

„GE-GI Patraching Ost“

Gemarkung Hacklberg



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Inhaltsverzeichnis

- 1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung**
 - 1.1 Einführung und Anlass der Planung
 - 1.2 Planungsziel
- 2. Beschreibung des Geltungsbereichs**
 - 2.1 Lage Abgrenzung und Größe (§9 Abs. 7 BauGB)
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 FFH-Gebiete und Biotope
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Fachplanungen
- 4. Städtebauliche Planung/Erläuterung der Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Baufelder/Abstandsflächen
- 5. Dachgestaltung**
- 6. Grünordnung**
- 7. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Entwässerung**
- 10. Abwehrender Brandschutz**
- 11. Sonstige Hinweise**

Anlagen:

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** Nr. 5479 vom 08.01.202
- **Schalltechnische Untersuchung** Bericht Nr. M185205/01 vom 30.01.2026

1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung (§1 Abs. 3 BauGB)

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Mit der 7. Änderung des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GE-GI Patraching Ost“, Gemarkung Hacklberg, soll die Änderung der Verkehrsführung sowie die Einhausung des Verladebereichs im nördlichen Werksbereich der ZF Friedrichshafen AG Standort Passau Patraching, Werk 2 ermöglicht werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme, die Kriterien für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB sind somit erfüllt.

Den entsprechenden Änderungsbeschluss hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 16.09.2024 gefasst.

1.2 Planungsziel

Der LKW - Verkehr auf dem Betriebsgelände der ZF Friedrichshafen AG, Standort Passau Patraching Werk 2 ist als Einbahnstraßensystem organisiert und verläuft von der südlichen Werkspforte östlich an den Fertigungshallen vorbei bis zur nördlich gelegenen Werksausfahrt auf die Tittlinger Straße.

Innerhalb des zu betrachtenden Plangebietes führt der Fahrweg derzeit durch die Verladezone des Warenausgangs. Ziel der Straßenverlegung ist es diesen mit hohem Unfallpotential behafteten Kreuzungspunkt zwischen Fahrzeugen im Verladeverkehr und Richtung Werksausfahrt Nord ausfahrenden LKWs zu entschärfen.

2. Beschreibung des Geltungsbereichs

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Geländes von Werk 2. Es wird abgegrenzt im Norden, Süden und Westen von Werkhallen, im Osten von der Bahnlinie, Passau-Freyung. Im nordöstlichen Bereich schließt eine Wohnbebauung an.



Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Einzelparzellen Fl.Nr. **487** (2.684m²) sowie Teilflächen von Fl.Nr. **490** (ca. 378m²) und **498** (ca. 20.888m²) der Gemarkung Hacklberg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 23.950m².

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

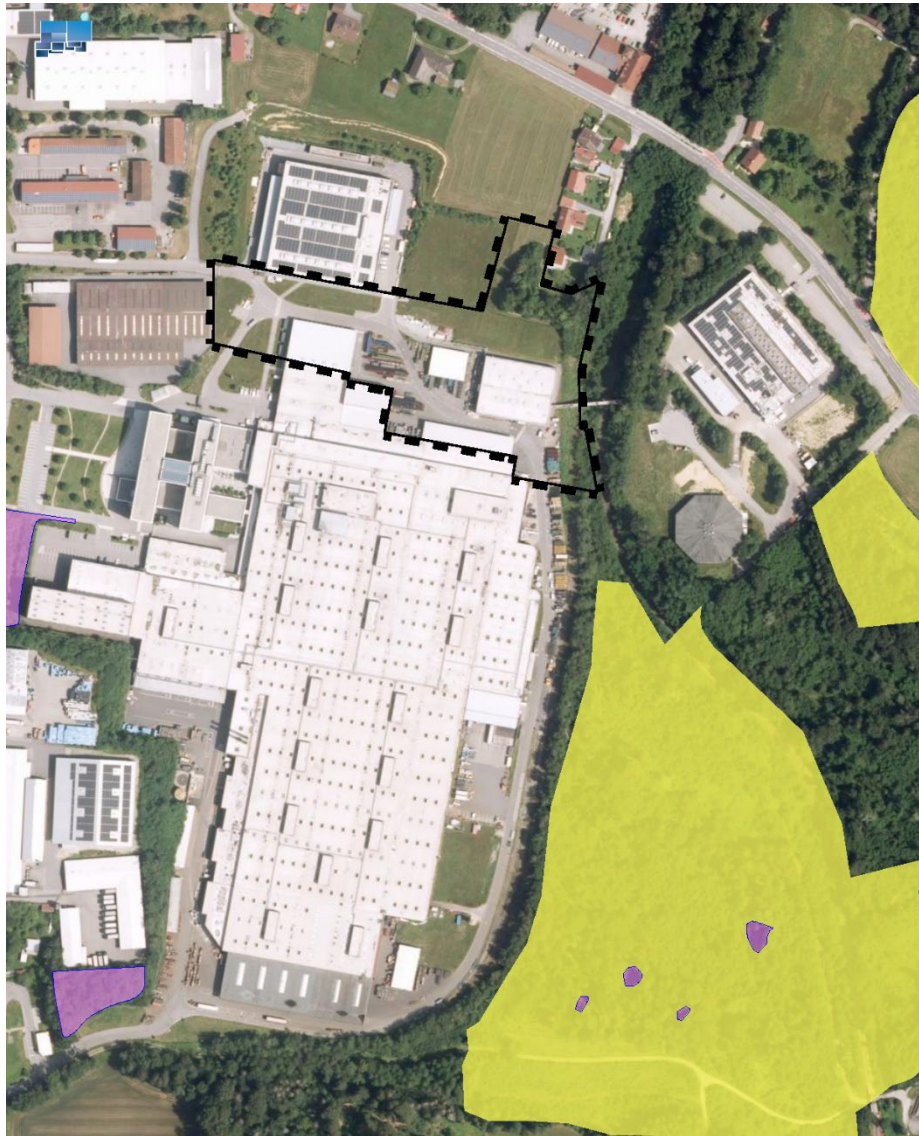
Das angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet 30 „Kerbtäler nördlich der Donau“ wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.



Auszug

3.2 FFH-Gebiete und Biotope

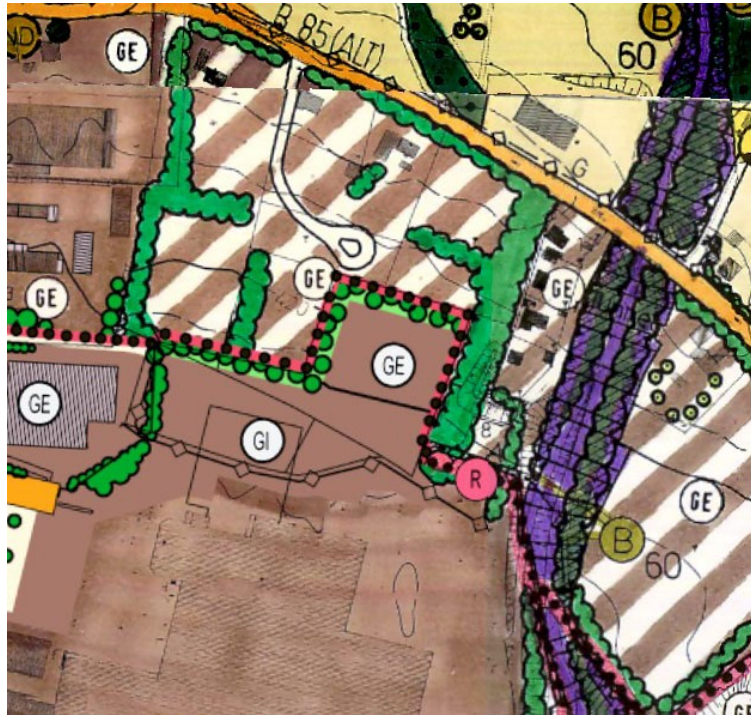
Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich das FFH-Gebiet Nummer 7246-371 „Ilz-Talsystem“ sowie verschiedene Biotope. Diese Flächen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.



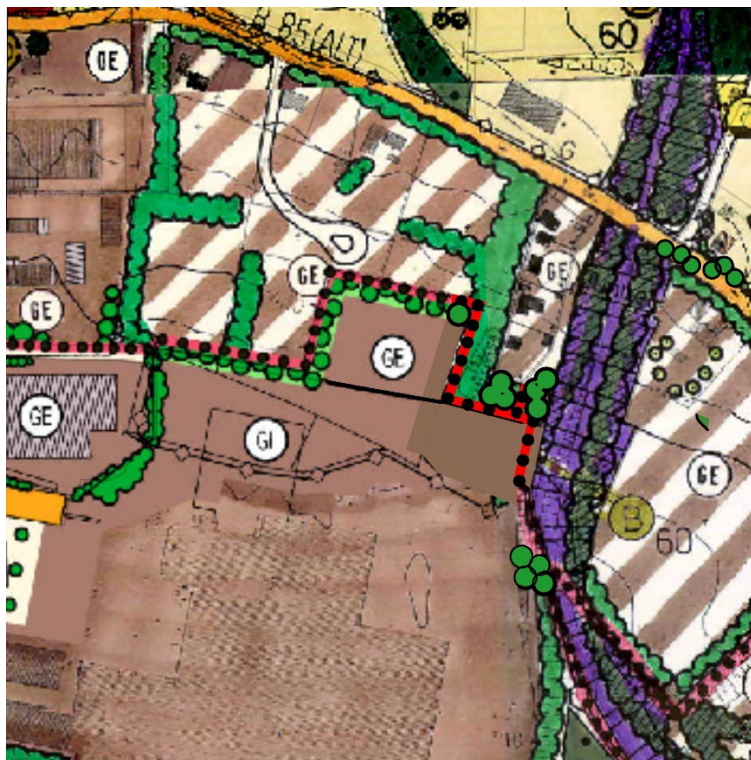
-  Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
-  FFH-Gebiet „Ilz-Talsystem“
-  Biotopkartierungen gem. LfU Bayern

3.3 Flächennutzungsplan

Die bisherige Art der baulichen Nutzung Industriegebiet – GI gem. § 9 BauNVO bleibt von der Änderung unberührt. Der Flächennutzungsplan wird wie folgt berichtigt:



aktuell rechtswirksamer FNP M 1-5000



FNP Berichtigung M 1-5000

3.3 Bebauungspläne

Der Änderung zugrunde liegt der ursprüngliche rechtsverbindliche Bebauungsplan „GE-GI Patraching Ost“, Gmkg. Hacklberg vom 02.06.1982 und beinhaltet teilweise den Geltungsbereich der 3. Änderung vom 30.07.2028, der 5. Änderung vom 04.08.2010 und der 6. Änderung vom 24.08.2011 mit förmlicher Befreiung betreffend die Fl.Nr. 487, 487/7, 490/1, 490/6 und 490/7 vom 25.08.2021.

3.4 Fachplanungen

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage weiterer Fachplanungen aufgestellt

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

4. Städtebauliche Planung/Erläuterung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere im § 9 Abs. 1 unter den Nummern 1 - 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Die bisher im Geltungsbereich festgesetzte Art der baulichen Nutzung Industriegebiet – GI gem. § 9 BauNVO bleibt von der Änderung unberührt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bisher für das **GI** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt an die angepasst:

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO: wird von ursprünglich 0.6 auf max. **0.8** als zulässige Zahl nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen der max. Anzahl der Vollgeschosse sowie der max. zulässigen Wandhöhe bleiben unberührt, max. 3 Vollgeschosse, max. Wandhöhe 15.00m

Für den Änderungsbereich entfällt die bisherige Festsetzung einer Baumassezahl (BMZ) nach § 21 BauNVO: ursprünglich max. 3.1.

Die Festsetzungen sollen möglichst für die sich wandelnden Bedürfnisse und Vorstellungen einen Entwicklungsspielraum offenlassen, der auch nach Erstellung der Gebäude eine maßvolle Veränderung und Ergänzung der Anlagen erlaubt. Es sollte angestrebt werden, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust an städtebaulicher Qualität möglichst einzuschränken und das städtebauliche Konzept durch wenige, eindeutige und sinnfällige Festsetzungen langfristig zu sichern.

4.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben unberührt. Es ist offene und geschlossene Bauweise nach § 20 BauNVO zulässig.

4.4 Baufelder, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Aufgrund der neuen Umfahrung werden die Baugrenzen in Teilbereichen geändert und die Baufelder entsprechend reduziert.

5. Dachgestaltung

Für das **GI** war bislang Flachdach (FD) als einzige zulässige Dachform festgesetzt. Dies wird im Zuge der Bebauungsplanänderung an das GE angeglichen. Hier sind nunmehr auch Flachdach (FD), Satteldach (SD), Sheddach (SHD) und Pultdach (PD) zulässig. Flachdächer sind, soweit nicht vollständig von PV überdeckt, als Gründach auszuführen.

6. Grünordnung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke) zu gestalten.

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Leguminosen anzusäen.

Für Neuanpflanzungen wird auf die Pflanzliste der 6. Änderung verwiesen:

Großkronige Laubbäume (Bäume 1.Ordnung)

Hochstämme (3xv, mB), Stammumfang > 12-14 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (3xv, mDb), Stammumfang > 12-14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Laubsträucher, (2xv, oB) 60-100

autochthone Herkunft

Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mass
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildbirne	Pyrus communis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zuge der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "GE-GI Patraching Ost" wurde zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten durch das Büro Team Umwelt Landschaft Landschaftsplanung + Biologie GbR ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projekt Nr. 5479 vom 08.01.2026 erstellt. Er kommt zu folgendem gutachterlichem Fazit:

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen werden potentielle Beeinträchtigungen für diese Arten/-gruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

Die festgesetzten Maßnahmen umfassen Vorgaben zu Nachtbauarbeiten, Beleuchtung, Gehölzerhalt, Gehölzfällung sowie Vergrämuungsmaßnahmen.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "GE-GI Patraching Ost" wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M185205/01 vom 30.01.2026 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Auswirkungen der geänderten Fahrwegeführung innerhalb des Plangebietes auf die in der Nachbarschaft wirksamen anteiligen anlagenbezogenen Geräuschemissionen betrachtet. Durch das geplante Heranrücken des Fahrweges an die nördlich gelegene Wohnbebauung in Patraching können sich die von Fahrten auf dem Werksgelände verursachten anteiligen Geräuschemissionen tagsüber um etwa 2dB und nachts um etwa 3dB erhöhen.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) zur Tagzeit wird durch die anteilig betrachteten Fahrgeräusche jedoch um mindestens 19 dB unterschritten. Aufgrund dieser deutlichen Unterschreitung ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Änderung der Fahrwegeführung zu schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche führt oder einen maßgeblichen Einfluss auf die bestehende Gesamtbelastung hat.

Zur Nachtzeit sind im Regelfall ohnehin keine Fahrten innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch vorsorglich eine Überprüfung durchgeführt. Selbst zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) noch um mindestens 12dB unterschritten. Aufgrund der Unterschreitung wären auch nachts keine Geräuschbeiträge zu erwarten, welche maßgeblich zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes beitragen könnten.

Beurteilungsrelevante Maximalpegel infolge charakteristischer kurzzeitiger Geräuschspitzen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Gutachten der Lärmschutzberatung Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M185205/01 vom 30.01.2026 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

9. Entwässerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf dem 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 Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

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 zu regeln.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

Garagen und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können. Ein Oberflächenwasserabfluss auf angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, Bahn- und Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

Oberflächenwasser wird, soweit es baugrundtechnisch nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in die auf dem Baufeld bestehende Rückhalteeinrichtung in Form eines Stauraumkanals DN 1400 eingeleitet und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, das Volumen der Rückhaltung und die Menge des Drosselabflusses ist mit der Dienststelle 450/Stadtentwässerung abzustimmen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu stellen.

10. Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr: Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 2 BayBO a.F. (nunmehr Art. 12 BayBO n. F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

Löschwasser: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist für den Grundschatz und die Sicherstellung eines darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz sind Überflurhydranten zu verwenden.
Auf dem Baufeld ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter vorhanden.

11. Sonstige Hinweise

In den sonstigen Hinweisen werden Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bahnlinie sowie bodendenkmalpflegerische Belange erläutert.

Stadt Passau

Passau, den XX.XX.XXXX

Udo Kolbeck

Referent für Stadtentwicklung

Andreas Rother

Oberbürgermeister