

Sie betrachten:
Verfahrensschritt:

Am Breiteichweg - Ost
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Zeitraum:

13.03.2020 - 20.04.2020

Stand 16.10.20

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Erstellt am: 17.04.2020 Aktenzeichen: L2.2-4610-32-15-2	<p>Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p>Bereich Forsten: Im Entwurf des Bebauungsplans ist die Baumsturzzone dargestellt. In den planlichen Festsetzungen unter Ziff. 7.2. heißt es dazu: □ Baumsturzzone: Besondere statische Vorkehrungen erforderlich, entsprechend DIN 1055. □ Im Entwurf des Bebauungsplans ist das nördliche der beiden Wohnhäuser in Ost-West-Ausrichtung dargestellt. Dadurch reicht es teilweise in die ausgewiesene Baumsturzzone hinein. Folglich müssten bei der Errichtung dieses Wohnhauses die o.g. □ besonderen statischen Vorkehrungen □ getroffen werden, die zu nicht unerheblichen Zusatzkosten führen würden.</p> <p>Diese könnten vermieden werden, wenn das nördliche der beiden Wohnhäuser</p> <ul style="list-style-type: none">• so wie das südlich gelegene Wohnhaus in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet wird (Drehung um 90 Grad),• oder südlich vom dargestellten Standort der Garage errichtet wird,• oder so wie das südlich gelegene Wohnhaus direkt an den dargestellten Standort der Garage herangerückt wird. <p>Weitere forstliche Belange werden durch die aktuellen Planungen nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baufeld wird nach Osten hin so reduziert, dass es außerhalb der Baumsturzzone zu liegen kommt. Besondere statische Vorkehrungen sind deshalb nur dann erforderlich, wenn außerhalb des Baufeldes zulässige Nebengebäude innerhalb der Baumsturzzone errichtet werden sollen. Die Gebäudestellung innerhalb des Baufeldes ist weiterhin frei wählbar.</p>
Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540 Erstellt am: 13.03.2020 Aktenzeichen: 540 me	<p>Eine Einwände bzw. Ergänzungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410 Erstellt am: 13.03.2020 Aktenzeichen: 410 Ge	<p>zu dem Bebauungsplanentwurf, Stand: 4.3.2020, nimmt die Bauverwaltung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Auf Folgendes darf die Bauverwaltung hinweisen: Der festgesetzte Privatweg mündet in den nicht ausgebauten □ öffentlichen Feld- und Waldweg (öFW) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 809 □. Für die Bauverwaltung hat es den Anschein, dass die beiden vorgesehenen Gebäude (auch?) über diesen öFW erschlossen werden sollen. Nach Art. 53 Ziff. 1 Bay Straßen- und Wegerecht sind öffentliche Feld- und Waldwege Straßen, die der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dienen. Sie sind grundsätzlich nicht dafür gedacht, dass über sie Privaterschließungen erfolgen. Dies sollte Eingang finden in die Entscheidung, ob die beiden angedachten Gebäude tatsächlich eine Erschließung (auch?) über diesen öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 809 haben sollen.</p> <p>2. Für die Bauverwaltung ist es im Übrigen nicht nachvollziehbar, warum eine Privatweg als solcher überhaupt festgesetzt werden muss. Aus unserer Sicht ist diese Festsetzung überflüssig und entbehrlich, da auf der</p>	<p>Zu 1.) Der öffentliche Feld- und Waldweg, der hier dem allgemeinen Verkehr zur Verfügung steht, ist auch als ausreichende Erschließung für ein Vorhabengrundstück zu betrachten. Dennoch besteht für die private Erschließung der Grundstücke die Möglichkeit, die Trasse des geplanten privaten Schmutzwasserkanals als Zufahrt zum GV Breiteichweg (819) auszubauen.</p> <p>Zu 2.) Ein Privatweg wird nicht mehr festgesetzt.</p>

im Bebauungsplangebiet □weiß□ dargestellten Fläche wohl überall ein Privatweg errichtet werden darf. Andererseits hat der jeweilige Eigentümer bei entsprechender Festsetzung grundsätzlich nur das Recht, dort ausschließlich einen Privatweg zu errichten. Eine andere Nutzung (z.B. Grünfläche mit Sträuchern) wäre dann nicht möglich.

3. Die Bauverwaltung hält die straßenmäßige Erschließung der beiden angedachten Gebäude bei Beachtung der Ausführungen unter der vorstehenden Nr. 1ausschließlich über eine direkte Anbindung an die □Gemeindeverbindungsstraße (GV) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 819□ als die einzig akzeptable straßenmäßige Erschließung. Dies sollte so bei den Festsetzungen und auch in der Begründung zum Ausdruck kommen. Bei den Nummern 3. und 4. in der Begründung sollte deshalb zur Vermeidung einer Verwechslung mit dem □öffentlichen Feld- und Waldweg (öFW) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 809□ nicht nur □Breiteichweg□, sondern □Gemeindeverbindungsstraße (GV) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 819□ geschrieben werden. Sofern die Dst. Straßen- und Brückenbau hierzu keine eigene Stellungnahme abgibt, wäre es sicherlich sinnvoll, diese Dienststelle gesondert zu dieser Problematik zu befragen.

4. Ferner stellt sich für die Bauverwaltung die Frage, warum der öffentlichen Feld- und Waldweg (öFW) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 809□ (Teil davon; mit Straßenbegrenzungslinie) überhaupt in das Bebauungsplangebiet aufgenommen werden muss, wenn dies im westlichen Bereich bei der □Gemeindeverbindungsstraße (GV) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 819□ nicht vorgesehen ist.

5. Das □Grün□ bei der planerischen Darstellung und bei der Legende □ jeweils Straßenbegrenzungslinie und private Grünfläche - scheint identisch zu sein. Die Bauverwaltung nimmt an, dass zwischen dem □öffentlichen Feld- und Waldweg (öFW) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 809□ und dem angedachten Baugrundstück keine private Grünfläche (im Eigentum der Stadt) festgesetzt ist. Es wäre sicherlich sinnvoll, Darstellungen zu wählen, welche hier eindeutiger sind.

6. Sollte hier ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden, der die Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a.a.O.) regelt (Baugebot)? In der Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß dargelegt, dass in der Nähe des geplanten Baugebietes unbebaute Baugrundstücke vorhanden wären, welche auf dem Markt nichtmehr verfügbar seien, andererseits aber im dortigen Bereich Bedarf bestünde, weswegen eben auch dieser neue Bebauungsplan aufgestellt wird. Somit stellt sich die Frage, ob man eben bei diesem neuen Baugebiet (mit zwei angedachten Parzellen) vermeiden sollte, dass auch diese Parzellen nicht in nächster Zukunft bebaut werden.
Für die Bebauungsplangebiete □Sturmsölden□ und □Sturmsölden-Erweiterung□, □Rosenau□, 44. Änderung, sowie für das ehemalige Peschl-Areal wurden insoweit bereits Regelungen in die entsprechenden Verträge

Zu 3.) Der öffentliche Feld- und Waldweg dient heute bereits zur Erschließung von Anliegern. Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksteilung und im Hinblick auf den Flächenverbrauch durch Versiegelung soll es möglich sein, bestehende versiegelte Straßen und Wege, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, zur Erschließung heran zu ziehen. Die Straßenbezeichnung GV Breiteichweg (819) wird in Bebauungsplan und Begründung übernommen.

Zu 4.) Der öffentliche Feld- und Waldweg (öFW) Breiteichweg mit der Bestandsverzeichnisnummer 809 (Teil davon; mit Straßenbegrenzungslinie) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Zu 5.) Der Plan wird korrigiert: Die farbige Darstellung von Privatgrün entfällt. Die Straßenbegrenzungslinie ist eindeutig ablesbar.

Zu 6.) Im städtebaulichen Vertrag mit der Dst. 470 werden die Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Von einem Bauzwang wird aufgrund der geringen Größe und Bedeutsamkeit abgesehen.

	<p>aufgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung sollte womöglich auch bei diesem Bebauungsplangebiet entsprechende Vertragsformulierungen gewählt werden, es sei denn, es handle sich dabei nicht um vergleichbare Fälle.</p> <p>Im Wesentlichen wäre hier unter Beachtung vergleichbarer Fälle eine 5-Jahresfrist zur Rohbauerstellung (ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Erteilung einer § 33 Baugenehmigung) festzulegen, verbunden mit einer Vertragsstrafe, wenn diese Frist nicht beachtet wird. Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten.</p>	
<p>Bayerischer Bauernverband Passau</p> <p>Erstellt am: 03.04.2020 Aktenzeichen: Stellungnahme BBV Passau</p>	<p>aus landwirtschaftlicher Sicht besteht gegen die Planungsmaßnahme kein Einwand.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Bayernwerk AG, Vilshofen</p> <p>Erstellt am: 20.03.2020 Aktenzeichen: CHa</p>	<p>zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind laut den Planunterlagen nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Vilshofen gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann –</p> <p>Erstellt am: 22.03.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Der BN hat folgende Bedenken:</p> <p>1.Durch den Bau von 2Häusern wird der Breiteichweg zusätzlich zur jetzigen und geplanten Belastung durch Laimgrub II nochmals belastet.</p> <p>2.Infolge der umliegenden kleinflächigen Parzellierung entsprechen 2 Häuser nicht der Bebauung im Umfeld.</p> <p>3.Durch 2 Häuser kommt die Bebauung zu nahe an den Wald.</p> <p>4.Das eine Haus liegt innerhalb der Baumsturzone. Folgerung: Das eine Haus innerhalb der Baumsturzone soll gestrichen werden.</p>	<p>Zu 1.) Die Erschließung zweier Bauparzellen mit max. 4 WE wird zu keiner wesentlichen Verkehrszunahme führen. Um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, ist es günstiger, bestehende Verkehrswege zur Erschließung zu nutzen.</p> <p>Zu 2. und 3.) Die Bauparzellen werden nach Osten hin reduziert. Die Waldrandzone bleibt als Ausgleichsfläche erhalten. Der Geltungsbereich wird entsprechend reduziert.</p> <p>Zu 4.) Die Bauparzellen und die zugehörigen Bauräume werden so reduziert, dass die geplanten Wohngebäude nur außerhalb der Baumwurfzone realisierbar sind.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12</p>	-	-
<p>Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und</p>	-	-

Brückenbau Stadt Passau		
Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik Brückner Klaus	-	-
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion Erstellt am: 30.03.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	<p>in o. g. Angelegenheit bedanke ich mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes teile ich nachfolgend konkretisierte fachliche Informationen und Anforderungen mit:</p> <p>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.</p> <p>2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den □Grundschutz□ ist in An-lehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge ist entsprechend der Begründung zum Be-bauungsplanentwurf projektbezogen sicherzustellen. Falls die Bereitstellung nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, sind auf dem Baugrundstück entsprechende Löschwasserbehälter unterir-disch zu errichten. Unterirdische Löschwasserbehälter sind entsprechend der Norm DIN 14 230 auszuführen. Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausrei-chender Anzahl vorzusehen (Abstände der Hydranten maximal ca. 80 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydran-ten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.</p> <p>3. Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell-flächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO er-lassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten □Richtlinien über Flä-chen für die Feuerwehr□ (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr er-reichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeu-gen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist. Auch Zufahrtsstraßen sowie Wendeanlagen sind deshalb so ausreichend zu di-mensionieren, dass ein ungehindertes Durchkommen und Wenden für Großfahr-zeuge der Feuerwehr jederzeit möglich ist (Hinweis: Wendemöglichkeit für Drehlei-tern entspricht bei der Bemessung der Wendeanlage mindestens den Abmessun-gen, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gemäß □Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen□ heranzuziehen sind).</p>	<p>Zu 1.) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.) Die Löschwasserversorgung wird durch das Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Hierbei kann der ausreichende Grundschutz von 48 m³/h Löschwasser für zwei Stunden bereitgestellt werden.</p> <p>Zu 3.) Unter 0.8 der textlichen Festsetzungen ist im Bebauungsplanentwurf geregelt, dass Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten; Aufstellflächen usw. in ausreichendem Umfang vorzusehen sind. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Überflurhydranten sind in ausreichender Anzahl zu errichten.</p>

	<p>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 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.</p> <p>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 DLK 23-12) ist bei der FF Grubweg stationiert. Die Fahrstrecke bis zum Plangebiet beträgt von dort ca. 0,5 km.</p> <p>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:</p> <p>Faktor Zeitansatz Bemerkungen Dispositionszeit 1,5 Minuten Zeit vom Meldungseingang in der ILS bis zur Alarmierung der Freiwilligen Feuerwehr Grubweg. Ausrückzeit 4,5 Minuten Zeit, die die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Hauptwache zum Feuerwehrhaus, zum Anlegen der Einsatzkleidung und zum Aufsitzen auf die Drehleiter brauchen. Anfahrzeit Ca. 1,0 Minuten Zeit vom Verlassen der Hauptwache bis zur Einsatzstelle (Fahrstrecke ca. 0,5 km innerorts) Summe Ca. 7,0 Minuten Vorliegend käme man somit im Fall einer angenommenen (durchschnittlichen!) Anfahrts-geschwindigkeit von 50 km/h - realistischer dürften wohl weniger sein □ zu der vorläufigen Einschätzung, dass die Hilfsfrist eingehalten wird. Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.</p>	
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: 30.03.2020 Aktenzeichen: 214 Fe		
Regierung von Niederbayern Landesplanung Erstellt am: 20.04.2020 Aktenzeichen: RNB-24-8314.1.10-2-78-3	die Stadt Passau beabsichtigt, den genannten Bebauungsplan aufzustellen. Erfordernisse der Raumordnung sind hiervon nicht negativ berührt. Die Planung dient der Nutzung von Bauflächenreserven. Hinweis Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zu-kommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E - Mail - Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download - Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	-
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst.450 Erstellt am: 01.04.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Der Anschluss der Oberflächenentwässerung an den öffentlichen RW-Kanal ist höhenmäßig nicht möglich.	Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen bzw. oberflächlich oder in Entwässerungsmulden zu versickern. Siehe Ziffer 0.9 des Bebauungsplanentwurfes.
Stadt Passau: Stadtplanung	-	-
Stadtwerke Passau GmbH Erstellt am: 07.04.2020 Aktenzeichen: B20017/al	gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Telekommunikationsdienste sind möglich. Auskünfte zur Löschwasserversorgung erhalten Sie unter gaswasserwaermebaeder@stadtwerke-passau.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470 Erstellt am: 20.03.2020 Aktenzeichen: 470-20 Ko	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470 Erstellt am: 24.04.2020 Aktenzeichen: Dst. 470 NatSch/Zh	Anlagen: • Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan „Laimgrub I“ • Auszug aus dem Orthophoto 2018 mit Eintragung der Abstandsflächen • Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan Situation vor Ort: Die vorhandene Wohnbebauung wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichem Grünland umgeben. Die Wiese im Osten liegt auf einer Kuppe und das Gelände fällt in Richtung Norden ab. Die Wiese schließt an Wald	Wird zur Kenntnis genommen.

an, deren Waldränder reich strukturiert sind (Laubholz mit u.a. mit Vogelkirsche, Eiche).
Der für die Bebauung vorgesehene Teil der Wiese ist als magere Flachlandmähwiese anzusprechen (FFH-Lebensraumtyp 6510). In den östlichen und nördlichen Randbereichen wird sie durch eine Feld-Hainsimse-reiche Magerwiese abgelöst, die weder den Kriterien eines FFH-Lebensraumtyps noch einer durch § 30 BNatschG oder Art. 23 BayNatschG erfüllt uns damit keinen Schutzstatus besitzt.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Obwohl es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB bzw. § 13 a und ein Vereinfachtes Verfahren handelt, sind die Umweltbelange zu berücksichtigen. Die Wiese unterliegt in maßgeblichen Teilen dem gesetzlichen pauschalen Biotopschutz des Art. 23 Abs. 1 Ziff. 7 (FFH-Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiese“) und somit einem Beeinträchtungsverbot. Für Ausnahmen ist die untere Naturschutzbehörde zuständig. Diese können nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden (Art. 23 Abs. 3). Im konkreten Fall gilt: „Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“.

Eine naturschutzfachliche Zustimmung zum Bebauungsplan ist daher nur möglich, wenn ein angemessener Ausgleich erfolgt.

Zu obigen Ausführungen ergänzend ein Auszug aus dem Mustereinführungserlass – Änderung der Baugesetzbuches 2017- BauGBÄndG 2017: Mustererlass:

„Durch den § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen (S 13a BauGB gilt entsprechend).

§ 13b BauGB beschreibt hinsichtlich der Umweltbelange insbesondere, dass es keiner förmlichen Umweltprüfung bzw. keines Umweltberichts bedarf und Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass § 13b BauGB die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB unberührt lässt und dementsprechend auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das kann im Einzelfall zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen, wenn andernfalls eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung nicht möglich ist. Auch darf die gemeindliche Bauleitplanung sonstigem zwingendem Recht (z.B. gesetzlicher Biotopschutz, Europäischer Artenschutz) nicht entgegenstehen. Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB nicht anwendbar.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z. B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1, § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB). Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter

Durch die Baugrundstücke geht eine 1.870 m² große Wiesenfläche verloren, die in den maßgeblichen Teilen dem gesetzlichen pauschalen Biotopschutz des Art. 23 Abs. 1 Ziff. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (FFH-Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiese“) entspricht und somit gem. § 30

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem Verbot unterliegt, zerstört oder erheblich beeinträchtigt zu werden. Für Ausnahmen ist die untere Naturschutzbehörde zuständig. Diese können nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden (§ 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Im konkreten Fall gilt: „Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“.

Eine 2.421 m² große magere artenarme Wiesenfläche unmittelbar im Anschluss an die verlorengelassene gesetzlich pauschal geschützte Biotopfläche (vgl. Art. 23 Abs. 1 Ziff. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz) soll durch Maßnahmen wie die Übertragung von Mähgut oder das Aufbringen von Regiosaatgut auf vorbereiteten konkurrenzarmen Bodenblößen und durch das Aufbringen von Kalk (da der momentane Zustand deutliche Versauerungserscheinungen zeigt) zum FFH-Lebensraumtyp 6510 entwickelt werden. Eine regelmäßig jährlich 2-malige Mahd ohne Düngung und den Einsatz von Bioziden, das Ausheuen des Schnittgutes auf der Fläche und der Abtransport des Heus sind dafür erforderlich. Die Qualität der Fläche ist jährlich durch die untere Naturschutzbehörde (oder ein beauftragtes Büro) hinsichtlich des Zielzustands zu kontrollieren, bis dieser erreicht ist. Dabei können Maßnahmen festgelegt werden, die unerwünschten Vegetationsentwicklungen

Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen können " (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).“
 Unabhängig vom Biotopschutz sind folgende Aspekte zu beachten:
 Der Bebauungsplan (B-Plan) soll aus dem vorhandenen rechtswirksamen (wenn auch nicht parzellenscharfen) Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LPI) entwickelt werden (s. auch Begründung zum B-Plan). Der FNP/LPI stellt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 335 in Richtung Osten geplante Wohnbauflächen dar; gleichzeitig verdeutlicht er durch seinen Darstellungen, dass trotz der Ausweisung von Bauland entlang der vorhandenen Wälder breite Pufferflächen und Verbindungskorridore erhalten werden sollen. Der FNP/LPI stellt diese Korridore als landwirtschaftliche Nutzflächen dar, die der freien Landschaft zugeordnet und nicht in das Bauland miteinbezogen sind.
 Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese grundsätzlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes nicht bzw. nur ungenügend.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes halten wir hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für erforderlich:

1. Die Baugrundstücke sind so zu begrenzen, dass ein sinnvoll landwirtschaftlich nutzbarer Bereich nach Osten zum Waldrand als Pufferfläche und Verbindungskorridor erhalten bleibt. Der vorhandene FNP/LPI stellt diesen Korridor mit 20 m Breite dar.

2. Die Pufferfläche zum Wald ist nicht als private Grünfläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche darzustellen mit dem Erhalt des natürlichen Geländereiefs. Nachdem die Baumkronen des angrenzenden Waldrandes weit in die Fläche reichen, erübrigt sich die Festsetzung einer Baumpflanzung.

3. Die GRZ von 0,3 soll Bezug auf die festgesetzten Baugrundstücke nehmen.

entgegenwirken. Die Ausgleichsfläche ist etwas größer als das verlorengelassene Biotop, weil die Randbereiche der Ausgleichsfläche durch die Nähe zum Waldrand und den zu erwartenden Schattenwurf durch die Bepflanzung der künftigen Hausgärten nicht optimale Entwicklungsvoraussetzungen bieten und hier das Entwicklungsziel nur bedingt erreicht werden kann. Ist das Entwicklungsziel des Lebensraumtyps 6510 gem. den Vorgaben der Kartieranleitung erreicht, kann der Verlust der Biotopfläche als ausgeglichen gelten.
 Die Herstellung der Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan durch Planzeichen und textliche Festsetzungen geregelt. Ein Städtebaulicher Vertrag vor Planreife des Bebauungsplanes legt Details fest und sichert die Umsetzung der notwendigen Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen. Soweit die Fläche nicht in das Eigentum der Stadt Passau übergeht, sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten zur grundbuchrechtlichen Sicherung erforderlich.
 Lt. obigen Ausführungen und Bedingungen liegen die Ausnahmenvoraussetzungen von den Verboten des gesetzlich pauschalen Biotopschutzes des Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetzes im Sinne des Art. 23 Abs. 3 (Ausgleich) vor und die Ausnahme kann im Vorgriff auf eine Umsetzung der Bebauung von der unteren Naturschutzbehörde erteilt werden.

Zu 1.) Die Baugrundstücke werden nach Osten hin begrenzt. Statt landwirtschaftlicher Fläche wird im Osten eine Ausgleichsfläche festgesetzt, welche nur unter bestimmten Bedingungen für die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes befahren werden darf.

Zu 2.) Statt einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, wobei nur unter bestimmten Voraussetzungen eine Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ermöglicht wird.

4. Hinsichtlich der Naturschutzbelange dürfen nur die Baugrundstücke eingefriedet werden Eine entsprechende Festsetzung im B-Plan zur Klarstellung ist erforderlich. Eine Einfriedung der Pufferfläche zum Wald widerspricht den Vorgaben des FNP/LPI und wird naturschutzfachlich abgelehnt.

5. Die Baugrenzen innerhalb der Baugrundstücke sind zu begrenzen und nach Westen so weit zurückzunehmen, dass sie außerhalb der Baumwurfzone liegen.

6. Die Erschließung der beiden Baugrundstücke soll von Süden her erfolgen, um unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden.

7. Kann auf die Kanaltrasse im Norden nicht verzichtet werden soll die Heckenpflanzung entfallen, um den vorhandenen Wiesenstreifen zum Waldrand nicht zu schmälern.

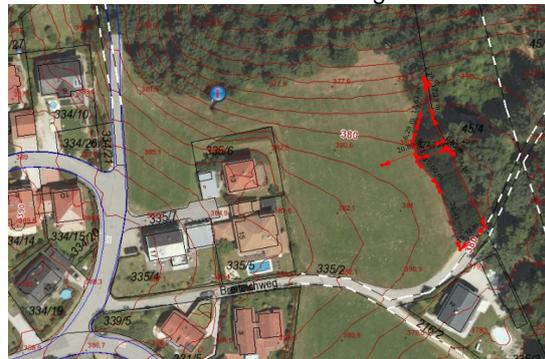
Begründung:

- Die Kontaktzonen von Wald zu Wiese sind wichtige Lebensräume.
- Rücken Gärten zu nahe an Wälder heran, ergeben sich zusätzlich negative Folgebbeeinträchtigungen für den Waldbestand durch die zu gewährleistende Verkehrssicherheit für die Nutzer der Gärten.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind lt. BNatSchG § 14 ff. zu unterlassen.

Anlagen:



Auszug aus dem B-Plan „Laimgrub I“ – im Norden ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt



Die Kronen des Waldrandes im Osten reichen auf das Wiesengrundstück – eine Baumpflanzung auf der Wiese zu Gunsten des Erhalts der Wiese sollte unterbleiben

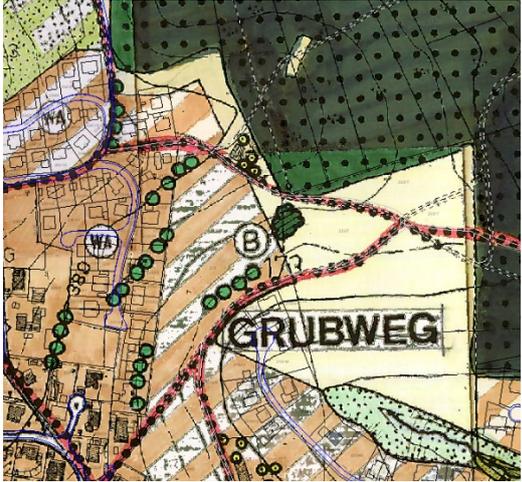
Zu 3.) Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 4.) Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.) Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 6.) Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 7.) Wird entsprechend berücksichtigt.

	 <p>Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan – trotz geplanter Wohngebiete verbleiben Abstandsflächen zu den Wäldern, die als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt sind</p>	
<p>Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470</p> <p>Erstellt am: 17.04.2020 Aktenzeichen: 470- Stü</p>	<p>Aus Sicht des Wasserrechts besteht mit der Planung und den textlichen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung unter Ziff. 0.9 grundsätzlich Einverständnis. Hinweis: 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Bebauungsplanentwurf ergänzt.</p>
<p>Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Dienstort Passau</p> <p>Erstellt am: 07.04.2020 Aktenzeichen: 4- 4622-PA-262- 9491/2020</p>	<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden dem Bauherren / Vorhabenträger mitgeteilt.</p>
<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald</p> <p>Erstellt am: 15.04.2020 Aktenzeichen: III/S</p>	<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind. So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepfannen mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wende­häm­mern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen. Fahr­bah­nen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Der als Zufahrt zu den Baugrundstücken vorgesehene Breiteichweg weist weder die erforderliche Fahrbahnbreite, noch eine Wendemöglichkeit und ist somit nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbar. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare Straße zur Leerung bereitzustellen. Die ist in diesem Fall die Hans-Wasner-Straße. Siehe dazu beigefügte Übersicht.

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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 09903/920-423 gerne zur Verfügung

Ein Ausbau des bestehenden öffentlichen Weges auf eine ausreichende Breite zur Befahrung von Müllfahrzeugen ist nicht möglich. Die Mülltonnen sind deshalb an die nächstgelegene Straße, welche mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbar ist, zur Leerung bereitzustellen, in vorliegendem Fall an die Hans-Wasner-Straße.