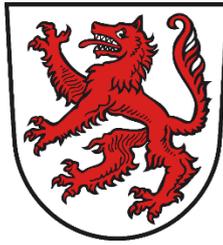
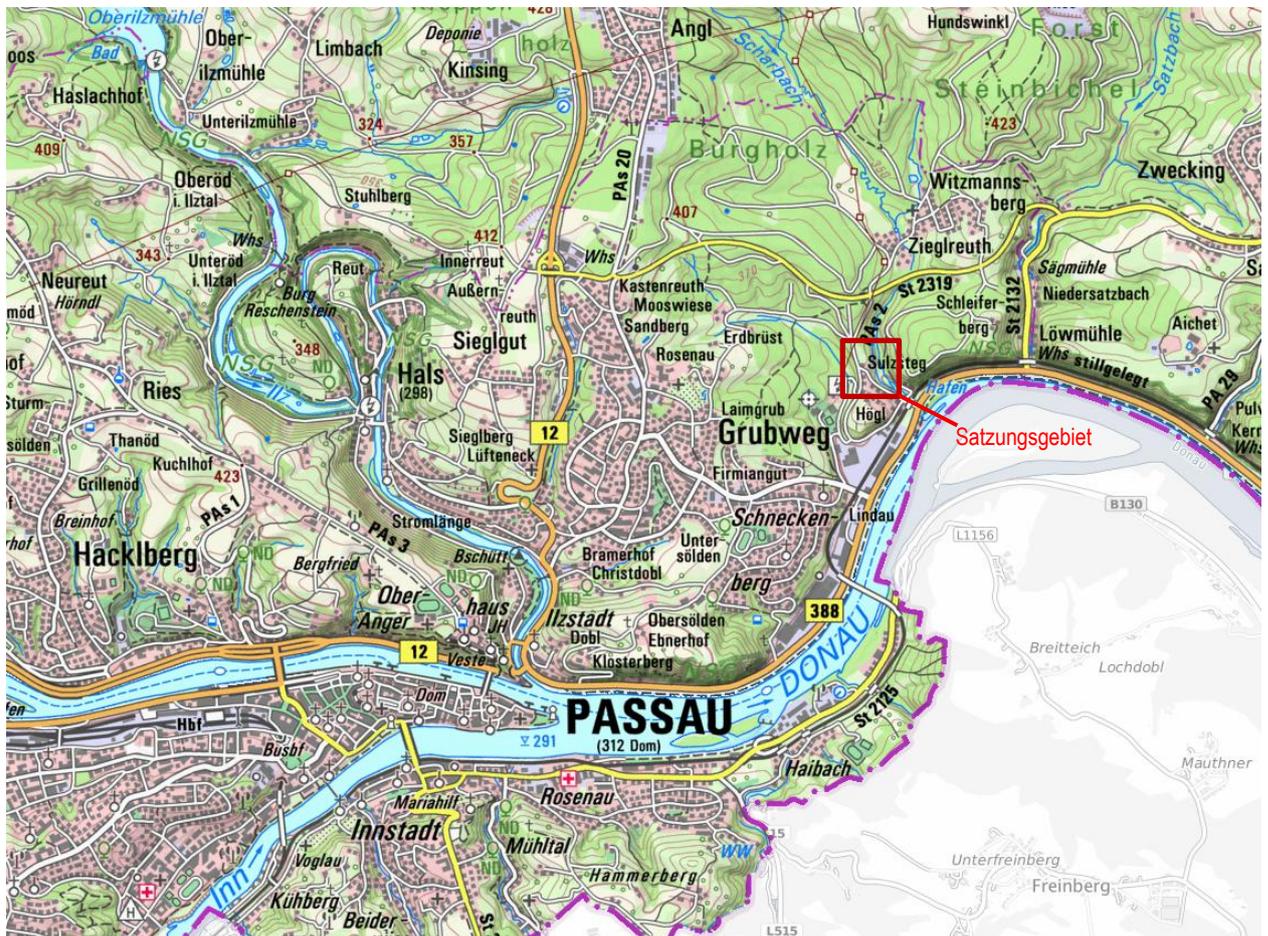


Stadt Passau



Außenbereichssatzung Högl Gmkg. Grubweg - Begründung

Entwurfsfassung vom 12.09.2025



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3517
Index
31.07.2025 vh-ks
12.09.2025 ms-ks

Garnhartner + Schober + Spörl
Stadtplaner Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen	4
3. Städtebau, Denkmalpflege	4
4. Erschließung	4
5. Umweltschutz	5
6. Natur und Landschaft	5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan, nicht maßstabsgetreu	3
---	---

Anhang 1: Lageplan

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt in circa 300 Meter Entfernung zur Donau im Naturraum Ilz-Erlau-Hügelland im Osten der Stadt Passau. Es besteht die Absicht auf den Grundstücken Flurnummern 376/3 und 80/25 Gemarkung Grubweg neue Wohngebäude zu errichten. Das Satzungsgebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Ziel der Planung ist es, bestehende Lücken im vorwiegend bebauten Bereich der Ortslage Högl baulich zu nutzen sowie Ersatzgebäude anstelle von leerstehenden Gebäuden zu errichten. Dazu soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.

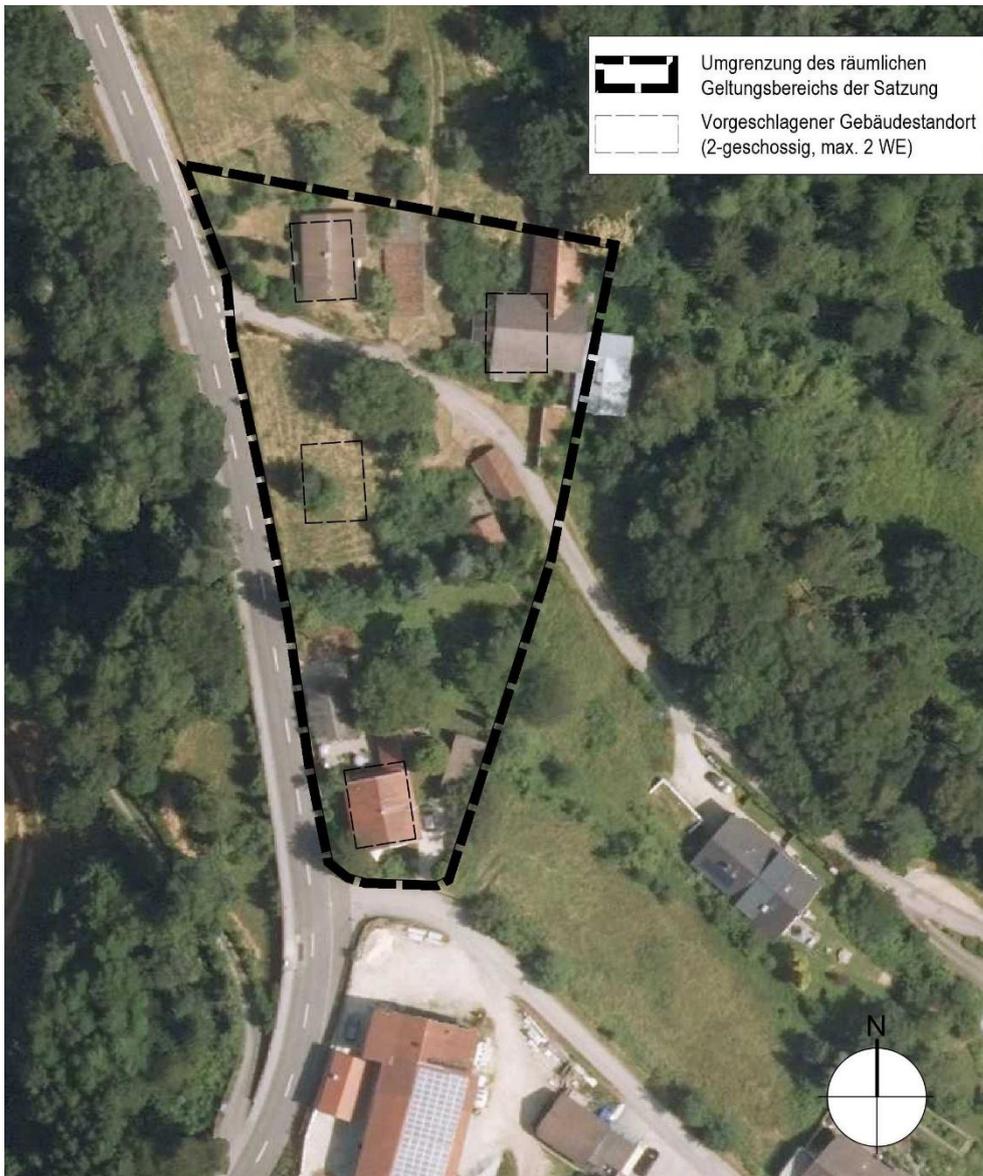


Abbildung 1: Übersichtslageplan, nicht maßstabsgetreu

2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen

Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) kennzeichnet den Raum als ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen nahe des Oberzentrums Passau. Der Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Donau-Wald (12) stellt einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum im Nahbereich von Passau dar.

Das Plangebiet liegt angrenzend an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 26 (Wälder bei Salzweg und Thyrnau) und das Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet 7446-301.04 (Donauleiten von Passau bis Jochenstein).

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das geplante Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebäudebestand und bestehenden Baumgruppen dargestellt; südöstlich angrenzen ist ein Biotop dargestellt, welches aber in der aktuellen amtlichen Biotopkartierung nicht mehr verzeichnet ist. Nördlich angrenzend befindet sich nach Darstellung im Flächennutzungsplan eine archäologische Zone; der amtliche Denkmalatlas enthält hierzu jedoch keine Einträge.

3. Städtebau, Denkmalpflege

Bei dem bebauten Bereich der Ortslage Högl / Sulzsteg handelt es sich um eine Wohnbebauung von einigem Gewicht nach §35 Abs. 6 BauGB. Der Bereich ist damit jedenfalls nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Er hat keine überwiegende Funktion als Freiraum. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Betrieb zur Bewirtschaftung von Rebflächen und Weinverkostung zudem befindet sich etwa 150 Meter südwestlich des Planungsgebietes ein Umspannwerk, 400 Meter südlich befindet sich ein Baumarkt sowie die Produktionsstätten der Fahrradfabrik.

Wesentliche Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen im Satzungsgebiet oder in dessen Umgebung sind nicht zu erwarten.

Die räumlichen Grenzen des Satzungsgebietes fassen den baulich geprägten Bereich zusammen. Es ist zu erwarten, dass begünstigte Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein werden. Denkmale sind nicht betroffen.

4. Erschließung

Das Satzungsgebiet ist verkehrstechnisch durch die Straße Sulzsteg (Kreisstraße PAs2), welche zur nördlich gelegenen Hauzenberger Str ST2319 verbindet, sowie durch die Walchergasse - eine Ortsstraße (Beschränkung: Gesperrt für Durchgangsverkehr) erschlossen.

Die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser ist gesichert. Ein Unterflurhydrant (Nennweite H100) der Stadtwerke Passau befindet sich auf der Fl.Nr 80/3 Gmkg. Grubweg. Dieser kann eine Wassermenge von 1000-1500 Liter pro Minute fördern.

Das anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort flächig oder über Entwässerungsmulden versickert werden. Eine Rückhaltung mittels Zisternen wird empfohlen. Die Prüfung erfolgt im Zuge der Vorhabenplanung, da es sich überwiegend um bereits bebaute Gebiete handelt. Eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal der Stadt Passau ist nicht zulässig.

Das Abwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Stadt Passau eingeleitet werden.

Eine Energieversorgung ist durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen möglich. Hierbei wird die vorrangige Nutzung von erneuerbaren Energien empfohlen.

Die Anwesen in Högl verfügen laut Auskunft der Deutschen Telekom im Zuge des Breitbandausbaus bereits über Internet mit 50 Mbps.

Damit stehen einer satzungsgemäßen Entwicklung keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung entgegen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) befinden sich an der Einmündung der Walchergasse in den Sulzsteg.

5. Umweltschutz

Gefahren für die Gesundheit der Wohnbevölkerung durch schwerere Unfälle mit gefährlichen Stoffen in einem unter die Richtlinie 2012/18/EU fallenden Betrieb im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu erwarten, da keine solche Betriebe in relevanter Entfernung liegen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen, Lagerung oder Einsatz von Betriebsmitteln usw.) sind die Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

6. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum Haupteinheit D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“, Einheit 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“, in der Untereinheit 408-C „Ilz-Erlau-Hügelland“. Den geologischen Untergrund im Satzungsgebiet bildet im westlichen Bereich künstlich verändertes Gelände und an der östlichen Grenze Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig, während im äußersten Nordwesten des Plangebietes Moldanubikum s. str., Metatektischer Biotit-Plagioklas-Gneis, gebändert, vorherrscht. Darüber findet sich als Boden (745): Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) (UmweltAtlas Bayern 2025). Die potenziell natürliche Vegetation L5bT wird von Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald, Habichtskraut-Traubeneichenwald und Leimkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald gebildet. (FIS-Natur, Abfrage 06.2025).

Das Plangebiet grenzt östlich an das amtlich kartierte FFH-Gebiet Nr. 7446-301.04 „Donau-leiten von Passau bis Jochenstein“. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten - die potenziell möglichen Vorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung Högl stehen nicht mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes in Konkurrenz, da die Ausgangsvegetation keine entsprechende Wertigkeit aufweist, keine Waldbestände oder Gewässer betroffen sind, keine Fällung von heimischen Eichen notwendig ist und der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) nicht vorkommt.

Weitere gesetzlich geschützte Flächen, im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG liegen nicht im geplanten Satzungsgebiet. Die Flächen sind durch Wohnanwesen und deren Gartenbereiche genutzt. Die auf den Flurstücken befindlichen Gehölze sind überwiegend nicht heimisch. Das Fällen von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Oktober bis Februar zulässig. Auf Fl.-Nr. 376/3 befinden sich kleinere Obstgehölze. Östlich schließt ein mit Sträuchern und Bäumen ausgeprägter Waldrand an. Zum nördlich gelegenen, amtlich kartierten Stadt-Biotop PA-0167-002 wurde ein Pufferabstand von 15 m freigehalten, um planungsbedingte wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass ein Bauvorhaben Belange des

Naturschutzes und der Landschaftspflege, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen wird.

Es werden keine Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge des Zulassungsverfahrens (Baugenehmigungsverfahren) zu bewältigen, z.B. in Form eines landschaftspflegerischen Begleitplanes zu einem Baugesuch. Hierbei sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung zu beachten.

Planverfasser

Passau, den

.....
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Passau

Passau, den

.....
Jürgen Dupper (Erster Bürgermeister)

Passau, den

.....
Udo Kolbeck (Referatsleiter)