

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

„ROSENAU“

49. Änderung (Stand 01.07.2025)

GEMARKUNG GRUBWEG



## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



## BEGRÜNDUNG

### Aufgestellt:

Thyrnau, den 01.07.2025

---

Ingenieurbüro Grieger  
Jan Grieger  
Lambergstr. 8a, 94136 Thyrnau  
Tel.: 0151/40216208  
[info@ib-grieger.de](mailto:info@ib-grieger.de)

# 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. Der Geltungsbereich bezieht sich auf Fl.-Nr. 409/12, Gemarkung Grubweg. Hier befindet sich bereits eine Bestandsbebauung, auf Grund der ursprünglich einzuhaltenden anbaufreien Zone mit Berücksichtigung eines Abstandes von 40 m und mehr zur Bundesstraße enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine Baufelder weder für die Bestandsbebauung noch für mögliche Neubauten. Bereits mit der 31. Änderung im Jahre 1986 wurde die anbaufreie Zone auf 20 m verkürzt.

Für den Geltungsbereich der 49. Änderung sollen nun mit Korrektur der anbaufreien Zone auf 20 m für die bestehende bzw. angestrebte Nutzung Baufelder ausgewiesen werden.

Als Nutzungsart wird ein Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Bereich wird hierbei dem Wohnen, der südliche Bereich der gewerblichen Nutzung zugeordnet.

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Passau vom 09.03.1992 befindet sich der räumliche Geltungsbereich innerhalb eines als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellten Bereiches.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Passau vom 09.03.1992; (Auszug, ohne Maßstab)

## 3. Beschreibung der Ausgangssituation

Die hier rechtsverbindliche Fassung der 31. Änderung des Bebauungsplans „Rosenau“ wurde am 06.06.1986 als Satzung beschlossen. Eine Gebietsart nach BauNVO wurde nicht festgesetzt:



## **Mit der aktuellen Bebauungsplanänderung wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgelegt.**

Der Bebauungsplan beinhaltet weitere planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise. 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 zu berücksichtigende Grundfläche beträgt ca. 4000 m<sup>2</sup>; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zu dem 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.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ein Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da gemäß §13a Abs. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als zulässig gelten. Auch auf Aufstellung deines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann gem. § 13 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

### **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 der Bebauungsplanänderung entnommen werden. Der Bebauungsplanänderung wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Änderung gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt. Die geplante Änderung sieht ein Mischgebiet (MI) vor. Die zu versiegelnde Fläche wird so gering als möglich angelegt, damit die bestehende Vegetation bestehen bleiben kann.

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 „Gewerbe“, 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.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Geltungsbereich sind bereits gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung vorhanden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets schließt nicht aus, dass Mischgebiete auch nach ihren Hauptnutzungsarten gegliedert werden.

Als Pufferzone wird zum Wertstoffhof im Süden hin der gewerbliche Anteil festgesetzt. Maßgebend bleibt jedoch, dass bei der Gesamtbetrachtung die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets, also das prinzipiell gleichwertige und gleichgewichtige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, gewahrt ist.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Geltungsbereich wurde eine Grundfläche von max. 0,4 festgesetzt. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, die maximale Wandhöhe beträgt ab Urgelände 6,50 m. Diese festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Wandhöhen fügen sich im Umfeld der Nachbarbebauung ein. Die Baugrenzen berücksichtigen weitgehend die bestehende Vegetation. Das Neubau-Gebäude wurde so weit als möglich an der Ostseite angeordnet, und zwar parallel zur Grundstücksgrenze bei der Flur-Nr. 402/40. 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. Es gilt offene Bauweise. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m ab Urgelände zulässig.

### **5.3 Abstandsflächen**

Es gilt die Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind nicht zulässig.

### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan abzuhandeln. Es ist ein Freiflächenanteil von 40 % zu beachten.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Anordnung des Bauraumes und der Erschließung ist der Erhalt von wertvollem Baumbestand. Die zu erhaltende Bäume werden in die Planung integriert und sorgen für eine bestmögliche Einbindung des geplanten Neubaus in den Bestand. Während der Baumaßnahme sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen.

## **6. Begründung der Änderungen durch Nachverdichtung**

Grund und Boden ist nicht vermehrbar; deshalb sind Möglichkeiten zu finden, um mit den bestehenden Ressourcen auszukommen. Die Stadt Passau gehört zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und wenig ausgewiesenen Gewerbeflächen, deshalb ist die beste Möglichkeit durch bereits vorgeprägte Bebauungen im Zuge der Nachverdichtung, zusätzlichen Wohnraum und Gewerbeflächen zu realisieren.

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

Die Nachverdichtung erfolgt durch Ausweisung neuer Baufelder

## **7. Planungsgebiet und Größe**

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet liegt im Bereich „Wilhelm-Niedermayer-Straße / Georg-Philipp-Wörlein-Straße / Bayerwaldstraße (B12)“.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 409/12, Gemarkung Grubweg, vollumfänglich, sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 405/2, Gemarkung Grubweg, Teilbereich der B12

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.562 m<sup>2</sup>.

## **8. Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Die Bebauungsplan-Änderung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung, unter anderem durch die Ausweisung neuer Baufenster, zu erreichen.

## **9. Derzeitige Nutzung**

Aktuell ist eine sowohl eine gewerbliche Nutzung (bestehende Lagerhallen im Süden), als auch eine Wohnnutzung (bestehendes Wohnhaus) dem Grundstück vorhanden.

## **10. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten sind nicht bekannt. Störfelder sind ebenfalls bekanntlich keine gegeben.

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

## **11. Erschließung**

### **11.1 Straßen**

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Georg-Philipp-Wörlein-Straße und ist bereits bestehend. Für die Nachverdichtung muss keine eigene Straße errichtet werden. Ein Umbau öffentlicher Erschließungsanlagen benötigt die Zustimmung des Straßenbaulastträgers und ist auf eigene Kosten durchzuführen.

### **11.2 Wasserversorgung**

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

### **11.3 Abwasserentsorgung**

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

### **11.4 Niederschlagswasser-Beseitigung**

Bei Neubauten wird die Errichtung und Nutzung einer Regenwasserrückhaltung mit Drosseleinrichtung festgesetzt. Ein Sickertest wurde durchgeführt (siehe Anlage). Die Versickerungsfähigkeit liegt im unteren Bereich. Eine Rigolenversickerung oder eine Versickerung über Mulden ist jedoch zu bewerkstelligen. Die Entwässerungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit entsprechender Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Zisternen/Versickerungsvorrichtungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Ein Wasserrechtsverfahren ist ab einer, dem betreffenden Neubau zuzuordnender, befestigten Fläche von über 1000m<sup>2</sup> notwendig.

## 11.5 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 – Themen- Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer von Starkregen gefährdeten Zone. Bei Starkregen werden die nördlichen Flächen durchströmt und die südlichen Flächen aufgrund des topographischen Tiefpunktes eingestaut. Durch diese Einstauung entsteht eine Art Retentionsfläche, die die benachbarten Grundstücke vor Starkregenschäden schützt. Jede Änderung der Bebauung, also jeder Neubau oder Ausbau, und jede Änderung des Oberflächenniveaus ändert die Größe des Retentionsvolumens oder die Strömungswege und kann sich somit negativ auf benachbarte Grundstücke auswirken. Genau dies gilt es zu verhindern. Deswegen ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Zuge des Bauantrags- bzw. im Freistellungsverfahren für jedwede Baumaßnahme der Dienststelle Straßen- und Brückenbau eine Starkregenberechnung vorgelegt werden muss, die belegt, dass sich das Risiko von Schäden durch Starkregen (gegebenenfalls durch zusätzliche Maßnahmen) nicht verschlechtert. Vor Prüfung und Freigabe der Starkregenberechnung durch die Dienststelle Straßen- und Brückenbau darf keine Genehmigung der Baumaßnahme erfolgen.

### 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-
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen, zurückhalten bzw. versickern lassen
- 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
- Dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser
- Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei allen Neuerschließungen und Bebauungsplänen

## 11.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Hydranten der Stadtwerke Passau. Laut Stadtwerke Passau kann im Umkreis von 300 m eine max. Grundschutz-Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Der Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W405 beträgt bei vorgeschlagener Bebauung ebenso 48m<sup>3</sup>/h. Die erforderliche Löschwassermenge kann also garantiert werden. Es sind keine zusätzlichen Vorhaltungen wie beispielsweise private Löschwasserbehälter oder Ähnliches auf dem Grundstück notwendig. Bei zusätzlichem Bedarf an Löschwasser ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mind. 96 m<sup>3</sup> auf dem Baugrundstück zu errichten.

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.

### **11.7 Versorgung elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Stromnetz der Stadtwerke Passau. Die Hauptzuleitung ist bereits vorhanden.

### **11.8 Einspeisung elektrischer Energie**

Es wird eine möglichst CO<sub>2</sub>-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs entweder durch die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.), CO<sub>2</sub>-minimierte Heizsysteme oder durch die Nutzung von Wärmenetzen (Nah- oder Fernwärme aus KWK-Anlagen oder anderen Wärmequellen) angeregt.

### **11.9 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband ZAW Donau-Wald. Die Mülltonnen müssen an der „Georg-Philipp-Wörlein-Straße“ bereitgestellt werden. Es ist mit keinem erhöhten Bedarf an Tonnen im Vergleich zum Bestand zu rechnen.

## **12. Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grünordnung auszuführen.

Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.

Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Andernfalls ist die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zur Überprüfung der aktuellen Situation bzgl. Bruten im Baubereich erforderlich. Sollte dabei eine aktuelle Brut im betroffenen Bereich erforderlich. Sollte dabei eine aktuelle Brut im betroffenen Bereich festgestellt werden, muss mit dem Beginn von Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel gewartet werden

#### Abhandlung der Schutzgüter

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß §13a BauGB i. S. der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Zudem ist die betroffene Fläche bereits überbaut. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen demzufolge nicht ausgeglichen werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m., § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben hingegen unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Schutzgüter Boden und Wasser:

Wege und private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gemäß textlichen Festsetzungen herzustellen, um den Oberflächenwasserabfluss so gering wie möglich zu halten.

Während der Bauzeit ist der Oberboden durch entsprechendes Aufsetzen, Lagern und Ansäen bis zur Wiederverwendung zu schützen.

#### Schutzgut Klima

Die Fläche im Umgriff der Änderung ist derzeit nur bedingt von Grünflächen geprägt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der östlichen Gehölzfläche einen kleinklimatischen Ausgleich zu den sonstigen, verdichteten Baulandflächen bilden.

Mit der Änderung wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt, d.h. es bleibt trotz verdichteter Bebauung 40 % unversiegelte Fläche. Die kleinklimatische Situation erfährt somit nur eine geringe Verschlechterung gegenüber dem Bestand.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zudem eine Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Dachbegrünung ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, da sie der Aufheizung befestigter Flächen entgegenwirkt und aufgrund der Wasserrückhaltung und Verdunstung eine klimaausgleichende Wirkung zeigt.

Starkregenereignisse müssen entsprechend berücksichtigt werden, siehe Ziffer 11.5.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die aktuellen Freiflächen bestehend aus Einzelbäumen und Wiesenflächen bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere. Im westlichen und östlichen Grundstücksbereich bleibt der Lebensraum im Bestand weitgehend erhalten.

Zusätzlich sind Begrünungsmaßnahmen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen möglichst naturnahen Lebensraum für die vorhandenen Arten zu gewährleisten, bzw. wiederherzustellen.

Als Ersatz für die zu entfernenden Bestandsbäume wird auf dem Baugrundstück 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> Freifläche textlich festgesetzt. Ein Großteil diese Bäume ist durch Planzeichen vorgeschlagen. Durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

Die festgesetzte Bepflanzung hat spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen und ist im Sinne der grünordnerischen Festsetzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Um weiterhin die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten, sind Gartenzäune ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit auszubilden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Untersuchungsfläche liegt im städtischen Kontext einer verdichteten Siedlungsentwicklung entlang der Bundesstraße.

#### Zusammenfassung

Im ursprünglichen Bebauungsplan war kein Baufeld festgesetzt, es befindet sich jedoch bereits eine Mischbebauung aus Wohnen und Gewerbe auf der Fläche. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 49. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, , Landschaftsbild und Mensch keine wesentliche Beeinträchtigung erfolgt

### **13. 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.“

### **14. Baumwurfzone**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Baumreihe auf Fl.-Nr. 402/25, Gemarkung Grubweg. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, der Muldenanlage, Standort, Exposition, Baumarten und der grenznahen Bebauung wird eine mittelgroße Gefährdungstufe angenommen. Bei einer Annahme, dass die Bäume eine Höhe von ca. 15-

20m erreichen, wird eine Baumfallgrenze im Abstand von 20,0m zur Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 402/25, Gemarkung Grubweg in der Plandarstellung eingetragen.

Gebäude mit Aufenthaltsräumen innerhalb der Bauwurfzone sind so zu konstruieren und Ihre Bauteile so zu bemessen, dass im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.

## **15.Lärmschutz**

Für Wohn- und Aufenthaltsräume sind ausreichende und geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das bestehende Wohnhaus ist tagsüber Lärm von der B12 im roten Bereich (siehe nachfolgende Lärmkarte) bis 65 dB(a) ausgesetzt. Laut der beigefügten Tabelle ist daher im Lärmpegelbereich IV (65+3=68) mit Schallschutzklasse 3 ein erforderliches Schalldämmmaß von 40 dB(A) ausreichend.



**Abbildung 2: Lärmkarte; (Auszug, ohne Maßstab)**

**Tabelle: Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8 und 10) mit max. 40 % Fensterfläche**

| LPB nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | erf. R <sub>w,res</sub> (Wohnräume) | R <sub>w</sub> , Wand | R <sub>w</sub> , Fenster | Schallschutzklasse der Fenster |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|
| I                 | bis 55                            | 30                                  | 35                    | 25                       | 1                              |
| II                | 56 – 60                           | 30                                  | 35                    | 25                       | 1                              |
| III               | 61 – 65                           | 35                                  | 40                    | 30                       | 2                              |
| IV                | 66 – 70                           | 40                                  | 45                    | 35                       | 3                              |
| V                 | 71 – 75                           | 45                                  | 50                    | 40                       | 4                              |

**Tabelle: Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109**

## **16.Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz**

### **16.1 Lufteinhaltung und Klimaschutz**

- Errichtung von energiesparenden Gebäuden 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, schadstofffreie Herstellung und Schadstofffreiheit, Wiederverwendbarkeit, sowie natürliche heimische Arten

- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaanlage

### **16.2 Schutz des Wasserhaushalts**

- Regenwasserrückhaltung
- Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
- Verwendung von Oberflächenwasser für Toilettenspülung und Gartenwasser

### **16.3 Gartengestaltung**

- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt von Oberflächenwasser für Toilettenspülung und Gartenwasser

## **17. Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### **Überwiegend zum Schutzgut Mensch und des Orts- und Landschaftsbildes**

- Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Planungsbereiches
- Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig. Die durch Versiegelung schon geförderten Hitzebelastungen im Sommer sollen nicht weiter verstärkt werden, insbesondere zur Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt und zur Biologischen Vielfalt
- Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Andernfalls ist die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zur Überprüfung der aktuellen Situation bzgl. Bruten im Baubereich erforderlich. Sollte dabei eine aktuelle Brut im betroffenen Bereich festgestellt werden, muss mit dem Beginn von Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel gewartet werden
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen werden. Auch wird eine Irritation von Fledermäusen vermieden. Keine Abstrahlung in Richtung Himmel.

### **Multifunktionale Festsetzungen für alle Schutzgüter**

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen
- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalts

Stadt Passau

.....  
**Jürgen Dupper**  
**Oberbürgermeister**

.....  
**Udo Kolbeck**  
**Referat für Stadtentwicklung**