

Flächennutzungsplan, 73. Änderung und parallel Bebauungsplan „GE Kastenreuth – Nord“ Gmkg. Grubweg

Zusammenfassung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

Fachstelle	Anregungen, Bedenken	Erledigung
Bayer. Bauernverband 27.08.2014	Keine Einwände.	-----
Bischöfliches Ordinariat 05.08.2014	Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die parallel ausgelöste Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit in Zusammenhang stehenden Feststellungen bezüglich der Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen für das neue Gewerbegebiet erfahren unserer Auffassung nach die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Eigentum Dritter künftig (zumindest indirekt) eine verstärkte naturschutzrechtliche Bedeutung. Damit ist nicht auszuschließen, dass das weitere Entwicklungspotential des Grundstücks Fl.Nr. 394 im Eigentum der Dr. Pell'schen Studienseminarstiftung bzw. anderer Grundstücke eingeschränkt wird.	Die bislang rechtmäßig ausgeübten Nutzungen der angrenzenden Flächen bleiben von den genannten Bauleitplanverfahren unberührt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Bezüglich der Fl.Nr. 394 erfolgt in einem kleineren westlichen Teilbereich eine Rücknahme der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als „geplante Gewerbefläche“. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden GE-Ausweisung und den bestehenden Gewerbebetrieben östlich der Salzweger Straße und deren Erweiterung (vgl. die derzeitigen Bauleitplanungen zum Gewerbegebiet am Burgholz) in natur- bzw. artenschutzrechtlicher Hinsicht eine Isolierung der Waldfläche zwischen der B 12 und der Salzweger Straße droht. Zur Aufrechterhaltung eines ökologischen Verbindungskorridors zwischen den Waldstücken beidseits der Salzweger Straße wird daher der Flächennutzungsplan angepasst. Dabei werden für diesen ökologischen Verbindungskorridor geeignete, bislang im Flächennutzungsplan dargestellte „geplante Gewerbeflächen“ entsprechend

		<p>ihrer dauerhaften tatsächlichen Nutzung künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird aus diesen Gründen auf den östlich benachbarten Gewerbeflächen im südlichen Bereich ein Waldkorridor realisiert.</p> <p>Zu beachten ist ferner, dass die von dieser Rücknahme der „geplanten Gewerbegebietsdarstellung“ betroffene Fläche des Ordinariats aufgrund deren Zuschnitts und der fehlenden Erschließungsmöglichkeiten sowie der umgebenden dauerhaft land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen einen ohnehin dauerhaft weder selbständig noch in Verbund mit anderen Flächen sinnvoll nutzbaren Teilbereich betreffen.</p> <p>Im Übrigen ist hier zu beachten, dass im Flächennutzungsplan lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt werden kann, die den aktuellen städtebaulichen Anforderungen anzupassen ist. D.h., dass insbesondere (noch dazu ausdrücklich lediglich als „geplant“) dargestellte Nutzungsarten, welche wie vorliegend, jahrzehntelang nicht umgesetzt werden konnten (und wie geschildert auf absehbare Zeit auch nicht umgesetzt werden können), keine entsprechenden Ansprüche auf Umsetzung begründen.</p>
Bund Naturschutz	Keine Äußerung.	-----
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Forsten 20.08.2014	Aus fachlicher Sicht sind folgende Punkte zu würdigen: a) Gebäudeabstand zum Wald: Sowohl im geplanten Mischgebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet liegt die Baugrenze im potentiellen Fallbereich des im Süden bzw. Osten angrenzenden Waldbestandes auf den Fl.Nrn. 398/7 bzw. 398/8. Wenngleich auf Grund der vorhandenen Bestockung von einem geringen Schadensrisiko durch umstürzende Bäume auszugehen ist, halten wir für Gebäude im Fallbereich, die dem ständigen Aufent-	Wird berücksichtigt.

	<p>halt von Menschen dienen, technische Vorkehrungen für angesagt.</p> <p>b) Schaffung eines 25 m breiten Waldgürtels auf Fl.Nr. 395 und 395/2. Die Fläche wird künftig zu Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG. Die ansonsten erforderlichen Aufforstungsgenehmigung nach Art. 16 BayWaldG wird durch die Satzung zum Bebauungsplan ersetzt. Das bedeutet, dass ggf. größere Grenzabstände als im AGBGB geregelt im Bebauungsplan dargestellt werden müssen. Mit der Baumartenzusammensetzung der „Artenliste 2“ besteht Einverständnis.</p> <p>c) Ausgleichsflächen für „GE 1 extern“ auf den Fl.Nrn. 491 und 522 Gmkg. Salzweg. Wir verweisen auf unsere ausführliche Stellungnahme vom 26.05.14 zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Darin erläuterten wir, dass die Waldflächen in Salzweg aus unserer Sicht für eine Stilllegung nicht geeignet sind. An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert. Wir verkennen dabei nicht die Flächenknappheit im Stadtgebiet Passau.</p>	<p>Wird bezüglich der Details im Freiflächengestaltungsplan zur Baugenehmigung geregelt bzw. berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft 20.08.2014</p>	<p>Durch die geplante Maßnahme ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit mit einer gewissen Beeinträchtigung der Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Fl.Nrn. 389, 394 und 396 zu rechnen.</p> <p>Aus fachlicher Sicht sollte die im Nordosten des im Bebauungsplan beschriebenen Gebietes befindliche geteerte Straße (Fl.Nr. 391/1, 394/7, 395/7 und 395/8) bis zum landwirtschaftlichen Feldstück (Fl.Nr. 396) ausgebaut werden. Dabei ist einem möglichen Gegenverkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen und Lkw durch einen ausreichend brei-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zwischenzeitlich bestehende Zufahrt nur im Vorgriff zur Erschließung der mit dieser Bauleitplanung verfolgten Gewerbegebietsausweisung errichtet wurde. Daher, und aufgrund der festgesetzten Größe der Zufahrt ist daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan insgesamt mit einer Verbesserung der Zufahrtssituation – auch zu den landwirtschaftlichen Grundstücken – auszugehen.</p> <p>Die Schaffung einer Erschließung des genannten landwirtschaftlichen Grundstückes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahren. Die bestehende Erschließung über den städtischen Weg von Süden bzw. Westen her ist nicht Gegenstand der vor-</p>

	<p>ten Ausbau und einer Teerung Rechnung zu tragen. Nach Aussage der Grundstückseigentümerin besteht auf dem genannten Weg ein Fahrrecht. Die Notwendigkeit des Ausbaus kann auch deshalb begründet werden, da sich der an der Westseite des auf Fl.Nr. 396 befindlichen Feldstückes angrenzende Anwandweg nur bedingt für den landwirtschaftlichen Verkehr eignet. Dieser ist für heutige landwirtschaftliche Maschinen zu schmal und nicht ausreichend befestigt. Das Vorankommen wird ferner durch anliegende Bäume behindert. Der Weg führt außerdem an einer Industriehalle vorbei und weist in diesem Bereich eine sehr steile Böschung auf, die nicht durch Leitplanken gesichert ist.</p> <p>Bei der Eingrünung der betroffenen Fläche ist auf eine vermeidbare Beschattung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu achten. Bei Bäumen und Sträuchern mit einer zu erwartenden Höhe von über zwei Metern ist ein Abstand zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen von vier Metern einzuhalten.</p> <p>Es ist ferner dafür Sorge zu tragen, dass das im Planungsbereich anfallende Oberflächenwasser auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Schäden verursacht. Der im Planungsbereich befindliche Boden ist nach Aussage der Grundstückseigentümer sehr tonhaltig und daher nicht in der Lage, Regenwasser schnell genug aufzunehmen.</p>	<p>liegenden Bauleitplanungen und bleibt völlig unangetastet. Evtl. bestehende privatrechtlich eingeräumte Fahrrechte über die genannten Grundstücke werden mit der vorliegenden Planung nicht außer Kraft gesetzt oder verunmöglicht.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan überhaupt erst eine Fahrbahn von der Salzweger Straße her geschaffen wurde (siehe oben).</p> <p>Zur städtebaulich erforderlichen Eingrünung des neu zu schaffenden Gewerbegebietes ist östlich der landwirtschaftlichen Fläche eine Feldhecke vorgesehen. Lediglich in einem kleinen Teilbereich ist aus naturschutzfachlichen Gründen (vgl. Umweltbericht) östlich der landwirtschaftlichen Fläche eine Waldfläche festgesetzt. Die dabei erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Wird berücksichtigt – vgl. Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf benachbarte Flächen ist nicht vorgesehen. Es ist geplant diese über ein privates (unterirdisches) Regenrückhaltebecken gedrosselt gemäß den Vorgaben der Stadtentwässerung in die Kanalisation einzuleiten (vgl. Stellungnahme der Stadtentwässerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung).</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr 28.08.2014</p>	<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird zur Löschwasserversorgung ergänzend mitgeteilt:</p> <p>Unter Heranziehung des Arbeitsblattes W 405 ist vorliegend (GE mit GFZ > 1,0 und mehr als I Vollgeschoss) für den Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h für zwei Stunden sicher zu stellen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

	<p>Die Löschwasserversorgung aus Hydranten ist nicht ausreichend. Lediglich auf der Salzweger Straße ist ein (!) Hydrant vorhanden. Dessen Ergiebigkeit bzw. Leistungsfähigkeit ist bei den Stadtwerken zu erfragen und von dort zu bestätigen (Ergiebigkeit für 2 Stunden bei einem Fließdruck von mind. 1,5 bar).</p> <p>Die im Bebauungsplan in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte „Regenrückhaltung“ ist nunmehr von der „Löschwasserentnahmestelle“ baulich getrennt.</p> <p>Als (ergänzende) Löschwasserentnahmestelle ist vorzusehen, mindestens ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, der ausreichende zu bemessen und entsprechend DIN 14230 auszuführen ist. Der Löschwasserbehälter muss auch für große Feuerwehrfahrzeuge jederzeit und ohne Behinderung über befestigte Flächen anfahrbar sein.</p> <p>Hinweis: genormte unterirdische Löschwasserbehälter sind, entsprechend ihrem Fassungsvermögen in drei Größen unterteilt: Klein: 75 – 150 m³, Mittel: 150 – 300 m³, Groß: über 300 m³.</p> <p>Welches Fassungsvermögen vorliegend konkret erforderlich ist, kann erst dann festgelegt werden, wenn die Leistungsfähigkeit bzw. Ergiebigkeit des Hydranten von den Stadtwerken mitgeteilt wurde.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 29.05.2014 Bezug genommen. (<i>Siehe frühzeitige Behördenbeteiligung</i>).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut Auskunft der Stadtwerke Passau kann hier eine Löschwassermenge von 48 m³/h für bis zu 2 Stunden aus dem Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Da dies für das geplante Gewerbegebiet nicht ausreichend ist, wird der restliche erforderliche Löschwasserbedarf in hierfür geeigneten Löschwasserbehälter bereit gestellt.</p> <p>Die Details werden im Baugenehmigungsverfahren mit dem Brandschutzkonzept geregelt bzw. nachgewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt – siehe oben.</p> <p>Siehe oben. Wird im Übrigen bzw. bezüglich der Details im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p> <p><i>Siehe Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</i></p>
<p>Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz 09.09.2014</p>	<p>Die vorgelegten, überarbeiteten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Aufgrund der weiterhin bestehenden umfangreichen Anregungen und Bedenken der betroffenen Handwerksbetriebe weisen wir nochmals auf die Inhalte unseres Schreibens vom 21.05.2014 hin. Darüber hinaus</p>	<p>Siehe Abwägungsergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p> <p>Wird berücksichtigt. Zur Sicherstellung</p>

sind die von den Betrieben vorgebrachten Bedenken, insbesondere in Bezug auf die betrieblichen Emissionen sowie die Erschließung der bereits bestehenden Betriebsstandorte, im weiteren Verfahren ausreichend zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen.

Wir möchten an dieser Stelle nochmals auf den Bestandsschutz der bestehenden Handwerksbetriebe hinweisen. Durch die Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit veränderten Emissionskontingenten sowie durch die Schaffung neuer schützenswerter Immissionsorte (Wohnbebauung im Mischgebiet) in der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Gewerbebetrieben, kann der Bestandsschutz der betroffenen Betriebe massiv eingeschränkt bzw. erheblich gefährdet sein.

Wie bereits angeführt, können wir den vorgelegten Planungen nur zustimmen, insofern sich die Standortqualität für die bestehenden Handwerksbetriebe nachweislich nicht verschlechtert. Die Handwerksbetriebe dürfen in der Ausübung Ihres Betriebes sowie bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Änderungen von derzeit geltenden Vorgaben zum Immissionsschutz sind mit entsprechenden Fachleuten abzustimmen, um den Bestandsschutz bestehender Gewerbebetriebe nicht zu gefährden.

der Erschließung werden dem bestehenden Betrieb vor einer evtl. Veräußerung der festgesetzten Privatstraße an Dritte entsprechende Fahrt- und Leitungsrechte eingeräumt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird verwiesen.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung kein bestehendes Gewerbegebiet geändert, sondern das Gewerbegebiet Kastenreuth – Nord damit erst geschaffen wird. Der bestehende Abschleppbetrieb wurde seinerzeit im Außenbereich bzw. im Vorgriff zu der damals bereits in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung genehmigt. Dabei hat der Bauwerber schriftlich gegenüber der Stadt Passau die künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt.

Bereits in der damaligen Planung war insbesondere das unmittelbar östlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet mit nahezu identischen Baugrenzen vorgesehen. Die nun in der Planung konkretisierten Festsetzungen insbesondere zum Lärmschutz spiegeln lediglich die für dieses Mischgebiet gebotenen diesbezüglichen Anforderungen wieder. Aufgrund der gegenüber der Planung der frühzeitigen Behördenbeteiligung angepassten Festsetzungen zum Lärmschutz, ist zudem sicher gestellt, dass der bestehende Abschleppdienst – auch zu den Nachtstunden – im ausgeübten bzw. geschilderten Umfang fortgeführt werden kann. Der Bestandsschutz für diesen (einzig) vorhandenen Betrieb ist daher sicher gestellt.

	Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt.
IHK Niederbayern	Keine Äußerung.	-----
Regierung von Niederbayern SG 24 19.08.2014	Von der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde wurde hierzu hinsichtlich der Belange der Raumordnung und Landesplanung bereits mit Schreiben vom 02.06.2014 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.	Siehe Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.
Regionaler Planungsverband Donau-Wald	Keine Äußerung.	-----
Staatliches Bauamt Passau - Bereich Straßenbau 06.08.2014	Die Stellungnahme vom 30.04.2014 bleibt weiterhin aufrecht erhalten und gilt sinngemäß für die erneute Auslegung.	Siehe Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.
Stadtwerke Passau 19.08.2014	Keine Einwände. Die Versorgung mit Erdgas, Wasser sowie mit Telekommunikationsdienstleistungen ist gewährleistet. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls sicher gestellt. Aufgrund der geplanten Bebauung und der zu erwartenden Anschlussleistungen wird davon ausgegangen, dass hierfür die Errichtung einer Trafostation notwendig sein wird. Es wird daher gebeten, in den Bebauungsplan eine Fläche zur Aufstellung einer Transformatorenanlage (ca. 40 m ²) im Bereich der Hauptzufahrt am Mischgebiet aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt.
Wasserwirtschaftsamt	Keine Äußerung.	-----
ZAW Donau-Wald	Keine Äußerung.	-----
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 22.08.2014	Zur o.a. Planung wurde bereits mit Schreiben vom 19.05.2014 Stellung genommen (<i>vgl. frühzeitige Behördenbeteiligung</i>). Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	<i>Siehe Abwägung frühzeitige Behördenbeteiligung.</i>
150 Liegenschaften	Keine Äußerung.	-----
340 Archäologie	Keine Äußerung.	-----
410 Bauverwaltung 25.08.2014	Keine Bedenken seitens der Bauverwaltung zum Bebauungsplanentwurf. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages er-	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>scheint nicht erforderlich. Die Bauverwaltung konnte nicht erkennen, dass der Bau von (öffentlichen) Anlagen (Straßen, Wege, Kanäle), welche später von der Stadt übernommen werden sollen, vorgesehen ist. Wenn hier die Bauverwaltung irrt, möge man uns dies vor Eintritt der Planreife des Bebauungsplanes mitteilen.</p> <p>Wenn hier (nur) Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln sind, dann wäre hier grundsätzlich die Dst. Umweltschutz zuständig.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und – soweit erforderlich – berücksichtigt.
440 Straßen- und Brückenbau	Keine Äußerung.	-----
450 Stadtentwässerung 22.08.2014	Die Festsetzung zur Oberflächen- bzw. Schmutzwasserentsorgung im Bebauungsplanentwurf sollten dem vorgeschlagenen Text der Stadtentwässerung angepasst werden.	Wird berücksichtigt.
470 Umweltschutz – Immissionsschutz 12.08.2014	Keine Einwände.	-----
470 Umweltschutz – Wasserrecht 26.03.2014	Keine Einwände.	-----
470 Untere Naturschutz- behörde	Keine Äußerung.	-----
512 Vermessung	Keine Äußerung.	-----
520 Verkehr	Keine Äußerung.	-----
540 Bauordnung 04.08.2014	Keine Einwände.	-----
610 Wirtschaftsförderung 04.08.2014	Keine Einwände.	-----
Landratsamt Passau SB 223 Raumordnung 25.08.2014	Keine Bedenken.	-----
Gemeinde Salzweg 26.08.2014	<p>Die Planung wurde den Ausschussmitgliedern des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Salzweg zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Von Seiten der Ausschussmitglieder werden Verkehrsprobleme auf der PA 20 wegen der Ausfahrten</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die befürchteten Verkehrsprobleme

	<p>Beschluss: Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Salzweg erhebt mit 1 : 5 Stimmen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>gänzung zu den großflächigen Gewerbegebieten (wie z.B. Sperrwies und Patraching) dar. Als wichtiger Standortvorteil ist hier insbesondere die gute Anbindungsmöglichkeit an den nordöstlichen Landkreis Passau aber auch an die Tschechische Republik hervorzuheben. Mit dieser Planung soll daher der Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen in geeigneter Lage begegnet und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Passau gefördert werden. Die Ansiedlung entsprechender Betriebe dient zudem der Entspannung des örtlichen Arbeitsmarktes. Da der Stadtteil Grubweg vom übrigen Stadtgebiet durch die Donau bzw. Ilz bzw. die daran anschließenden beengten Verkehrsverhältnisse (Durchbruch durch den Georgsberg) abgetrennt ist, stellt das restliche Stadtgebiet für in Grubweg ansiedlungswillige bzw. erforderliche Betriebe keine geeignete Alternative dar. Im Übrigen wird auf die städtebauliche Begründung verwiesen.</p>
--	--	---