



P A S S A U

Leben an drei Flüssen

Begründung zum Bebauungsplan "Gütlbauerweg"

25. Änderung

S t a d t P a s s a u

Gemarkung: Haidenhof

Reg.-bezirk: Niederbayern

Entwurf vom 17.09.2025

Endfassung vom

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgebiet	3
2. Flächennutzungsplan:	3
3. Anlass und Ziel der Planung	3
4. Festsetzungen	4
5. Bauleitplanverfahren	5
6. Naturschutz und Eingriffsregelung	5
7. Erschließung Verkehr	7
8. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
9. Ver- und Entsorgung	8
10. Denkmalschutz	8
11. Abfallwirtschaft	9
12. Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:	9
13. Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung	9
14. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten	10

1. Planungsgebiet



Topographische Karte von Bayern (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas, 10/24)

Der Geltungsbereich der 25. Änderung befindet sich im Süden der Stadt Passau im Stadtteil Haidenhof Süd am Schönleitnerweg und umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 614 der Gemarkung Haidenhof mit einer Fläche von rund 750 m². Direkt westlich und nördlich angrenzend befinden sich weitere Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über den unmittelbar nördlich vorbeiführenden Schönleitnerweg.

2. Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau wird im Zuge der Berichtigung zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO berichtigt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine weitere Bauparzelle ermöglicht werden. Im Rahmen der Nachverdichtung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gütlbauerweg“ 20. Änderung Gemarkung Haidenhof aus dem Jahr 2008 überarbeitet, um anstelle der Fläche für die Landwirtschaft, neben dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet, mittels Neuausweisung eines Baufelds ein Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung oder ein kleines Doppelhaus mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte jeweils mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Mit der Nachverdichtung wird ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und dem Grundsatz von sparsamem Umgang von Grund und Boden nachgekommen. Die Erschließung erfolgt über den unmittelbar nördlich vorbeiführenden Schönleitnerweg.

4. Festsetzungen

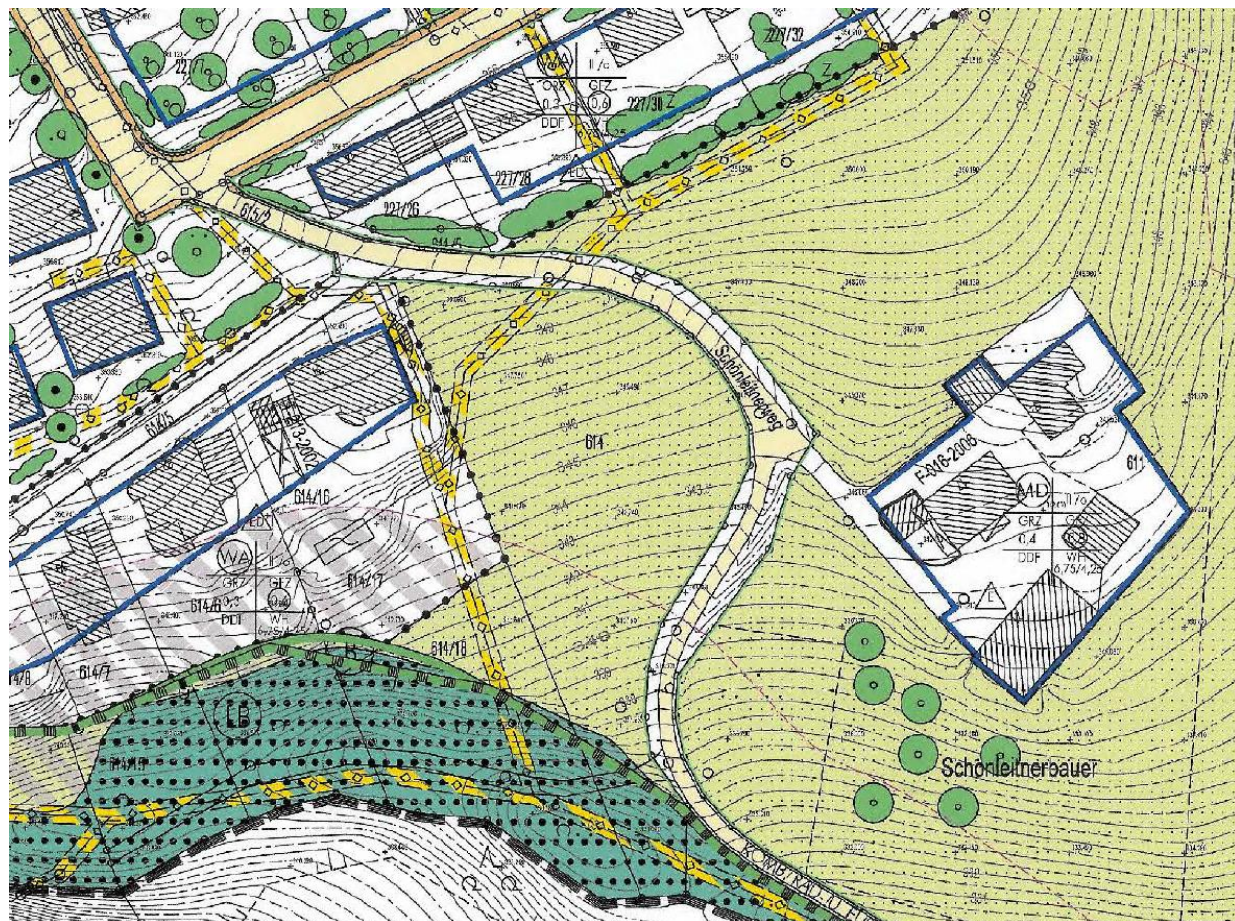
Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, wird im Wesentlichen das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet um eine Bauparzelle mit ca. 750m² erweitert.

Für das geplante Gebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Wandhöhe wird u. A. zur Berücksichtigung gestiegener Energieeinsparmaßnahmen und somit höherer Anforderungen an die Wärmedämmung, gegenüber dem benachbarten WA, um 25cm erhöht und demnach talseits auf 7,00m und bergseits auf 4,50m festgesetzt. Die gegenüber dem bestehenden Baufenster bei Schönleitnerweg 43, um ca. 8m süd-südöstlich versetzte Lage des Baufensters sorgt für eine deutlich niedriger liegende Traufhöhe im Vergleich zum Bestand. Nachbarrechtliche Interessen bleiben daher gewahrt. Zudem sind die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, sodass die Belichtung und Belüftung der Gebäude und Grundstücke gewährleistet sind. Innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Umgrenzung für Nebenanlagen (Nebenbaugrenze) sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Garagen sind dem Hauptgebäude in Gestaltung nach Möglichkeit anzupassen.

Mit dem Hauptgebäude räumlich und funktional verbundene, nichtüberdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um 3,0m überschreiten.

Alle anderen Festsetzungen des benachbarten WA, wie z.B. die Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 werden übernommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Gütlbauerweg“ wird daher nicht widersprochen. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung werden geändert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gütlbauerweg“ 20. Änderung Gemarkung Haidenhof (ohne Maßstab)

5. Bauleitplanverfahren

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.

6. Naturschutz und Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Das betreffende Teilgrundstück ist dem Naturraum südliche Donaurandhöhen (408-F) des Passauer Abteiland und Neuburger Wald zuzuordnen. Im Geltungsbereich sind keine Biotopkartierungen eingetragen.
(Quelle FIN-WEB, 01/2025)

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei dem vorhandenen Wiesen-Grundstück ist von einem anthropogen überprägten Intensivgrünland n. Biotopwertliste G11 auszugehen. Die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Mahd) ist im folgenden Luftbild ersichtlich. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölzbestände. Vorkommen von geschützten Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet weist daher nach Liste 1a der Anlage 1 zum Leitfaden Eingriffsregelung der Bay. Staatsregierung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Zur Aufwertung des Naturhaushalts im Plangebiet werden über die grünordentlichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan hinaus weitere Maßnahmen, wie z.B. 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 300m² Grundstücksfläche, bodenfreie Einfriedungen und Verbot von Steingärten vorgeschrieben und begrünte Dachflächen werden ausdrücklich zugelassen.

Boden und Fläche

Durch die nördlich liegende Straße, die östlich liegende Landwirtschaft, die westlich angrenzende Wohnbebauung und den auf dem Grundstück befindlichen Entwässerungskanal (siehe BBP) ist kein unberührtes Gefüge vorhanden und es liegt kaum natürlich anstehender Boden vor.

Das Plangebiet weist daher bzw. nach Liste 1b der Anlage 1 zum Leitfaden Eingriffsregelung der Bay. Staatsregierung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

Die zulässige Grundflächenzahl wird analog den bestehenden Wohngebieten auf 0,3 begrenzt und stellt damit eine verträgliche Ausnutzung der Grundstücksfläche dar.

Wasser

Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebietes. Es kann von einem Grundwasser erst in größerer Tiefe ausgegangen werden. Das Plangebiet weist daher nach Liste 1a der Anlage 1 zum Leitfaden Eingriffsregelung der Bay. Staatsregierung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Es werden Regenwasser-Rückhaltemaßnahmen (z.B. Dachbegrünungen und Rückstaubecken) empfohlen, damit das Regenwasser zeit-mengen-verzögert versickern bzw. abfließen kann. Dachbegrünungen wirken sich parallel zur Verbesserung gebäudeinneren Raumklimatik auch positiv auf die Drosselungswirkung aus und können hierzu angerechnet werden. U.A. um die Dachbegrünung, ohne Benachteiligung, zu ermöglichen wird die zulässige Wandhöhe gegenüber dem Urplan um 25cm erhöht. Eine auch für Starkregenereignisse geeignete Bauweise ohne gefangene Regenwasser- Anstauflächen bergseitig der Bebauung wird angeraten. Auf Abfluss-möglichkeiten bei extremen Niederschlägen ist in der Planung zu achten. (Siehe auch Ziffer 14)

Eine möglichst umweltschonende Behandlung von Niederschlagswasser, sowie die Verwendung gesammelten Regenwassers als Brauchwasser können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermindern.

Luft und Klima

Aufgrund der nördlich und westlich des geplanten Baufensters liegenden Bestandsbebauung und der Topografie des Hanggrundstücks (Gefälle ca. 1:5) liegen keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen vor.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Intensivgrünfläche führt zu einer sehr geringen CO₂- und Wasser-Speicherung. Gehölze, Einzelbäume oder Sträucher, auch für die Beschattung, sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist daher nach Liste 1a der Anlage 1 zum Leitfaden Eingriffsregelung der Bay. Staatsregierung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Unter Einhaltung der nach BayBO gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden Belichtung und Belüftung des Grundstücks sowie der benachbarten Flächen entsprechend ihrer Nutzung ausreichend gewährleistet. Die Nachverdichtung kann durch zusätzliche, allerdings gedämmte, Wärmespeichermasse das Siedlungsklima, wenn überhaupt, dann nur geringfügig verstärken, da andererseits durch die zusätzliche Beschattung durch Gebäude und Bäume der solare Strahlungsgewinn kompensiert werden kann. Es ergeben sich keine wesentlichen planungsbedingten Auswirkungen.

Durch die festgesetzte Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen wird der Klimahaushalt für das Plangebiet im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht negativ beeinträchtigt bzw. ggf. verbessert. Die energiesparende Gestaltung von Gebäuden (Hülle, Sonnenschutz), Verwendung natürlicher, wenig schadstoffträchtiger Baustoffe mit günstiger Energiebilanz, eine Fassadenbegrünung und die Verwendung bedarfsgerechter Heizungsarten mit erneuerbaren Energien können zum Schutz des Klimas beitragen. (Siehe auch Ziffer 11)

Landschaft

Das Plangebiet grenzt direkt an zwei bestehende Wohngebiete an und stellt eine Fortführung der westlich gelegenen städtebaulichen Struktur dar.

Das Plangebiet weist daher nach Liste 1a der Anlage 1 zum Leitfaden Eingriffsregelung der Bay. Staatsregierung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf. Es ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Landschaft.

Wirkungsgefüge

Die bestehenden Siedlungsstrukturen, die direkt angrenzende Straße, die landwirtschaftliche Nutzung und der durch das Grundstück verlaufende Entwässerungskanal lassen keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen und Beeinträchtigung des Naturhaushalts erwarten.



Luftbild mit Parzellenkarte Fl.-Nr. 614, Gmk. Haidenhof (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas, 01/25)

7. Erschließung Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den unmittelbar angrenzenden Schönleitnerweg. Durch die vorhandenen Buslinien z.B. Linie 1 der Stadtwerke Passau und die Bushaltestelle an der Neuburger Straße in ca. 350 m Entfernung ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

8. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Entscheidung gültigen, einschlägigen Recht und sind im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind, soweit nicht überdeckt, mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenfugensteine) auszuführen.

9. Ver- und Entsorgung

Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine vollständige Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorräte sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. In diesem Fall ist das Rückhaltevolumen so auszulegen, dass es bei einem Starkregenereignis mit 25 l/m², bezogen auf die befestigte Fläche, für 2 Stunden ausreicht. Dachbegrünungen können zur Regenrückhaltung angerechnet werden. Die Drosselung ist auf 1 Liter pro Sekunde zu begrenzen. Alle befestigten Flächen sind an die Regenrückhaltung anzuschließen.

Berechnungsbeispiel für 340m² befestigte Fläche:

340m² befestigte Fläche x 25L/m²*Std. x 2 Std. abzgl. 1L/s x 2Std. gedrosselter Abfluss = 9.800L

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 abzustimmen. Da die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 qm nicht übersteigt, ist kein Überflutungsnachweis zu führen.

Kanal

Im Plangebiet befindet sich eine Mischwasserleitung der Stadt Passau. Die aktuellen Leitungspläne sind vor Baubeginn einzuholen. Da sich das Baufenster über die bestehende Leitung erstreckt ist diese umzulegen. Sie darf nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Für die Umverlegung ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Passau abzuschließen und es sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Für die Umverlegung des Kanals ist gem. Plandarstellung auf der Flurnummer 614, Gmk. Haidenhof ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau einzutragen. Als Schutzstreifen ist für den öffentlichen Kanal eine Breite von 3 Meter (1,5 Meter beidseits der Kanalachse) vorzusehen.

Der Anschluss/Umschluss des neuen Kanals an den bestehenden Kanal im Süden ist mit der Dienststelle Stadtentwässerung abgestimmt und ist gem. der Planung des IB Kubetsek vom 28.07.2025 auszuführen. Auch eine Abnahme der Kanalbauleistung durch die Stadtentwässerung ist vertraglich zu fixieren.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Passau sichergestellt.

Die aktuellen Leitungspläne sind vor Baubeginn bei den Ver- und Entsorgungsträgern anzufordern.

10. Denkmalschutz

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler.

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

11. Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind am mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straßenabschnitt bereitzustellen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte, wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden können.

12. Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, Natriumbedampft).
- Aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik). Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind ausdrücklich erlaubt. Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
- Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung, sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.
- Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt.
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - geringem Energieaufwand bei der Herstellung,
 - schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit,
 - Wiederverwendbarkeit,
 - natürlicher heimischer Art.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

13. Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten und Bewegungsflächen müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Grundschutz (mindestens 48m³/h über 2 Stunden) und ggf. für den darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarf für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist über die kommunale Wasserversorgung durch den Anschluss an das Wassernetz der Stadtwerke Passau sicherzustellen.

14. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregenereignissen ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) zu tragen, dass die Gebäude vor Wassereinbrüchen und wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder entsprechende Geländeneigungen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister