

Flächennutzungsplan, 107. Änderung und parallel Bebauungsplan „Stelzhof“ Gmkg. Hacklberg

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Fachstelle	Anregungen, Bedenken	Erledigung
Bayer. Bauernverband 16.01.2013	Keine Einwände. Anmerkung: Die geplante Ausgleichserfordernis ist im Vergleich zur neu bebauten bzw. versiegelten Fläche als relativ hoch einzustufen. der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist jedoch relativ gering und somit hinnehmbar. Bezweifelt wird jedoch, ob der landwirtschaftlich genutzte Boden, wie im Umweltbericht auf Seite 9 beschrieben, wirklich als naturfern einzustufen ist. Dem Bayer. Bauernverband ist auch klar, dass Beton den Boden vor sämtlichen Stoffeintragungen schützen würde.	Wird zur Kenntnis genommen. Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund des Stoffeintrages als „naturfern“ einzustufen (vgl. Umweltbericht).
Bischöfl. Ordinariat Passau 14.01.2013	Keine Einwände bzw. Anregungen.	-----
Bund Naturschutz 09.01.2013	Die Abwasserfrage muss v o r Baubeginn klar sein: entweder eigene Anlage des GE oder vorhandene Pflanzenkläranlage. Dabei muss sichergestellt sein, dass die Pflanzenkläranlage für eine Erweiterung ausgelegt ist. Auf keinen Fall sollen die Abwässer des GE – auch nicht vorübergehend – ungeklärt abgeleitet werden. Die Feldulme ist eine geschützte Art und steht auf der Roten Liste. Bei den Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt sie aber nicht mehr vor. Es soll eine Ersatzpflanzung erfolgen.	Wird berücksichtigt – die Abwässer werden in die bestehende Pflanzenkläranlage eingeleitet. Diese ist laut Betreiber bzw. dem prüfenden Ingenieurbüro Seitz bei weitem noch nicht ausgelastet. Wird berücksichtigt – es erfolgt eine Ersatzpflanzung.

	Beim Monitoring sollen auch die Maßnahmen zum Reptilienschutz überwacht und kontrolliert werden. Besonderer Schutz während und nach der Bauzeit für das Biotop 1016-03/04 ist erforderlich.	Wird berücksichtigt – das Monitoring wird entsprechend erweitert. Wird berücksichtigt – der Schutz des kartierten Biotops wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
Eisenbahn Bundesamt 17.01.2013	Keine Einwände. Die unmittelbar südlich des Bebauungsplan-Areals vorbeiführende Bahnlinie Passau-Freyung war vor einigen Jahren vorübergehend stillgelegt und ist seit ihrer Wiederinbetriebnahme keine Eisenbahn des Bundes mehr und untersteht somit nicht mehr dem Eisenbahn-Bundesamt, sondern liegt nunmehr in der Zuständigkeit des Freistaates Bayern.	Wird zur Kenntnis genommen.
DB Services und Immobilien 17.01.2013	Gesamtstellungnahme der DB zum Verfahren: Der Betrieb auf dieser Strecke erfolgt durch ein privates Eisenbahnunternehmen, der sogenannten „Ilztalbahn“ (vertreten durch Herrn Prof. Dr. Thomas Schempf), in Kooperation mit der RSE (Rhein Sieg Eisenbahn). Die DB bittet deshalb, auch den o.g. Pächter der Bahnstrecke zu beteiligen. Von Seiten der Deutschen Bahn AG bestehen keine Einwände.	Wird berücksichtigt – siehe Abwägung zur RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn bzw. Ilztalbahn GmbH (<i>siehe unten</i>). Wird zur Kenntnis genommen.
DB Netz AG 03.01.2013	Der Vorgang wurde zuständigkeitshalber an das Immobilienbüro Regensburg der DB Services Immobilien GmbH weitergeleitet, mit der Zielsetzung, von dort ein bahninternes Verfahren mit allen maßgeblich zu beteiligenden Stellungnahmen einzuleiten. Eine abschließende Antwort erhält die Stadt Passau nach Beteiligung der bahninternen Geschäftsbereiche von DB Services Immobilien.	<i>Siehe oben – Stellungnahme der DB Services und Immobilien vom 17.01.2013.</i>
E.ON Netz GmbH 15.01.2013	Da sich innerhalb des Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens der E.ON Netz GmbH keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren. Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber hier vorhanden sein könnten, wird gebeten, diese separat zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt – <i>vgl. Stellungnahmen der E.ON Bayern AG und der Stadtwerke Passau (siehe unten).</i>

E.ON Bayern AG 28.12.2012	Keine Einwände.	-----
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Forstamt 21.01.2013	Keine Einwände. Forstliche Belange nicht berührt.	-----
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Landwirtschaftsamt 21.01.2013	Keine Einwände. Landwirtschaftliche Belange nicht berührt.	-----
Freiwillige Feuerwehr 18.01.2013	Soweit der zweite Rettungsweg aus den Obergeschossen durch eine mit Rettungsgeräten (Leitern) der Feuerwehr erreichbare Stelle einer Nutzungseinheit dargestellt wird ist für den Einsatz tragbarer Leitern zu beachten, dass die Oberkante der Brüstung von zum Anleiten bestimmten Fenstern oder Stellen keinesfalls mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen darf. Soweit der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge (Drehleitern) dargestellt wird, ist für Feuerwehrflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge) die in Bayern bauaufsichtlich eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007) zu beachten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das neu auszuweisende „Dorfgebiet“ (MD) bzw. das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ (GE´) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist sicher zu stellen. Die aus dem Wasserleitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist von den Stadtwerken Passau zu bestätigen. Soweit eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht sicher gestellt werden kann, sind ergänzend ausreichend dimensionierte unterirdische Löschwasserbehälter zu verwenden. Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz Überflurhydranten DIN 3222 (mit zwei B-Abgängen) zu verwenden. Die Abstände der Hydranten voneinander sollen nicht mehr als 80 bis 100 m betragen.	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Laut den Stadtwerken kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden vorgehalten werden. Diese Menge kann aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr – soweit die Gebäude überwiegend mit feuerbeständigen bzw. feuerhemmenden Umfassungen errichtet werden (was in den Genehmigungsverfahren zu regeln ist) – als ausreichend erachtet werden. Wird berücksichtigt.

	Die Erschließungsstraßen müssen ausreichend für Großfahrzeuge der Feuerwehr dimensioniert und so belastbar sein, dass ein jederzeitiges ungehindertes Durchkommen möglich ist. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sicher gestellt bleiben, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit, auch bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) möglich ist. Es ist sicher zu stellen, dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr im erforderlichen Umfang freigehalten werden. Auf die in Bayern bauaufsichtlich eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand: Februar 2007) wird – insbesondere auch im Hinblick auf die mindestens einzuhaltenden Kurvenradien – hingewiesen.	Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge entspricht den üblicherweise geforderten Abmessungen (lichte Höhe x Breite > 3,50 m x 3,50 m) sowie der Tragfähigkeit (100 bzw. 30 KN Achslast).
Handwerkskammer	Keine Äußerung.	-----
Stadtheimatspflegerin Frau Dipl.-Ing. Arch. Gisa Schäffer-Huber 06.02.2013	Keine Einwände.	-----
IHK Niederbayern 14.01.2013	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	-----
Regierung von Niederbayern SG 24 17.01.2013	Die Regierung von Niederbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung: Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: <u>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</u> Nach LEP-Ziel B VI 1.1 sollen u.a. die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. <u>Auslegung der Ziele und Grundsätze</u> Ziel der vorliegenden Planung ist im Wesentlichen die städtebauliche Ordnung des Plangebietes. Ein	Für den überwiegend landwirtschaftlich geprägten östlichen Bereich (Bio-

	Großteil des Areals ist bereits baulich genutzt (z.B. Gaststätte Stelzlhof) und dürfte den Gebietscharakter eines Mischgebietes aufweisen. Die bauliche Nutzung soll nun – in relativ geringem Umfang – erweitert werden und der Aufnahme einer Schreinerei dienen. Für eine größere gewerbliche Entwicklung drängt sich das Areal nicht auf (ungünstige Erschließung, keine direkte Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit, Erholungspotential) und ist derzeit auch nicht geplant. Um zu vermeiden, dass die vorgesehene gewerbliche Nutzung (Schreinerei, Bauhof) in Zukunft als Ausgangspunkt für eine weitere gewerbliche Nutzung missverstanden werden könnte, ist zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet als MI dargestellt werden kann.	hof, Gaststätte) wird ein hierfür geeignetes und die vorliegenden bzw. angestrebte Nutzungen regelndes „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Für den westlichen Bereich, der neben dem bestehenden Diözesanlager künftig auch die auszulagernde Diözesanschreinerei sowie den Bauhof der Diözese aufnehmen soll, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die hier konkret bzw. ausschließlich zulässigen gewerblichen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auf „Schreinerei, Depot und Bauhof“ begrenzt. Damit werden hier städtebaulich unerwünschte Ausdehnungen der Nutzungsarten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist hier städtebaulich gerechtfertigt, da insbesondere aufgrund der vorliegenden Beschränkungen bezüglich der Erschließung Nutzungen welche einen größeren Zu- und Abfahrtsverkehr generieren würden ungeeignet wären. Einer räumlichen Ausdehnung wird – soweit diese aufgrund der topografischen Gegebenheiten überhaupt möglich wäre – bereits mit den vorliegenden Festsetzungen (z.B. Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen um das GE´ herum) wirksam entgegengesteuert. Diesbezüglich werden keine Vorteile gegenüber einer Mischgebietsfestsetzung (MI) erkannt. Ein MI wird zudem hier als ungeeignet angesehen, da die darin möglichen – bzw. sogar erforderlichen – Wohnnutzungen weder gegeben noch aufgrund der Immissionssituation angestrebt werden.
Regionaler Planungsverband Donau-Wald 21.01.2013	Ziel der Planung ist im Wesentlichen die städtebauliche Ordnung des Plangebietes. Ein Großteil des Areals ist bereits baulich genutzt (z.B. Gaststätte Stelzlhof) und dürfte den Gebietscharakter eines Mischgebietes aufweisen. Die bauliche Nutzung soll nun in relativ geringem Umfang er-	

	weitert werden und der Aufnahme einer Schreinerei dienen. Für eine größere gewerbliche Entwicklung eignet sich das Gebiet nur bedingt (ungünstige Erschließung, keine direkte Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit, Erholungspotential) und ist derzeit auch nicht geplant. Im Hinblick auf LEP-Ziel B VI 1.1 sollen u.a. die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Um zu vermeiden, dass die vorgesehene gewerbliche Nutzung (Schreinerei, Bauhof) in Zukunft als Ausgangspunkt für eine weitere gewerbliche Nutzung missverstanden werden könnte, ist zu prüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet als MI dargestellt werden kann.	Das Plangebiet gewährleistet für die – im Bebauungsplan konkret festgesetzten – zulässigen Nutzungen (<i>siehe Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Niederbayern</i>) Synergieeffekte aufgrund der hier bereits vorliegenden Einrichtungen, die an anderen Stellen im Stadtgebiet nicht gegeben sind. <i>Bezüglich der Vermeidung einer hier städtebaulich unerwünschten Weiterentwicklung von Gewerbeflächen siehe oben zur Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern.</i>
RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH 15.01.2013	<u>Beabsichtigte eigene Planungen, die den Planbereich berühren könnten:</u> Neubau eines Bahnsteiges auf der der Baumaßnahme abgewandten Gleisseite, einschließlich eines Fußgängerüberweges über Gleise und Zuwegung zum Stelzlhof. <u>Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</u> Es ist aus sicherheitstechnischen Gründen keine Wassereinleitung in Bahnseitengraben erlaubt (Allgemeines Eisenbahngesetz). <u>Sonstige Informationen und Empfehlungen:</u> Die Entwässerung kann nicht in Richtung Gleiskörper erfolgen (vgl. Umweltbericht Seite 13), weil die Entwässerung nicht auf weitere Niederschlags- oder Schichtenwasser ausgelegt ist. Die Ausweitung des Ausfahrtsbereiches auf St 2125 muss als genaue Planung der RSE GmbH noch vorgelegt werden, da sich im unmittelbar betroffenen Bereich ein Brückenbauwerk der Eisenbahn befindet.	Wird zur Kenntnis genommen und – soweit erforderlich – berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweitung des Ausfahrtsbereiches ist nicht mehr vorgesehen.
Ilztalbahn GmbH	Keine Äußerung.	-----

Staatliches Bauamt Passau Bereich Straßenbau 10.01.2013	Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2125 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:</u> Es ist beabsichtigt, die Staatsstraße 2125 im Bereich des Stelzhofes auszubauen. <u>Einwendungen:</u> Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Bedingungen in die planerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden: <u>1. Anbaubeschränkungen</u> Außerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten: alle baulichen Anlagen (auch Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Stützmauer usw.) – mind. 20 m; stabile Einzäunung – mind. 10 m; einfache Einzäunung – mind. 5 m; Lagerplätze und Baustelleneinrichtungen – mind. 15 m; Bäume – mind. 10 m; Sträucher – mind. 7,50 m. <u>2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen</u> Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Abschnitt 1260, Station 4.380 an die Staatsstraße zu erschließen. Das Ausfahren aus dem Grundstück ist nur in Richtung FJS-Brücke (Rechtsabbieger) zulässig. Eine entsprechende Beschilderung ist anzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen und – soweit erforderlich – in der Planung berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Die aufgeführten Mindestabstandsflächen werden alle eingehalten. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Konkrete Beschilderungen sind jedoch nicht Gegenstand von Bauleitplänen und können daher nicht festgesetzt werden.
--	--	---

	Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen. <u>3. Privatzufahrten</u> Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen. <u>4. Sichtdreiecke</u> Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. frei zu halten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten (bei 70 km/h): 110 m beiderseits in Richtung Passau/Vilshofen im Zuge der Staatstraße; 10 m im Zuge der bestehenden Zufahrt jeweils gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße. <u>5. Entwässerung der Bauflächen</u> Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. <u>Fachliche Informationen und Empfehlungen:</u> <u>Verkehrsentwicklung:</u> Die Verkehrsbelastungszahlen können unter http://baysis.bybn.de eingesehen werden. <u>Lärmschutz:</u> Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.	Wird berücksichtigt – derartige Einmündungen liegen hier jedoch nicht vor. Wird berücksichtigt – derartige Zufahrten liegen hier jedoch nicht vor. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt.
Staatl. Gesundheitsamt 14.01.2013	Keine Einwände.	-----

Stadtwerke Passau Gas-Strom-Wasser- Verkehr 18.01.2013	Keine Einwände. Eine Versorgung mit Strom, Wasser und Telekom- munikationsdiensten ist gewährleistet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wasserwirtschaftsamt 15.01.2013	In den vorliegenden Planungen (Ziffer 3.4 der textl. Festsetzungen) sind die wasserwirtschaftlichen Be- lange weitgehend berücksichtigt. Zu Ziffer 3.4.3 Abwasser sind jedoch noch folgende Nachweise erforderlich: - Nachweis, dass die bestehende Kleinkläranlage (50 EW) auch für die zusätzlichen Nutzungen (Wohnen, Schreinerei, Bauhof etc.) ausreichend bemessen ist. Ggf. ist eine Tektur zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig oder - alternativ der Nachweis für die Entsorgung über eine eigene Kläranlage für die zusätzlichen Nutzungen mit Ableitung zur Donau. Der Anschluss an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Passau bleibt für den Fall vorbehalten, dass durch die zusätzlichen Nutzungen mit einem deutlich höheren Abwasseranfall als bisher zu rechnen ist. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der o.g. Nachweise möglich. Zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schreinerei, Bauhof) ist die fachkundige Stelle bei der Dienststelle Umweltschutz zu hören.	Wird berücksichtigt – Entsorgung erfolgt über die bestehende, noch nicht ausgelastete Kleinkläranlage. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
ZAW Donau-Wald 07.01.2013	Grundsätzlich keine Einwände. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RaSt 06) zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu beachten. Die Mülltonnen können am Gebäude bereit gestellt werden. Voraussetzung dazu ist die Schaffung einer Wendemöglichkeit entsprechend der RaSt 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge. Sofern es sich dabei um private Flächen handelt, ist die Erteilung einer Haftungsfreistellung erforderlich.	Wird berücksichtigt. Wird dem Grundstückseigentümer mitgeteilt – ist von diesem zu berücksichtigen.

	Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW bleiben hiervon unberührt und sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter sind zu berücksichtigen.	Wird berücksichtigt, bzw. dem Grundstückseigentümer mitgeteilt. Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens – ist ggf. im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens – ist ggf. im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 31.01.2013	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen der Deutschen Telekom evtl. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Es wird gebeten, zum Zweck der Koordinierung, mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ist – da keine Baumaßnahmen der Stadt Passau vorgesehen sind – vom Grundstückseigentümer ggf. zu berücksichtigen.
150 Liegenschaften	Keine Äußerung.	-----
340 Archäologie	Keine Äußerung.	-----
410 Bauverwaltung	Keine Äußerung.	-----
440 Straßen- und Brückenbau 21.01.2013	Keine Einwände.	-----
450 Stadtentwässerung 21.01.2013	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keinen öffentlichen Kanal. Die nächste Anschlussmöglichkeit liegt ca. 450 m westwärts und ist nur über Grundstücke Dritter zu erreichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein öffentlicher Kanal nicht vorhanden und auch nicht geplant ist und wegen der örtlichen Verhältnisse auch kein Anschlusszwang vorliegt.	Wird zur Kenntnis genommen.

	Die Entwässerung des Schmutzwassers ist daher mit der Dst. 470 Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln und ist dann entsprechend deren Vorgaben zu realisieren. Für das anfallende Oberflächenwasser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Konzept zu erarbeiten, aus dem die entsprechenden Entwässerungsanlagen (Sickerrigolen, Regenrückhaltebecken usw.) ersichtlich sind. Das Konzept ist mit der Dst. 470 Umweltschutz / Wasserrecht abzustimmen und gemäß deren Vorgaben umzusetzen.	Wird berücksichtigt – vgl. Stellungnahme Dst. 470 Umweltschutz / Wasserrecht. Wird berücksichtigt – <i>vgl. Stellungnahme Dst. 470 Umweltschutz / Wasserrecht.</i>
470 Umweltschutz – Immissionsschutz 15.01.2013	Keine Einwände.	-----
470 Umweltschutz – Wasserrecht 03.01.2013	Keine Einwände. Die in der Begründung zum Bebauungsplan festgelegten Möglichkeiten zur Abwasserbeseitigung entsprechen den Vorgaben der Dst. Umweltschutz vom 29.11.2012. In Bezug auf das Schmutzwasser bestehen 2 Varianten. Der Vorhabensträger soll sich möglichst bald für eine Variante entscheiden, die dann ggf. im Plan darzustellen ist. Ebenso soll das Konzept für das Oberflächenwasser erarbeitet und im Plan (Regenrückhaltebecken, Sickerbecken) dargestellt werden.	Wird berücksichtigt. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende, noch nicht ausgelastete Kleinkläranlage; die des Oberflächenwassers über einen ausreichend zu dimensionierenden Stauraumkanal in die bestehende Ableitung zur Donau.
470 Untere Naturschutzbehörde 18.01.2013	<u>107. Änderung FNP/LPI:</u> Die Ausweisung eines Gewerbegebietes und Dorfgebietes ist von der Nutzung durch Festsetzungen im B-Plan in der Art eingeschränkt, dass die in der Begründung angeführte Intention für die Flächennutzungsplan-Änderung langfristig erhalten bleibt und auch bei einer Ablösung der konkreten Nutzer eine ungünstige Entwicklung insbesondere hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes unwahrscheinlich bleibt. Mit der Erweiterung des Betriebes des Bischöflichen Ordinariats sind nachhaltige Eingriffe in das Urgelände und in Vegetationsbestände gegeben. Durch die örtliche Situation und die Darstellungen	Wird zur Kenntnis genommen.

	des Flächennutzungsplanes (Erhalt des südlich vorgelagerten Feldgehölzes als Sichtschutz) wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Der beseitigte Vegetationsbestand (Feldgehölz) wird zwar nicht mit einem Feldgehölz in der nämlichen Größe ausgeglichen, dennoch sind die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen geeignet, die Biodiversität im direkten Umfeld zu erhöhen. Umweltbericht Die Inhalte des Umweltberichtes sind hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nachvollziehbar und vollständig. Das Thema Artenschutz wurde sowohl im Umweltbericht zur 108. Flächennutzungsplan-Änderung als auch im Detail im Umweltbericht zum B-Plan abgehandelt (insbesondere unter dem Punkt Tiere). Die Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte verbal argumentativ. Die potentiell betroffenen Arten (Vögel, streng geschützte Reptilien) wurden ausreichend berücksichtigt, Geländebegehungen haben die Relevanzprüfung vertieft, und die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen führen zu keinem Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG. Diese sind allerdings zwingend zu befolgen. Aus unserer Sicht notwendige Ergänzungen im Detail sind in der Folge der Stellungnahme aufgeführt. <u>B-Plan „Stelzlhof“</u> Aus Redundanzgründen wurden etliche Aspekte bereits im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan abgehandelt und nun im Umweltbericht zum B-Plan nicht mehr aufgeführt. In der Stellungnahme zum B-Plan nehmen wir deshalb in der Folge auf beide Umweltberichte Bezug. Eine abschließende Stellungnahme zum gesamten Baugebiet hinsichtlich der Belange des Naturschutzes ist erst möglich - o nach Nachweis der geplanten Behandlung von Regenwasserrückhaltung und Abwasser für das GE. Begründung: 1. Die Abwasserbeseitigung ist für die GE-Flächen zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

	Da die Anlagen für Regenrückhaltung und Klärteich zu zusätzlichem Flächenverbrauch führen können, sind sie grundsätzlich als Eingriffsfläche zu werten, wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen und nicht mit der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen konform gehen. 2. Die Platzverhältnisse des geplanten GE sind sehr beengt. Naturschutzfachlich hochwertige Strukturen sind zum jetzigen Zeitpunkt als zu erhaltende Strukturen festgesetzt entweder unmittelbar im Anschluss an die Baugrenzen des GE oder den vorhandenen Klärteich unterhalb der Gastronomie. Die erforderlichen Anlagen zur Abwasserbehandlung sind im B-Plan-Verfahren mit aufzuarbeiten und im Umweltbericht zu behandeln. Sie sind im Plan darzustellen, auf ihre Zulässigkeit bzgl. der Eingriffsregelung zu prüfen und ggf. hinsichtlich Eingriff und Ausgleich zu bilanzieren. 3. Es muss zumindest abschließend geklärt sein, ob erforderliche Anlagen zu Regenrückhaltung und Abwasserreinigung innerhalb der derzeit ausgewiesenen Baugrenzen möglich sind. - o nach Vorlage eines Regel-Geländeschnittes durch das geplante GE-Gebäude im Westen im Bereich der Abgrabung mit der geplanten Ausformung der Abgrabung, dem Anschluss an das Gebäude und dem Anschluss an das Urgelände Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, des Monitorings und der grünordnerischen Festsetzungen sicher zu stellen, ist ein Städtebaulicher Vertrag erforderlich, der unter anderem eine Sicherung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Grundbuch erfordert. Der Vertrag ist vor Planreife des B-Planes von den Eingriffs-Verursachern zu unterzeichnen. Wir bitten, die Antragsteller auf diese Notwendigkeit rechtzeitig hinzuweisen. <u>Folgende Ergänzungen des Umweltberichtes sowie der textlichen und planlichen Festsetzungen halten wir unabhängig davon für erforderlich:</u>	Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt.
--	--	--

	Wir regen an, den Regelquerschnitt entweder in den Umweltbericht und/oder in die textlichen Festsetzungen unter diesen Punkt mit aufzunehmen. Pkt. 3.5.1.5 Monitoring Lt. Anregung des BN (s. Stellungnahme 9.01.13) ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen auch hinsichtlich der geschützten Reptilien (insbesondere Schlingnatter, Mauer- u. Zauneidechse) vorzunehmen. Dies ist auch im Umweltbericht zur FNP-Änderung unter dem Pkt. 7 Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen zu übernehmen. Pkt. 3.5.2.1 Bitte ergänzen: Der Baustellenbeginn für den westlichen Teil des GE ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vornehmlich in den warmen Monaten (Ende April bis Ende August) durchzuführen, wenn die streng geschützten Reptilien ihre potentiellen Winterquartiere verlassen haben und flüchten können. Abweichungen hiervon bedürfen rechtzeitig des Einvernehmens der uNB. In den vorhandenen Text bitte zusätzlich die unterstrichene Textpassage einfügen: Vor Beginn der Baumaßnahme ist Ende August <u>nach Maßgabe eines Fachbüros</u> ein ca. 50 cm hoher Zaun(s. vorhandener Text). Wir bitten folgende textliche Festsetzung mit aufnehmen: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Brutvögel) sind Gehölzrodungen grundsätzlich nicht zulässig in der Zeit zwischen 1. März und 30. September. Umweltbericht: Umweltbericht zur FNP-Änderung Pkt. 2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt – Vermeidungsmaßnahmen (S. 11) Bitte ergänzen: Schutz europäischer Brutvogelarten: Roden der Gehölze im Baufeld nur zwischen 1. Okt. und 28. Febr. (vgl. Stellungnahme zu Pkt. Textliche Festsetzungen, zusätzlich erforderlicher Pkt.).	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt.
--	---	---

	Umweltbericht zum B-Plan: Die im Umweltbericht angeführten Eingriffs- und Ausgleichsfaktoren sind schlüssig und nachvollziehbar. Lage, Art und Größe der Ausgleichsflächen erscheinen geeignet, die Biodiversität im Gebiet zu erhöhen auch wenn das beseitigte Feldgehölz nicht durch eine geschlossene Gehölzpflanzung in der nämlichen Flächengröße ausgeglichen wird. Hinweis und Anregung: Im Lapfl/FNP ist nördlich der GE-Bebauung und südlich der Obstwiese ein Einzelbaum als zu erhalten dargestellt, der nach unserer Kenntnis so nicht mehr existiert (?). Wir schlagen vor, diese Darstellung im Grünordnungsplan zu übernehmen und an der nämlichen Stelle festzusetzen, dass eine Feldulme autochthoner Herkunft dort als markanter Einzelbaum gepflanzt wird. Mit dieser grünordnerischen Festsetzung würde zusätzlich der Anregung des BN entsprochen (s. Stellungnahme BN vom 9.01.13), den Verlust einer jungen Feldulme im künftig durch das GE überbauten Bereich auszugleichen.	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt.
512 Vermessung	Keine Äußerung.	-----
520 Verkehrsplanung 02.01.2012	Grundsätzlich keine Einwände. Bezüglich der geplanten Erschließung der Flächen über eine Privatstraße wird empfohlen, die vorliegende Planung mit dem Eigentümer der Privatstraße abzustimmen.	Wird berücksichtigt – <i>siehe oben (Ilztalbahn GmbH bzw. DB Netz AG).</i>
540 Bauordnungsamt	Keine Einwände.	-----
610 Wirtschaftsförderung	Keine Äußerung.	-----