



Bebauungsplan
„WA Doblhof – 1. Bauabschnitt“

Begründung

Entwurf

Stadt Passau, 06.10.2025

Erstfassung: 16.07.2025
Geändert am: 06.10.2025
Endfassung: -

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsgebiet	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Ausgangssituation	5
3.1 Lage / Topographie.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4. Planungsinhalt / Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise	7
4.4 Abstandsflächen	7
4.5 überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.6 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes	7
4.7 Dachformen, - farben und Firstrichtung	8
4.8 Garagen, Stauraum / Garagenvorplatz, Stellplätze und Nebengebäude	8
4.9 Entwässerung / Schmutzwasser	8
4.10 Regenwasserableitung / Oberflächenentwässerung / Regenwasserzisternen.....	8
4.11 Bauliche Einfriedungen	9
4.12 Erschließung	9
4.13 Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung	11
5. Grünordnung.....	11
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB.....	13
6.1 Ausgleich	13
6.2 Artenschutz	15
6.3 Schutzmaßnahmen Vegetation	15
6.4 Bodenschutz	16
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB.....	16
8. Hinweise	16
8.1 Unfallverhütungsvorschriften	16
8.2 Immissionen	16
8.3 Ökologische Maßnahmen	16
8.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
8.5 Bodendenkmäler	17
8.6 Altlasten und Schadenfälle.....	17
8.7 Klimaschutz	18
9. Städtebaulicher Vertrag	19
10. Anlagen.....	19

1. Planungsgebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „WA Doblhof – 1. Bauabschnitt“, Gmkg. Hacklberg soll unter anderem auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 446, sowie den Fl. Nrn. 429/7, 429/12, 449/2, 446/7, 446/8, 446/9, 446/10, TF 446/14, 446/15, 446/16, 446/17, 446/18, TF 429/3, TF 429/19, jeweils Gmkg. Hacklberg der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Straßenfläche, Flächen für ein allgemeines Wohngebiet auszugewiesen werden. Der Ausgleich wird teilweise im Geltungsbereich auf Teilflächen der Fl. Nrn. 446 und 429/3, jeweils der Gmkg. Hacklberg sowie teilweise durch Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto erbracht. Durch die Neuweisung eines Wohngebiets, wodurch die Errichtung mehrerer Einzel- bzw. Doppelhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zugelassen werden, soll demnach dem kurz- bis mittelfristig anstehenden Wohnraumbedarf entgegengetreten werden.

Im Anschluss des Bebauungsplanes „WA Doblhof – 1. Bauabschnitt“ sollen in naher Zukunft die Bauabschnitte 2 und 3 auf den Fl. Nrn. 446, 429/13, 429/5, 429/4, 429/3, 429/18, 429 und 429/2 jeweils Gemarkung Hacklberg folgen.

Die Flächen der Bauabschnitte werden im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In den weiteren Bauabschnitten soll dementsprechend eine geordnete und zusammenhängende Bebauung angestrebt werden.

Der Bauabschnitt 1 sieht den Ausbau der Erschließungsstraße zum Weiler Doblhof vor. Diese Erschließung besteht derzeit nur als nicht ausgebauter Feld- und Waldweg.

Im Zusammenhang mit diesem Ausbau ist auch eine Neuordnung der Grundstücke entlang der PA S1 erforderlich, so dass in diesem Bereich die zukünftige Wohnbauentwicklung mitgeplant wurde.



2. Anlass und Ziel der Planung

Die in Passau vorliegenden topografischen Gegebenheiten, die daraus resultierenden Besonderheiten der Verkehrswege, das bedeutende Stadt- und Landschaftsbild sowie die unmittelbare Grenzlage bzw. die nicht vorhandenen Ausdehnungsmöglichkeiten stellen oftmals unüberwindbare Grenzen für die Bereitstellung von ausreichendem Angebot an Wohnbauland dar. Die Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnraum in Passau ist aber nach wie vor sehr groß. Auch in Zukunft ist keine Abnahme dieser Tendenz zu erwarten. Für die Notwendigkeit der Bereitstellung von Bauland kann beispielsweise die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ des Bayerischen Landesamts für Statistik von Jan. 2022 herangezogen werden – hier wird ein Bevölkerungsanstieg von 3,1% bis 2040 sowie das niederbayernweit jüngste Durchschnittsalter mit 44,6 Jahren für die Stadt Passau prognostiziert. Dies wiederum verstärkt die Zielsetzung insbesondere Wohnbaugrundstücke für Familien zur Verfügung zu stellen. Speziell im Stadtteil Ries sind diesbezügliche Angebote am freien Immobilienmarkt rar bzw. nicht vorhanden.

Die vorgesehene Ausdehnung der Wohnbebauung wird daher städtebaulich begrüßt, da somit der großen Nachfrage an Bauland im Stadtgebiet Passau zumindest entgegengekommen werden kann. Insbesondere jungen, in Passau erwerbstätigen Familien steht der großen Nachfrage nach Wohnbauland ein zu geringes Angebot an geeigneten Grundstücken gegenüber. Ebenso ist der Bedarf an Wohnungen in der Größenordnung zwischen 60 und 90 m², die barrierefrei erreicht werden können, sehr groß und noch nicht gedeckt.

Durch diesen Bebauungsplan kann entsprechend geeigneter Wohnraum in der Nähe öffentlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden. So liegt zum Beispiel die Grundschule Hacklberg, der Kindergarten Hacklberg und die Kinderhort Hacklberg in fußläufiger Entfernung, Lebensmittelmärkte für den täglichen Bedarf und verschiedene Ärzte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle der Stadtbuslinie 5 „Ries-Wasserturm“, die das Baugebiet durch öffentlichen Personennahverkehr mit dem Stadtzentrum verbindet.

Aufgrund der durch die Festsetzungen ermöglichten maßvollen Bebauung sowie den festgesetzten Eingrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist insgesamt von einer verträglichen Maßnahme auszugehen, welche mit gewährleisteten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sicherstellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Umfeld der bereits bestehenden Bebauung einfügt und den rechtskräftigen Bebauungsplänen / Außenbereichssatzungen in der Nähe sinnvoll ergänzt. Im Umfeld des neuen Bebauungsplans befinden sich die Bebauungspläne „Sturmsölden“ und „Sturmsölden, Erweiterung“ sowie die Außenbereichssatzung „Ries, Am Wasserturm“.

Der neue Bebauungsplan „Doblhof – 1. Bauabschnitt“ wird im Regelverfahren mit einer vollwertigen Umweltprüfung, Umweltbericht und einer Eingriffsregelung durchgeführt.

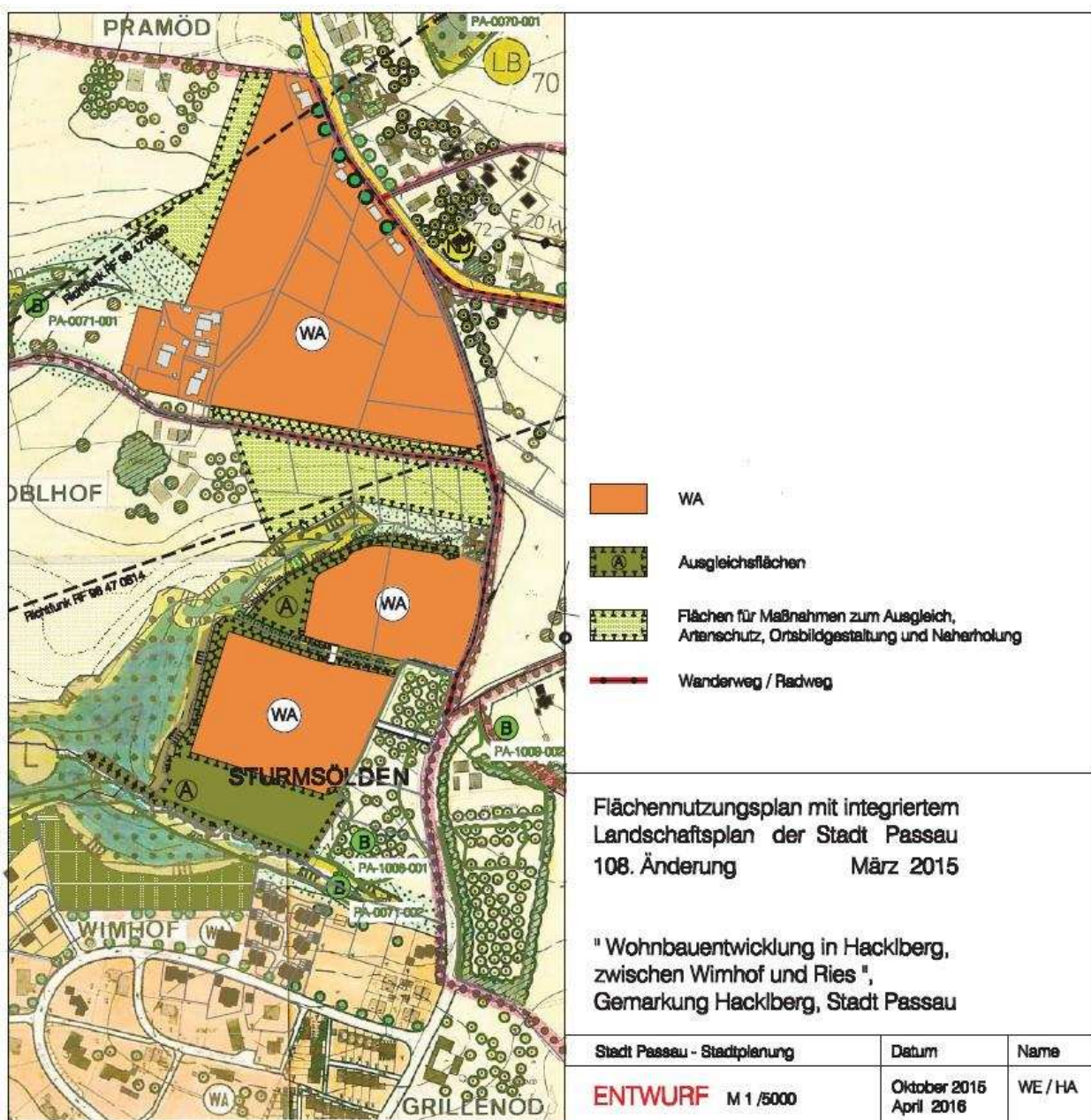
3.0 Ausgangssituation

3.1 Lage / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Doblhof – 1. Bauabschnitt“ liegt im Ortsteil Hacklberg südwestlich der Stadtstraße PAS1.

Im Süden grenzt das Baugebiet an die Siedlung „Doblhof“ und im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden grenzt die Außenbereichssatzung „Ries, Am Wasserturm“ an, wo neben der Stadtstraße schon eine Parzelle bebaut ist. Im Osten der neuen Baugebiete grenzt bereits ein Feldweg, der in Besitz der Stadt Passau ist, an. Dieser Feldweg soll infolge der neugeplanten Baugebiete verbreitert und asphaltiert werden.

3.2 Flächennutzungsplan



Kein Maßstab

Auszug aus der 108. FNP-Begründung:

Die Ausweisung bzw. Darstellung neuer Wohngebiete (allgemeine Wohngebiet / WA im Sinne des § 4 BauNVO) samt den erforderlichen umgebenden Grünflächen im 108. Deckblatt des Flächennutzungsplanes war ein erster konkreter Planungsschritt zur Umsetzung eines langfristig angelegten Wohnbauentwicklungskonzeptes. Diese Entwicklungskonzeption baut im Grundsatz auf die Aussagen des Regionalplanes und des Stadtentwicklungsplanes auf und berücksichtigt die besondere Lage und Struktur des Stadtteiles Hacklberg.

Das Konzept baut auf die aktuelle Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken für Eigenheime auf und legt dabei ein maßvolles Wachstum auch für den Stadtteil Hacklberg zugrunde.

Wesentlicher Inhalt des Konzeptes war die Ermittlung konkreter Entwicklungsflächen, die sich – unter eingehender Berücksichtigung insbesondere der Verkehrserschließung, der Infrastruktur, der vorhandenen Gewässer und Schutzgebiete, der für Hacklberg charakteristischen Topographie (Gliederung durch steile Taleinschnitte und Höhenrücken) und Grünzäsuren – potenziell eignen.

Diese Entwicklungsflächen, bzw. die gesamte damit verfolgte langfristige Entwicklungskonzeption, ergänzen die vorhandene städtebauliche Situation in Hacklberg und stellen somit eine Fortführung der von der Topographie und Grünzügen gegebenen bzw. geprägten landschaftsplanerischen Struktur dar.

4. Planungsinhalt / Festsetzungen

Aufgrund der im FNP bereits dargestellten WA-Fläche soll diese nun entsprechend entwickelt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Es wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Diese darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, wobei die GRZ dabei jedoch höchstens 0,6 betragen darf.

Zusätzlich wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurden Festsetzungen zur Wandhöhe (bergseitig max. 7,00 m und talseitig max. 7,75 m) und zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (max. II) getroffen.

4.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Es sind nur Einzelhäuser (max. 2 Wohnungen) und Doppelhäuser (max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte, wobei die zweite Wohneinheit deutlich untergeordnet sein muss) zulässig.

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO und bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

4.5 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung von Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Nebenanlagen können im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.6 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um einen nach Südwesten abfallenden Hang. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein zulässig.

Grundsätzlich sollen im Rahmen der erforderlichen Geländemodellierungen flache Böschungen bis zu einer Höhe von 1m und bis zu einer Neigung von max. 1:1,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände gestattet sein. Steilere Böschungen sind unzulässig. Zur freien Landschaft sind die Böschungen weich auszuformen. Durch die Festsetzungen soll einer übermäßigen und unangepassten Geländeänderung entgegengewirkt werden.

Der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung sollten 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 Nachbargrundstücks verändert werden.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,00 m sind zulässig.

Zu jedem Bauantrag/Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen

sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und zur Straße sowie der Höhenbezug des EG zur Straße.

4.7 Dachformen, -farben und Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind differenzierte Dachformen zulässig.

Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Flachdächer sind zu begrünen.

4.8 Garagen, Stauraum / Garagenvorplatz, Stellplätze und Nebengebäude

Zwischen Garage/Carport und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum freigehalten werden.

Untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden sind Stellplätze und Garagenvorflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem zum Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung gültigen, einschlägigen Recht.

4.9 Entwässerung / Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugrundstückes ist im Trennsystem herzustellen.

Im Planungsgebiet des Bebauungsplanes gibt es einen bestehenden Schmutzwasserkanal. Dieser wird auch nach Ausbau der Straße nicht verändert. Das Abwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal, welcher sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befindet, zuzuführen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

4.10 Regenwasserableitung / Oberflächenentwässerung / Regenwasserzisternen

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass von der Zufahrt / den Bauparzellen kein Oberflächenwasser auf die Straße, den Gehweg bzw. auf öffentlichen Grund abfließen kann und dort u. a. Vereisungen hervorruft. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch z.B. Rigolen oder Mulden ortsnahe zu versickern. Für das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachflächen sind auf den Baugrundstücken Zisternen vorzuhalten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Die Oberflächenentwässerung soll mittels Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen. Eine Einleitung in den öffentlichen

Schmutzwasserkanal ist nicht möglich. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Grundsätzlich ist die Entwässerung beim Bauantrag mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.

Übersteigt die befestigte Fläche 1000 m², ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag erforderlich (keine Einleitung in den Schmutzwasserkanal).

Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich der zeitlich befristeten provisorischen Wendemöglichkeit ein Regenwasserrückhaltebecken geplant.

Die weitere Ableitung kann über den öffentlich gewidmeten Eckweid- und Dobelauerweg erfolgen. Für die Einleitung in den Neumüllerbach ist rechtzeitig vor Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.11 Bauliche Einfriedungen

Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m und einem Abstand von 0,50 m lt. Festsetzungen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Zäune sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 10 cm zwischen Unterkante Zaun-feld und Boden auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel) im Gebiet zu erhalten.

4.12 Erschließung

Straßen und Wege

Im Osten der neuen Baugebiete grenzt bereits ein Feldweg, der in Besitz der Stadt Passau ist, an. Dieser Feldweg soll infolge der neugeplanten Baugebiete verbreitert und asphaltiert werden. Diese Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der geplante Ausbau der Straße ist wie folgt vorgesehen:

- Breite der Fahrbahn mit Schrammbord: 5,50 m
- Breite Gehweg, einseitig: 2,00 m

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf beiden Seiten ein Streifen von 0,50 m von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Einzäunungen, etc. sowie von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen dürfen nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden.

Es wird am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit mit Radius 9 m eingeplant. Die Umsetzung des Ausbaus der Erschließungsstraße soll im Zuge der Umsetzung der weiteren Bauabschnitte 2 und 3 erfolgen.

Für die Ausführung der Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken, ist in Bayern, die als Technische Baubestimmung eingeführte "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) verbindlich anzuwenden. Verantwortlich hierfür ist der jeweilige Eigentümer / Bauherr der baulichen Anlage.

Wasserwirtschaft und Kanalisation

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten, z.B. durch Verwendung von Spartasten bei Toilettenspülkästen und Regenwasser zur Gartenbewässerung. Abwässer unterhalb der Rückstauenebene sind nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik über Hebepumpen rückstausicher einzuleiten.

Die Entwässerungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant werden.

Grundstückseigentümer müssen dafür sorgen, dass wild abfließendes Wasser auf dem eigenen Grundstück versickert und dürfen dessen natürlichen Ablauf nicht durch Aufschüttungen oder Pflasterungen verändern oder verstärken, um Schäden auf Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Energie- und Wasserversorgung sowie Telekommunikationsdienste

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gewährleistet.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom.

Sofern die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb erforderlich werden, wird eine Abstimmung hinsichtlich der Koordinierung rechtzeitig stattfinden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die geplante öffentliche Erschließungsstraße.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holzsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

4.13 Feuerwehruzufahrten und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten. Der Aufstellort ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

Sofern die Bereitstellung nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, ist auf den betroffenen Baugrundstücken ein entsprechender Löschwasserbehälter unterirdisch nach dem Stand der Technik zu errichten.

5. Grünordnung

Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der notwendigen Befestigungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen mindestens 25% heimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste Wildsträucher). Es sind „grüne“ Gartenflächen anzulegen. Schotter-, Kies- und reine Rindenmulchflächen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder ähnlichen Abdeckungen ist untersagt.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung mit einer Maximalhöhe von 15m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzenliste Bäume). Alternativ können Obstbaum Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden.

Landschaftsfremde Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind zur Förderung eines landschaftstypischen Ortsrandes an den Außengrenzen nicht zulässig. Weiterhin nicht zulässig sind Kirschlorbeerhecken (ebenfalls giftig) wegen ihres invasiven Potentials für die heimische Vegetation.

Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß §§ 47 + 48 AGBGB zu beachten.

Pflanzenlisten (Vorschläge)

Bäume II. und III. Ordnung (bis maximal 15m Höhe)

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16

Feldahorn – *Acer campestre* „Elsrijk“

Spitzahorn – *Acer platanoides* „Cleveland“

Spitzahorn – *Acer platanoides* „Eurostar“

Hainbuche – *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“

Scharlach-Apfel – *Malus tschonoskii*

Hopfenbuche – *Ostrya carpinifolia*

Gefüllte Vogelkirsche – *Prunus avium* „Plena“

Salweide – *Salix caprea* (als Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm)

Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*

Winterlinde – *Tilia cordata* „Rancho“

Obstbäume

Mindestqualität Hochstamm: 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm (wenn verfügbar) ansonsten Stammumfang 7-8cm

Mindestqualität Halbstamm: 2x verpflanzt ohne Ballen

Apfel: z.B. Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Klarapel, Topaz

Birne: z.B. Alexander Lukas oder Gute Luise

Kirsche: Frühsorten z.B. Burlat oder Merton Glory

Pflaumen: z.B. Hauszwetsche oder Italienische Zwetsche

Wildsträucher (angeführt wurden nur ungiftige bzw. geringgiftige Wildsträucher)

Mindestqualität: Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100cm

Hartriegel – *Cornus sanguinea*

Haselnuss – *Corylus avellana*

Schlehe – *Prunus spinosa* (Achtung Ausläuferbildung)

Kornelkirsche – *Cornus mas*

Holzapfel – *Malus sylvestris*

Schwarze Johannisbeere – *Ribes nigrum*

Hundsrose – *Rosa canina*

Weinrose – *Rosa rubiginosa*

Kletterpflanzen (angeführt wurden nur geringgiftige Kletterpflanzen)

Mindestqualität Spalierobst: Busch im Container

Mindestqualität Kletterpflanzen: Solitär im Container, Höhe 80-100cm

Spalierobst (Äpfel und Birnen)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“)

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

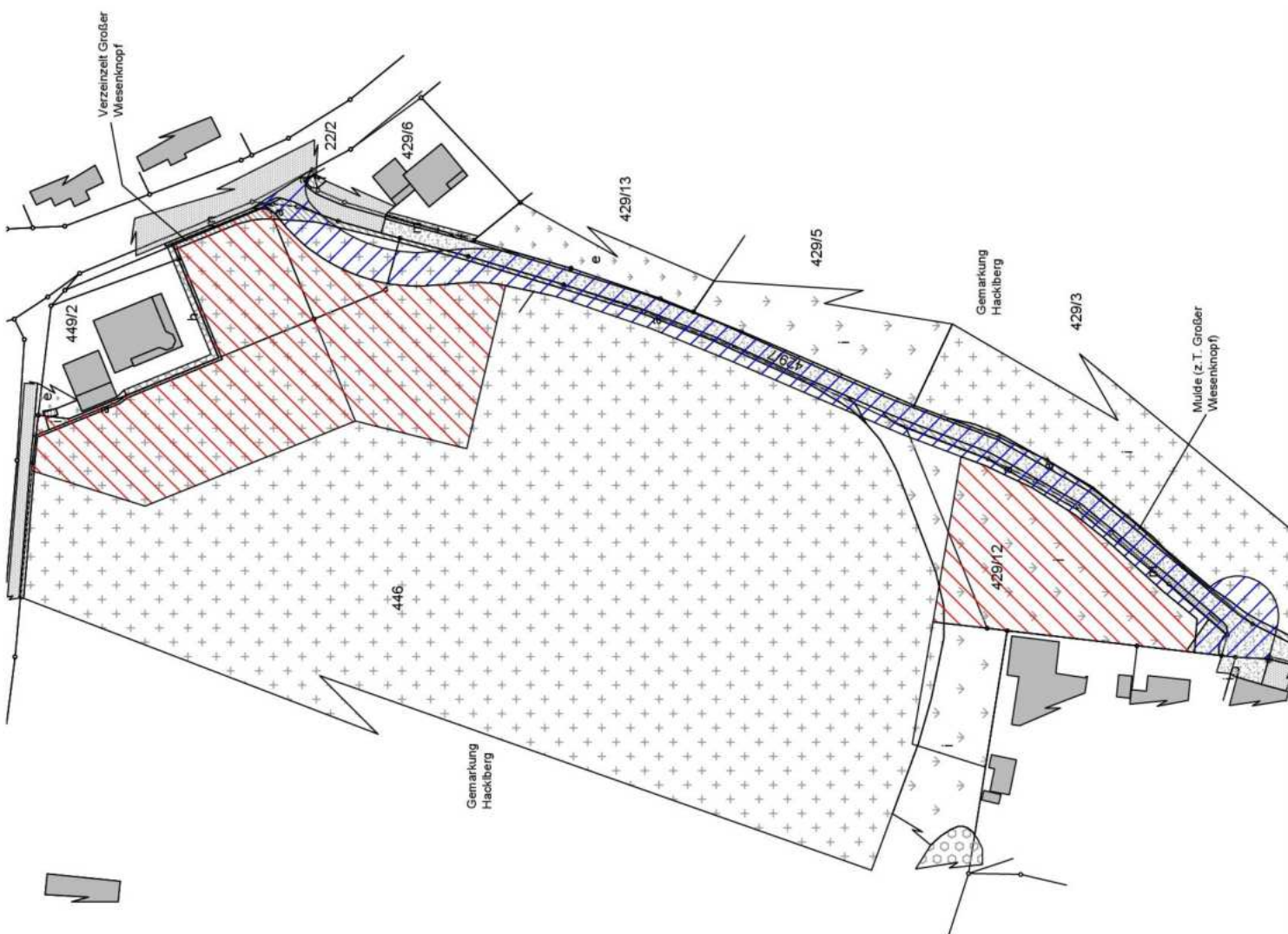
6.1 Ausgleich

Der Ausgleich (A 1) der Bauflächen (Bauparzellen 1 + 4 sowie z.T. 3 - Flurstück_446/7, Gemarkung Hacklberg) und der Privatstraße erfolgt durch die Pflanzung einer Obstbaumreihe auf dem Flurstück 446, Gemarkung Hacklberg im nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet entlang der Straße nach Höflein. Die Ackerfläche wird dabei auf einer Fläche von 709 m², durch das Aufbringen von Drusch- oder Mähgut artenreicher frischer Wiesen aus dem Stadtgebiet, in eine Extensivwiese umgewandelt (Anerkennungsfaktor 1,0). Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist im Juni und die 2. Mahd im September durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist untersagt. Auf der Wiesenfläche sind 5 Obstbaum-Hochstämme mit der Mindestqualität: 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8-10 zu pflanzen. Gegen Verbiss sind die Obstbäume mit einer mindestens 1,2m hohen Verbissschutzhülse zu schützen. Zur Sicherung gegen Winddruck sind mindestens 2 Baumpflöcke einzubauen. Die Verankerung erfolgt dann z.B. mit einem Kokosstrick. Die Baumsicherung ist nach 3-4 Jahren zurückzubauen. Im 3. Jahr muss kontrolliert werden, ob die Bindung zu eng wird. Bei Bedarf sind die Bäume neu zu binden. Im 5. Standjahr muss die Verbissschutzhülse entfernt werden. Ausgefallene Obstbäume sind zu ersetzen.

Der Ausgleich (A 2) der Bauparzelle 6 erfolgt durch die Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang dem Feldweg im Süden des Flurstücks 429/3, Gemarkung Hacklberg. Die Ackerfläche wird dabei auf einer Fläche von 573 m², durch das Aufbringen von Drusch- oder Mähgut artenreicher frischer Wiesen aus dem Stadtgebiet, in eine Extensivwiese umgewandelt (Anerkennungsfaktor 1,0). Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist im Juni und die 2. Mahd im September durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist untersagt. Auf der Wiesenfläche sind 11 Obstbaum-Hochstämme mit der Mindestqualität: 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8-10 zu pflanzen. Gegen Verbiss sind die Obstbäume mit einer mindestens 1,2m hohen Verbissschutzhülse zu schützen. Zur Sicherung gegen Winddruck sind mindestens 2 Baumpflöcke einzubauen. Die Verankerung erfolgt dann z.B. mit einem Kokosstrick. Die Baumsicherung ist nach 3-4 Jahren zurückzubauen. Im 3. Jahr muss kontrolliert werden, ob die Bindung zu eng wird. Bei Bedarf sind die Bäume neu zu binden. Im 5. Standjahr muss die Verbissschutzhülse entfernt werden. Ausgefallene Obstbäume sind zu ersetzen.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und Reallast zu sichern. Die Ausgleichsfläche A 1 ist spätestens 1 Vegetationsperiode nach dem Baubeginn auf einer der Bauparzellen 1 und 4 herzustellen. Die Ausgleichsfläche A 2 ist spätestens 1 Vegetationsperiode nach dem Baubeginn auf der Bauparzelle 6 anzulegen.

Der Ausgleichsbedarf der Bauparzelle 3 mit dem Flurstück 446/9 in der Gemarkung Hacklberg mit einer Fläche von 248 m² sowie der Bauparzelle 5 mit einer Fläche von 431 m² erfolgt über das städtische Ökokonto „Gründoblwiese“. Der Ausgleichsbedarf der öffentlichen Erschließungsstraße mit einer Fläche von 714 m² erfolgt ebenfalls von dem städtischen Ökokonto „Gründoblwiese“. Der Anerkennungsfaktor des Ökokontos liegt bei 1,0. Der Ausgleichsbedarf entspricht somit der notwendigen Abbuchungsfläche.



Bestand
Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden 2003 -
Arten und Lebensräume

Ohne Bewertung

Gebäude

Asphalt, Betonpflaster (eng verlegt)

Arten und Lebensräume mit geringer Bedeutung

Intensivacker, Wechselgrünland

Intensivgrünland, Rasen

Artenarme Säume

Schnitthecke mit einheimischen Arten

Schnitthecke mit fremdländ. Arten, Bodendecker

Holzlagern

Wege, Plätze befestigt

Arten und Lebensräume mit mittlerer Bedeutung

Wiese mäßig extensiv, artenarm

Saum mäßig artenreich

Sonstige standortgerechte Laubmischwälder - mittel

Eingriff

Bauparzellen / Private Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

Stadt Passau

BBP WA Doblhof - 1. Bauabschnitt

Gemarkung Hacklberg

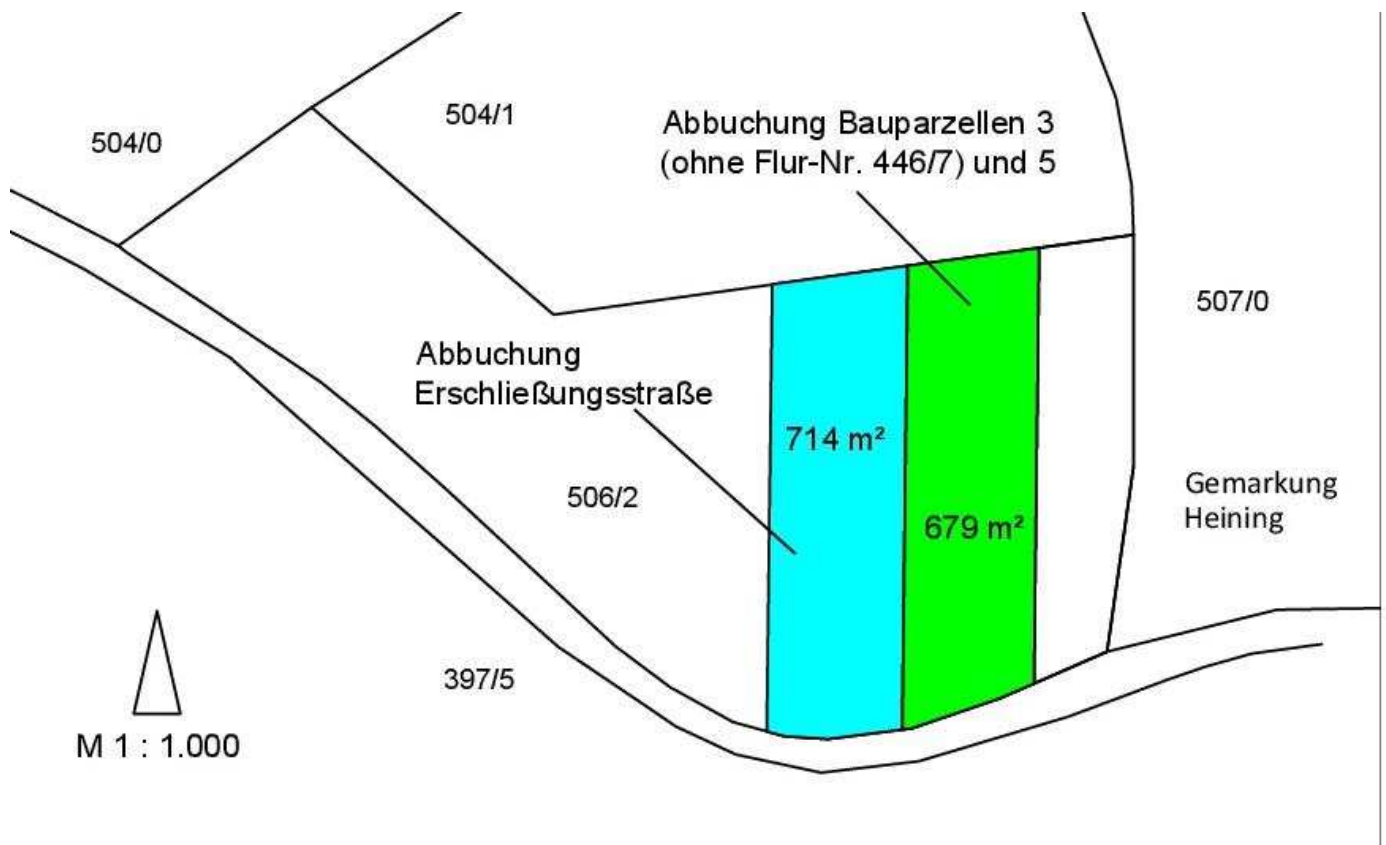
Karte: Bestand + Eingriff

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 06.10.2025

Planer: Büro Blattwerk in 94121

Salzweg, Bachleithe 8



BBP WA Doblhof, 1. Bauabschnitt
Ökokonto Gründoblwiese
Gemarkung Heining

6.2 Artenschutz

Der Umgang mit dem Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Bereich der neuen Erschließungsstraße auf Höhe Doblhof ist artenschutzrechtlich vor der Ausführung des Straßenbaus abzuhandeln, da potentiell die streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge betroffen sind.

Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichen Lichtquellen (Leuchtspektrum 2.500 – 2.700 Kelvin) anzulegen. Die Lichtabstrahlung nach oben ist unzulässig.

6.3 Schutzmaßnahmen Vegetation

Die Wiese auf dem Flurstück 429/13, Gemarkung Hacklberg ist während des Baus der Erschließungsstraße vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Mahd des mäßig artenreichen Saumes bzw. der mäßig extensiven, artenarmen Wiese im Eingriffsbereich der Erschließungsstraße jeweils vor der Blütenbildung im Ausführungsjahr.

6.4 Bodenschutz

Getrennter Abtrag von Ober- und Unterboden. Verwertung des Oberbodens vor Ort bzw. extern. Bei Zwischenlagerung vor Ort maximale Mietenbreite 5m und -höhe 2m sowie lediglich andrücken der Miete mit der Baggerschüssel. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB bearbeitet. Es werden für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet zum einen 2 Ausgleichsflächen (Extensivwiese mit Obstbaumreihe) auf Teilflächen der Flur-Nr. 446 und 429/3, Gemarkung Hacklberg angelegt. Zum anderen erfolgt die Kompensation durch die Abbuchung vom städtischen Ökokonto „Gründoblwiese“.

8. Hinweise

8.1 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets wird gebeten, den zuständigen Ver- bzw. Entsorger zu verständigen. Um Unfälle und Rohr-Kabelschäden zu vermeiden, müssen die vorh. Trassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

8.2 Immissionen

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

8.3 Ökologische Maßnahmen

Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a WHG sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung

von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen. Extensive Gründächer können energetisch in dieser Hinsicht gut mit PV-Modulen kombiniert werden.

Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der vorhandenen Versorgereinrichtungen (z. B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für ein eventuelles Versetzen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt in Privatgärten

Die heimische Tierwelt (z.B. Hummeln, Wildbienen, Tagfalter, Igel) und heimischen Pflanzen können durch z.B. durch folgende Maßnahmen gefördert werden:

- eine artenreiche Blumenwiese mit heimischem Wiesensaatgut auf einem Gartenfleck anlegen und diese nur 2-3 x/Jahr mähen
- blühfreudige Staudenbeete anzulegen, Blumenzwiebeln und Blütensträucher pflanzen
- kein Gift verwenden

8.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächenversiegelungen / Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Nur bei der privaten Straße (neue Straße zu der nördlichen Baufläche) sind versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge zulässig, ansonsten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

8.5 Bodendenkmäler

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.6 Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle liegen keine Erkenntnisse vor.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

8.7 Klimaschutz

Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird empfohlen, bei der Energieversorgung der Gebäude auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, wie z.B. durch die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) oder Wärmepumpen. Ziel ist eine nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung im Sinne der Energiewende.

Energieeffiziente Gebäudeplanung

Es wird empfohlen, die Gebäude unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs so auszurichten, dass eine optimale passive Solarnutzung ermöglicht wird. Dabei sollte die Anordnung von Räumen und Fenstern so gestaltet werden, dass Aufenthaltsräume bevorzugt nach Süden ausgerichtet sind, um solare Wärmegewinne und eine gute Tageslichtversorgung zu fördern.

Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen

Es wird empfohlen, bei der Errichtung der baulichen Anlagen nachhaltige, ökologische und möglichst regional verfügbare Baustoffe zu verwenden. Dies umfasst beispielsweise den Einsatz von Holz aus zertifizierter Forstwirtschaft, Recyclingmaterialien oder schadstoffarmen Bauprodukten. Eine ressourcenschonende Materialwahl trägt zum Umwelt- und Klimaschutz sowie zur Förderung der regionalen Wirtschaft bei.

Ressourcenschonung im Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, wassersparende Technologien wie Durchflussbegrenzer, sparsame Armaturen oder wassereffiziente Haushaltsgeräte einzusetzen. Darüber hinaus kann die Nutzung von Grauwasser, z. B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung, einen Beitrag zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs leisten und die Umwelt schonen.

Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist als wertvoller Bestandteil des Landschaftshaushalts in seiner Funktion zu erhalten. Bei Bauarbeiten ist er daher sachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Die Anforderungen der DIN 18915 („Vegetationstechnische Arbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind hierbei zu beachten. Ziel ist der Erhalt der Bodenfruchtbarkeit sowie der natürlichen Bodenfunktionen.

Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, geeignete Gebäudeflächen – insbesondere Fassadenflächen – zur Begrünung zu nutzen. Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Minderung städtischer Wärmeinseln, zur Staub- und Schadstoffbindung sowie zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes bei. Darüber hinaus können sie zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Grundeignern im Sinne des § 11 BauGB vorgesehen, insbesondere

- Die Sicherung der Ausgleichsflächen und die Durchführung der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen (gemäß Bebauungsplan)
- Evtl. Übernahme der im Zusammenhang mit der Vertragsausarbeitung entstehenden Kosten.

10. Anlagen

Als Anlage der Begründung dient der Umweltbericht.

Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister