Die planungsbedingte Erhöhung des Erschließungsverkehrs ist aufgrund der bisherigen und geplanten Art der baulichen Nutzung als verträglich mit der Umgebung zu bewerten.

Der nächstgelegene Haltepunkt des städtischen Busnetzes befindet sich circa 200 Meter in nordöstlicher Richtung innerhalb der Königsberger Straße. Das Plangebiet ist fußläufig gut erschlossen und unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs gut an die Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung angebunden.

Sowohl in der Karlsbader Straße als auch in der Königsberger Straße muss, während der Bauzeit, ein störungsfreier Betrieb der öffentlichen Verkehrsmittel aufrechterhalten erhalten werden.

Werden, wie angedacht, Stellplätze auf dem circa 200 Meter entfernten Grundstück Fl.-Nr. 434/79 errichtet, so wären diese gut fußläufig angebunden.

6.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Leitungsrecht für einen öffentlichen Abwasserkanal auf dem Grundstück fest und wurde so beibehalten. Nach vorliegender Erkenntnis dürfte es sich um die Hausanschlussleitung für die Gebäude Königsbergerstraße 13, 15 und 17 handeln. Darüber hinaus bestehen Leitungsrechte zugunsten Dritter für einen weiteren, privaten Abwasserkanal.

6.3 Versorgung

Die Versorgung mit Frischwasser und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Passau über bestehende Leitungen in der Straße. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Passau über bestehende Leitungen.

Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung für einen geringen Energiebedarf zu empfehlen. Neben dem Einbau von Energiespargeräten, ist der Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ratsam. Für eine ökologische und zukunftsorientierte Wärme- und Stromversorgung wird empfohlen, erneuerbare Energien zu nutzen. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, sondern es kann auch eine gewisse Unabhängigkeit und Autarkie erreicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ab 2024 möglichst jeder neu einzubauende Wärmeerzeuger sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mit mindestens 65 % Erneuerbare Energien betrieben werden soll (Novelle des Gebäudeenergiegesetzes). Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen. Hier wird neben der Anbringung an geeigneten Dächern, auch auf die Anbringung an Fassaden sowie auf die Kombinierbarkeit von Gründächern und PV-

Modulen hingewiesen. Diesbezüglich sowie zum Thema klimafreundliches und nachhaltiges Bauen wird dem Bauherren geraten, sich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen. Zusätzlich wird auf Art. 44a der BayBO hingewiesen, welcher die Verpflichtung von Anlagen zur Stromerzeugung auf geeigneten Dachflächen für Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden beinhaltet. Ressourcenschonung. Um Heiz- als auch Kühlprozesse und dadurch einhergehend Energieverbräuche so gering wie möglich zu halten, sollten die Gebäude und Anordnung der Räume und Fenster sinnvoll ausgerichtet werden. Neben dem verzögerten Oberflächenwasserablauf, dem Schwammeffekt und die positive Wirkung auf das Mikroklima und die Artenvielfalt fungieren Gründächer zudem im Winter als Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschutz. Damit Kühlprozesse bzw. Klimageräte nicht notwendig sind, sind Sonnenschutzeinrichtungen an Fenstern/Glaselementen und Fassaden zu empfehlen.

Um die Ressource Wasser zu schonen, ist auf einen sparsamen Wasserverbrauch zu achten. Empfehlenswert ist der Einbau von Zisternen, die Nutzung von Grauwasser und der Einbau von wassersparenden Technologien. Die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen ist in Hinblick auf die Ressourcenschonung ratsam. Dabei sollte auch die für die Herstellung notwendige Energie und der gesamte Lebenszyklus (graue Energie) der benötigten Materialien bzw. des gesamten Gebäudes bedacht und betrachtet werden. Eine schadstofffreie Herstellung, die Wiederver- wendbarkeit bzw. Trennbarkeit und Recyclingfähigkeit der Materialien sowie faire Arbeitsbedingungen sollten ebenfalls bedacht werden.

6.4 Entwässerung

Das Plangebiet wird durch einen bestehenden städtischen Mischwasserkanal in der Königsberger Straße entwässert. Es ist davon auszugehen, dass dieser gemessen an der bereits bestehenden Überbauung durch Garagen und Stellplätze ausreichend aufnahmefähig ist.

Oberflächenwasser ist, soweit es nicht auf Gründächern verdunsten oder auf bepflanzten Freiflächen versickern kann, in geeigneten Behältern/Zisternen zu sammeln. Es kann, sofern der Sickertest keine Sickermöglichkeit aufzeigt, nur gedrosselt in den bestehenden öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Eine Abstimmung mit der Dienststelle Stadtentwässerung bezüglich der Einleitungsmenge etc. ist vorzunehmen. Gehwege und sonstige Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Neubebauung ein Überflutungsnachweis zu führen ist.

Zur Vermeidung von Schäden durch Überflutungen bei Starkregenereignissen wird in Übereinstimmung mit den einschlägigen Empfehlungen darauf hingewiesen, dass Eingangsöffnungen an Gebäuden sowie Kellerlichtschächte möglichst mindestens 0,25 Meter über Gelände angeordnet werden sollen. Das Gelände ist möglichst so zu gestalten, dass die Abflusswege bei Starkregenereignissen (Notwasserwege) in Richtung der Karlsbader Straße unter Umgehung tiefer liegender Gebäudeöffnungen (z.B. Tiefgarageneinfahrten) verlaufen.

6.5 Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen, unter Umständen auch Bewegungsflächen) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind die Schutzziele des Artikel 12 BayBO und mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Zufahrt entlang der Nordseite der bestehenden Anwesen Königsberger Straße 13, 15 und 17 aufgrund deren Höhen im Brandfall auch für die Feuerwehr-Drehleiter genutzt wird. Die Hilfsfrist im Sinne Ziffer 1.2 VollzBekBayFwG für einen zweiten Rettungsweg über eine Feuerwehr-Drehleiter kann eingehalten werden.

Für die neu zulässigen Gebäude im Süden wäre zumindest für den straßennahen Teil eine Feuerwehrzufahrt mit Anleitermöglichkeit vorgesehen. Im hinteren Teil des Grundstücks könnte die Höhe der zu rettenden Geschossebene so gewählt werden, dass eine Drehleiter nicht erforderlich wird (siehe Schnitte im Bebauungsplan) oder es sind geeignete andere bauliche Vorkehrungen (z.B. Fluchtbalkone) zu treffen. Alternativ wäre auch ein Anleitern von der südlich bestehenden Feuerwehrzufahrt auf Fl.-Nr. 434/5 denkbar.

Nach den einschlägigen Richtlinien ist für den Grundschutz ein Löschwasserstrom von 96 m^3 je Stunde über eine Dauer von zwei Stunden erforderlich. Aus dem Netz der öffentlichen Wasserversorgung stehen bis zu 48 m^3 je Stunde zu Verfügung; dies ist für das bestehende Quartier als nicht ausreichend anzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens ist nachzuweisen, das eine ausreichende Löschwasserversorgung, insbesondere für die Sicherstellung eines über den Grundschutz hinaus gehenden Löschwassermittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutzmittelbedarf sichergestellt werden kann. Ein ggf. erforderlich werdender unterirdischer Löschwasserbehälter ist normgerecht auszuführen und ausreichend zu dimensionieren. Als Entnahmestelle sind nach den einschlägigen Richtlinien ein Saugschacht und die nach Norm erforderlichen Saugrohre einzusetzen. Der Standort eines etwa erforderlichen unterirdischen Löschwasserbehälters ist so zu wählen, dass er für die Feuerwehr ohne Behinderung mit Löschfahrzeugen anfahrbar ist und, dass eine ungehinderte Wasserentnahme über Saugrohr/Saugschacht jederzeit gewährleistet ist.

Eine Löschmittelrückhaltung ist nicht erforderlich.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird wie bisher schon durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald über die öffentliche Straße erfolgen.

6.7 Telekommunikation

Das Plangebiet ist Telekommunikationsanlagen erschlossen.

7 Ergebnis

Kennzahlen der Planung:

Räumlicher Geltungsbereich:	0,393 ha
WR:	0,370 ha
Verkehrsflächen öffentlich:	0,023 ha
Erreichbare Geschoßfläche[1]	4.970 m^2
davon neu	2.440 m^2
Geschätzte realisierbare Wohnfläche gesamt	3.700 m^2
Anzahl Wohnungen	circa 50 W
Wohnbevölkerung geschätzt	circa 95-110 E
Einwohner im Bruttobaugebiet	260 E/ha

Stadt Passau, den 27.07.2023

Stadtplanung

…… ……

Referat für Stadtentwicklung Oberbürgermeister

[1] Geschoßfläche Bestand: 2.530 m^2 + Inhalt Baugrenze südlich * 4 Geschoße 2.440 m^2 = 4.970 m^2.