



Stadt Passau



Bebauungsplan
„FUCHSBAUERWEG“

29. Änderung

Begründung

09.07.2025

Stadt Land Leben

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1.	Lage und Topografie.....	3
2.2.	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
2.3.	Kennzahlen der Planung.....	4
3.	Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen.....	4
3.1.	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3.	Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Abstandsflächen	5
3.4.	Geländeänderungen.....	5
3.5.	Stellplätze und Garagen	5
3.6.	Grünordnung.....	5
4.	Erschließung	6
4.1.	Verkehrstechnische Erschließung	6
4.2.	Strom- und Wasserversorgung.....	6
4.3.	Abfallentsorgung.....	6
4.4.	Entwässerung und Abwasserentsorgung	6
4.5.	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	6
5.	Naturschutz und Eingriffsregelung.....	7
5.1.	Einleitung.....	7
5.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
5.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 29. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf Fl. Nr. 220, Gemarkung Haidenhof, mittels Ausweisung neuer Baugrenzen zwei Mehrparteienhäuser sowie ein Einfamilienwohn- oder ein Doppelhaus ermöglicht werden. Zudem soll das bestehende Wohnhaus in die Baugrenze aufgenommen werden. Im Rahmen der Nachverdichtung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Fuchsbauerweg" herangezogen und auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst. Mit der Nachverdichtung wird ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und dem Grundsatz vom sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da durch die Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da u.a. die zulässige Grundfläche unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m² bleibt. 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 § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Bebauungsplan „Fuchsbauerweg“ liegt im Süd-Westen der Stadt Passau.

Der Bebauungsplan im Bereich der Flurnummer 220, Gemarkung Haidenhof, soll geändert werden, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Umstrukturierung wird neuer Wohnraum erschaffen, der in Passau bereits begrenzt ist.

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen der 29. Änderung wurde der Bebauungsplan „Fuchsbauerweg“ herangezogen. Dieser wurde auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Topografie

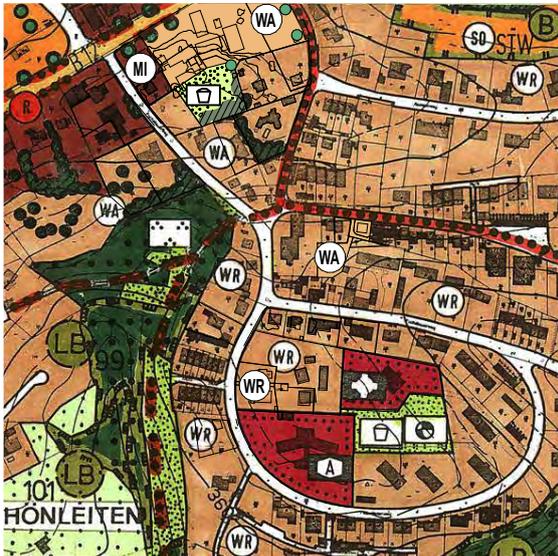
Das Plangebiet der 29. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fuchsbauerweg“ und betrifft das 3 600 m²große Grundstück der Flurnummer 220, Gemarkung Haidenhof. Das Gelände fällt in Nord-Ost Richtung leicht ab.

2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

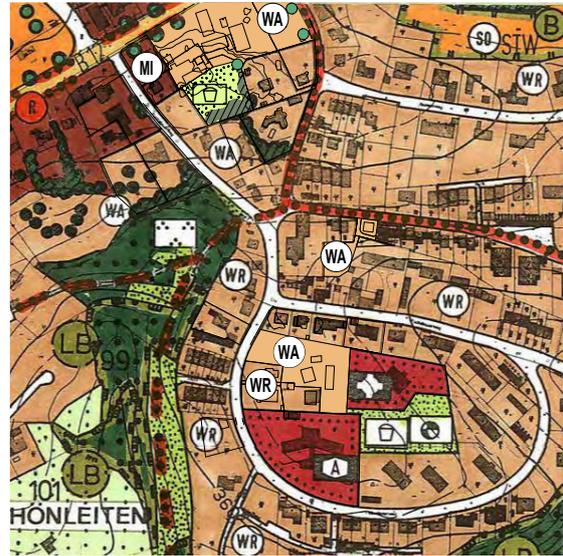
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Passau wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet WR dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge des Verfahrens zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebietes WA berichtigt werden.

Das betreffende Grundstück weist derzeit bereits Wohnbebauung auf.

Für den Bereich der 29. Änderung soll nun WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt werden. Die vorhergehende 19. Änderung beinhaltet bereits einen Teil der aktuellen 29. Änderung und weist diesen Bereich ebenfalls als WA aus. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.



aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan nach Anpassung

2.3. Kennzahlen der Planung

Das Plangebiet, für welches die 29. Änderung aufgestellt werden soll, besitzt eine Fläche von 0,36 ha. Diese Fläche setzt sich zusammen aus:

- WA 1 und 2 – Allgemeines Wohngebiet: 0,29 ha
- private Erschließungsstraße: 0,03 ha
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: 0,04 ha

3. Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet soll die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO gelten. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Der Geltungsbereich wird in zwei Bereiche aufgeteilt: WA 1 und WA 2. Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahren sowie Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

Zusätzlich wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in WA 1 auf 0,6 und in WA 2 auf 0,8 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beide Festsetzungen halten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurden Festsetzungen zur Wandhöhe und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

Der Baulandbeschluss der Stadt Passau findet bei der gegenständlichen Planung aufgrund der Größe des Plangebietes und des Volumens der zulässigen Bebauung keine Anwendung.

3.3. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig. Die Abstandsflächen entsprechend der aktuell geltenden Fassung der BayBO sind einzuhalten.

3.4. Geländeänderungen

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt in Nord-Ost Richtung leicht ab.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen sind in den Festsetzungen geregelt. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des bestehenden Geländes und der Oberkante der Straße darzustellen.

Der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung sollte als oberstes Ziel bei der Erschließung und Gestaltung der einzelnen Parzellen verfolgt werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden.

3.5. Stellplätze und Garagen

Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem zum Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung gültigen, einschlägigen Rechts. Die Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken, in den dafür vorgesehenen Bereichen zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

3.6. Grünordnung

Aus ökologischer Sicht sind Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Pro Neubau werden zwei zu pflanzende Bäume festgelegt. Die in den planlichen Festsetzungen gewählten Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist jedoch bindend. Der Artenauswahl dient eine festgesetzte Baumliste. Pro 4 Stellplätze ist zwischen der Stellplatzreihe als Zensur ein Baum zu pflanzen.

4. Erschließung

4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für WA 1 erfolgt über den Weinleitenweg. Die Bereiche des WA 2 über eine gemeinsame Zufahrt, ausgehend ebenfalls vom Weinleitenweg.

Barrierefreie Zufahrten sind sicherzustellen.

4.2. Strom- und Wasserversorgung

Die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom- und ggf. Gasversorgung erfolgt über das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

4.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße (Weinleitenweg) bereitzustellen.

4.4. Entwässerung und Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Entwässerung sollen die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung ortsnah versickert werden oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Zisternen mit Rückhaltevolumen sind vorzusehen. Der Überlauf ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Die Abwasserversorgung erfolgt über der das vorhandene, öffentliche Entsorgungsnetz der Stadt Passau.

Die jeweiligen Planungen hinsichtlich der Entwässerung und Abwasserentsorgung sind mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.

4.5. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs bzw. die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt nach den Arbeitsblättern W405 und W331 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Der Grundschutz von 96 m³/h kann erbracht werden. 48 m³/h sind aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Passau gegeben, weitere 48 m³/h können aus einem Löschwasserbehälter am Weinleitenweg entnommen werden.

Auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art.12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen

müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit möglich ist.

Der Radius für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist den planlichen Festsetzungen unter Hinweise zu entnehmen.

5. Naturschutz und Eingriffsregelung

5.1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB wird daher gem. §13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die entsprechenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern nachfolgend in Kürze dargestellt.

5.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Nr. 12 - Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 40 - Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse über Molasse; Verbreitete Bodenformen: Überwiegend Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse über (tiefer) kiesiger, sandiger oder lehmiger Molasseverwitterung</p> <p>Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 8a - Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)</p>
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern

	<p>L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostempfindlich, setzungempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.</p>
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	<p>Baubedingte Auswirkungen sind feststellbar, da sich durch die stärkere Überbauung (Nachverdichtung) ein höherer Verlust an natürlichen Bodenfunktionen ergibt. Die anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen werden durch die erhöhte Baudichte und das vermehrte Verkehrsaufkommen ersichtlich. Da aber seltene Bodentypen nicht vorliegen und die umliegende Bebauung ähnlich dicht gestaffelt ist werden nur von mittleren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt soweit dies für die Gestaltung der kommenden Bebauung notwendig ist. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integration der internen Erschließungswege und Straßen entlang vorhandener bereits bestehenden Verkehrs- und Parkwege (parallel zum Bestand) • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND

	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT

	Baubedingte Auswirkungen sind feststellbar, da sich durch die stärkere Überbauung (Nachverdichtung) ein höherer Verlust an natürlichen Versickerungs- und Filterbereiche ergibt. Die anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen werden durch die erhöhte Baudichte und die Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermenge ersichtlich. Innerhalb des Bebauungsplanes wird aber die Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen geschaffen, so dass wenigstens z.T. das Oberflächenwasser wiederverwendet werden kann. Zusätzlich wird durch Festsetzung von höchstdurchlässigen Stellplatzflächen eine Versickerung ermöglicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser. • Teilversiegelung der Stellplätze mit höchstwasserdurchlässigen Belägen mit hohem Versickerungsvermögen
	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Wohngebietes
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregenereignisse)
	Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT

	Baubedingte Auswirkungen sind feststellbar, da sich durch die stärkere Überbauung (Nachverdichtung) eine höhere bodennahe Aufheizung der Oberflächen und die Zunahme von Feinstaubimissionen ergibt. Die anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen werden durch die erhöhte Baudichte und der daraus resultierenden verstärkten Aufheizung bodennaher Luftschichten ersichtlich. Die Auswirkungen werden aber durch die gute Durchlüftung der offenen Bebauung und der gegebenen Luftaustauschbedingungen im Siedlungsbereich wohl nur kleinklimatische Auswirkungen haben.
	ZIELE UND MAßNAHMEN

	Ziele: <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von beschatteten Bereichen, auch auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches • Festsetzung von Bäumen in Parkplatzflächen zur Reduzierung der Bodenaufheizung; kleinklimatische Wirkung

--	--

ARTEN / LEBENS-RÄUME	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
----------------------	--

	Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald ABSP (408-F) Naturraum-Untereinheit Südliche Donaurandhöhen Gebietseigenes Saatgut Nr. 19/ Gebietseigene Gehölze Nr. 6.1; Bayerischer und Oberpfälzer Wald; Alpenvorland
--	---

	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	Baubedingte Auswirkungen sind durch die dichtere Bebauung ersichtlich. Es müssen im Rahmen der Umsetzung Gebäude abgebrochen, Grünstrukturen entnommen und zusätzliche Flächen versiegelt werden. Durch Anlage und Betrieb werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ersichtlich, da in den Gartenbereichen wieder Anpflanzungen entstehen werden. Durch den Ausschluss von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG durch die Überprüfung der vorhandenen Bausubstanz vor Abbruch und Einhaltung der Schutzzeiten werden keine über das Vorhaben hinauswirkenden Beeinträchtigungen gesehen.

	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - / vor Abbruch der bestehenden Gebäude ist eine Aufnahme gebäudegebundener Arten vorzunehmen; (Fledermäuse; Siebenschläfer; Schwalben) • Entnahme der bestehenden Gehölze außerhalb der Schutzzeiten bzw. Entnahme nach örtlicher Aufnahme und Freigabe
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt geringe Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Östliche Mittelgebirge
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald; 408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Südliche Donaurandhöhen
	Lage Die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung schließt direkt an vorhandene Siedlungsflächen in ausreichender Breite an;
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Ziele da Vorhabenfläche umliegend geprägt von dichter Bebauung
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung der Fläche;
MENSCH	BESTAND

	<p>Erholungswirkung</p> <p>Durch die Lage angrenzend von bereits bestehender Siedlungs- und Streusiedlungsflächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur eine Nachverdichtung der Bebauung angestrebt wird.</p>
	<p>Lärm</p> <p>Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.</p>
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	<p>Baubedingte Auswirkungen sind durch den vermehrten Betrieb und die Bautätigkeit ersichtlich. Die Nachnutzung wird Anlage- und Betriebsbedingt zu einer höheren Verkehrsbelastung führen, die aber im näheren Umfeld bereits ersichtlich ist.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler</p> <p>Keine nach Online Auskunft vorhanden</p>
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	<p>Durch die Untersuchung der Datengrundlagen und den Vermerk im Rahmen des Bebauungsplanes, dass bei Auffinden auffälliger Strukturen die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen ist werden Auswirkungen auf das Schutzgut bereits im Vorhinein ausgeschlossen.</p>

	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern verwiesen.
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern verwiesen.

5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin Wohngebietsfläche genutzt. Die bereits vorhandene Nutzung als Parkplatz bleibt bestehen. Letztendlich könnte durch Umsetzung des vorhandenen Baurechts eine größere KFZ-Parkfläche entstehen.

5.3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Siedlungseinheit, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Siedlungsgürtel widerspiegelt und diesen hangaufwärts erweitert. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht auf der Vorhabenfläche ist eine Nachverdichtung und Wohnraumnutzung bei einem angespannten Wohnungsmarkt zu begrüßen.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der Aufnahme bereits erläutert. Durch die Errichtung der Anlage wird eine Mehrversiegelung (Nachverdichtung) der Fläche ersichtlich. Durch die formulierten Ziele und Maßnahmen wird der Eingriff auf der Vorhabenfläche gemindert, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Durch die geplante Bebauung und Nachverdichtung wird die weitere Entwicklung am Rand der Stadt Passau vermieden. Die Entwicklung stellt somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

Die zu erwartenden Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie durch die Stadt Passau überwacht.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere:

Die Umweltbaubegleitung bei Entnahme von Gehölzen und Abbruch von Bestandsgebäuden

Anlage: Übersichtsplan Bestand/ Neuplanung:



Stadt Land Leben

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

und

LAR-

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v. Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Aufgestellt

Passau, 25.06.2025

Datum, Unterschrift Referatsleiter

Datum, Unterschrift Oberbürgermeister