

# Bebauungsplan „Kläranlage“, 1. Änderung, Gmkg. Beiderwies Städtebauliche Begründung



PASSAU  
Leben an drei Flüssen

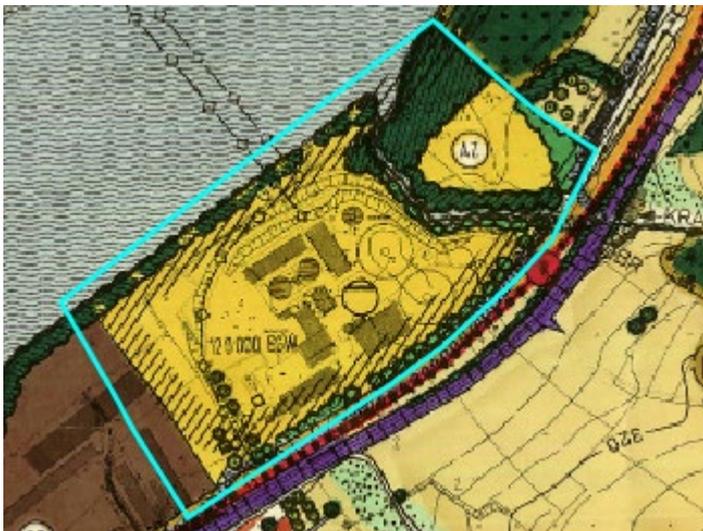
Stand: 06.02.2024

## 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. Das Bauleitplanverfahren wurde angeregt, um einen neuen Standort für den Wertstoffhof Innstadt / Haibach zu verwirklichen. Dieser soll im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Kläranlage“ in der Gmkg Beiderwies, im Bereich des derzeit als „Sondergebiet Kläranlage Erweiterungsfläche“ ausgewiesenen Areals angesiedelt werden. Im Sinne einer Umnutzung des Geländes, sollen circa 1500 Quadratmeter des derzeit als Ackerland verwendeten Geländes entlang der Wiener Straße, als „Sondergebietsfläche Wertstoffhof“ ausgewiesen und als neuer Standort für den Wertstoffhof Innstadt / Haibach erschlossen werden. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 15.11.1978 liegen die Flurstücke bereits innerhalb eines Sondergebietes nach §11 BauNVO, anstelle eines „SO Kläranlage Erweiterungsfläche“ ist nun die Ausweisung eines „SO Wertstoffhof“ erforderlich.

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

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Passau, rechtswirksam seit 1989, als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ (und archäologische Zone AZ) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt FNP

### 3. Landes- und Regionalplanung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist die Stadt Passau als Oberzentrum bestimmt. Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Zu den zentralen Zielen des LEP 2023 gehört insbesondere die Beachtung des demographischen Wandels. Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (vgl. 1.2.6 (G) LEP 2023). Mit der Aufteilung von Wertstoffhöfen in den einzelnen Stadtgebieten in erreichbarer Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten, wird diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen.

Die Risiken durch Hochwassern sollen gemäß 7.2.5 (G) LEP 2023 soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Vorliegend wird durch die Planung der Retentionsraum nicht negativ beeinträchtigt. Das Vorhaben beeinträchtigt die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum kann umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert, ebenso wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen können durch Nebenbestimmungen ausgeglichen, so dass die Errichtung des geplanten Wertstoffhofs keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger mit sich bringt.

#### 3.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Der Regionalplan stellt für die Region Donau-Wald Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf. Die Stadt Passau ist als Oberzentrum bestimmt. Oberzentren ermöglichen für die Bevölkerung im Oberbereich die Bedarfsdeckung mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen, auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens. Gemäß Leitbild des Regionalplanes (A I 1 (G)) soll die Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. Hierzu ist insbesondere die verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung anzustreben.

Zu beachten ist, dass eine unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen soll, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben (B I 1.4 (G)). Der geplante Wertstoffhof gehört zu den wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Die Lage, angrenzend zur bestehenden Kläranlage und mittels Bebauungsplan bereits als Versorgungsfläche gesichert, hat keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder für die Erholung.

Nach B XII 3.1.1 (G) ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Durch Abtransport der Container im Hochwasserfall bleibt der Retentionsraum und der Abfluss von Hochwasser erhalten.

## 4. Beschreibung der Ausgangssituation

### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Kläranlage“, Gmkg. Beiderwies ist rechtsverbindlich seit 1978. Der Änderungsbereich betrifft Flächen im östlichen Geltungsbereich, die der Erweiterung der bestehenden Kläranlage dienen sollen, derzeit ist aber keine entsprechende Erforderlichkeit gegeben. Im Geltungsbereich befindet sich aktuell nur ackerbauliche Nutzfläche. Die gesamte Flurnummer 397 liegt im Überschwemmungsbereich der Donau. Die maßgebende Hochwasserkote HW2013 beträgt in diesem Bereich 298,50 m ü.NN (DHHN 12).

Nordwestlich, entlang der Donau mit ihren Auenstandorten, befindet sich das europarechtlich geschützte FFH Gebiet „Donau von Kachlet bis Jochenstein mit Inn- und Ilzmündung“ sowie das Biotop mit der Nummer PA-0182-001. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Kräuterbach, für diesen laut derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verrohrung angedacht ist. Eine Verrohrung des Baches ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nun nicht mehr vorgesehen.

Städtebaulich wird die angestrebte Nutzungsänderung aufgrund des derzeit schon bestehenden Baurechts begrüßt. Es ist somit keine Neuausweisung von Bauflächen nötig, sondern eine bestehende Sonderbaufläche kann in ihrer Nutzungsart umgewidmet werden. Dies ist in Bezug auf das Schutzgut Fläche der Eingriffsregelung und der Neuausweisung von Bauflächen positiv zu bewerten.

Der Standort für den Stadtteil- Wertstoffhof Innstadt / Haibach ist an der gegenständlichen Position gut situiert, da dieser gut erschlossen und erreichbar ist, aber dennoch durch seine Geräusch- bzw. Geruchsemissionen von Wohnbebauung weit genug entfernt liegt.

### 4.3 Verfahren

Bei vorliegendem Bebauungsplan wird das reguläre Bebauungsplanverfahren angewandt. Das zweistufige Bauleitplanverfahren, welches eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vorsieht, dient der Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für den Bau des Vorhabens. Im Zuge von Bauleitplanverfahren werden u. a. die Themenfelder Umwelt- und Naturschutz, Landschaftsschutz, Bodenschutz, Klima- und Lufthygiene, Verkehr, Lärm, Hydrogeologie ausführlich behandelt und nach Bedarf fachgutachterlich begleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der sog. Träger öffentlicher Belange ist ebenfalls gesetzlich festgeschrieben.

Stellungnahmen können von allen Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen des zweistufigen Bauleitplanverfahrens eingebracht werden. Sie haben dann einen rechtlichen Anspruch auf Prüfung und Bewertung ihres Einwandes. Im Rahmen des Verfahrens stehen den Bürgerinnen und Bürgern vielfältige Möglichkeiten zur Information und Beteiligung offen. Alle im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten, Ergebnisse sowie Auflagen werden öffentlich zugänglich sein.

## 5. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen

werden. Für den Bebauungsplan „Kläranlage“, 1. Änderung, Gmkg. Beiderwies. 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 Sondergebiet zur Errichtung eines Wertstoffhofs vor.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die wesentlichsten Festsetzungen werden auf der Grundlage des vom Zweckverband Abfallwirtschaft entwickelten Konzeptes für den Betrieb eines Wertstoffhofes getroffen. Als zulässige Nutzungsart erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, bei dem die spezielle Nutzungsart festgeschrieben wird. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen dem speziellen Anwendungszweck des Plangebietes. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,7, die maximale Höhe baulicher Anlagen von 5 m und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gewährleisten die beabsichtigte Nutzung und sorgen dafür, dass eine aus städtebauliche Sicht verträgliche Einbindung des geplanten Wertstoffhofes in das Landschaftsbild garantiert wird. Aufgrund der Spezifik der vorliegenden Planaufgabe werden darüber hinaus lediglich örtliche Verkehrsflächen und die geplante Zufahrt zur künftigen Anlage festgesetzt. Auf gestalterische Festsetzungen wird aus den genannten Gründen gänzlich verzichtet.

### 5.2 Bau- und Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan der Stadt Passau ist die Fläche u.a. als Archäologische Zone ausgewiesen. Im Bereich der bestehenden Kläranlage Innstadt befindet sich circa 200 Meter westlich das Bodendenkmal D-2-7446-0004 - Burgus der späten römischen Kaiserzeit, Ziegelei des hohen Mittelalters sowie Siedlung der späten Latènezeit und der mittleren römischen Kaiserzeit. Infolge der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Deshalb gilt: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für das Auffinden von Bodendenkmälern ist nach Art. 8 DSchG folgendes geregelt:

„(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. [...]“

### 5.3 Baugrund

Auf den Geotechnischen Bericht „Neubau eines Recyclinghofes, Passau-Haibach“ vom 30.11.2022 wird verwiesen.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten Wertstoffhofes erfolgt mittels eines Ausbaus des (öffentlichen) Eigentümerweges mit der Bestandsverzeichnisnummer 10 mit anschließender Anbindung an die Wiener Straße. Über ausgebaute Rad- und Gehwege ist der Stadtteil für Radfahrer und Fußgänger gut an die Innenstadt von Passau angebunden. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinien 3 und 4 über die Haltestelle Haibach gut an den ÖPNV angeschlossen.

### 6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

### 6.3 Entwässerung, Starkregen und Hochwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird deshalb in einem neu zu errichtenden privaten Regenrückhaltebeckengesammelt und gedrosselt in den Kräuterbach eingeleitet. Für die Einleitungstrasse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Baumaßnahme gesichert. Ein bereits durchgeführtes Wasserrechtsverfahren mit genehmigter Einleitungserlaubnis liegt vor. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

#### Starkregenereignis/Sturzfluten Kräuterbach

In einer gesonderten Simulation (siehe Erläuterungsbericht 34873 – Wertstoffhof Haibach – hydraulische Simulation Kräuterbach) wurde aufgezeigt, welche Folgen ein Hochwasser/Starkregenereignis durch den naheliegenden Kräuterbach auslösen kann.

Für die hydraulischen Berechnungen wurde das tiefengemittelte 2d-Abflussmodell „Hydro\_As-2d“ und die Pre- und Postprocessing-Software „SMS“ verwendet. Als Zufluss-Randbedingung für das 2D-Modell wurde die HQ100-Ganglinie, die von der Firma Spekter bereitgestellt wurde, herangezogen. Von einem Wasserstau ist demnach nur der südöstliche Teil der Fläche mit einer Einstauhöhe von max. 33 cm betroffen.

Ansonsten liegen im Bereich der Aufstellflächen der Container die Wasserhöhen zwischen 10 und 30 cm. Als überschlägigen Nachweis der Auftriebssicherheit kann die verdrängte Wassermasse mit dem Leergewicht des Containers verglichen werden.

Als Ergebnis kann bei diesen Wasserhöhen festgestellt werden, dass die Container aufgrund ihres höheren Eigengewichts im Vergleich zur verdrängten Wassermasse nicht aufschwimmen können. Darüber hinaus bietet die Zauneinfassung eine zusätzliche Sicherheit gegen das Abtreiben der Container

Eine Nachweisführung ist im Rahmen der Beantragung des Einzelvorhabens erforderlich.

Ansonsten ist gegen Hang- / Oberflächenwasser 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"

([https://www.dwabayern.de/files/\\_media/content/PDFs/LV\\_Bayern/2%20LVThemen%20und%20Services/Themenfaltblatt%20%20Starkregen%20DWA%20By\\_final\\_Druck.pdf](https://www.dwabayern.de/files/_media/content/PDFs/LV_Bayern/2%20LVThemen%20und%20Services/Themenfaltblatt%20%20Starkregen%20DWA%20By_final_Druck.pdf)) empfohlen.

Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch Abkopplung des Niederschlagswasser von der Mischwasserkanalisation, Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanäle, Versicherungsbecken und -Mulden, Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in Grabensystemen, Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich 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.

#### Überschwemmungsgebiet/Hochwasser

Die gesamte Flurnummer 397 liegt im Überschwemmungsbereich der Donau

Die maßgebende Hochwasserkote HW2013 beträgt in diesem Bereich 298,50 m ü.NN (DHHN 12).



Auszug aus Bayernatlas (Ü-Gebiet HQ 2013)

Im Bereich des Bebauungsplanes können bei einem HQ-Extrem Wassertiefen zwischen 2-4 m, in Teilbereichen Wassertiefen über 4 m auftreten.

Gemäß den Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG sind folgende Vorgaben bei der Änderung oder Ergänzungen von Bauleitplanungen zu beurteilen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutzanlagen
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Eine Überrechnung der hydraulischen Situation auf Basis der geplanten Bebauung (Bauliche Anlagen, Geländemodellierungen, Zäune und Baum- und Strauchpflanzungen) wurde mit Hydraulischer Nachweisführung Wertstoffhof Haibach vom 07.08.2023 unter Berücksichtigung sämtlicher Randbedingungen (wie das Kraftwerk, die Brücken, der Zulauf, der Ablauf sowie einige Kontrollquerschnitte) aufgezeigt, dass sich optisch bei der Plansituation keinerlei Veränderung im Vergleich zur bestehenden Situation erkennen lassen. Die Wassertiefen betragen zwischen 0,5 m und 3,2 m im Bereich des Teiches, durchschnittlich rund 1,5 m. Auf dem Gelände des Flurstücks mit der Nummer 398 zwischen 0,2 m und 3,9 m. Der Durchschnitt beträgt ebenfalls wieder etwa 2,2 m. Die Überflutungssituation auf dem benachbarten Grundstück hat sich durch den Wertstoffhof nicht durch die geplante Bebauung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger herbeigeführt. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass das Zauntor im Hochwasserfall offensteht und das Wasser ungehindert einfließen kann und eine Verklausung in diesem Bereich vermieden wird. Das Gehölz soll so gepflanzt werden, dass keine geschlossenen und undurchlässigen Flächen entstehen. Aufgrund der Ablauf- und Strömungsverhältnisse werden die Gehölzpflanzungen nur auf den nordöstlichen und südöstlichen Flächen angesetzt. Parallel zur Donau, auf der nordwestlichen Seite, sind keine Gehölzpflanzungen geplant.

Für das Vorhaben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.5 WHG erforderlich. Im Zuge dieser Beantragung ist ein Räum- und Sicherungskonzept vorzulegen.

Der Antragsteller ist bezüglich des Räum- und Sicherungskonzeptes in der Verantwortung. Es muss gewährleistet werden, dass die Strategie „Nachgeben“ gemäß Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung der Stadt Passau erreicht wird.

Bei der Erstellung des Räum- und Sicherungskonzeptes obliegt es dem Antragsteller den entsprechenden Personaleinsatz, ein Logistikkonzept, die Befahrbarkeit der Anfahrtswege, sowie die Tragfähigkeit von Überbrückungen entsprechend zu berücksichtigen. Eine Abstimmung des Gesamtkonzeptes mit dem Ordnungsamt und deren Erfahrungswerten abgelaufener Hochwassereignisse ist dabei erforderlich. Das erarbeitete Konzept ist nach weiteren Hochwassereignissen stets anzupassen und fortzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die Erfahrungen aus dem Hochwasser von 2013.

Im Hochwasserfall werden die Problemabfälle sowie alle Container, mit Ausnahme des Personalcontainers, abtransportiert. Die Stadt Passau stellt dafür temporäre Abstellflächen für die Wertstoffcontainer in der Innenstadt – hochwasserfrei-zur Verfügung. Der Personalcontainer hingegen soll bei Hochwasser geflutet werden und ist deshalb hochwasserangepasst zu errichten. Der Zeitpunkt der Räumung hat sich an HW-Koten, hier den oberstromigen Bezugspegel Passau Ilzstadt zu orientieren. Sämtliche Zufahrtsstraßen müssen zu diesem Zeitpunkt frei passierbar sein.

#### 6.4 Belange der Feuerwehr – Löschwasserversorgung

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

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen. Der Unterflurhydrant, welcher zum Anwesen Wiener Straße 63 positioniert ist, wird von einem Unterflurhydranten auf einen Überflurhydranten umgebaut.

## 7. Umweltschutz

### 7.1 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die beiliegende schalltechnische Untersuchung vom 21.02.2023 verwiesen. Da sich im Nahbereich des geplanten Betriebes mehrere Wohnbebauungen befinden, wurde eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen. Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten, Auflagenvorschläge) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert. Der schalltechnische Bericht basiert auf den derzeit aktuellen Planungen und Angaben. Bei Änderungen ist der Berichtersteller hinzuzuziehen, da sich aufgrund von Abweichungen andere Resultate ergeben können.

### 7.2 Altlasten und Kampfmittel

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

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Luftreinhaltung und Klimaschutz:

- Errichtung von energiesparenden Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
- Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
- Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
  - Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
  - Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
  - Wiederverwendbarkeit
  - Natürlicher heimischer Art
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung stromverbrauchender Klimaanlagen

Schutz des Wasserhaushalts:

- Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

## 8. Natur- und Landschaft - Umweltbericht

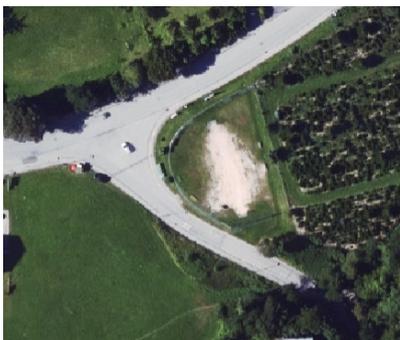
Aus grünordnerischer Sicht steht die Einbindung der Wertstoffanlage in die Umgebung im Vordergrund. Insbesondere in Richtung Nordosten, wo ein Wohnhaus angrenzt, wird eine möglichst dichte Eingrünung im Rahmen der vorgegebenen Restriktionen angestrebt. Einschränkungen ergeben sich insbesondere durch die Lage im Überschwemmungsgebiet (weitest mögliche Vermeidung von Abflusshindernissen) sowie durch begrenzte Platzkapazitäten.

Bezüglich der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht vom 26.07.2023 mit Bestand und Eingriffsbilanzierung (Stand 25.04.23) sowie Relevanzprüfung mit Potenzialabschätzung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 12.07.23 mit der Anlage Habitatpotenzial (Stand 18.07.23) verwiesen.

## 9. Alternativen

Alternativstandorte

### Bolzplatz Innstadt, Fl.Nr. 353, Gemarkung Beiderwies:



Luftbild



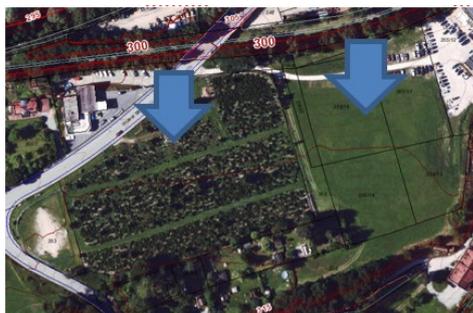
Auszug B-Plan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haibach West und ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier befindet sich der einzige Bolzplatz für den Stadtteil Innstadt.

Die Fläche ist deshalb für das öffentliche Wohl von großer Bedeutung. Für die Verlegung des Bolzplatzes stehen keine geeigneten Flächen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Eine Überplanung als Fläche für den Wertstoffhof scheidet somit aus.

### Grundstücke Fl.Nrn. 352, 355/11, 355/15, Gmkg. Beiderwies



Luftbild



Auszug B-Plan

Das Grundstück Fl.Nr. 352 liegt an der Wiener Straße und ist somit ausreichend erschlossen.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haibach West und ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Einrichtungen für Schule und Sport dar.

Die tatsächliche Nutzung ist eine Flächenbewirtschaftung mit Baumarten (Christbaumkultur), die im Kurzumtrieb (7 – 12 Jahre) genutzt werden und spezifische Anforderungen an Standort und Boden stellen. Der Grundstückseigentümer hat deshalb einen Verkauf bzw. eine Verpachtung gegenüber der Stadt Passau ausgeschlossen.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 355/11 und 355/15 liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haibach West und sind als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt auch diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Einrichtungen für Schule und Sport dar.

Die Grundstücke sind derzeit nur über eine Privatstraße erschlossen. Die tatsächliche Nutzung ist Grünland. Auf Grund der ungeeigneten Zufahrt und der ungünstigen Lage abseits der Hauptstraße scheidet eine Überplanung als Wertstoffhof aus.

#### Grundstück Fl.Nr. 351, Gemarkung Beiderwies:



Luftbild

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Passau als Gewerbegebiet dargestellt und wird derzeit als Lagerplatz genutzt. Die Erschließung erfolgt durch eine Abzweigung von der Wiener Straße aus. Grundsätzlich wäre diese Fläche aufgrund ihrer Lage und Vornutzung geeignet. Für die Überplanung als Wertstoffhof ist die Fläche zu klein und im Hinblick auf die erforderliche Anordnung der Container und dem Wenden der Lkws ungeeignet.

#### Grundstücke Fl.Nrn. 347/4, 348, 365, 366 Gemarkung Beiderwies:



Luftbild

Die Flächen befinden sich an der Straße Bayrisch Haibach im Bereich der Unterquerung der Wiener Straße. Der Flächennutzungsplan stellt sie als Gewerbegebiete dar. Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um Lagerplätze mit unterschiedlichen Eigentümern/Nutzer. Die Fläche wäre hinsichtlich der Nutzung geeignet, scheidet jedoch auf Grund der Lage an der Zufahrtsstraße nach Bayrisch Haibach und insbesondere im Hinblick auf die zu schmale Grundstücksbreite (ungeeignetes Befahren und Anordnen der Container) als Fläche für den Wertstoffhof aus.

Die Stadt Passau sieht angesichts der vorstehenden Prüfung keine geeigneten und/oder verfügbaren Alternativen zur Ausweisung eines Sondergebietes für den Wertstoffhof. Entsprechendes gilt für die weiteren gewerblich nutzbaren Flächen entlang der Wiener Straße stadteinwärts, die bereits anderweitig überplant oder unmittelbar an Wohngebiete grenzen. Mit der angestrebten, rund 0,15 ha großen Sondergebietsfläche neben der Kläranlage wird eine bereits mit Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche überplant. Der Wertstoffhof in Haibach benötigt insbesondere eine geeignete Anbindung an eine Haupteerschließungsstraße, was beim gewählten Standort gewährleistet werden kann.

## 10. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vorgesehen. Darin sind die sonstigen Kosten infolge der Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Passau für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu regeln. Die Zuständigkeit für den städtebaulichen Vertrag obliegt der Dienststelle Umweltschutz und Klima.

Bebauungsplan „Kläranlage“, 1. Änderung, Gmkg. Beiderwies (SO Wertstoffhof)

Stadt Passau, den

Stadtplanung

Stadt Passau

---

Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

---

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister