

STADT PASSAU



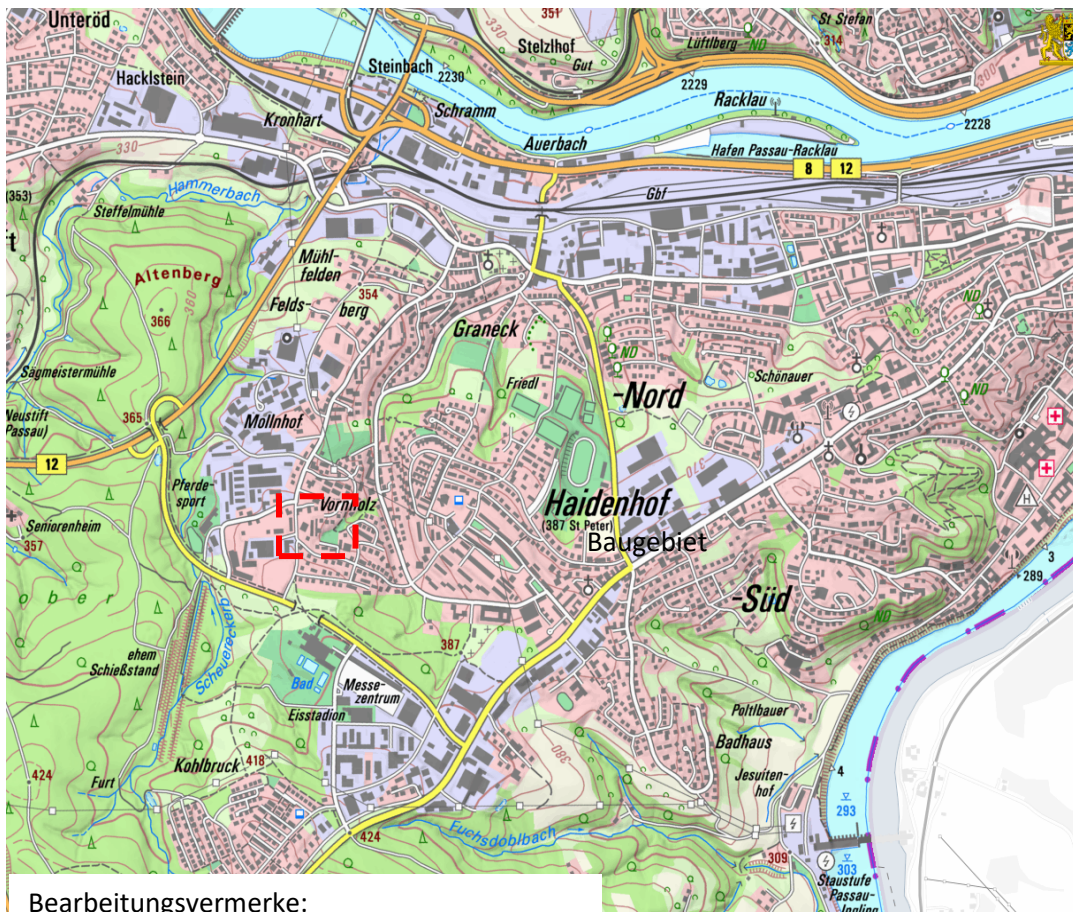
Bebauungsplan Vornholz-/ Vogelweiderstraße

20. Änderung

Begründung

ENTWURF

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab):



Bearbeitungsvermerke:

Entwurf Vorab	11.08.2025	js,vh
Entwurf	24.09.2025	js

Bericht Nr. 3524.Begr

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung, Verfahren	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Plangebiet und übergeordnete Planungen	5
4	Städtebau	6
4.1	Städtebauliche Konzeption	6
4.2	Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen:	7
4.3	Überarbeitung der textlichen Festsetzungen	8
4.4	Grünordnung	10
5	Umwelt, Natur- und Landschaft	11
5.1	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	11
5.2	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	13
5.3	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung	14
5.4	Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	14
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5.6	Monitoring	15
5.7	Zusammenfassung Umwelt	15
6	Erschließung	16
6.1	Verkehrerschließung	16
6.2	Wasserversorgung, Löschwasser, Brandschutz	16
6.3	Entwässerung	16
6.4	Energieversorgung, Ferngasleitung	16
6.5	Abfallentsorgung	16
6.6	Daten und Telekommunikation	16

1 Anlass und Ziele der Planung, Verfahren

Auf den Flurstücken 703/2 und 703/3 Gemarkung Haidenhof, Stadt Passau, ist die Errichtung von drei zusätzlichen Wohngebäuden vorgesehen. Neben dem bereits bestehenden Einfamilienhaus soll durch die geplante Nachverdichtung eine maßvolle Erweiterung der Wohnnutzung erfolgen.

Zur Schaffung des dafür notwendigen Baurechts soll ein Deckblatt zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Vornholz-Vogelweider Str. Gmkg. Haidenhof 1. Änderung und Neufassung“ erstellt werden, welcher die Flurstücke 703/2, 703/3, 703/39 und einen Teilbereich von 417, Gemarkung Haidenhof umfasst.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den Schwellenwert in § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weit. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann mangels Betroffenheit ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 § 10a Abs. 1 abgesehen.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich 1712 m²

Straßen und Wege öffentlich 166 m²

Wohnbauland (WA) 1546 m²

darin

Überbaubare Grundstücksfläche 990 m²

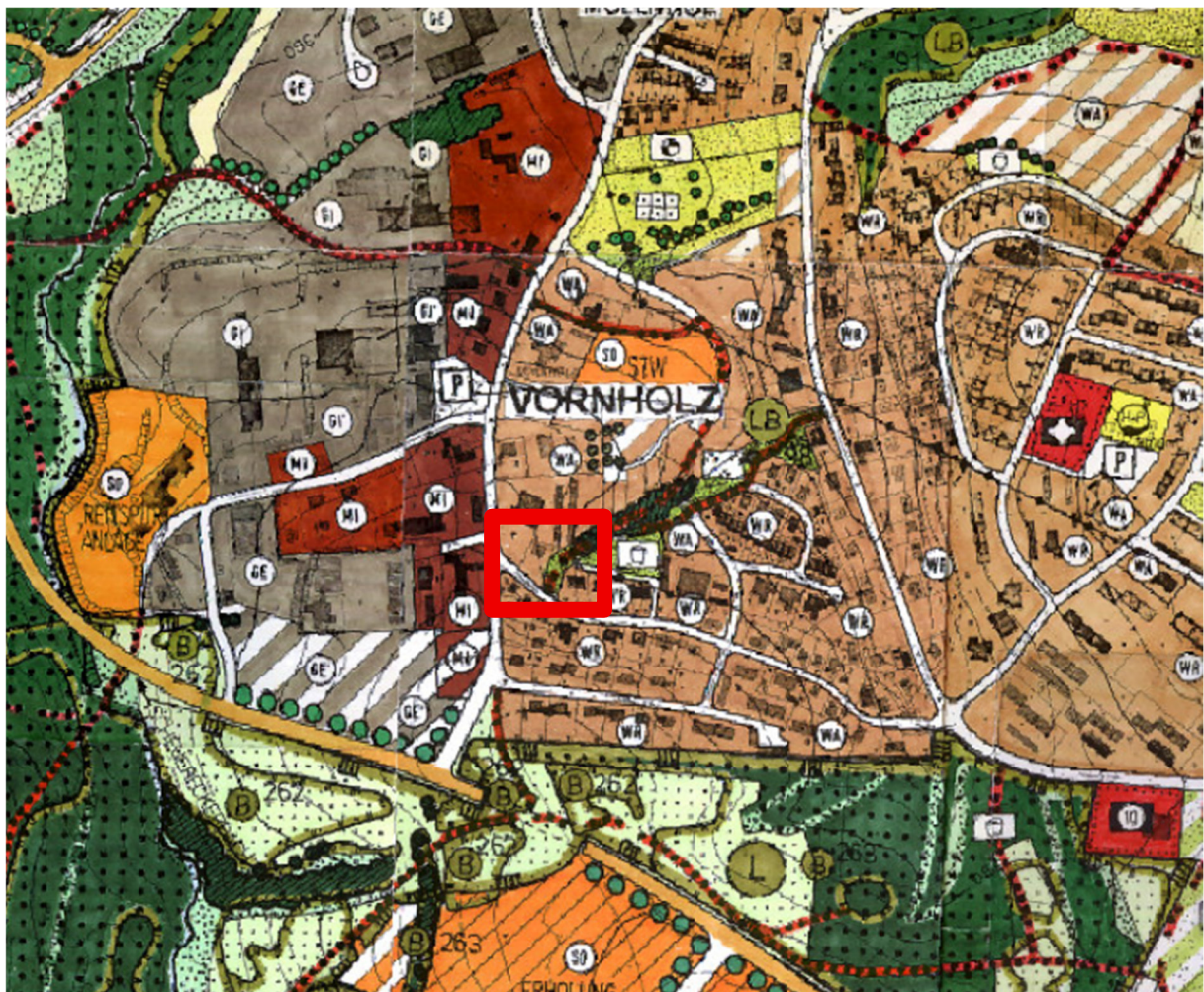
Zulässige Grundfläche 619 m²

3 Plangebiet und übergeordnete Planungen

Das Plangebiet an der Vornholzstraße ist bereits vollständig von weiterer Bebauung umgeben, teilweise bis zu achtgeschossig, während im Westen der Vornholzstraße einige größere Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Aus Nordosten erstreckt sich ein Grünzug, welcher im Plangebiet endet. Eine Funktion des Plangebietes hinsichtlich Grünstrukturverbindungen ist nicht zu erkennen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO und einen Grünzug dar. Der Grünzug wurde im Deckblatt 4 mit Bauland überplant. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 20. Änderung des Bebauungsplans im Bereich des dargestellten Grünzugs zugunsten eines WAs berichtigt.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich)



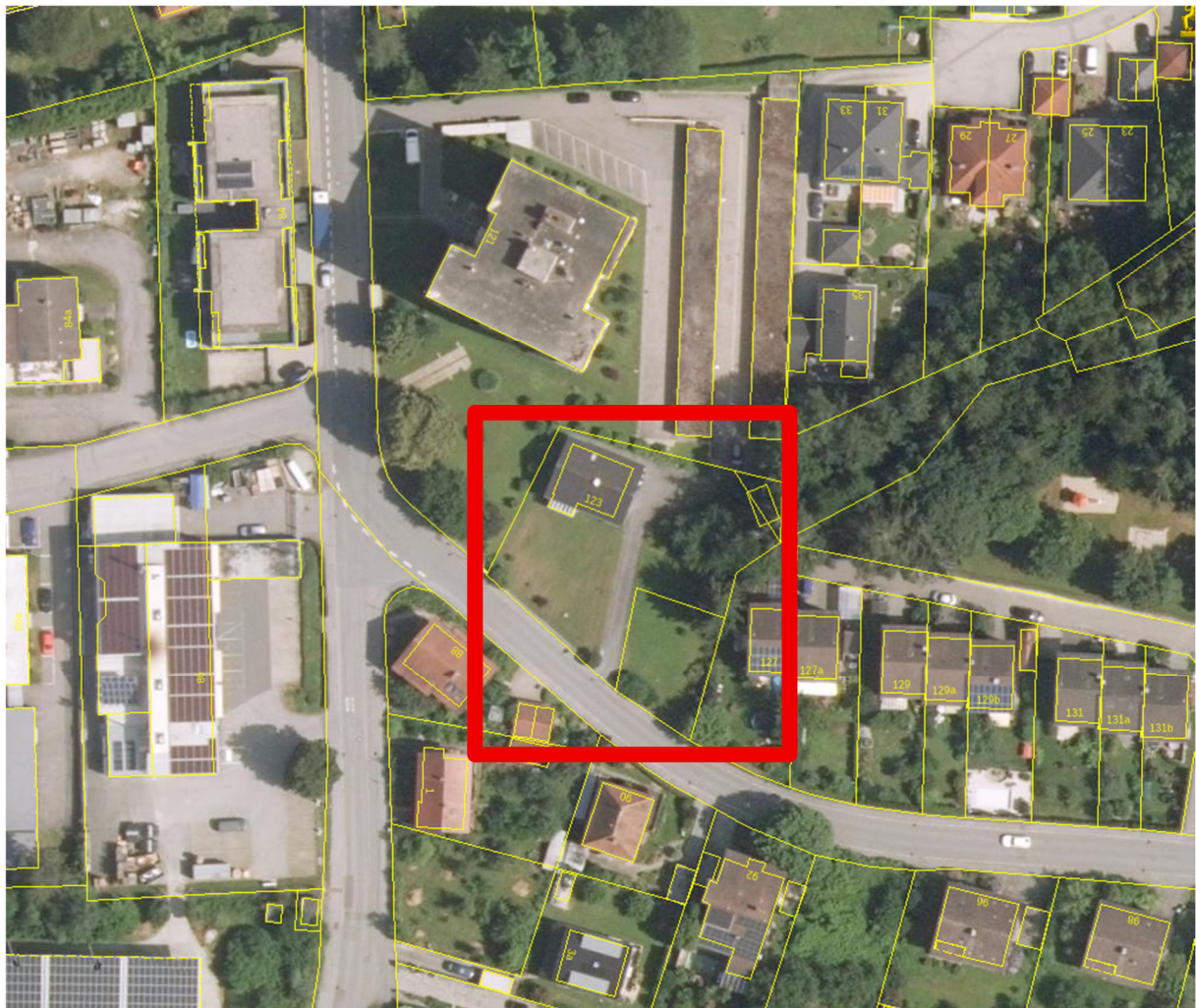
4 Städtebau

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von kleinteiliger Einfamilien- und Reihenhausbauung zu Geschosswohnungsbau bzw. größeren gewerblich genutzten Einheiten. Im Süden und Osten prägen vorrangig Einfamilienhäuser (freistehend und als Doppel-/ Reihenhäuser) den Bestand. Diese bauliche Struktur soll im Zuge der Deckblattüberarbeitung weiterverfolgt werden.

Um auf der Flurnummer noch weitere Wohngebäude realisieren zu können sind neben der Planzeichnung zum Teil auch die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechend angepasst worden.

Abbildung 2: Luftbild

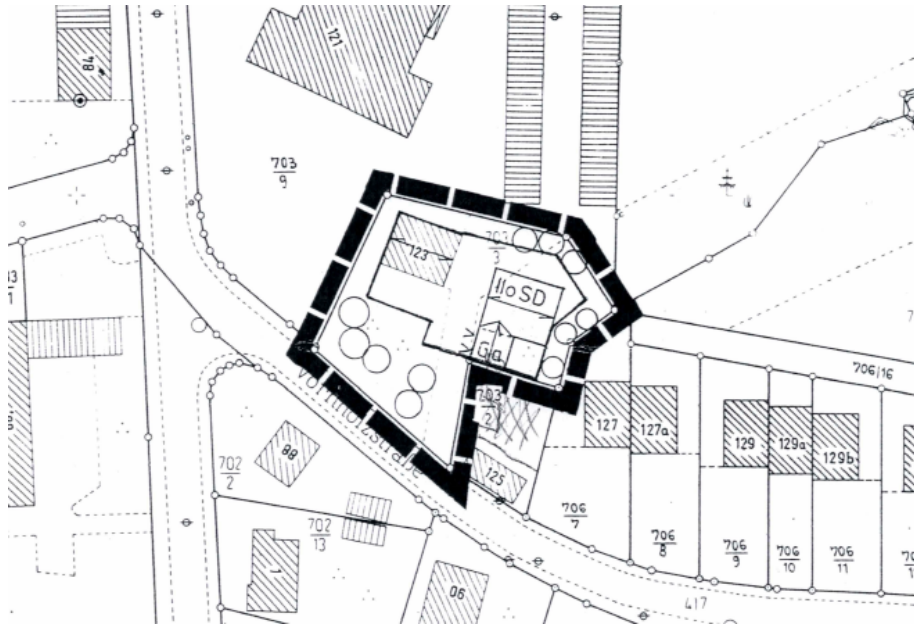


Um über das bestehende Wohngebäude, sowie die mit Deckblatt Nummer 4 eingegangene Änderung der Zulässigkeit über ein weiteres Gebäude, hinaus die Realisierung von zwei weiteren Wohngebäuden zu ermöglichen wurden die Baugrenzen neu festgesetzt. Diese sollen eine möglichst flexible Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstückes gewährleisten.

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies erscheint zweckdienlich, um einen sinnvollen städtebaulichen Nutzungsübergang vom reinen Wohngebiet im Osten zum Misch- und Gewerbegebiet im Westen zu gewährleisten, die Fläche nördlich ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 werden aufgrund des störenden Charakters bzw. des Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließungssituation soll beibehalten werden, entsprechend wurde der Einfahrtsbereich mittels Planzeichen auf die bestehende Zufahrt eingeschränkt.

Abbildung 3 Deckblatt 4



4.2 Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die rechtskräftige Baugrenze aus Deckblatt 4 wurde nach Südosten erweitert und in vier etwa gleichgroße Baufelder geteilt. Dies dient der Sicherstellung der nach städtebaulichem Konzept verfolgten Zielsetzung der kleingliedrigen Wohnbebauung und der effizienten Ausnutzung des Grundstücks mit vier Einzelbauvorhaben.

4.2.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Um sicherzustellen, dass die hinterliegenden Baufenster im Falle einer Grundstücksteilung vollständig erschlossen sind, sind die Grundstücke jeweils mit einem grundbuchrechtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen. Die genaue Lage ist im Zuge der Grundbucheintragung zu klären, Abweichungen von der Planzeichnung sind hierbei möglich.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die bestehende Vornholzstraße wird zur Sicherstellung der Erschließung in den vom Geltungsbereich umfassten Bereichen weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die derzeitige Aus- und Einfahrt an der aktuellen Stelle bestehen bleibt wurden Aus- und Einfahrten jeweils

an anderer Stelle ausgeschlossen. Dies dient dem Erhalt der guten Einsichtigkeit der Einfahrt auf die Vornholzstraße.

4.3 Überarbeitung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Deckblatt 1 (Deckblatt 4 hatte keine Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen) bleiben weitestgehend bestehen, die notwendigen Änderungen beschränken sich auf die folgenden Punkte:

4.3.1 Festsetzung 1.1 überarbeitet;

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Grünzugs in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Dies erscheint zweckdienlich um einen sinnvollen städtebaulichen Nutzungsübergang vom reinen Wohngebiet im Osten zum Misch- und Gewerbegebiet im Westen zu gewährleisten. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 werden aufgrund des störenden Charakters bzw. des Flächenbedarfs ausgeschlossen

4.3.2 Festsetzung 0.2 entfällt;

Eine Regelung der Mindestgröße der Grundstücke ist nicht mehr zeitgemäß. Der Regelungswert der Festsetzung ist unter Anbetracht des kleineren Geltungsbereiches der 20. Änderung sowie der Überschaubarkeit der städtebaulichen Möglichkeiten innerhalb des neuen Plangebietes in diesem Falle nicht mehr ersichtlich. Die Festsetzung kann entsprechend ersatzlos entfallen.

4.3.3 Festsetzung 0.3 entfällt;

Die Regelung der Firstrichtung wurde im bestehenden Bebauungsplan insbesondere im Bereich der straßenbegleitenden Gebäudezüge als notwendige gestalterische Maßgabe gewertet. Da der Geltungsbereich keine langen zusammenhängenden straßenbegleitenden Gebäudekomplexe mehr abdeckt scheint die Festsetzung hierzu nicht mehr notwendig. Die Bebauung in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches weist unterschiedlichste Firstrichtungen auf. Ein Wechsel der Firstrichtung innerhalb der Planung stellt also keine Unverträglichkeit hinsichtlich des städtebaulichen Bildes dar.

4.3.4 Festsetzung 0.4 (0.41-0.43) überarbeitet;

FS 0.41 überarbeitet;

Die zulässige Dachform wird um Walmdach ergänzt, dies leitet sich aus dem direkten Umfeld des Bauvorhabens ab; Die Wohngebäude im Norden weisen Walmdächer auf, dies scheint im städtebaulichen Bild verträglich, ein Ausschluss ist nicht mehr begründbar. Zusätzlich wird das Pultdach, unter der Auflage, dass es vollständig mit PV-Modulen bestückt sein muss, als zulässige Dachform ergänzt.

Darüber hinaus scheint der Ausschluss von Dachgeschossen mit Kniestock in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden nicht mehr zeitgemäß. Sofern die Bebauung die festgesetzte Wandhöhe einhält, sollte auch eine Nutzung des Dachgeschosses zulässig sein, um die versiegelte bzw. überbaute Fläche möglichst auszunutzen.

FS 0.42 entfällt;

Keine Gebäudetypen gem. Ziffer 2.4 bis 2.6 des Deckblatts 1 im Geltungsbereich zulässig; Entsprechend kann die Festsetzung hierzu ersatzlos entfallen.

FS 0.43 überarbeitet;

Maximal zulässige Wandhöhe in WA 1: 6,75 m; in WA 2: 6,75 bzw. 8,5 m

Da sich im Plangebiet aufgrund der Lage im Gelände zwei Gebäudetypologien abzeichnen wurde das Baugebiet hinsichtlich der Wandhöhe in zwei Bereiche gegliedert. In WA1 (Westen) sind freistehende Häuser ohne herausstehende Kellergeschosse konzipiert. Diese benötigen für zwei Stockwerke eine Wandhöhe von etwa 6,75 m. Für die östlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, also WA2, ist aufgrund der Lage am Hang eine Unterkellerung sinnvoll. Da diese Talseits entsprechend mehr Wandhöhe benötigt, wird hier talseits die größere Wandhöhe von 8,5 m zugelassen um die gewünschte Bebauung realisieren zu können. Die Maße der jeweiligen Wandhöhen wurden dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen, diese können entsprechend als umgebungsverträglich eingestuft werden.

4.3.5. Festsetzung 0.5 ergänzt;

Neben den weiterhin geltenden Regelungen der Festsetzung aus Deckblatt 1 dürfen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Passau oder der zum Zeitpunkt der Vorhabenplanung relevanten Rechtsprechung (GaStellV).

Im beplanten Gebiet handelt es sich um Einzelgaragen, welche in direktem Kontext zu dem jeweiligen Wohngebäude stehen. Um eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Parkierung zu erreichen dürfen Garagen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten, dadurch werden auch grenzständige Garagen zulässig. Aus städtebaulicher Sicht sind hieraus keine Konflikte mit angrenzenden Nachbarn zu erkennen. Sonstige Regelungen der BayBO bzw. der GaStellV hinsichtlich der Ausführung von Garagen bleiben unverändert.

4.3.6. Festsetzung 0.6 ergänzt;

Die Änderung der Festsetzung dient der Durchwegsamkeit des Baugebietes von Kleintieren, die Festsetzung dient einer zeitgemäßen Integration der Baufläche in bestehende umliegende Grünstrukturen.

4.4 Ergänzte Festsetzungen

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante wurde im Geltungsbereich einheitlich geregelt, sodass die Gebäude höhenmäßig etwa gleich im Gelände verortet werden.

Als Bauweise sind aufgrund der städtebaulichen Konzeption nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Aufgrund des vorhandenen Löschwassers aus dem öffentlichen Leitungsnetz (48 m³/h über 2 h) ist eine größere GFZ als 0,7 nicht zulässig. Diese GFZ wurde entsprechend als Maximum festgesetzt.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzungen unter 7.3 dienen der angemessenen Ein- und Begrünung des Plangebietes. Es sind zu erwartendem Grundstück je 2 – 3 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Da sich im Osten des Geltungsbereiches bereits Gehölzbestände befinden soll die Festsetzungen der Anrechenbarkeit den Erhalt von bestehenden Gehölzen attraktivieren. Entsprechend kann durch Erhalt der in der Festsetzung genannten 3 Großbäume die Pflanzzahl verringert werden. Ein verpflichtender Erhalt ist aufgrund der beengten Lage und der bewegten Geländesituation nur bei dem Kirschbaum zielführend. Der Erhalt der beiden sonstigen Großbäume könnte zu unzumutbaren Komplikationen im Baubetrieb führen und werden entsprechend nicht verpflichtend zu erhalten festgesetzt.

Zusätzlich sollen etwa 12-14 Sträucher in Gruppen entlang der östlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden um die Freifläche zwischen den Nachbargebäuden und dem gegenständlichen Vorhaben einzugrünen und einen angemessenen innerörtlichen Sichtschutz aus Vegetation herzustellen.

5 Umwelt, Natur- und Landschaft

5.1 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Das Plangebiet ist durch hausgartenähnlichen Charakter ausgezeichnet, der Großteil der Fläche ist gemähter Nutzrasen. Im Osten des Plangebietes, entlang der Grundstücksgrenze befinden sich Gehölzstrukturen. Ein baurechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Lage im überplanten Innenbereich sowie aufgrund der Verfahrensart (§ 13 a) BauGB) nicht erforderlich. Vor Rodung sind die jeweiligen Gehölze auf Habitatsstrukturen zu untersuchen und diese dann ggf. auszugleichen. Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens abzuhandeln.

Bewertung des Zustandes: Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Umweltauswirkungen: Die Flächen werden voraussichtlich in großen Teilen überbaut, es werden keine hochwertigen Flächen beansprucht.

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Boden

Zustand: Das Plangebiet ist schon seit mehreren Jahrzehnten innerhalb des Siedlungsgebietes, also anthropogen überprägt, zum Teil durch bestehende Bebauung und Erschließungsflächen bereits versiegelt.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung

Auswirkungen: Durch Überbauung der Flächen gehen in diesem Bereich die Bodenfunktionen weitestgehend verloren. Aufgrund der festgesetzten GRZ ist unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO eine maximale Versiegelung von 60% der Fläche zulässig. Ein für den Siedlungsbereich niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad.

Bewertung der Auswirkungen: Die Auswirkungen sind unter Anbetracht der Lage sowie der anthropogenen Überprägung als mäßig erheblich einzustufen.

Schutzgut Wasser

Zustand: Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wird gänzlich von Siedlungsbereichen umfasst, von einer besonderen Bedeutung ist nicht auszugehen.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung

Umweltauswirkungen: Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke und Erschließungsanlagen wird primär zu einer Reduzierung der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von nicht bis gering verschmutzten, gesammeltem Oberflächenwasser führen; stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.

Bewertung der Umweltauswirkungen: nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts

Schutzgut Fläche

Zustand: Die Fläche ist bereits in Teilen bebaut. Teile der Grundstücke sind bereits befestigt bzw. versiegelt. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist die Fläche für die Intensivierung von Wohnnutzung prädestiniert. Andere Nutzungen sind an dieser Stelle nicht sinnvoll, die Fläche hat keine Funktion als Grünverbindung, der Freiraum ist nicht öffentlich aneignbar, eine Überbauung stellt somit keinen Verlust an innerstädtischem Aufenthaltsraum dar.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung

Auswirkungen: Eine z.T. bereits versiegelte und voll erschlossene Fläche wird umgenutzt bzw. die bestehende Bebauung wird erweitert. Die Fläche wird insgesamt effizienter genutzt. Durch die zulässige GRZ von 0,4 wird die Fläche entsprechend der Lage im Siedlungsbereich effizient und sparsam genutzt.

Bewertung der Auswirkungen: Vermeidung von Flächenverbrauch für Wohnbauentwicklung im Außenbereich. Nicht erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand: Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Plangebiet weist aufgrund der Kleinteiligkeit und der Lage direkt im Siedlungsgebiet nur eine sehr geringe Funktion für die Frischluftversorgung oder als Kaltluftentstehungsbereich auf. Die Grünflächen und Gehölzstrukturen im Süden und Osten des Geltungsbereichs dienen dem lokalen Mikroklima möglicherweise in geringem Maße als Kaltluftentstehungsgebiet.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung

Auswirkungen: Durch die zulässige bauliche Nutzung wird sich das typische Siedlungsklima forcieren.

Bewertung der Auswirkungen: nicht erheblich

Schutzgut Landschaft

Zustand: Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Vornholz, im Stadtteil Haidenhof-Nord. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich und ist von allen Seiten durch Bebauung gefasst. Im direkten nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten, z.T. mit bis zu neun Vollgeschossen. Die Fläche liegt weder exponiert noch stellt sie im Bestand eine große Wertigkeit für das Siedlungsbild dar.

Zustandsbewertung: geringe Bedeutung

Auswirkungen: Die geplante Bebauung ist deutlich dichter als bisher. Die Höhenentwicklung richtet sich jedoch nach den Einfamilienhäusern im Umgriff, in Konkurrenz zu den angrenzenden Geschosswohnungsbauten ergibt sich hieraus jedoch keine Verschlechterung des Siedlungsbildes.

Bewertung der Auswirkungen: Nicht erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbild.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Tabelle 1: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	geringe Bedeutung	mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Fläche	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Luft, Klima	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Landschaft	geringe Bedeutung	nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung	Nicht (bis mäßig) erhebliche Beeinträchtigungen

5.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

5.2.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

5.2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

5.2.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung vorgesehen (Dachflächen können mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden). Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit übermäßigen, der Wohnnutzung nicht entsprechenden Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

5.2.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

5.2.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in d Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden hervorrufen.

5.2.6 Altlasten und Kampfmittel

Es sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

5.2.7 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.3 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin wie bisher bestehen und genutzt werden, Deckblatt 1 i.V.m. Deckblatt 4 würden weiterhin rechtskraft behalten. Ohne Wirksamkeit des Bebauungsplans könnte der nördliche Teil der Flächen dennoch (wenn auch in kleinerem Maß) bebaut werden.

5.4 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Festsetzungen dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen:

- GRZ: Festsetzung des Orientierungswertes gem. BauNVO für eine effiziente Platzausnutzung innerhalb des Plangebietes
- Dem Umgriff angepasste Wandhöhen zum Erhalt des Siedlungsbildes
- Ergänzung von Bodenfreiheit von Einfriedungen zur Durchlässigkeit von Kleintieren

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich wäre im vorliegenden städtebaulichen Kontext auch Geschosswohnungsbau denkbar, dies wurde jedoch seitens der Bauherrschaft nicht gewünscht.

5.6 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

5.7 Zusammenfassung Umwelt

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerhalb eines Wohngebietes. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Ein Ausgleich für Eingriffe ist nicht erforderlich.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Passau, Ortsteil Haidenhof-Nord, knapp 500 m östlich des Neuburger Waldes. Hier ist es über die Pionierstraße an die von Freyung nach München und auf die A3 führende B12 angebunden, während die Vornholzstraße in nördlicher Richtung an die B8 nach Regensburg anschließt.

Das Plangebiet ist durch die 60 Meter entfernte Bushaltestelle Simmerlingweg gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Neben den Stadtbussen hält hier auch der Regionalbus nach Bad Füssing.

6.2 Wasserversorgung, Löschwasser, Brandschutz

Knapp 50 m westlich vom Plangebiet an der Einfahrt der Firma Guggemos Elektrotechnik GmbH befindet sich ein Unterflurhydrant. Nach Auskunft der Stadtwerke Passau ist ein Grundsatz von 48 m³/h über 2 Stunden gegeben. Eine reguläre Frischwasserversorgung ist durch das bereits im Plangebiet bestehende Gebäude Hausnummer 123 vorhanden.

6.3 Entwässerung

Die der Bemessung der Kanalplanung zugrundeliegende GRZ ändert sich seit dem Deckblatt 4 nicht geändert. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die bestehenden Entwässerungsanlagen das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Neuplanung mit aufnehmen können.

6.4 Energieversorgung, Ferngasleitung

Die energetische Erschließung des Baugebietes ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Donau-Wald. Ausreichend Platz für Aufstellflächen der Müllcontainer sind im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen.

6.6 Daten und Telekommunikation

Eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist durch die bestehende Bebauung gegeben.

6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeänderungen als Abtrag und Auftrag sind bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,0 m ab bestehendem Gelände zulässig. Dies dient der angemessenen Integration der Baukörper sowie der Außenanlagen in die bestehende Topographie.

Stadt Passau

Passau, den

.....

Jürgen Dupper
(Oberbürgermeister)

Planverfasser

Passau, den

.....

Dieter Spörl
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner)