

**BEBAUUNGSPLAN
„UNTERSÖLDEN“
5. Änderung**

STADT PASSAU



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

ENDAUSSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG + EINGRIFFSREGELUNG

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 10.11.2022
ergänzt: 20.06.2023
nochmals ergänzt: 06.11.2023
ENDAUSSFERTIGUNG: 20.12.2023

LUDWIG A. BAUER
Architekt + Stadtplaner
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051
architekturbuerobauer@gmx.de

A. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung und die verfolgten Ziele und Zwecke

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungsbegünstigte ist mit dem Anliegen an die Stadt herangetreten, im Geltungsbereich Innenverdichtungen realisieren zu wollen, die bezüglich der baulichen Dichte der näheren Umgebung entspricht. Die Planung weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich ab. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung mit gemischter Nutzung, die aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf das flächensparende Bauen darstellt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Untersölden“ ist derzeit das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nun soll im Bereich der Flurstücke 223/10 + 223/15, Gemarkung Grubweg (Dr.-Fritz-Ebbert-Straße 1) eine Änderung erstellt werden, um das Gebiet und die derzeit bestehenden Nutzungen anzupassen und in diesem Zuge eine Aufstockung eines Teilbereiches des Bestandsgebäudes –vorwiegend gewerbliche Nutzung – und einen Neubau zu ermöglichen.

Als Nutzungsart wird ein Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2. Beschreibung der Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Untersölden“ wurde vom Stadtrat am 02.04.1990 als Satzung beschlossen.

Er behandelt mit dem Gebiet zwischen der Schulbergstraße und einem best. Biotop sowie einer Waldfläche einen großen Teil des Stadtteils Grubweg.

Der Änderungsbereich betrifft Flächen an Schulbergstraße / Dr.-Fritz-Ebbert-Straße, die bisher als Fläche für WA festgesetzt sind.

Bei dieser Bebauungsplanänderung wird ein Mischgebiet (MI) festgelegt.

Weitere planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise wurden erarbeitet; die Grünordnung wurde aktualisiert.

In der Eingriffsregelung sind auch die Schutzgüter aufgeführt.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- die Grundfläche liegt unter 20.000 m²
- der Anwendungsbereich nach §13a ist eröffnet

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil der Bebauungsplanänderung entnommen werden. Für den Bebauungsplan „Untersölden“ wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt, da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird.

Die geplante Änderung sieht ein Mischgebiet (MI) vor.

Die Grundzüge der Planung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem in ihnen zum Ausdruck kommenden planerischen Konzeption wie Nutzungsart, Nutzungsmaß, Beschränkung der Geschosszahl und der max. zulässigen Wandhöhe.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Außer der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen mittels Realisierung nicht störender Gewerbebetriebe forciert werden. Daneben wird auf eine grünordnerische Einbettung der baulichen Anlagen und einem ausreichenden Freiflächenanteil hingewirkt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Gewerbliche Nutzungen sind bereits vorhanden:

- Verbrauchermarkt unter 1.000 m² (ca. 925 m²)
- Büroflächen mit ca. 200 m²
- Arztpraxis mit ca. 130 m²
- Apotheke mit ca. 186 m²

Die einzelnen Einheiten sind unabhängig vom Verbrauchermarkt mit eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.

Neu hinzu kommen sollen noch neue Wohn- und neue Büronutzungen und eventuell Cafe/Bistro.

Deshalb werden notwendige Standortbelange betroffener und bestehender Handwerksbetriebe dadurch nicht tangiert.

Notwendige Standortbelange betroffener und bestehender Handwerksbetriebe bleiben in einem notwendigen Umfang berücksichtigt.

Der bestehende Wohn-Charakter des umliegenden Gebietes bleibt gewahrt, da der Änderungsbereich lediglich eine kleine Fläche in Relation zum gesamten Bebauungsplan darstellt.

Dieses geplante Mischgebiet in einem gewerblichen Bereich ist angrenzend zur Schulbergstraße (bestehender Einzelhandel) und einem im Norden anschließenden Bereich mit vorwiegender Wohnnutzung aufgeteilt.

Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche bestehend aus den beiden Grundstücken Fl.Nrn 223/10 und 223/15.

Es werden maximal 3 Voll-Geschosse festgesetzt (im Bestandsbereich) und 2 Voll-Geschosse im Neubaubereich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich wurde eine Grundfläche von max. 0,6 festgesetzt.

Im Bestandsgebäude werden maximal 3 Geschosse festgesetzt.

Dieses Bestandsgebäude ist mit einer max. Wandhöhe von 10,70 m (= Aufstockung bei Bestandsbau) geplant.

Beim Neubaugebäude werden max. 2 Geschosse festgesetzt.

Die max. Wandhöhe beträgt hier 6,90 m .

Bei den Bestandsbauten sind die Unter- und Erdgeschosse bereits vorhanden und bleiben unverändert.

Um die zu überbauende Grundfläche möglichst klein und damit die Grünfläche möglichst groß zu halten, sind bei den Bestandsbauten die Flächen auf 3 Stockwerke verteilt. Hingegen darf der Neubau im nördlichen Bereich lediglich 2 Vollgeschosse und ein auszubauendes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) erhalten.

Diese Geschossigkeit fügt sich höhenmäßig im Umfeld der Nachbarbebauung ein.

Die Baugrenzen sind in dieser Weise festgesetzt worden, um die bestehende Vegetation zu schonen.

Das Neubau-Gebäude wurde soweit als möglich an der Nordseite angeordnet und zwar parallel zur Grundstücksgrenze bei der Flur-Nr. 223/14.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: Stellplätze, Fahrradstellplätze, privat Verkehrsfläche) um max. 50 % überschritten werden.

Aufgrund des Planungskonzeptes und der lagegenauen Festsetzung der überbaubaren Flächen ist die Festsetzung der Bauweise nicht notwendig. Aus der Planung ergibt sich aber eine offene Bauweise.

4. Begründung der Änderungen durch Nachverdichtung

Grund und Boden ist nicht vermehrbar; deshalb sind Möglichkeiten zu finden, um mit den bestehenden Ressourcen auszukommen.

Gleichzeitig sollen aber – da die Stadt Passau zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gehört – noch zusätzliche Wohnräume geschaffen werden.

Deshalb ist die beste Möglichkeit durch bereits vorgeprägte Bebauungen im Zuge der Nachverdichtung, zusätzlichen Wohnraum zu realisieren.

Gleichzeitig soll die bestehende Gewerbeeinheit – zum Zwecke der Errichtung von Büroeinheiten – unter Nutzung von Synergieeffekten und als Nachverdichtungsmaßnahme aufgestockt werden.

Die Nähe zu den unmittelbar angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten, zu ÖPNV (Haltestelle direkt am Objekt), Kirche sowie der nahegelegenen Schule fördert ein attraktives Wohnumfeld.

Als Nachverdichtung oder Innenverdichtung bezeichnet man das Nutzen freistehender Flächen und die Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dadurch wird der Wohnraum je verbauter Fläche höher, was einer Zersiedelung entgegenwirkt.

Es handelt sich um öffnende Faktoren bei der Identifikation von nachverdichtungsfähigen Flächen. Als „öffnend“ gilt die gute Nahverkehrsanbindung, bestehende Infrastruktur, insbesondere auch Nähe von Erholungsgebieten.

Die Nachverdichtung erfolgt durch:

- Aufstocken der vorhandenen Gebäuden
- Hofbebauung als Neubau neben Bestandsbauten

5. Planungsgebiet und Größe

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet liegt im Bereich „Schulbergstraße / Dr.-Fritz-Ebbert-Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücke 223/10 + 223/15, Gemarkung Grubweg.

Die Gesamtfläche beträgt 4.922,80 m².

6. Hinweise zur Planung und Planungsziele

Die Bebauungsplan-Änderung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung – Aufstockung eines Teilbereiches bei den Bestandsbauten sowie eines Neubaus mit Wohnnutzung und Tiefgarage – zu erreichen.

7. Derzeitige Nutzung

Vorwiegend ist augenblicklich nur eine gewerbliche Nutzung gegeben in Form eines Einkaufsmarktes mit Lager, einer Apotheke und von Büroräumen.

8. Wesen des Mischgebietes

Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarbeiten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarbeiten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll.

9. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.
Störfelder sind keine gegeben.

Die Vegetation auf dem Gelände ist derzeit geprägt durch sehr geringe Grünanteile und größtenteils Versiegelung der Außenflächen durch befestigte Stellplätze.

10. Erschließungen

10.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Dr.-Fritz-Ebbert-Straße; ebenso die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage.

Für die Nachverdichtung muss keine eigene Straße errichtet werden.

Ein Umbau öffentlicher Erschließungsanlagen benötigt die Zustimmung des Straßenbaulastträgers und ist auf eigene Kosten durchzuführen.

10.2 Wasserversorgung

Für die Nachverdichtung wird Trinkwasser von den Stadtwerken Passau bezogen.
Die Wasserhauptzuleitung ist bereits vorhanden.

10.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Passau.
Der Abwasserkanal ist bereits vorhanden.

10.4 Niederschlagswasser-Beseitigung

Beim Neubau und bei den Bestandsgebäuden wird die Errichtung und Nutzung einer Regenwasserrückhaltung mit Drosseleinrichtung festgesetzt (Rückhaltung Neubau: 10 m³ mit Drosselabfluss 2 l/s, Rückhaltung Bestand: 40 m³ bei 18 l/s).

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten.
Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers aus der Regenrückhaltung gedrosselt, nach Angabe der Stadt Passau, zu erfolgen.

Ein Sickertest wurde durchgeführt (siehe Anlage).

Die Versickerungsfähigkeit liegt im unteren Bereich und weist demnach auf tendenziell mäßig bis ungünstige Versickerungsbedingungen hin.

Deshalb ist eine Versickerung mittels Rigolen oder ähnlichem vor Ort nicht sinnvoll.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen.

10.5 Starkregen

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.

Weitere Hinweise zu Starkregenereignisse

Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch

- Abkopplung des Niederschlagswasser von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenwasserrückhaltungen (Neubau 10 m³, Bestand 40 m³)
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten,
- Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
- Schaffung von Grün- und Wasserachsen zur Aufnahme von Niederschlagswasser,
- Gestaltung von Verkehrsflächen zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser,
- Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei allen Neuerschließungen und Bebauungsplänen.

10.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt teilweise über die bestehenden Hydranten der Stadtwerke Passau.

Laut Stadtwerke Passau kann im Umkreis von 300 m eine max. Grundsatz-Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Da der Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W405 jedoch 96 m³/h beträgt, wird festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück ein privater Löschwasserbehälter zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwassermenge mit dazugehöriger Feuerwehrazapfstelle neu geschaffen werden muss. Dieser soll erstmalig mit Oberflächenwasser gespeist werden.

Der Inhalt des Löschwasserbehälters muss 96 m³ betragen.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mind. die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

10.7 Einspeisung elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Stromnetz der Stadtwerke Passau.

Die Hauptzuleitung ist bereits vorhanden.

Auf dem Baugrundstück befindet sich ohnehin ein Trafogebäude der Stadtwerke Passau.

10.8 Wärme-Energie

Es wird eine möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarf entweder durch die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.), CO₂-minimierte Heizsysteme oder durch die Nutzung von Wärmenetzen (Nah- oder Fernwärme aus KWK-Anlagen oder anderen Wärmequellen) angeregt.

10.9 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband ZAW Donau-Wald.
Die Mülltonnen müssen an der „Dr.-Fritz-Ebbert-Straße“ bereit gestellt werden.

11. Abstandsflächenübernahme zugunsten Flurstück 223/14

Eine Abstandsflächenübernahme zugunsten des Nachbargrundstückes mit Flurstück 223/14 liegt entsprechend vor.

Das dienende Grundstück ist Flurstück 223/10, Gemarkung Grubweg.

Deshalb müssen entsprechende Abstände für den Neubau berücksichtigt werden.
Von dem eigenen Grundstück muss dann ab Beginn der Abstandsflächenübernahme die eigene Abstandsfläche beginnen.

12. Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die in der Bebauungsplan-Änderung festgesetzte Grünordnung auszuführen.

13. Altlasten und Kampfmittel

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

14. Bau- und Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Bodendenkmäler zu finden sind.

DSchG: Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

„(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

15. Lärmschutz

Im Vorhabenbereich sind Anlieferungen auf den Tageszeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.

Für Wohn- und Aufenthaltsräume sind ausreichende und geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

B. EINGRIFFSREGELUNG **mit Vermeidungsmaßnahmen**

1. Einleitung

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Untersölden“ wurde mit Beschluss vom 02.04.1990 als Satzung beschlossen.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit der 5. Änderung soll eine Nachverdichtung auf den Flurstücken 223/10 + 223/15, Gemarkung Grubweg geschaffen werden.
Außerdem wird dieser Bereich in ein Mischgebiet „MI“ umgewandelt.

1.3 Bestehende und neue Grünordnung

Es ist bereits eine bestehende Grünordnung vorhanden und zwar hin zur Schulbergstraße und auch hin zu den Nachbargrundstücken Flurstück 223 bzw. 220/2, Gemarkung Grubweg.

Die neue Grünordnung ist geplant hin zu Grundstück Flurstück 223/14, Gemarkung Grubweg sowie auch im Bereich zwischen den Gebäuden und der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße.

1.4 Zielvorgabe

Bebauungen sollen in Bereichen geschaffen werden, wo bereits Bauten vorhanden sind und doch weitere Nutzungen erscheinen.

Dies ist bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Untersölden“ der Fall:

- die zur Änderung vorgesehenen Grundstücke sind bereits bebaut
- die gesamte Umgebung ist bereits bebaut
- sämtliche Erschließungen sind bereits vorhanden
- in unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle der städtischen Verkehrsbetriebe
- im umzuplanenden Bereich befindet sich eine Einkaufsmöglichkeit

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist die 5. Änderung zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Nachverdichtung geeignet.

1.5 Erschließungen

Sämtliche Erschließungen (Straße, Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Strom, Gas, Telekom) sind bereits vorhanden.

1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.7 Grünordnung auf dem Änderungsbereich

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass sinnvolle Eingrünungen neu entstehen.

Festgesetzt wird, dass ein Anteil von 20% der Gesamtfläche aller Baugrundstücke als Pflanzfläche ohne Über-/Unterbauung anzulegen ist und ist hinsichtlich § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu beachten.

2. Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Der intensiv genutzte Bereich der bisherigen Fläche bietet nur wenigen Arten Lebensraum.

Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich **nicht vor**. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **gering** bewertet werden.

Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung:

Bei der Ausweisung der Neubaufläche kommt es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen, da diese Fläche ohnehin als Parkplatz bereits befestigt ist.

Da in der Tiefgarage neue Stellplätze geschaffen werden, werden bisherige Stellplätze aufgelöst und als Grünfläche ausgewiesen.

Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden.

b) Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch bestehende Gebäude und bestehende versiegelte Parkplätze.

Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung:

Auf der Fläche wird lediglich ein neues Gebäude errichtet, auf welchem vorher versiegelte Stellplätze vorhanden waren.

Da in der Tiefgarage neue Stellplätze geschaffen werden, werden bisherige Stellplätze aufgelöst und als Grünfläche ausgewiesen.

Ansonsten wird ein Teil der bestehenden Gebäude aufgestockt.

Der Neubau auf den bisher versiegelten Stellplätzen wird kompensiert durch die neuen Grünflächen (wegen Auflösung von Stellplätzen).

Außerdem wird der bisher völlig versiegelte Parkplatzbereich durch Neupflanzungen von Bäumen aufgelockert.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **gering** bewertet werden.

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die zu ändernde Fläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Der einige Neubau im Änderungsbereich wird auf bisher versiegelten Stellplätzen errichtet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer** Erheblichkeit.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung:

Mit der Ausweisung der Änderung ist lediglich eine sehr geringe Reduktion der Kaltluftentstehung verbunden; aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr bleibt nahezu unverändert. Insgesamt kann von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Keine Veränderung des Landschaftsbildes

Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **gering** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die bestehenden beiden Straßen (Schulbergstraße + Dr.-Fritz-Ebbert-Straße) besteht eine Vorbelastung.

Die Vorbelastung ist auch noch gegeben durch die bestehenden Stellplätze bei den bestehenden Gewerbebauten.

Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung:

Durch den Bau der Tiefgarage werden die Stellplätze im Freien reduziert und teilweise als Grünflächen ausgewiesen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als **gering** beurteilt werden.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Baudenkmäler.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

2.2 Ausschlüsse

Diese neuen Baurechtsflächen haben **keine große Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um bereits versiegelte Flächen (Asphaltflächen bzw. Betonpflaster für Stellplätze).

Der Versiegelungsgrad der neuen Baurechtsflächen wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand der neuen Baurechtsfläche zum Grundwasser vor.
- Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

- Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche.
- Auch die Erweiterung durch die 5. Änderung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.
- Bei der Planung der Nachverdichtung durch die 5. Änderung wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Grünflächen

2.3.1 Grundstücksfläche

Die Fläche des Erweiterungs-Gebietes umfasst die Grundstücke
Flurstück 223/10 + 223/15, Gemarkung Grubweg 4.922,80 m²

Festgesetzt wird ein Grünanteil von 20%

2.3.2 Notwendige Grünfläche auf den Grundstücken

Grundstücksfläche	x	0,20 (Grünanteil)	
4.922,80 m²	x	0,20	= 984,56 m²

notwendige Grünfläche	984,56 m²
------------------------------	-----------------------------

2.3.3 Vorhandene und neue Grünflächen

Grünflächen auf dem eigenen Grundstück

- | | |
|--|-----------------------|
| • best. Grünfläche an der Schulbergstraße | 73,68 m ² |
| • neue Grünfläche im Norden | 434,58 m ² |
| • neue Grünfläche im Osten | 480,82 m ² |
| (incl. Zugang ehem. Apotheke im Untergeschoss
sowie aufgelassene Zufahrt „Süd“) | |

tatsächliche neue Grünflächen	989,08 m²
--------------------------------------	-----------------------------

notwendige Grünfläche	984,56 m²
------------------------------	-----------------------------

tatsächliche neue Grünflächen	989,08 m²
--------------------------------------	-----------------------------

Die tatsächliche neue Grünfläche ist größer als die notwendige Grünfläche

3. Klimaschutz

Die Thematik „Klimaschutz“ wird in den Hinweisen unter Ziffer 4.0 behandelt.

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG MITTELS 5. ÄNDERUNG

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Aufstockung und den Neubau nicht zu erwarten.

Stadt Passau, den 20.12.2023

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung