



Stadt Passau



Bebauungsplan
„Haibach-West“

32. Änderung

Begründung

Entwurf vom 01.04.2026

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
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	4
3.4. Geländeänderungen	5
3.5. Stellplätze und Garagen	5
3.6. Grünordnung	5
4. Erschließung	5
4.1. Verkehrstechnische Erschließung	5
4.2. Strom- und Wasserversorgung	5
4.3. Abfallentsorgung	5
4.4. Entwässerung und Abwasserentsorgung	6
4.5. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr	6
5. Naturschutz / umweltbezogene Daten	6
5.1. Einleitung	6
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 32. Änderung des Bebauungsplanes soll auf Fl. Nr. 287/75, Gemarkung Beiderwies ein Mehrparteienhaus mit Tiefgarage ermöglicht werden. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "Haibach-West" herangezogen und angepasst. Dadurch 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 es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. 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 „Haibach-West“ liegt im Osten der Stadt Passau im östlichen Bereich des Stadtteiles Innstadt.

Der Bebauungsplan im Bereich der Flurnummer 287/75, Gemarkung Beiderwies, soll geändert werden, um eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.

Durch die Umstrukturierung wird die vorhandene Siedlungsfläche effizient genutzt und ein Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung gemäß den Zielsetzungen der Bauleitplanung geleistet. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen wird dadurch vermieden.

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen der 32. Änderung wurde der Bebauungsplan „Haibach-West“ herangezogen. Dieser wird auf die geplante Bebauung eines Mehrfamilienhauses angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Topografie

Das Plangebiet der 32. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haibach-West“ und betrifft das ca. 1.060 m² große Grundstück der Flurnummer 287/75, Gemarkung Beiderwies. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 8 m ab.

2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Passau wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet WR dargestellt. Der Gebietscharakter bleibt erhalten.

Das betreffende Grundstück weist derzeit bereits Wohnbebauung in Form eines großen Einfamilienhauses auf.

3. Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet soll weiterhin die Nutzung als Reines Wohngebiet WR nach § 3 BauNVO gelten. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) richtet sich nach den zulässigen Werten für ein WR nach §17 BauNVO.

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.

Hinsichtlich der bebaubaren Fläche wird eine maximale Gesamtfläche des Baufelds festgesetzt.

Die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone wird in den jeweiligen Himmelsrichtungen ausnahmsweise zugelassen. Balkone sind gemäß BauNVO bei der GRZ I Berechnung hinzuzuzählen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen zur Wandhöhe und zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt, sodass sich das geplante Gebäude in die bestehende Umgebung einfügt.

Als höchstzulässige Wandhöhe bzw. Attikahöhe wird 333,8 ü. NN festgesetzt.

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.

Die Abstandsflächen entsprechend der aktuell geltenden Fassung der BayBO sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan legt eine maximale Fläche von 330 m² für die Baugrenze fest, um eine angemessene Gebäudegröße im Einklang mit der Umgebung und den nachbarlichen Belangen sicherzustellen.

Zudem wird eine Baulinie festgesetzt, um einen bedarfsgerechten Abstand zu den Nachbargrundstücken zu gewährleisten und so die Belichtung, Belüftung und Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke zu sichern. Außerdem dient sie der geordneten städtebaulichen Gliederung und stellt sicher, dass sich das neue Gebäude harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügt.

3.4. Geländeänderungen

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Süden nach Norden um rund 8 m ab.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen sind in den Festsetzungen mit maximal 2,00 m geregelt. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des bestehenden Geländes und der Oberkante der Straße darzustellen.

Grundsätzlich sollte der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung als oberstes Ziel 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 dem Baugrundstück, 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 400qm Grundstücksfläche wird ein zu pflanzender Baum festgelegt. Die in den planlichen Festsetzungen gewählten Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist jedoch bindend. Der Artenauswahl dient eine festgesetzte Baumliste.

4. Erschließung

4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Göttweiger Straße.

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 (Göttweiger Straße) bereitzustellen.

4.4. Entwässerung und Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Entwässerung sollte das anfallende Oberflächenwasser am Grundstück im Geltungsbereich der Änderung ortsnah versickert 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 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).

Durch das städtische Versorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m³/h gewährleistet werden.

Da sich das betreffende Grundstück an drei Seiten direkt an der öffentlichen Straße, der Göttweigerstraße, befindet kann diese als Aufstellfläche für die Feuerwehr herangezogen werden.

5. Naturschutz / umweltbezogene Daten

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
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 193 - Fast ausschließlich Braunerden aus skeletthaltiger, lehmiger Granit- und Gneisverwitterung Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 8h - Fast ausschließlich Braunerde aus (grußführendem) Lehm (Kristallinersatz, Lösslehm) Digitale Ingenieurgeologische Karte 1/25000
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern

	L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostempfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	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.

	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

	<p>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.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN

	<p>Ziele</p> <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
	<p>Jahresniederschlagssumme 776,4 mm (Prognostiziert v. 2021-2050) + 4,7% (b. Wahrscheinlich häufigeren Starkregenereignisse)</p>
	<p>Jahresmitteltemperatur 8,2°C; Prognostiziert v. 2021-2050 (+1,5°C)</p>
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	<p>Baubedingte Auswirkungen sind feststellbar, da sich durch die stärkere Überbauung (Nachverdichtung) eine höhere bodennahe Aufheizung der Oberflächen und die Zunahme von Feinstaubemissionen 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.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN

	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von beschatteten Bereichen zur Reduzierung der Bodenaufheizung; Festsetzung von Bäumen auf der Vorhabensfläche
--	--

	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches • Festsetzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches, wo möglich, zur Reduzierung der Bodenaufheizung; keinklimatische Wirkung • Zusätzlich zur Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die verbleibenden Grünflächen so artenreich wie möglich geplant werden. Erhöhung des Artenreichtums auf der Vorhabensfläche
ARTEN / LEBENS- RÄUME	<p>BESTAND</p> <p>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>
	<p>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</p> <p>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT</p>
	<p>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.</p>
	<p>ZIELE UND MAßNAHMEN</p>
	<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 • Aufnahme von Festsetzungen zur artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme vor Abbruch der bestehenden Gebäudeteile • Entnahme der Gehölze außerhalb von Schutzzeiten • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt geringe Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	<p>Großlandschaft Östliche Mittelgebirge</p>
	<p>Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald; 408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald</p>
	<p>Naturraum-Untereinheit (ABSP) Südliche Donaurandhöhen</p>
	<p>Lage Die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung schließt direkt an vorhandene Siedlungsflächen in ausreichender Breite an;</p>
	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 Durch die Lage angrenzend von bereits bestehender Siedlungs- und Streusiedlungsflächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zumal nur eine Nachverdichtung der Bebauung angestrebt wird.</p>
	<p>Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.</p>

	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	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.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung durch die Bauleitung, dass die Lärmbelastung auf die normalen Baustellenzeiten beschränkt werden. An Sonn- und Feuertagen sind Arbeiten auf der Vorhabenfläche zu unterbinden.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden
	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; ANLAGE-BAU-BETRIEBSBEDINGT
	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.
	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

- 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 als Wohngebietsfläche genutzt. Die bereits vorhandene Nutzung bleibt bestehen.

5.3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Wohnbebauung, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in dem umliegenden Siedlungsgürtel widerspiegelt. Anders als das bestehende Bau-recht erlaubt, ist eine Vergrößerung und bessere Ausnutzung der Wohnflächen vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes positiv zu bewerten.

Im näheren Umfeld der geplanten Bebauung ist mehrgeschossiger Wohnungsbau sowie eine Reihenhausstruktur ersichtlich. Durch die Errichtung einer Tiefgarage kann mehr Wohnraum möglich gemacht werden. Die Innen- vor Außenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum wird durchwegs begrüßt.

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 höhere Versiegelung der Fläche ersichtlich. Durch die formulierten Ziele, hochwertige Anpflanzungen und Ausstattung der Freianlagen, und Maßnahmen, Kontrolle des baulichen Bestandes auf Artenbesatz und Entnahme der Gehölze außerhalb von Schutzzeiten, wird der Eingriff auf der Vorhabenfläche gemindert, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Durch die geplante Bebauung und Innenentwicklung wird eine 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 Minimierung 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

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, 01.04.2026

Datum, Unterschrift Referatsleiter

Datum, Unterschrift Oberbürgermeister