Sie betrachten: **Neureut / Jägerreuth, 2. Änderung**
Verfahrensschritt: **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Zeitraum: **31.10.2019 - 06.12.2019**

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten	-	-
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft **Erstellt am: 04.12.2019** **Aktenzeichen: L2.2-4610-32-4-1**	**Bereich Landwirtschaft:** In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Es wird empfohlen diesen Sachverhalt in die Satzung mit aufzunehmen. Hinsichtlich einer möglichen Eingrünung werden auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen. Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine weiteren Einwände. **Bereich Forsten:** Bei einer Bebauung der nördlichen Parzelle auf der Fl.-Nr. 456/18, Gem. Hacklberg, ist für Wohngebäude ein Abstand von mindestens 20 m zum Waldbestand auf der Fl.-Nr. 456/0 einzuhalten (Baumfallgefahr). Eine vorhabenbezogene Überprüfung der Baumfallgefahr in diesem Bereich wird empfohlen. Ansonsten werden durch die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Neureut/Jägerreuth“ forstliche Belange nicht berührt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es erfolgt ein Hinweis, dass die genannten Immissionen zu dulden sind. Grenzabstände von Pflanzen sowie Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu beachten. Wird berücksichtigt. Wohnbebauung befindet sich in mind. 20 m Entfernung zum Waldbestand.
Stadt Passau: Bauhof - Dst. 430	-	-
Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540 **Erstellt am: 19.11.2019** **Aktenzeichen: 540 me**	In die Außenbereichssatzung sollte folgender Hinweis mit aufgenommen werden: Die Bayerische Bauordnung ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Hinweis (mit Ergänzung: „zum Zeitpunkt der Antragstellung auf eine Baugenehmigung“) wird in der Satzung aufgenommen.
Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410	-	-
Bayerischer Bauernverband Passau	-	-
Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann – **Erstellt am: 06.11.2019** **Aktenzeichen: Nicht angegeben.**	Der BN lehnt die 2.Änderung ab: 1. Eine Bebauung auf Fl.Nr.95 Gmkg.Ries bedeutet den Verlust einer Freifläche, die in diesem landschaftlich sensiblen Bereich dringend nötig ist.	Zu 1.) Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung (u.a. Geh- und Radweg) ist ein Eingriff in die Natur zwar zu bejahen, jedoch ist dieser keineswegs so schwerwiegend wie ein Verlust einer Freifläche zum Zwecke von Wohnbebauungen, bei der keine Infrastruktur und Erschließung gegeben sind. Bei der 2. Änderung

		der Außenbereichssatzung sollen nur marginale Erweiterungen für die bereits wohnhafte Bevölkerung zugelassen werden.
	2. Mit dieser Änderung ist ein für den Ort verträglicher Rahmen überschritten und keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gegeben: a) Da es sich um die bereits 2. Änderung der Satzung handelt, wird der Zweck einer Außenbereichssatzung, Bebauung abzurunden, nicht erreicht, sondern die Bebauung wird in die Landschaft ausgebaut.	Zu 2 a) Südwestlich der Kreisstraße existiert bereits eine Wohnbebauung einigen Gewichts. Aufgrund des neu gebauten Geh- und Radwegs wird bereits eine Änderung der Außenbereichssatzung ausgelöst. Im Zuge dessen soll der bereits wohnhaften Bevölkerung eine kleine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden, da keine Erweiterung mangels freien Parzellen zugelassen werden kann.
	b) Auch eine Außenbereichssatzung darf nicht gegen bestimmte öffentliche Belange verstoßen. Mit der Ausdehnung des Bereiches nach Südwesten wird gegen die Notwendigkeit der Freiraumsicherung verstoßen: Regionalplan Donau-Wald. Diese hat hier eine hohe Bedeutung wegen ihrer Funktion des Erhalts regionaler Grünzüge auf der Ries Richtung Ilztal für das Landschaftsbild.	Zu 2 b) Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Für den erforderlichen Ausgleich ist künftig der nördliche Teil der Fl.Nr. 456/18 Gmkg. Hacklberg vorgesehen. Diese Ausgleichfläche wird sich als Trenngrün positiv auf das Landschaftsbild auswirken, indem es der Sicherung der siedlungsnahen Erholungsfunktion und der Gliederung dicht zusammenliegender Siedlungsgebiete dient. Zudem soll diese Ausgleichsfläche Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten bzw. als Rückzugs- und Austauschgebiet dienen.
Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12	-	-
Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau	-	-
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion **Erstellt am: 09.11.2019** **Aktenzeichen: SBR 20190903**	1. Den Schutzgütern Mensch, Umwelt und Sachwerten kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere sind die Schutzziele des Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind. 2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 400 -1:2015-02 und W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Danach ist vorliegend unter Heranziehung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Wohngebiet) von 48 m³/h für zwei Stunden für	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zu 2.) Über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke können 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

	den Grundschutz auszugehen (entspricht 800 l/min). Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) von 300 m berücksichtigt werden. Diese Umkreisregelung gilt nicht über „ unüberwindbare“ Hindernisse hinweg. Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen (Abstände maximal 80 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.	Wurde seitens der Stadtwerke Passau bei dem Ausbau des Geh- und Radwegs berücksichtigt.
	Soweit eine ausreichende Löschwassermenge allein aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht sichergestellt werden kann, sind ergänzend dazu ausreichend dimensionierte unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erforderlich und zu errichten. Regenrückhaltebecken sind in der Regel nicht als geeignete Löschwasserentnahmestellen anzusehen, soweit sie nicht gleichzeitig den normierten Anforderungen an Löschwasserteiche (DIN 14210) unterliegen und weil bei Regenrückhaltebecken – abhängig von der Witterung (insbesondere Trockenperioden!) nicht jederzeit und ganzjährig eine ausreichende Mindest-Löschwassermenge gewährleistet werden kann. Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes im bebauten bzw. zu bebauenden Gebiet bei Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt, soweit keine höheren Netzdrücke für besondere Kunden einzuhalten sind. Druck- und Mengenmessungen an kritischen Stellen im Netz sind als erforderlich anzusehen.	Sofern bei Baumaßnahmen der Löschwasserbedarf darüber hinaus geht ist ein ausreichend dimensionierter "Ltb" Löschwasserbehälter zu errichten. Dies ist unter den Hinweisen zur Außenbereichssatzung festgehalten.
	3. Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist. Auch Zufahrtsstraßen sowie Wendeanlagen sind deshalb so ausreichend zu dimensionieren, dass ein ungehindertes Durchkommen und Wenden für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit möglich ist (Hinweis: Wendemöglichkeit für Drehleitern entspricht bei der Bemessung der Wendeanlage mindestens den Abmessungen, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gemäß „ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ heranzuziehen sind). Erfahrungsgemäß ist in Wohngebieten mindestens von zwei KFZ pro Nutzungseinheit auszugehen. Entsprechende Stellflächen sind zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung des zweiten Rettungsweges“ i. S. v. Art. 31 BayBO als baulicher Rettungsweg oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist jeweils im Zuge des Brandschutznachweises bzw. im Zuge des	Zu 3.) Ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln bzw. im Brandschutzkonzept nachzuweisen.

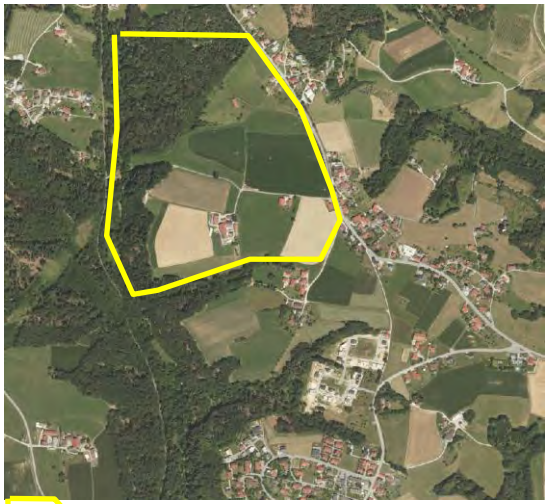
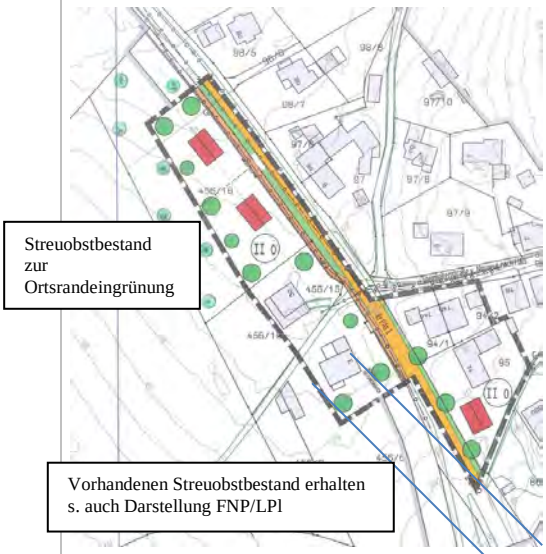
	bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu regeln. Dabei wird insbesondere auch die zwischenzeitlich vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigte aktuelle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München (Beschluss vom 17.08.2018, Az. M 9 S 18.3849) von Bedeutung sein, worin das Verwaltungsgericht München zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der zweite Rettungsweg für ein Gebäude fehlt, wenn dieser nur über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle nachgewiesen wird, aber die Feuerwehr, die über das nach Art. 31 Absatz 3 Satz 1 BayBO notwendige Gerät (hier: Drehleiter) verfügt, nicht binnen 10 Minuten vor Ort sein kann. Sollten die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die geplanten Wandhöhen die maximale Einsatzgrenze der vierteiligen Steckleiter (Brüstungshöhe max. 8,00 m) überschreiten, so ist eine Drehleiter als Rettungsgerät notwendig. Das nächstgelegene Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter DLA (K) 23/12) ist bei der FF Passau Lz. Hauptwache stationiert. Die Fahrstrecke bis zum Plangebiet beträgt von dort ca. 7,0 km. Zur Abschätzung der „ Hilfsfrist“ (vgl. Ziff. 1.2 VollzBekBayFwG) kann auch für das nächstgelegene Hubrettungsfahrzeug in Anlehnung an die „ Empfehlungen der AGBF Bund zu den Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung der Feuerwehren in Städten und in Anlehnung an Ziff. 2.9.2 des Merkblatts Feuerwehrbedarfsplanung in Bayern für die Drehleiter planerisch zunächst von folgendem ausgegangen werden: Faktor Zeitansatz Bemerkungen Dispositionszeit 1,5 Minuten Zeit vom Meldungseingang in der ILS bis zur Alarmierung der Freiwilligen Feuerwehr Passau-Hauptwache. Ausrückezeit 4,5 Minuten Zeit, die die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Hauptwache zum Feuerwehrhaus, zum Anlegen der Einsatzkleidung und zum Aufsitzen auf die Drehleiter brauchen. Anfahrzeit 8 bis 9 Minuten Zeit vom Verlassen der Hauptwache bis zur Einsatzstelle (Fahrstrecke ca. 7,0 km innerorts) Summe 14 bis 15 Minuten vorliegend käme man somit selbst im Fall einer angenommenen (durchschnittlichen) Anfahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h zu der vorläufigen Einschätzung, dass nicht nur außerhalb der Dienstzeiten der Feuerwehrfachwerkstätte - die 10-minütige Hilfsfrist für die Drehleiter im Ergebnis planerisch um ca. 4 bis 5 Minuten überschritten wird. Während der Dienstzeiten der Mitarbeiter der Feuerwehrfachwerkstätte in der Hauptwache kann planerisch von einem günstigeren Wert bei der Ausrückezeit (ca. 2 bis 2,5 min.) ausgegangen werden. Allerdings ist die Fachwerkstätte nicht rund um die Uhr besetzt, sondern in ausrückefähiger Stärke i. d. R. werktags von Mo. bis Do. zwischen 07.00 Uhr und 16.00 Uhr, freitags 07.00 Uhr bis 11.30 Uhr.	
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	-
Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150	-	-
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Erstellt am: 18.11.2019 **Aktenzeichen: 214 Fe**		
Regierung von Niederbayern Landesplanung **Erstellt am: 12.12.2019** **Aktenzeichen: RNB-24-8314.1.10-2-72-4**	die Stadt Passau beabsichtigt die genannte Außenbereichssatzung zu ändern. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen: Die Bebauung in Neureut / Jägerreuth hat einen Umfang, der weit über das hinausgeht, was üblicherweise von einer Außenbereichssatzung umfasst wird. Insofern stellt sich die Frage, ob nicht eine konkrete Bauleitplanung besser geeignet wäre, um die bauliche Entwicklung in diesen Bereich zu ordnen und zu steuern. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung aber nicht entgegen. Hinweise aus städtebaulicher Sicht Eine Außenbereichssatzung dient nicht dazu, Siedlungsbereiche zu erweitern oder zu arrondieren. Es ist nur möglich, Baulücken innerhalb der bestehenden Ansiedlung (bebauter Bereich) zu schließen. Im Bereich der Fl. Nr. 456/18 kann man wohl nicht von einer solchen Baulücke ausgehen.	Für den Siedlungsbereich Neureut/Jägerreuth existiert seit 2001 eine Außenbereichssatzung. Die Erschließung – auch der geplanten Erweiterung - ist gesichert. Eine Notwendigkeit mittels konkreter Bauleitplanung eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich vorzunehmen, wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gesehen. Die Erweiterung des Satzungsgebietes hat die Berücksichtigung des bebauten Bereiches westlich der Pas1 zum Inhalt. Hierbei wird unter Berücksichtigung einer Arrondierung die Möglichkeit zur Realisierung eines weiteren Wohnhauses in Verbindung mit Eingrünungsmaßnahmen geboten. Zur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung entsprechend zurückgenommen.
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst.450 **Erstellt am: 28.11.2019** **Aktenzeichen: Nicht angegeben.**	Wie in der schriftlichen Ausführung unter 3.4 Ver- und Entsorgung bereits festgehalten ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken in Zisternen aufzufangen und auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) erfolgen ggf. wird aufgrund der Geländeverhältnisse das Heben des Abwassers bis zum öffentlichen Kanal über eine private Druckleitung auf dem Grundstück notwendig. Dies regelt EWS Stadt Passau §9 Abs 4. Eventuell könnte dies im Text ergänzt werden, dass es sich bei der eventuell neu privat zu verlegenden Druckleitung nur auf den Abschnitt vom Gebäude bis öffentlichen Kanal beschränkt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Wird unter § 4 Hinweise im Satzungstext ergänzt.
Stadt Passau: Stadtplanung	-	-
Stadtwerke Passau GmbH **Erstellt am: 26.11.2019** **Aktenzeichen: B19081/al**	gegen die Änderung der o.g. Außenbereichssatzung besehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Strom- und Erdgasversorgung ist sichergestellt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt bzw. vorhanden. Telekommunikationsdienste sind möglich. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch die Linie 5, Haltestelle Neureut, stadteinwärts mit Wartehalle.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst.	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

470 **Erstellt am: 03.12.2019** **Aktenzeichen: 470-19 Ko**		
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470 **Erstellt am: 02.01.2020** **Aktenzeichen: Nicht angegeben.**	1. Auszug aus dem Orthophoto mit Umgrenzung des bisher landschaftlich geprägten Landschaftsausschnitts 2. Skizze einer notwendigen Ortsrandeingrünung im Vorfeld des Satzungsbeschlusses <u>Bestandsbeschreibung:</u> Die Außenbereichssatzung soll zum einen nach Westen ausgedehnt werden und zum anderen im bestehenden Geltungsbereich durch ein weiteres Gebäude nachverdichtet werden können. • - Erweiterungsbereich im Westen: Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die naturschutzfachliche Qualität der Wiese kann aufgrund der Jahreszeit nicht abschließend beurteilt werden. Wir gehen aber davon aus, dass es sich um keinen besonders artenreichen und schützenswerten Wiesenbestand handelt, da er nicht in der Stadtbiotopkartierung von 2010 aufscheint. Dennoch stellen auch intensiv bewirtschaftete Wiesen Landschaftselemente dar, deren Überbauung einen Eingriff bedeutet. Der Bereich westlich der Kreisstraße PAS 1 um Jägerreuth ist derzeit noch landwirtschaftlich geprägt. Ausnahme bildet das Anwesen des Antragstellers, dem in den 80er Jahren ein weiteres Wohngebäude hinzugefügt wurde. Im Hinblick auf die jüngst über eine Flächennutzungsplan-/Landschaftsplan-Änderung beschlossene Wohnbauentwicklung Hacklberg im Süden kommt dem Erhalt dieses noch weitgehend unzersiedelten Landschaftsabschnitts besonderes Gewicht zu. Der Landschafsplan-/Flächennutzungsplan schlägt in diesem Bereich behördenverbindlich eine Baumpflanzung entlang der Kreisstraße PAS 1 vor. Dies findet sich auch in der derzeit gültigen Außenbereichssatzung Neureuth/Jägerreuth in der Plandarstellung wieder. • - Änderung der Außenbereichssatzung durch Nachverdichtung: Das eingefriedete Wohngrundstück zeichnet sich durch einen Garten mit älteren Obstbäumen aus (überwiegend Halbstämme, Nußbaum). Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan/Landschaftsplan stellt die Obstbäume als zu erhalten dar. Einzelne Bäume wirken aufgrund ihrer Randlage raumbildend auf die Kreisstraße PAS 1. <u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> Gegen eine Erweiterung bzw. Änderung der Außenbereichssatzung bestehen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Bedenken. 1. Nach unserer Beurteilung bedeutet die **Erweiterung** der Außenbereichssatzung nach **<u>Westen eine Erweiterung in den bisher nicht in Anspruch genommenen Außenbereich hinein und nicht den Lückenschluss innerhalb einer Splitterbebauung</u>**. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSch ist somit	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Südwestlich der Kreisstraße existiert bereits eine Wohnbebauung einigen Gewichts. Aufgrund des neu gebauten Geh- und Radwegs wird bereits eine Änderung der Außenbereichssatzung ausgelöst.

	gegeben auch im Hinblick auf zu erwartende Bezugsfälle und eine weitere bauliche Entwicklung im planungsrechtlichen Außenbereich im Bereich Neureuth/Jägerreuth. Begründung im Einzelnen: Westlich der Rieser Str. steht die Bebauung und insbesondere die Wohnbebauung noch im Hintergrund. Die wenigen Anwesen sind mit Ausnahme der beiden südlich anschließenden landwirtschaftlich geprägt. Im Hinblick auf die jüngst rechtskräftig gewordene Wohnbauentwicklung Hacklberg als Erweiterung der Baugebiete in Richtung Ries und der bestehenden Außenbereichssatzung Ries stellt der Bereich westlich der Kreisstraße PAS 1 in diesem Abschnitt eine noch wenig zersiedelte freie Landschaft dar (s. Anlage 1). Sie ist geprägt durch die Alleinlage des landwirtschaftlichen Vierseithofs Jägerreuth, einem weiteren, wenn auch baufälligem landwirtschaftlichen Anwesen mit Streuobstbestand und den beiden Wohn-Anwesen an der Straße. Eine Erweiterung der Wohnbebauung nach Westen schafft weitere Bezugsfälle. Der ursprüngliche Zweck der Außenbereichssatzungen, einer Zersiedelung der freien Landschaft entgegen zu wirken, wurde und wird durch die ständigen Erweiterungen und Änderungen selbst unterlaufen. Die bisherige Verwirklichung der Außenbereichssatzung Neureuth/Jägerreuth zeigt, dass eine wünschenswerte landschaftsgebundene Bauweise und eine anzustrebende Einbindung der Bauvorhaben in die freie Landschaft durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung kaum bzw. nicht umsetzbar waren. 2. Die **Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Außenbereichssatzung** betrifft einen Gartenbereich, dessen Obstgehölze der behördenverbindliche Flächennutzungsplan/Landschaftsplan als erhaltenswert darstellt. Die bisherige Außenbereichssatzung zeigt in der Plandarstellung eine Baumreihe entlang der Kreisstraße PAS 1. Die Nachverdichtung widerspricht diesen Zielsetzungen. Der Streuobstbestand fällt aufgrund seiner Ausprägung nicht unter den gesetzlich pauschalen Biotopschutz des § 30 BNatSchG, gliedert dennoch die vorhandene Wohnbebauung optisch und bereichert deren ökologische Qualität in der Außenbereichslage. Sollte die **Außenbereichsatzung gegen die erheblichen Bedenken des Naturschutzes weiterverfolgt** werden, so halten wir folgende Bedingungen und ergänzende Bestimmungen im Satzungstext für erforderlich: **Bedingungen**: 1. Die Eintragungen durch Planzeichen (Eingrünung und Gebäudegrundrisse mit Firstrichtung) in einer Außenbereichssatzung haben nur informativen Charakter. Die **tatsächliche** Verwirklichung einer Ortsrandeingrünung für die Erweiterung der Bebauung im Westen halten wir aber für die Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft für zwingend erforderlich, um den Eingriff abzumildern. Deshalb halten wir es für erforderlich zu prüfen, als Bedingung für eine künftige erweiterte Wohnbebauung in Richtung Westen **bereits im Vorfeld** durch das Pflanzen von Obstbaum-Hochstammen westlich im Anschluss an die geplanten Wohngrundstücke (s. Skizze in der Anlage) eine Ortsrandeingrünung für die künftigen Bauvorhaben im	Die Abrundung des Satzungsgebietes ermöglicht eine Bebauung direkt angrenzend zu den bestehenden Wohngebäuden. Um die Erweiterung auf diesen Bereich zu beschränken, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung entsprechend zurückgenommen. Eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich soll nicht erfolgen, weshalb eine abschirmende Eingrünung als Zäsur zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft vorzusehen ist. Um eine landschaftsgebundene Bauweise entsprechend des näheren Umfeldes zu ermöglichen, werden in der Änderung der Außenbereichssatzung entsprechende Regelungen getroffen. Der Lückenschluss durch Verzicht auf den Streuobstbestand ist entsprechend auszugleichen. Eine Ortsrandeingrünung wird nicht verhindert, sondern nur nach Norden verlagert. Erst bei Umsetzung des Baurechts im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Ausgleich erforderlich, da anderweitig kein Eingriff stattfindet. Die Möglichkeit, den Ausgleich in Form einer Ortsrandeingrünung zu

	Außenbereich herzustellen. Diese kann auf das künftige Ausgleichserfordernis, das im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist, angerechnet werden. Um die Herstellung sicherzustellen, sollte eine Vereinbarung geschlossen werden, die **vor der** Rechtswirksamkeit der Satzung unterzeichnet wird. Die Ortsrandeingrünung (s. Skizze in der Anlage) sollte bereits nachrichtlich in die planliche Darstellung der Außenbereichssatzung mit aufgenommen werden und grundbuchrechtlich gesichert werden. 2. Der vorhandene Streuobstbestand südlich im Anschluss an die vorhandenen Gebäude westlich der Kreisstraße PAS 1 sollte **als erhaltenswert gesichert** werden. Auch dies ließe sich sowohl vertraglich regeln als auch nachrichtlich in die Außenbereichssatzung übernehmen. 3. Die beiden Wohngrundstücke sind sehr groß bemessen. Sie sollten gegenüber der Erschließungsstraße mit der Fl.-Nr. 98/0 enden, um den Eingriff in die freie Landschaft abzumildern. Dies stellt zudem sicher, dass die vorhandenen Laubbäume am nördlichen Waldrand in Zukunft keine Gefahr aufgrund ihrer Standsicherheit darstellen werden auch wenn diese ein hohes Alter erreicht haben. Gegebenenfalls lässt sich diese Vorgehensweise in einem Gespräch mit den Grundstückseigentümern klären. **Ergänzende Bestimmungen im Satzungstext:** Wir halten es für erforderlich, folgende **ergänzende** Bestimmungen im Satzungstext gg.falls als Hinweis – mitaufzunehmen: 1. Aus Gründen des Landschaftsschutzes ist eine Nutzung des engeren Wohnumfeldes als Gartenfläche nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. 2. Falls auf eine Einfriedung des engeren Wohnumfeldes nicht verzichtet werden kann, ist diese sockellos und landschafsgebunden zu errichten. 3. Der Ausgleich für die beiden Wohngrundstücke im Westen ist im verbleibenden westlich anschließenden Grundstücksstreifen von Fl.-Nr. 456/18 nachzuweisen und soll vornehmlich dem Artenschutz und der Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft dienen. Hierzu eignen sich vor allem Obstbaum-Hochstämme aus vornehmlich alten robusten Sorten in Form einer Streuobstwiese. Der Kronenansatz der Bäume soll bei 1,8 m liegen und der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 25 m betragen, sodass ein maschinelle 2-malige Mahd pro Jahr mit einem landwirtschaftlichen Gerät und ein Abtransport des Schnittgutes rationell möglich bleiben. Laufende Pflegeschnitte sind erforderlich. Der Streuobstbestand bleibt Bestandteil der freien Landschaft, soll weiterhin landwirtschaftlich gepflegt werden und ist nicht dem Wohngrundstück zuzuordnen. 4. Zum Straßenraum hin ist jeweils mindestens 1 Baum als Hochstamm der Wuchsklasse von mindestens II. vornehmlich einer heimischen Art vorzusehen. Anlage 1:	erbringen, wird nicht verhindert. Rechtliche Gründe für eine Vereinbarung vor Umsetzung des Baurechts ergeben sich nicht. Zu 2.) Die Ortsrandeingrünung wurde nachrichtlich in die Außenbereichssatzung aufgenommen, eine Sicherung im Grundbuch erscheint nicht umsetzbar. Zu 3.) Der Geltungsbereich wurde minimiert, so dass die neue Arrondierung der Satzung insbesondere den Bereich des geplanten Geh- und Radweges berücksichtigt und dabei die Möglichkeit für ein Wohngebäude im Anschluss an den bebauten Bereich vorsieht. Der nördliche Waldrand befindet sich in ausreichendem Abstand. Zu 1.) Wird in die Satzung aufgenommen. Zu 2.) Wird in die Satzung aufgenommen. Zu 3.) Der Ausgleich für das geplante Wohngrundstück auf Fl.Nr. 456/18 Gmkg. Hacklberg wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt. Die Bebauung ist verbundenen mit der Umsetzung der geforderten Eingrünungsmaßnahmen. Die Regelungen werden in die Satzung eingearbeitet. Zu 4.) Wird in der Satzung aufgenommen.

	 Freie Landschaft überwiegend landwirtschaftlich geprägt Anlage 2:  	
Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470 **Erstellt am: 27.12.2019** **Aktenzeichen: 470-Stü**	Wir bitten um Einarbeitung folgender Anmerkungen: - die unter § 4 "Hinweise" angesiedelten Ausführungen zur Oberflächenentwässerung sind u.E. als Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung zu verankern - Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder, sofern möglich, über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Der Nachweis, dass eine Versickerung möglich ist, ist mit einem Sickertest zu führen. Sofern an eine Versickerungsanlage oder eine Einleitungsstelle mehr als 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen sind, ist bei der Dst. Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hinweis: Die Einleitung des Niederschlagswassers in einen öffentlichen Kanal ist im vorliegenden Fall nicht möglich.	Wurde korrigiert. Die Hinweise wurden in die Satzung übernommen.
Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520	-	-

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald **Erstellt am: 15.11.2019** **Aktenzeichen: III/S**	als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Kreisstraße PAs 1. 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.	Wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Nicht Gegenstand der vorliegenden Satzung. Wird im Übrigen dem Vorhabenträger mitgeteilt und ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.