

Abwägungstabelle (Stand: 02.09.2019)

Sie betrachten: Auerbach, 2. Änderung  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
 Zeitraum: 08.02.2019 - 11.03.2019

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540</b>	Es bestehen keine Einwände bzw. Ergänzungswünsche!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410</b>  Erstellt am: 12.02.2019 Aktenzeichen: 410 Ge	<p>1. Die Bauverwaltung legt der Stadtplanung nahe, den o. g. Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, Stand: 11.12.2018) erst planreif werden zu lassen, wenn ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, welcher Regelungen über das gesamte Bebauungsplangebiet vorsieht, abgeschlossen worden ist und der Abschluss eines derartigen Vertrags (s. nachfolgende Ausführungen) notwendig werden sollte.</p> <p>In jedem Falle soll bei den jeweiligen Ausschussbeschlüssen zum Ausdruck kommen, dass die Stadt im Hinblick auf ihre wirtschaftliche und finanzielle Situation den Bebauungsplan nur aufstellen kann, wenn vorher ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag abgeschlossen wird (die Notwendigkeit des Vertrags vorausgesetzt). Ggf. wäre es auch sinnvoll, wenn die Dst. Stadtplanung den/die Grundstückseigentümer bzw. den potentiellen Erschließungsträger zu einem Informationsgespräch, an welchem auch die Bauverwaltung teilnehmen würde, einlädt.</p> <p>2. Sollten aus städtebaulicher Sicht in einen noch abzuschließenden Vertrag Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen werden (<u>diese „Nebenbestimmungen“ sollten von der Stadtplanung auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bzw. Stadtratsplenum zur Beschlussfassung vorgelegt werden</u>)?</p> <p>a) <u>Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse</u> (freiwillige Umlegung und Grenzregelung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>b) <u>Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen</u> (Beseitigung von Altlasten bei Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbebrachen; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)</p> <p>c) <u>Freilegung von Grundstücken</u> (Beseitigung von tatsächlichen Hindernissen, die der geplanten Grundstücksnutzung im Wege stehen können; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)</p> <p>d) <u>Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung</u> (Bauleitplan-Entwürfe, städtebaul. Rahmenplan; § 11 abs. 1 Nr. 1 a.a.O.)</p> <p>e) <u>Bebauung</u> bzw. Nutzung der Grundstücke <u>binnen angemessener Frist</u> entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a.a.O.)</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag sind der Teilrückbau und die Anpassung des verbleibenden Teils der Stadlergasse, welcher der öffentlichen Verkehrsfläche angegliedert wird (neue Grenzregelung) zu regeln. Die konkreten Inhalte des Erschließungsvertrages sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Punkte b – e sind keine offensichtlichen Bestandteile des Erschließungsvertrages. Insbesondere ist das Gebiet aktuell bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht seitens der Stadt keine Notwendigkeit, den derzeitigen Bestand innerhalb einer gewissen Frist abzureißen und mit einem Neubau zu versehen. Von einer 5-Jahresfrist wird deshalb Abstand genommen.</p>

Für die Bebauungsplangebiete „Sturmsölden“ und „Sturmsölden-Erweiterung“ sowie „Rosenau“, 44. Änderung, wurden insoweit bereits Regelungen in die entsprechenden Verträge aufgenommen.

Im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung sollten auch bei diesem Bebauungsplangebiet entsprechende Vertragsformulierungen gewählt werden, es sei denn, es gibt sachliche Erwägungen, von einer Fristsetzung abzuweichen (z.B. ein MI wäre aus der Sicht der Stadtplanung anders zu beurteilen als ein WA).

Im Wesentlichen wäre dies eine **5-Jahresfrist zur Rohbauerstellung** (ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Erteilung einer § 33 Baugenehmigung), **verbunden mit einer Vertragsstrafe**, wenn diese Frist nicht beachtet wird. Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten.

f) Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnungsproblemen (Bauträgern werden Bauungsrechte unter den Bedingungen zuerkannt, dass die Bauträger der Stadt einen gewissen Teil der Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu verhältnismäßig niedrigen Preisen überlassen. Verpflichtung an Bauherrn, innerhalb einer bestimmten Frist Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbau bezugsfertig zu errichten; § 11 Abs. 1 Nr. 2 a. a. 0.).

In Ergänzung zu den vorstehenden Sätzen sei darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten enorm gesunken ist (Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.1998: > 1982; Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.2019: > 873) und es sinnvoll und notwendig erscheint, sich aus städtebaulicher Sicht Gedanken zu machen, auch im Rahmen der Bauleitplanung Grundlagen für den sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen.

**Die Bauverwaltung würde im Vertrag insoweit eine 5-Jahresfrist bzgl. der Bezugsfertigkeit (spätestens ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes) fordern (verbunden mit einer Vertragsstrafe) und voraussichtlich festschreiben, dass die Bindung mindestens 25 Jahre bestehen bleiben muss.**

g) Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a. a. 0.)

h) Auferlegung von Folgekosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a. a. 0., auch bzgl. öffentl. Einrichtungen außerhalb des Baugebietes wie Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, Jugendheime, Bäder).

Die Einrichtung, die finanziert werden soll, muss unmittelbar Folge des Bebauungsplanes sein (Ursächlichkeit aus dem konkreten Baugebiet heraus) und auch im Zusammenhang mit dem Vorhaben erstellt werden. Insofern können Folgekosten nur dann vertraglich geregelt werden,

zu f) Auf Grund der Lage angrenzend an vielbefahrenen Verkehrsstraßen und den nahegelegenen Bahngleisen ist eine Wohnnutzung generell nur eingeschränkt möglich. Von einer Forderung zusätzlicher Sozialwohnungen wird daher abgesehen.

g) hier nicht zielführend

h) im B-Plan sind Nutzungen entsprechend § 6 BauNVO zulässig – keine Abweichung von der bisherigen Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, daher hier nicht gegeben.

	<p>wenn sie eine Art Aufwendersersatz für eine konkrete, durch den Bebauungsplan ursächlich veranlasste Einrichtung sind. Je kleiner ein Baugebiet ist, desto schwieriger wird dieser unmittelbare Zusammenhang herzustellen sein.</p> <p>Die tragende Überlegung ist somit, dass die Stadt die Infrastruktur, die sich aus einer "organischen" Fortentwicklung des Stadtgebietes ergibt, selbst tragen muss und somit nur bei einer „sprunghaften“ Entwicklung der Stadt solche Kosten durch Nachfolgelastenvereinbarungen umlegen kann.</p> <p>i) <u>Übernahme von bereits entstandenen Kosten und Aufwendungen bzgl. städtebaul. Planungen</u> (Bebauungsplan-, Rahmenplan- und Erschließungsprojektkosten; § 11 Abs. 1 Nr. 3 a.a.O.)</p> <p>j) <u>Bau eines lt. Bebauungsplan vorgesehenen Kinderspielplatzes, Bolzplatzes, etc. oder Übernahme der entsprechenden Baukosten</u> (§ 11 BauGB - sämtl. Erschließungsanlagen, auch nicht beitragsfähige wie Anlagen zur Müllabfuhr, Brücken, Tunnels und Unterführungen; die Anlagen müssen jedoch für das Vertragsgebiet nach Art und Umfang erforderlich sein).</p> <p>k) Bau von öffentlichen Straßen und Wegen</p> <p>l) Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.</p> <p>3. Im Übrigen wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Grundsätzliches:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</li> </ul> <p>a) <u>Folgendes sei noch angemerkt:</u></p> <p>Die Bauverwaltung kann nicht nachvollziehen, warum der beschränkt-öffentliche Weg Nr. 5 nicht in seiner Gesamtheit überplant und dann komplett nach Straßen- und Wegerecht eingezogen werden soll.</p> <p>Dieser Weg mit der Bestandsverzeichnisnummer 5 hat derzeit folgende Widmung: „Gesperrt für Fahrzeuge aller Art – Fußgängerweg“. Dieser Weg darf derzeit somit grundsätzlich nicht befahren werden.</p> <p>Sofern die Bauverwaltung die im dortigen Bereich notwendige straßenmäßige Erschließung richtig einschätzt, benötigt nur das Grundstück</p>	<p>i) nicht gegeben.</p> <p>j) nicht gegeben.</p> <p>k) Die Kosten für die Umgestaltung der Stadlergasse sind vom Vorhabenträger zu tragen</p> <p><b>Der geplante Bau eines durchgängigen Geh- und Radweges entlang der Regensburger Straße und Stelzhamer Straße und die Errichtung einer längeren Rechtsabbiegespur in der Regensburger Straße</b> werden nicht durch das Vorhaben ausgelöst.</p> <p>l) nicht gegeben.</p> <p>a) Über die Stadlergasse werden die Anwesen Stelzhamerstraße 4a und 4b erschlossen. (öffentliche Erschließung) Zusätzlich verläuft innerhalb einer Teilfläche ein öffentlicher Kanal. Dies bedingt, dass nicht der gesamte beschränkt-öffentlich gewidmete Weg Nr. 5 überplant werden kann.</p>
--	---	---

Flurnummer 160/4 (mit 160/10) eine Überfahrt über die Flurnummer 161. **Wäre es da nicht sinnvoll, im Bebauungsplan die Voraussetzungen für die komplette Einziehung des Weges Nr. 5 zu schaffen.** In diesem Falle könnte die gesamte Fläche der Flurnummer 161 von der Stadt an den potentiellen Investor bzgl. 162/1 und 160 veräußert werden, wobei dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 160/4 (mit 160/10) wohl ein Geh- und Fahrrecht über die im beigefügten Plan vom 12.2.2019 gelb gekennzeichnete Fläche (Ausmaß kann ggf. geändert werden) eingeräumt werden müsste. Alternativ könnte dem Eigentümer der Flurnummer 160/4 (mit 160/10) nach einer entsprechenden Bebauungsplanänderung und Einziehung die gelb gekennzeichnete Fläche (Ausmaß kann ggf. geändert werden) veräußert werden; die verbliebene Fläche der Flurnummer 161 sollte in diesem Falle dann an den potentiellen Investor bzgl. 162/1 und 160 verkauft werden.

**Nachdem der Weg Nr. 5 nach Auffassung der Bauverwaltung in seiner Gesamtheit offensichtlich keine Funktion mehr für Fußgänger hat, wäre es wohl widersinnig, hier weiterhin einen Fußweg (oder ggf. Fuß- und Radweg) auszuweisen.** Die entsprechende Fläche hätte wohl nur noch Erschließungsfunktion für die vorstehenden Grundstücke und es kann doch wohl nicht Aufgabe (Unterhalts- und Baulast) – verbunden mit Kosten - der Stadt (hier Dst. Straßen- und Brückenbau) sein, über einen beschränkt-öffentlichen Weg die Erschließung der Anliegergrundstücke sicher zu stellen, wobei der Bauverwaltung nicht bekannt ist, auf welcher rechtlichen Basis derzeit die Erschließung der Grundstücke mit den Flurnummern 160/4 und 160/10 beruht.

Das Einziehungsverfahren bzgl. des Weges Nr. 5, welches ca. ein halbes Jahr dauert, würde grundsätzlich parallel zum Bebauungsplanverfahren gestartet werden. Die Einleitung des Einziehungsverfahrens ist aber erst dann sinnvoll, wenn sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen abzeichnet, welche Fläche des Weges Nr. 5 nun tatsächlich überplant und eingezogen werden soll. Die Bauverwaltung bittet deshalb die Dst. Stadtplanung, der Bauverwaltung rechtzeitig mitzuteilen, welche Fläche nun tatsächlich eingezogen werden soll. Die eigentliche Einziehungsverfügung wird im Übrigen erst dann erlassen, sobald der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

In der Begründung zum Bebauungsplan sollen auch Ausführungen gemacht werden, warum der gesamte Weg (oder eine Teilfläche davon) überplant und letztendlich nach Straßen- und Wegerecht eingezogen werden soll. Diese Ausführungen sollen dabei auch Bezug nehmen auf die Voraussetzungen für eine zulässige Einziehung nach Art 8 Bay. Straßen- und

Diese Fläche wird mit der Änderung Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Einziehungsverfahren soll entsprechend parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren durchgezogen werden.

**Der geplante Bau eines durchgängigen Geh- und Radweges entlang der Regensburger Straße und Stelzhamer Straße und die Errichtung einer längeren Rechtsabbiegespur in der Regensburger Straße** werden nicht durch das Vorhaben ausgelöst. Es erfolgt ein entsprechender Flächentausch (Stadlergasse gegen Gehwegflächen)

	<p>Wegerecht, wo es sinngemäß heißt, dass eine Einziehung nur zulässig ist, wenn der Weg jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat und/oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für eine Einziehung sprechen.</p> <p>b) In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Nr. 1. u.a.: „... <b>Die Möglichkeiten eines durchgängigen Geh- und Radweges entlang der Regensburger Straße und Stelzhamer Straße und einer längeren Rechtsabbiegespur in der Regensburger Straße werden geschaffen. ...</b>“</p> <p>Soll hier dem potentiellen Investor im Rahmen eines <b>städtebaulichen Vertrages</b> der Bau des genannten Geh- und Radweges sowie der längeren Rechtsabbiegespur (inkl. jeweils der damit verbundenen unentgeltlichen Grundabtretung an die Stadt) auf dessen Kosten aufgebürdet werden, da er als alleiniger Verursacher dieser Maßnahmen und diese Verpflichtung als angemessen angesehen wird?</p> <p>Oder soll hier nur zum Ausdruck gebracht werden, dass durch die Festsetzungen die Stadt grundsätzlich die Möglichkeiten besitzen würde, die entsprechenden Maßnahmen auf eigene Kosten (ggf. über Enteignungen bzgl. des Grunderwerbs) durchzuführen?</p> <p>Die Nr. 4.5 der Begründung enthält ähnliche Ausführungen wie die Nr. 1. der Begründung.</p> <p>c) Wenn hier tatsächlich eine „beschränkt öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt werden soll (was die Bauverwaltung hier als verfehlt halten würde), dann möge man zumindest in der Begründung zum Bebauungsplan darlegen, für wen diese Fläche gedacht ist. Die derzeitige Widmung sieht hier – wie oben dargelegt – nur Fußgängerverkehr vor.</p> <p>d) Ist es wirklich gewollt, dass ggf. Zufahrten über fremde Grundstücke angedacht sind (siehe die schwarzen Pfeile vom Stadtwerke-Grundstück FINr. 160/6 zur „beschränkt öffentlichen Straßenverkehrsfläche“)?</p> <p><b>4. Die Bauverwaltung bittet die Stadtplanung, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr u.a. Folgendes beschließen zu lassen (sofern veranlasst):</b></p> <p>Der Erschließungsträger hat auf seine Kosten im Rahmen eines Erschließungsvertrages/ Städtebaulichen Vertrages – sollte ein derartiger Vertrag tatsächlich notwendig werden - die Maßnahmen durchzuführen, welche die Dst.Stadtplanung als kausal und angemessen ansieht (z.B. Geh- und Radwegbau, Verlängerung der Rechtsabbiegespur, unentgeltliche Abtretung bestimmter Grundstücksflächen an die Stadt, Übernahme der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Vertragsausarbeitung entstehenden Kosten; Fertigstellung bestimmter Hochbauten innerhalb einer bestimmten Frist), wobei die</p>	<p>Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bzw. Überarbeitung der Begründung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Pfeile werden entfernt.</p> <p>Der Erschließungsträger hat auf seine Kosten den Umbau der Stadlgasse durchzuführen</p>
--	---	--

<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q – Bauleitplanung</b></p> <p>Erstellt am: 18.03.2019  Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>genauen Details in dem Erschließungsvertrag/ Städtebaulichen Vertrag zu regeln sind.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:  Bodendenkmalpflegerische Belange:  Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.  Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.  Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.  Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>Stellungnahme wird berücksichtigt im BPlan als Hinweis und in der Begründung als eigener Punkt, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>Bayernwerk AG, Vilshofen</b></p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -</b></p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>City Marketing Passau e.V</b></p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>DB Immobilien Region Süd Kompetenzzentrum Baurecht</b></p> <p>Erstellt am: 06.03.2019  Aktenzeichen: CS.R-S-L(A) JSch TOEB-MÜN-19-48184</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.g. Bauleitplanung:</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Für das Änderungsverfahren wurde ein schallschutzgutachten erstellt, welches auch den Bahnlärm berücksichtigt. Angaben zum Schallschutz sind im BPlan getroffen. Der Hinweis auf sonstige Immissionen und Emissionen wird zur Kenntnis genommen, evtl.</p>

Immobilienrelevante Belange  
Werden, bedingt durch die Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsverträge bei DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München zu stellen.

Ausgleichsflächen dürfen sich nicht auf Bahngrund befinden.

Infrastrukturelle Belange  
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsmaterial zu gegebener Zeit zuzusenden und uns bei Weiterführung des Verfahrens erneut zu beteiligen.

**Deutsche Telekom  
Technik GmbH T NL  
Süd, PTI 12**

Erstellt am:  
21.02.2019  
Aktenzeichen: Nicht  
angegeben.

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgedeckt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des

Maßnahmen sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen  
Ergänzung des Umweltberichts  
Bebauung als Mischgebiet ist bereits im aktuellen Bebauungsplan möglich.  
Es erfolgen keine Zugriffe auf Bahnflächen

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Ist im Übrigen nicht Gegenstand des gegenwärtigen Bauleitplanverfahrens.

	Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherrnhotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.	
<b>Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau</b>	Die Dst 440 "Str. - u. Brückenbau" hat keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Energie Südbayern GmbH Regional Center Arnstorf</b>	-	-
<b>Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion</b>	In o.g. Angelegenheit bedanke ich mich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.  Unter Bezugnahme auf den Bebauungsplanentwurf (Stand 08.02.2019) und die Begründung teile ich seitens des abwehrenden Brandschutzes mit, dass keine Einwände bestehen.  Anlagen Neue Datei vom 24.02.2019 um 19:08:07 Uhr (s_72730_auerbach_zweite_aenderung_20190224.pdf)	Für das Objekt <b>Pa. Regensburger Str. 21</b> kann aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau eine Löschwassermenge von max. 96 m <sup>3</sup> /h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zugesagt werden  <b>Dies gilt nur bei gleichzeitiger Einbeziehung von Hydranten in der Stelzhamer Str. und ggfs. Haitzinger Str. (300 m Umkreis um das Objekt )!</b>
<b>Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512</b>	-	-
<b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Hochbau, Dst. 420</b>	Keinen Einwände!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau</b>	-	-
<b>Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg</b>	-	-
<b>Landratsamt Passau, Sachgebiet Gesundheit</b>	Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150</b>	Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadt Passau:</b>	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur

<b>Ordnungsamt - Dst. 210</b>		Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Polizeipräsidium Niederbayern PI Passau</b>	-	-
<b>Regierung von Niederbayern Landesplanung</b>	Die Stadt Passau beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern.  Erfordernisse der Raumordnung sind hiervon nicht berührt. Es sind daher weder Bedenken zu formulieren, noch Anmerkungen zu machen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Staatliches Bauamt Passau, Bereich Straßenbau</b>	Betroffene Bundes- und Staatsstraßen: Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 8 innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Abschnitt 4020, von Station 0,545 bis Station 0,637).  Zum o.g. Bebauungsplan wurde bereits eine bauamtliche Stellungnahme vom 10.03.2009, Nr. S14-4622-018/09 (Bebauungsplan "Auerbach") bzw. 3.2ha-4622-111/99 (Bebauungsplan "Ausbau der Stelzhamer Unterführung") abgegeben. Die btl. Stellungnahmen bleiben weiterhin aufrecht erhalten und gelten sinngemäß für die erneute Auslegung.  Grundsätzlich besteht für die Änderung des o.g. Bebauungsplanes Einverständnis. Jedoch ergeht noch folgende Ergänzung: Das Gebiet der Änderung ist gemäß Unfallbetrachtungszeitraum 12 - 14 als Unfallhäufung eingestuft. Demnach hat im Vorfeld eine mögliche Änderung / Anpassung der Kreuzung auch unter Beteiligung der Fachstellen der Unfallkommission zu erfolgen.  Eine Anpassung der Gehwege, Erweiterung der Busbucht ist vorgesehen. Genauer (technische Auflagen) wird in der noch abzuschließenden Kreuzungsvereinbarung geregelt. Die technischen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Die Fachstellen der Unfallkommission werden hierbei beteiligt. Eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung wird zwischen Stadt (Dienststelle Straßen- und Brückenbau) und dem staatlichen Bauamt geschlossen. Die diesbezüglichen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung sind sodann im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen
Erstellt am: 20.03.2019 Aktenzeichen: S1 - 4622 - 024/19		
<b>Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst. 450</b>	Im Bebauungsplan und in der Begründung ist nachzutragen: Die konkrete Anschlussstelle (Regenwasser) und die weiteren Details sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.  In der Begründung ist zu ergänzen: Hinweis auf den erforderlichen Überflutungsnachweis entsprechend dem aktuellen Mustertext.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Bebauungsplan, die Begründung sowie der Umweltbericht werden überarbeitet.
Erstellt am: 11.03.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.		
<b>Stadt Passau: Stadtgestaltung, Altstadtfragen - Dst. 530</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Stadtplanung</b>	-	-

<b>Stadtwerke Passau GmbH</b>	Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Bestehende Leitungen sind auf Kosten des Verursachers um zu verlegen, wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung berücksichtigt
Erstellt am: 12.03.2019 Aktenzeichen: B19020/al	Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt bzw. vorhanden. Wir weisen aber darauf hin, dass die vorhandenen Leitungen im Bestand nicht gefährdet werden dürfen.	
	Telekommunikationsdienste sind möglich.	
<b>Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470</b>	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470</b>	----- Erstellt am: 18.03.2019 Dst. 470 NatSch/Zh 11.03.19	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeregten Ergänzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichts Die Passagen zu den Ersatzpflanzungen mit Stammumfang 30-35 cm) werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Erstellt am: 11.03.2019 Aktenzeichen: Dst. 470 Naturschutz Zh	Die bereits in der 1. Änderung des B-Planes Auerbach als zu erhalten fest gesetzten 5 Kastanien des ehemaligen Wirtsgartens werden auch in dieser 2. Änderung übernommen. Die Kastanien stehen raumbildend an einer stark frequentierten Kreuzung im innerstädtischen Bereich und bereichern das Ortsbild. Zudem sind sie in der Stadtbiotopkartierung erfasst und sind aufgrund ihrer Spalten und Höhlen potentieller Lebensraum für streng geschützte Arten. In diesem dicht bebauten und frequentierten Bereich halten wir es für erforderlich, dass der Fortbestand der Baumgruppe für die Allgemeinheit durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird. Dies betrifft sowohl die Verbesserung des Standortes, Schutzbestimmungen während der Bauzeit und eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Verlust. In diesem Sinne halten wir folgende Ergänzungen bei den Darstellungen im Plan, in den Planlichen und Textlichen Festsetzungen für erforderlich: Plandarstellung: <b>Die Fläche unter den zu erhaltenden Bäumen zuzüglich ihres Wurzelbereiches ist als private Grünfläche darzustellen. Sie sollte eine eigene Signatur erhalten mit folgender Legende in den Planlichen Festsetzungen aufgenommen werden: zu erhaltender Baumplatz mit Entsiegelung des Wurzelbereiches unter Beachtung von DIN 18 920, Oberflächengestaltung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau und unter Beachtung von DIN 18 920</b> Planliche Festsetzungen: Ziff. 1.9 Bitte ergänzen: <b>Baum zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen s. Ziff. 2.6 der textlichen Festsetzungen“</b> Textliche Festsetzungen: Ziff. 2.6 Nach Satz 1 bitte einfügen: <b>und ihr Wuchsort durch Entsiegelungsmaßnahmen im Wurzelbereich zu verbessern. Zulässig ist eine wassergebundene Decke/Rieselbelag.“</b> Bei Satz 3 bitte einfügen: <b>der bestehenden Bäume vor allem während der Bauzeit ist die DIN18920 zu beachten. Während der Bauzeit ist der Kastanienplatz mit einem stabilen 2 m hohen Bauzaun auszugrenzen. Baustelleneinrichtungen sind hier unzulässig.“</b> Bitte hinter dem Absatz 1 folgenden Text einfügen:	

**Ist die Fällung eines Baumes auf Nachweis eines Baumgutachters aufgrund einer drohenden Gefahr unumgänglich, so ist dies bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau anzumelden. Die Fällung darf unter den Aspekten des Fledermausschutzes am besten nur in bestimmten Zeitfenstern und unter der Hinzuziehung einer Fledermausfachkraft erfolgen. Die Fällung erfolgt am besten im Zeitraum Mai oder September/Oktober; dabei ist sicherzustellen, dass keine Vogelbruten in den Bäumen stattfinden. Gefahr im Verzug ist von diesen Bestimmungen ausgenommen. Bei dem unumgänglichen Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung in der nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen. Zu verwenden ist ein mehrmals verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 30 35 cm sowie ein Großbaum I. Wuchsklasse, vornehmlich eine Rosskastanie oder eine Baumart im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau. Eine Beleuchtung der Bäume ist zum Schutz der Fledermäuse unzulässig.“**

Zum Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Beitrag nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:  
Mit den Ausführungen hinsichtlich der Naturschutzbelange besteht Einverständnis. Die vorgelegten Unterlagen werden als ausreichend erachtet.  
Der Umweltbericht nimmt in seinen Aussagen zum Artenschutz Bezug auf ein Artenschutzrechtliches Kurzgutachten des Büros Team Umwelt Landschaft, F. Halser, Ch. Pronold, S. Morgenroth, S. Zoder, Deggendorf 22.12.17. Dieses ist dem Umweltbericht als Bestandteil beizulegen und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau zusätzlich zuzuleiten.

**Stadt Passau:  
Umweltamt -  
Wasserrecht, Dst.  
470**

Erstellt am:  
11.03.2019  
Aktenzeichen: 470-  
Stü

1. Überschwemmungsgebiet (Festsetzung Ziff. 2.4):  
Eine Teilfläche des überplanten Areals befindet sich im Geltungsbereich der Überschwemmungsgebietsverordnung der Stadt Passau (Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Passau vom 05.08.2015, Festsetzung der Überschwemmungsgebiete an Donau, Inn und Ilz). Diese stellt auf das Bemessungshochwasser HQ 2013 (nicht HQ 100) ab. Ebenso sind die weiteren Festsetzungen zu beachten und einzuhalten. Auf die in diesem Zusammenhang erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 5 WHG wird hingewiesen.  
Der für eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigende Wasserspiegel liegt bei 299,90 m üNN.  
Weitere Vorgaben für eine hochwasserangepasste Ausführung sind dem gemeinsamen Ministerialschreiben StMV/OBB vom 20.12.2013 Az. 55\_1-U4521-2013/35-4 IIB4-4690-005/13 "Hinweise zur Errichtung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten " zu entnehmen.  
Entsprechend den Vorgaben des StMUV ist in jede Bauleitplanung auch die Information über das HQextrem mit aufzunehmen.

2. Oberflächenwasserentsorgung:  
Gem. § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in

Bemessungshochwasser wird auf HQ 2013 geändert. Die Information über HQextrem wird aufgenommen. Der Hinweis auf wasserrechtliche Erlaubnis wird in textliche Festsetzung, Begründung und Umweltbericht aufgenommen.

ein Gewässer einzuleiten.  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:  
- dezentrale Regenrückhaltung  
- Begrenzung der zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß  
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Dst. Umweltschutz zu beantragen ist, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen des § 25 oder § 46 erfolgt. Die Bestimmungen des DWA-Merkblattes M 153 sind einzuhalten.

Im vorliegenden Fall empfiehlt sich die Ableitung des Oberflächenwassers in den verrohrten Auerbach, der in der Stelzhammer Straße verläuft.

**Stadt Passau:  
Verkehrsplanung -  
Dst. 520**

Erstellt am:  
19.02.2019  
Aktenzeichen: Nicht  
angegeben.

Seitens der Verkehrsplanung sind folgende Anmerkungen, zusätzlich sind im Anhang Skizzen dazu:  
1) Die öffentlichen Verkehrsflächen bitte in einer Signatur / Farbe darstellen  
2) Die Fläche "beschränkt öffentlicher Weg" könnte auch via Recht gesichert werden  
3) Die Zufahrtspfeile anpassen/ändern/entfernen  
4) In der Begründung Pkt. 4.5 Verkehrlich Erschließung Text anpassen.

1) Farbe öffentliche Verkehrsflächen wird geändert  
2) der nicht einzuziehende Bereich der Stadlergasse wird Teil der öffentlichen Verkehrsfläche und entsprechend dargestellt  
3) Pfeile werden geändert bzw. entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans angepasst  
4) Begründung wird angepasst

**Wasserwirtschaftsa  
mt Deggendorf  
Dienstort Passau**

Erstellt am:  
04.03.2019  
Aktenzeichen: 4-4622-  
PA-262-5308/2019

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Altlasten:  
Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Überschwemmungsgebiet:  
Die Flächen liegt in Teilbereichen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im HQ extrem.  
Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplans handelt, dürfte §78 Abs. 3 WHG maßgebend werden.  
In der Abwägung sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

Altlasten sind nicht bekannt, die Empfehlung der organoleptischen Beurteilung des Aushubs wird als Hinweis in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen  
Überschwemmungsgebiet:  
- da das Gebiet bereits derzeit bebaut ist, wird eine Ersatzbebauung vermutlich keine nachteilige Auswirkung auf Ober- und Unterlieger haben  
- ein bestehender Hochwasserschutz wird durch das Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt  
- eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wird in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen  
- die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung

	<p>die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.</p> <p>Im Rahmen der Beantragung des jeweiligen Bauvorhabens ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG zu erwirken.</p>	<p>wird in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen</p>
<p><b>Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610</b></p>	-	-
<p><b>Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald</b></p>	<p>Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte/n o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherren zur Berücksichtigung weitergeleitet. Ist im Übrigen nicht Gegenstand des gegenwärtigen Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>Erstellt am: 20.02.2019 Aktenzeichen: III/S</p>	<p>Die Abfallentsorgung erfolgt über die Stelzhamerstraße und/oder Regensburgener Straße.</p> <p>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-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p> <p>Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.</p>	