

Sie betrachten: Ranklhofweg

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zeitraum: 17.07.2020 - 21.08.2020

Stellungnahmen Stand: 18.11.2020

Behörde	Stellungnahme	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten Erstellt am: 12.08.2020 Aktenzeichen: F2-7716.2-25-2-2	I. Bebauungsplan "Ranklhofweg", Gmkg. Hacklberg Forstliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. II. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 128. Änderung Durch die 128. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan werden forstliche Belange nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Erstellt am: 05.08.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Bereich Forsten: Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Bauhof - Dst. 430	-	
Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540 Erstellt am: 21.07.2020 Aktenzeichen: 540 me	Keine Einwände bzw. Anregungen!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410	-	
Bayerischer Bauernverband Passau	-	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q – Bauleitplanung	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,	Wird berücksichtigt.

Erstellt am: 14.08.2020 Aktenzeichen: P-2020-3930-1_S2	wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Das Planungsgebiet befindet sich an der Hangkante oberhalb der Donauniederung. Die Lage an den der Ökotopengrenze war in vor- und frühgeschichtlicher Zeit besonders siedlungsgünstig. Hinzu kommt, dass sich oberhalb des Planungsgebietes eine Grabhügelgruppe befindet. Es ist zu vermuten, dass die zeitgleiche Siedlung unweit lag. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH,	Die nachfolgende Formulierung wird als Hinweis in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht übernommen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
---	--	---

	Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). 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 (www.blfd.bayern.de).	
Bayernwerk AG, Vilshofen	zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.	Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die Bayernwerk AG wird im weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.

Erstellt am: 05.08.2020 Aktenzeichen: BAULEITPLANUNG BAYERNWERK	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Vilshofen. Die Adresse lautet: Bahnhofstr. 3, 94474 Vilshofen. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de, oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08541 916338. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Badesund Fischgewässer und Aufforstungen. 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.	
Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann – Erstellt am: 30.07.2020	der BN nimmt wie folgt Stellung: FN-Änderung: Der BN ist gegen die Ausweisung der Fläche als MI: 1. Die Planung beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden MI nach Nordwesten. Diese Erweiterung ist keine Abrundung, sondern verschiebt den Ortsrand in den Außenbereich. Dies verstößt gegen das Prinzip des Vorrangs der Innentwicklung vor Außenentwicklung: In Hacklberg sind genügend Baugebiete, Bauland	Die geplante Bebauung schließt organisch an die vorhandenen Bebauung an und rundet diesen Ortsteil nach Westen und Norden hin ab. Auch wenn diese Baulandausweisung nicht im „klassischen „Innenbereich“ des Stadtgebietes erfolgt sondern am Stadt- bzw. Siedlungsrand,

Aktenzeichen: Nicht angegeben.	und Gewerbegebiete (z.B. Patriching-Jägerholz) ausgewiesen worden oder sind am Entstehen. Der monotone Verweis auf angeblich nicht vorhandene Potentiale der Innenentwicklung ist nicht nachvollziehbar, wenn die Stadt in dieser Hinsicht keine aktive Baulandpolitik betreibt und in die Außenbereiche geht. Von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Zwang, die Versiegelung in Grenzen zu halten, kann hier nicht die Rede sein. 2.Die Planänderung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-und Landschaftsbildes: Das Gebiet hat eine Südhanglage und ist von der Staatstraße voll einsehbar. Diese Donauhänge sind für das Stadtbild typisch und daher von jeder Bebauung freizuhalten. Besonders die am Hang stehenden geplanten Wohnhäuser stören das Landschaftsbild ganz erheblich. Bisher schließt an die Bebauung des Ranklhofweg eine Wiese an, die den Ortsrand abrundet(Fl.Nr.818). Im Anschluss daran befindet sich eine Hecke, die für die Landschaft ein weiteres, gliederndes Landschaftselement darstellt(Biotop PA-1011-005). Im Anschluss bildet eine weitere Wiesen -und Feldfläche den weiteren Übergang in die freie Landschaft. Diese drei Elemente Wiese/Feld-Hecken-Wiese bilden eine das Orts-und Landschaftsbild prägende Einheit, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt wird.	kann diese Ausweisung kaum einer Außenentwicklung zugeordnet werden. Im Übrigen unterliegen bereits ausgewiesene Baugebiete auch in diesem Stadtteil hinsichtlich Ihrer Verfügbarkeit für entspr. Bauvorhaben der Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer, so dass eine Bauentwicklung in diesem Stadtteil derzeit - wenn überhaupt - nur sehr bedingt möglich ist. Die reelle Baugebietserweiterung umfasst 0.13 ha. Parallel zu dieser sehr maßvollen Erweiterung werden schützenswerte Grünbereiche in Anschlussbereiche festgesetzt und es wird die Erschließung für Pflege und Unterhalt dieser schützenswerten Grünflächen im Rahmen der Baugebietserweiterung geregelt und gesichert, sodass die Bilanz des Gesamteingriffs eher positive Tendenzen zur Folge hat. Sicherlich verändert sich in diesem Bereich das Ortsbild durch die geplante Bebauung – jedoch durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäude- und Freiflächengestaltung und Gestaltung der Verkehrsflächen hin zu einem angemessen Stadt- Rand mit hohem Grünanteil.
	3.Die Überplanung der Wiese bedeutet eine Zerstörung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, so dass die Wiese auch nicht mehr als Trittstein für die anschließende Hecke dienen kann.	Zu 2) Die Hangbebauung führt zu einer Veränderung des örtlichen Erscheinungsbildes. Aus den folgenden Gründen wird die vorhabenbedingte Veränderung des Ortsbildes als vertretbar eingestuft: • Die Hangbebauung bleibt auf die vorhandene nördliche Gebäudelinie der im Osten anschließenden Bebauung beschränkt. • Durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche am Nordrand des Baugrundstücks wird dauerhaft ein Abschluss der Bebauung in Hangrichtung geschaffen. • Die Hecke am Westrand von Fl.st 818 bleibt erhalten; sie bildet den Abschluss der Bebauung und bildet eine raumwirksame Grünstruktur.
	4.Zugleich ist die Planung ein Beispiel für unnötigen Flächenfraß und übermäßige Versiegelung von Flächen im Außenbereich mit den negativen Folgen für das Klima: Aufheizung des Bodens, kein Versickern des Wasser in den Boden und Beeinträchtigung der lokalen	Zu 3) Bei der zur Bebauung vorgesehenen Wiesenfläche handelt es sich um arten- und blütenarmes, stark vergastetes Grünland. Es besitzt aktuell keine übergeordnete Lebensraumfunktion. Durch die Festlegung einer Ausgleichsfläche im Nordteil von Fl.st. 818 wird in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur anschließenden Hecke die Trittsteinfunktion der Wiesenfläche gestärkt. Unter Berücksichtigung dieser funktionalen Aufwertung und dauerhaften Sicherung des verbleibenden Wiesenbereichs wird die Verkleinerung der heckenbegleitenden Wiesenfläche als vertretbar eingestuft. Zu 4) Durch die kompakte Bauweise und die kurzen Erschließungswege wird die Flächenbeanspruchung reduziert. Eine signifikante Betroffenheit bedeutsamer Frischluftschneisen ist nicht gegeben.

	Frischlufschneise. Bebauungsplan: Die Schaffung von Zuwegungen für Pflegemaßnahmen von geschützten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen.	Grundsätzlich fließt in Hanglagen Kalt- und Frischluft ab. Dies betrifft auch den Vorhabensbereich. Dieser Abfluss ist im Vorhabensumfeld breitflächig gegeben. Durch die kleinräumige bauliche Ergänzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Zuwegung für Pflegemaßnahmen: Das im Bebauungsplan dargestellte Fahrrecht dient der Zufahrt für erforderliche Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche selbst und schafft zudem eine Zugangsmöglichkeit für die östlich an die Ausgleichsfläche anschließende Wiesenfläche. Damit wird die Voraussetzung für den Erhalt der Biotopfläche geschaffen. Eine Anrechnung dieser Zufahrtsmöglichkeit als Ausgleichsfläche ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht erfolgt.
Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12	-	
Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau	-	
Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik Brückner Klaus	-	
Energie Südbayern GmbH Regional Center Arnstorf Erstellt am: 20.07.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Gegen die o.g. Stadtplanung besteht unsererseits kein Einwand. In diesem Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen der Energienetze Bayern/ESB. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Sandtner unter Tel. 08723/97870-13 gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. .
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion Erstellt am: 27.07.2020 Aktenzeichen: SBR Ranklhofweg 20200727	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: 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“ ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen	Diesen Schutzgütern wird durch entsprechende Festsetzungen und Planungen Rechnung getragen. Wird zur Kenntnis genommen

	Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Danach ist vorliegend unter Heranziehung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Ge-werbegebiet) von 96 m³/h für zwei Stunden für den Grundschutz auszugehen (ent-spricht 1.600 l/min). Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserent-nahmestellen in einem „Umkreis“ (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) von 300 m berücksichtigt werden. Diese Umkreisregelung gilt nicht über „unüberwindbare“ Hindernisse hinweg. Falls die Bereitstellung nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydran-ten) sichergestellt werden kann, sind auf dem Baugrundstück entsprechende Löschwasserbehälter unterirdisch zu errichten. Unterirdische Löschwasserbehälter sind entsprechend der Norm DIN 14 230 auszuführen. 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 Witte-rung (insbesondere Trockenperioden!) – nicht jeder-zeit und ganzjährig eine aus-reichende Mindest-Löschwassermenge gewährleistet werden kann. 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. 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 kriti-schen Stellen im Netz sind als erforderlich anzusehen. 3. Geeignete Löschwasserrückhaltesysteme sind sicherzustellen. 4. 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	Wird zur Kenntnis genommen. Der Standort für einen entsprechenden Löschwasserbehälter ist festgesetzt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Löschwasserbehälter und Regenrückhaltebecken sind gebaut bzw. vorgesehen. Die entsprechenden Flächen für die Feuerwehr sind eingeplant und werden freigehalten. Es ist kein Gegenverkehr geplant.
--	---	--

	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 auszureichend 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). 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. 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 Passau Lz. Hauptwache stationiert. Die Fahrstrecke bis zum Plangebiet beträgt von dort ca. 4,8 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. Ausrückzeit 4,5 Minuten Zeit, die die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Hauptwache zum Feuerwehrhaus, zum Anlegen der Einsatzkleidung und zum Aufsitzen auf die Drehleiter	Aufgrund der spangenförmigen Ausbildung der Erschließungsstraße sind keine Wendeanlagen nötig. Wird zur Kenntnis genommen. Die entspr. Brüstungshöhen werden nicht über 8m liegen. Es werden keine Drehleitern zum Einsatz kommen müssen.
--	---	---

	brauchen. Anfahrzeit Ca. 5,8 Minuten Zeit vom Verlassen des Gerätehauses bis zur Einsatzstelle (Fahrstrecke ca. 4,8 km innerorts) Summe Ca. 11,8 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 nicht eingehalten wird. Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.	
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	
Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Niederbayern- Oberpfalz	-	
Handwerkskamm er Niederbayern- Oberpfalz Erstellt am: 17.08.2020 Aktenzeichen: GB II/1 stc-hn	die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen mit Gewerbe-/Handwerksbetriebe befinden sowie der Flächennutzungsplan in südwestliche Richtung Gewerbegebietsflächen vorsieht. Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen (z.B. Schallemissionen) ausgehen. Durch die Schaffung neuer und zusätzlich schützenswerter Immissionsorte (Wohnbebauung) sowie die Erweiterung des Mischgebietes (MI) können der Bestandsschutz betroffener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft gegebenenfalls eingeschränkt sein. Nach unserem Kenntnisstand treffen die Planungsunterlagen bislang keine abschließende Aussage zur Beurteilung des Immissionsschutzes für diesen Bereich. Wir regen bei Bedarf eine dahingehende Bewertung und nach Möglichkeit auch Dokumentation dazu in den Planunterlagen an. Zu den Planungen als Mischgebiet möchten wir ergänzen, dass, wie vorgesehen, eine Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen grundsätzlich als sinnvoll erachtet wird. Dabei ist jedoch auch zu gewährleisten, dass eine tatsächliche und ausreichende Mischnutzung in der Umsetzung sichergestellt bleibt. Eine geplante Mischnutzung darf sich nicht über eine schleichende Entmischung ("Umkippen") von einem MI-Gebiet	Entsprechend einzuhaltende Schallschutzwerte sind gebäudebezogen festgesetzt.

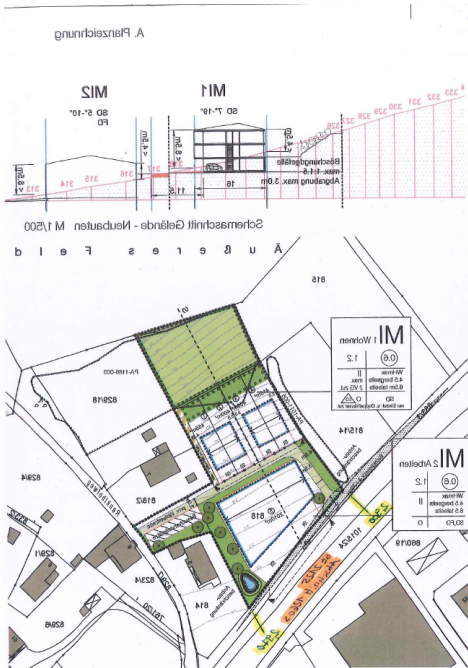
	hin zu einem Gebiet mit überwiegender Wohnanteilen entwickeln. Um solche Entwicklungen zu verhindern sind entsprechende Maßnahmen möglichst frühzeitig zu ergreifen und umzusetzen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen 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.	Die Maßnahmen werden planmäßig so umgesetzt.
Stadt Passau: Hochbau, Dst. 420 Erstellt am: 20.07.2020 Aktenzeichen: PK	Keine Einwände!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Niederbayern	-	
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau Erstellt am: 07.08.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg Erstellt am: 11.08.2020 Aktenzeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00879206 sowie Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00878929	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2020. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2020. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen.

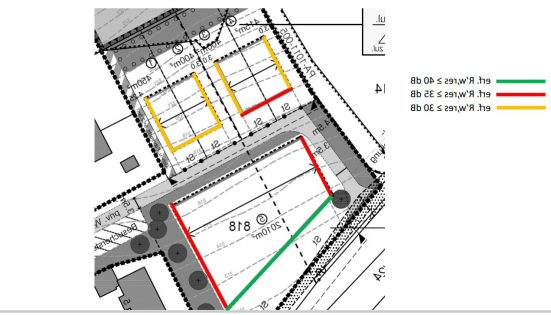
	Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. 	Entsprechende Hinweise sind eingestellt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen
Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150	-	
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210 Erstellt am: 21.07.2020 Aktenzeichen: 214 Fe	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Polizeipräsidium Niederbayern PI Passau	-	
Stadt Passau: Referat Stadtentwicklung	-	
Regierung von Niederbayern Landesplanung Erstellt am: 18.08.2020 Aktenzeichen: RNB-24- 8314.1.10-2-84-2	die Stadt Passau beabsichtigt dem genannten Bebauungsplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 128 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte bauliche Nutzung im Stadtteil Maierhof zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen: Erfordernisse der Raumordnung sind von der Planung nicht negativ berührt. Es sind daher weder Bedenken zu äußern, noch Anregungen einzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Regionaler Planungsverband, Donau Wald Erstellt am: 19.08.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Staatliches Bauamt Passau Hochbau L1 Erstellt am: 04.08.2020 Aktenzeichen: S1 - 4622 - 124/20	Betroffene Bundes- und Staatsstraßen: Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2125 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Abschnitt 1260, von Station 2,900 bis Station 2,970). Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: § 16 FStrG Bundesplanungen haben grundsätzlich Vorrang vor Orts- und Landesplanungen Art.35 BayStrWG Planungen § 9 FStrG, Art 23, 24 BayStrWGAusnahmen von den Anbauverboten kann nur die Straßenbauverwaltung erteilen. § 8 und Ba FStrG, Art 18, 19 BayStrWGDie notwendigen Sondernutzungserlaubnisse für Zufahrten kann nur die Straßenbauverwaltung erteilen. Art 31 BayStrWG Über den Bau, bzw. Änderung von Kreuzungen und Einmündungen ist eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: - keine - Rechtsgrundlagen: Straßenbaulast: § 3 FStrG / Art. 9 BayStrWG Sicherheitsvorschriften: § 4 FStrG / Art. 10 BayStrWG Ortsdurchfahrt: § 5 FStrG / Art. 4 BayStrWG Anbaubeschränkungen: § 9 FStrG / Art. 23 und 24 BayStrWG Privatzufahrten: § Ba FStrG / Art. 19 BayStrWG Kreuzungen und Einmündungen:§ 12 FStrG / Art. 31 und 32 BayStrWG Bepflanzung: Art. 30 BayStrWG E i n w e n d u n g e n: Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Bedingungen in die planerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden: 1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen.

	Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m. gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Für die Errichtung der Stellplätze in einem Mindestabstand von 10 m wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbau verboten zugelassen. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten: bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, mindestens 20 m Stützmauern etc. bis zu Einzäunungen mindestens 10 m bis zu Stellplätze, Erschließungsstraßen, Auf- mindestens 10 m schüttung und Abgrabungen geringeren Umfangs bis zu Bepflanzungen mindestens 10 m Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG) Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung "Kachletstraße", die bei Station 3,055 in die Staatsstraße mündet, sowie über den "Rankhofweg" bzw. best. Wirtschaftsweg zu erschließen. 3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG) Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. 4. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG) Nicht betroffen. 5. Entwässerung der Bauflächen: Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. 6. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder, sofern geplant: Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch	Nicht vorgesehen! Sichtdreiecke sind eingeplant. Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen.
--	---	--

	Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikerelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht. Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde/ Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen. 7. Regenrückhaltebecken: Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch das bestehende Regenrückhaltebecken der Straßenkörper der Staatsstraße nicht beeinträchtigt wird. Überlaufwasser des Regenrückhaltebeckens darf nicht in die Entwässerungsanlagen der Staatsstraße abgeleitet werden. Ein dauerhaft funktionales Entwässerungssystem ist durch den Eigentümer sicherzustellen. Entsprechende Entwässerungsanlagen sind stets außerhalb Straßengrund zu errichten. Fachliche Informationen und Empfehlungen: 1. Verkehrsentwicklung: Die Verkehrsbelastungszahlen können unter der nachfolgend aufgeführten Adresse eingesehen werden: http://baysis.bybn.de oder http://baysis.bayern.de 2. Lärmschutz: Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten. Die o.g. btl. Stellungnahme gilt sinngemäß für die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 1258.	Wird zur Kenntnis genommen. Entspr. Festsetzungen sind getroffen. Entsprechende Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes sind eingestellt.
--	--	---

		
Staatliches Bauamt Passau, Bereich Straßenbau	-	
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst. 450 Erstellt am: 20.07.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Stadtgärtnerei - Dst. 460	-	
Stadt Passau: Stadtplanung	-	
Stadtwerke Passau GmbH Erstellt am: 12.08.2020 Aktenzeichen: b20047/al	gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt. Eine Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist möglich. Auskünfte zur Löschwasserversorgung erhalten Sie unter loeschwasser@stadtwerke-passau.de .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz , Dst. 470 Erstellt am: 03.08.2020 Aktenzeichen: 470-20 Ko	Die unter Punkt 10 Schallschutz aufgeführten Hinweise sind zu streichen. In die textlichen Hinweise ist folgender Punkt mit aufzunehmen: "Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die in der nachstehenden Abbildung durch Planzeichen dargestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden. *Abb. gem. Anhang* Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Bei geneigten Dachflächen, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, gelten jeweils die Anforderungen der nächstgelegenen Fassade. Die jeweiligen Anforderungen gelten dabei unabhängig von der Höhenlage des Außenbauteils über NN bzw. dem Stockwerk. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße, ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 31 BauGB)." 	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Hinweise werden im Bebauungsplan übernommen.
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehör de, Dst. 470	1. Luftbild mit Eintragung Grenze rechtswirksame MI-Ausweisung und MI-Ausweisung nach der 128. Änderung 2. Umgrenzung der noch vorhandenen Zäsur zwischen der Bebauung Maierhof und Wörth	

	3. Auszug aus der Stadtbiotopkartierung 4. Auszug aus dem Wiesen-Biotopverbund Maierhof/Donauhof Gegen den Bebauungsplan „Ranklhofweg“ bestehen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes erhebliche Bedenken. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Stellungnahme zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes vom 01.09.20. Begründung: 1. Das Vorhaben greift weiter nach Westen in die freie Landschaft aus, als die bestehende Bebauung nördlich des Autobahnzubringers. Die wohlthuende Zäsur zwischen den teilweise mit Gewerbebetrieben bebauten Mischgebiet Maierhof und dem GE Donauhof durch unbebaute Hänge wird damit verkürzt. Dazu kommt, dass die derzeitige Wohnbebauung an diesem Westrand von Maierhof mit Wiese und Obstbaumbestand einen angemessenen Übergang von der landwirtschaftlich geprägten Flur zur Siedlung schafft. Die Platzierung von Baukörpern würde dieses Ensemble zerstören und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. 2. Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche (Wiese mit Obstbäumen) ist ein wesentlicher Baustein des Biotopverbunds für artenreiche Frisch- und Magerwiesen im Passauer Donautal. Dabei geht es sowohl um den Erhalt als auch die Entwicklung hochwertiger Wiesen-Lebensräume (Lebensraumtypen „Magere Flachland-Mähwiese“ und Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen der FFH-Richtlinie). Der Artenreichtum dieser Hangwiesen ist hier infolge des Kalkangebots durch Lössseinwehungen überdurchschnittlich hoch. Nicht nur für die Flora, auch für die Insektenwelt haben sie eine besondere Bedeutung. Die volle ökologische Wirksamkeit entfaltet sich erst durch die Gesamtheit der jeweils in ihrer Artenausstattung individuellen Einzelflächen und dadurch, dass diese allenfalls eine geringe Entfernung voneinander haben und ihre Lebewelt somit im Sinne eines (funktional zu sehenden) Biotopverbunds kommunizieren können (vgl. die beiliegende Luftbildkarte „Wiesen- Biotopverbund Maierhof-Donauhof“). Die Bebauung des o. g. Grundstücks würde dieses Gefüge erheblich beeinträchtigen und ist deshalb abzulehnen. Ergänzend anzumerken ist, dass sich der Gefährdungsgrad von Wiesen-Lebensräumen seit der ersten Vorbescheids-Genehmigung im Jahr 2000 und selbst nach der letzten Verlängerung 2015 drastisch erhöht hat. Enorm viele Flächen gingen in der Vergangenheit durch Umbruch oder Intensivierung verloren. Das neue Bayerische Naturschutzgesetz möchte dieser Entwicklung entgegenwirken. Die Gewerbegebietsausweisung am Ortsrand von Maierhof läuft auch diesen Bestrebungen zuwider. Situation vor Ort:	Zu 1) Die Hangbebauung führt zu einer Veränderung des örtlichen Erscheinungsbildes. Aus nachfolgenden Gründen wird die vorhabenbedingte Veränderung des Ortsbildes als noch vertretbar eingestuft: • Die Hangbebauung bleibt auf die vorhandene nördliche Gebäudelinie der im Osten anschließenden Bebauung beschränkt. • Durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche am Nordrand des Baugrundstücks wird dauerhaft ein Abschluss der Bebauung in Hangrichtung geschaffen. • Die Hecke am Westrand von Fl.st 818 bleibt erhalten; sie bildet den Abschluss der Bebauung und bildet eine raumwirksame Grünstruktur. Zu 2) Bei der zur Bebauung vorgesehenen Wiesenfläche handelt es sich um arten- und blütenarmes, stark vergrastetes Grünland. Es besitzt aktuell keine übergeordnete Lebensraumfunktion. Gegenüber den Erhebungen zur Stadtbiotopkartierung Passau aus den Jahren 2008/2009 ist der Bestand stark degradiert. Durch die Festlegung einer Ausgleichsfläche im Nordteil von Fl.st. 818 bleibt die Trittsteinfunktion im Hangwiesenverbund (wenn auch auf verkleinerter Fläche) erhalten. Unter Berücksichtigung der funktionalen Aufwertung und dauerhaften Sicherung des verbleibenden Wiesenbereichs wird die Verkleinerung der Wiesenfläche als noch vertretbar eingestuft. Durch die Vorgaben zum Monitoring wird zudem das Erreichen einer hohen Biotopqualität der Ausgleichsfläche sichergestellt (ggf. Variieren des Pflegeregimes und / oder ergänzende Maßnahmen zur Artenanreicherung
--	--	--

	Betroffen ist eine Dauergrünland-Fläche am Ortsrand von Maierhof. Bis vor kurzem waren Obstbäume, u.a. ein alter Walnussbaum, als Reste eines Streuobstbestandes vorhanden. Die Fläche liegt an einem südorientierten Hang am nördlichen Rand des Donautales. Im Nordosten schließt artenreiches Grünland an, im Westen auf dem Nachbargrundstück und bereits außerhalb des Bebauungsplanes eine Feldhecke. Das ursprünglich artenreiche Extensivgrünland auf Fl.-Nr. 818 wurde die letzten Jahre gemulcht. Ein gesetzlicher Biotopschutz des vorliegenden Wiesentyps ist nicht gegeben. Historie und derzeit rechtliche Situation: Der ursprünglich im Jahr 2000 genehmigte und mehrmals verlängerte Vorbescheid für einen Gewerbebau im Süden des Grundstücks ist nach unserem Kenntnisstand seit 5 Jahren verfallen und hat keine Rechtsverbindlichkeit mehr. In den ursprünglichen Verhandlungen aufgrund des Vorbescheides wurde der Erhalt und der Wert des Streuobstbestandes und der nicht durch den alten Vorbescheid abgedeckten Fläche herausgestellt. Diese Flächen sollten seinerzeit erhalten und für den Ausgleich herangezogen werden. Der obere Flächenteil wurde zudem in der Stadtbiotopkartierung als artenreicher Wiesenbiotop erfasst. Im Winter 2019/20 wurden die auf der Fläche vorhandenen Obstbäume und ein großer alter Walnussbaum an der Ostgrenze des Grundstücks gefällt. Naturschutzfachliche Stellungnahme zu Planungsdetails: Unabhängig der in der Stellungnahme vorgebrachten erheblichen Bedenken gegen eine Ausweitung der Bebauung hangaufwärts merken wir zum vorgelegten B-Plan mit Umweltbericht im Detail Folgendes an: 1. Umweltbericht: Mit dem Umweltbericht besteht in weiten Teilen Einverständnis. Sowohl die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der Lebensräume wird thematisiert und mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Folgende Änderungen/Ergänzungen halten wir dennoch für erforderlich: Der Aspekte des Biotopverbunds der Wiesen nördlich der Donau zwischen Maierhof und Donauhof sollen ergänzend thematisiert werden. Eingriffs-/Ausgleichsberechnung: • Mit der vorgelegten Bilanzierung der Eingriffe besteht Einverständnis. • Die Aufwertung aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen für die südlich anschließende Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs und infolgedessen der vorgeschlagene Aufwertungsfaktor von 1,0 sind zu	Zu Situation vor Ort: Wird zur Kenntnis genommen. Zu Historie und rechtlicher Situation: Wird zur Kenntnis genommen. Zu Umweltbericht: Wird zur Kenntnis genommen. Aspekt Biotopverbund Wiesenflächen: der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt (siehe obige Ausführungen zu Punkt 2); Wird zur Kenntnis genommen. Der Aufwertungsfaktor wird angepasst. Als neuer Aufwertungsfaktor wird der Wert 0,5 gewählt. Damit sind auch mögliche Verschattungswirkungen durch die im Süden vorgesehene Heckenpflanzung in ausreichender
--	--	--

	hoch angesetzt. Hier besteht Korrekturbedarf. Gehölzpflanzung im Norden – Festsetzung durch Planzeichen: Beschattung mindert das Entwicklungspotential der im Norden anschließenden Ausgleichsfläche und ist bei der Aufwertung mindernd zu berücksichtigen. Artenschutz: Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass Lebensstätten (insbesondere Höhlen) durch die Fällung der Obstgehölze, u.a. ein alter Nussbaum, verloren gegangen sind, soll ein gewisser Anteil an Lebensstätten unterstellt werden, deren Verlust auszugleichen ist. Anmerkung: In vergleichbaren laufenden Verfahren erfolgt vorab eine Sichtung der zu beseitigenden Gehölzen und eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG. Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt der Hecke im Westen: Die Hecke liegt auf dem Nachbargrundstück und nicht im Geltungsbereich. Der Überstand der Hecke im Geltungsbereich wurde bereits zurückgenommen und wird auch nicht im Plan festgesetzt. Die Hecke wird als in der Biotopkartierung erfasster Lebensraum nur nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereichs mit aufgenommen. Eine echte Vermeidungsmaßnahme im Zuge der Bebauung von Fl.-Nr. 818 ist nicht erkennbar, obwohl die Hecke wohlthuend auf die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung wirkt. Die Hecke unterliegt dem Schutz der Lebensstätten gem. Art. 16 BayNatSchG. 2. B-Plan Es wird angeregt zu prüfen, ob die östlich angrenzende artenreiche Wiesenfläche auf Fl.- Nr. 829/18 nicht als Ausgleich mit herangezogen werden kann. Da es sich bereits um einen artenreichen Bestand handelt, ist eine Aufwertung durch eine regelmäßig 2-malige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes zwar noch in weiten Teilbereichen gegeben, aber es kann nur ein verhältnismäßig geringer Aufwertungsfaktor anerkannt werden. Grundsätzliches:	Weise gewürdigt. Die Verschattungswirkungen werden sich aufgrund des Reliefs (südexponierte Hanglage, die Gehölzpflanzung erfolgt in der Abgrabungsböschung unterhalb der Wiese) und der getroffenen Festlegungen zur Bepflanzung (reine Strauchhecke) auf einen schmalen Wiesenstreifen beschränken. Zu Artenschutz: Auf eine pauschale Annahme eines beseitigten Lebensstättenanteils wird verzichtet. Aufgrund fehlender Datengrundlagen mussten willkürliche Annahmen getroffen werden. Zu Vermeidungsmaßnahmen: Es werden folgende Festsetzungen zur Sicherung des Heckenbestands ergänzt: • Im Heckenabschnitt entlang der Erschließungsstraße ist während der Bauphase ein mindestens 3m breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch einen Bauzaun abzuschirmen. Geländeänderungen, Nutzung als Baufeld sind hier nicht zulässig. Mit Fertigstellung der Erschließung ist der festgesetzte, 4m breite Grünstreifen als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln (oberflächiges Aufreißen der Grasnarbe und ergänzende Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung autochthoner Herkunft, Vorgaben zur Flächenpflege etc.). Durch diesen Extensivwiesenstreifen wird die Lebensraumfunktion der Hecke gesichert und gestärkt. • Im Bereich von Parzelle 4: in einem Streifen von 2m entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind keine Geländeänderungen oder Flächenversiegelungen zulässig. Zu 2. B-Plan Von Seiten des Investors wurde der Erwerb der westlich und nordöstlich angrenzenden Flächen zur Entwicklung als Ausgleichsfläche angestrebt. Eine Erwerbbarkeit ist hier derzeit nicht möglich. Eine entsprechende Bestätigung wurde an das Umweltamt weitergeleitet. Zu Grundsätzliches:
--	---	--

Der Ausgleich sollte möglichst nahe am Eingriffsort nachgewiesen werden und dem Wiesen-Biotopverbund nördlich der Donau zu Gute kommen.

Anlage 1:



Anlage 2:



Wohltuende Zäsur der Bebauung zwischen der Bebauung Maierhof und Wörth

Anlage 3:

Aktuell besteht keine Zugriffsmöglichkeit auf unmittelbar angrenzende Ausgleichsflächen zur Stärkung des Wiesenbiotopverbunds nördlich der Donau.

In Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgt der erforderliche Restausgleich über Flächen des städtischen Ökokontos (Auf Fl.-Nr. 2767 Gmkg. Kirchberg sind dies 3.089 m², auf der Fl.-Nr. 860/9 Gmkg. Hacklberg werden 262 m² abgebucht.

Diese Punkte werden im Bebauungsplan unter Punkt 12 Grünordnung Ziffer 4 anstelle des Textes „Kompensationsbedarf von 3220 qm wird über das Ökokonto der Sparkasse Passau im Bereich der Pleintinger Lößranken eingetragen werden. Der Eindeutigkeit halber werden die bezeichneten Flächen auch planlich im verkleinerten Maßstab unter Ziffer 4 dargestellt werden.



Anlage 4:



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

**Erstellt am:
18.08.2020**

**Aktenzeichen:
470-Stü**

Die Festsetzungen zum Abwasser unter Ziff. 13 sind widersprüchlich. Zum einen wird unter Absatz 1 (richtigerweise) das Erfordernis der Entwässerung im Trennsystem aufgezeigt, zum anderen sieht Absatz 3 die Entsorgung des Niederschlagswassers über den Mischwasserkanal vor.
Eine abschließende Stellungnahme kann erst mit Vorlage einer den Inhalten des § 55 Abs. 2 WHG entsprechenden Entwässerungsplanung abgegeben werden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, wird Folgendes empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen,
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken,
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen,
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Wird berichtigt.
Es wird ein Trennsystem zugrunde gelegt.

Werden als Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

	ersten Abwasseranfalls betriebsfertig zu erstellen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen: - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen	Wird als Hinweis ergänzt.
Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610	-	
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald Erstellt am: 29.07.2020 Aktenzeichen: III/S	als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben 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 Wendeplatten 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 können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wende-hämmern 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). Sofern es sich bei Zufahrtsstraßen um private Straßen handelt, gelten für ein Befahren mit dem Abfallsammelfahrzeug folgende Voraussetzungen.	Wird so eingeplant. Wird beachtet.

	1. Schriftlicher Antrag Grundstückseigentümer. 2. Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. 3. Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald von Seiten des Eigentümers oder den Eigentümern der Straße bzw. des Privatgeländes. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, sind die Abfallbehälter an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen. Die geplante, vom Ranklhofweg abzweigende private Wohnstraße ist für eine Befahren mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht geeignet. Unter Punkt 5 Erschließung wird darauf hingewiesen, dass eine u.a. für Müllfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit vorzusehen ist. Der Planzeichnung ist jedoch an keiner Stelle eine geeignete Wendemöglichkeit zu entnehmen (die Einmündungsbereiche sind dafür viel zu klein). Bei der öffentlichen Zufahrtsstraße "Ranklhofweg" handelt es sich ebenfalls um eine Sackstraße ohne Wendemöglichkeit. Der ZAW Donau-Wald ist daher nicht verpflichtet die Abfallentsorgung im Straßenzug vorzunehmen. Der Ranklhofweg wird derzeit und bis auf Weiteres noch auf Kulanzbasis ein Teilstück (bis Hausnr. 6 bzw. Einmündung in neu geplante private Wohnstraße) rückwärts angefahren. Hier wären auch die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Wohnhäuser zur Leerung bereitzustellen. Sollte aus Arbeitssicherheitsgründen die Anfahrt des Ranklhofweges in der Zukunft nicht mehr möglich sein, sind alle Abfallbehälter an der nächstgelegenen, öffentlichen Straße, hier Kachletstraße, bereitzustellen. Siehe dazu auch beigefügte Übersicht zur Befahrbarkeit mit dem Abfallsammelfahrzeug. Zur dauerhaften Sicherstellung der Direktentsorgung würden wir es sehr begrüßen, wenn im Ranklhofweg eine ausreichende, öffentliche Wendemöglichkeit geschaffen wird. 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	Die Befahrbarkeit ist bzw. wird eingeplant. Die Gebäude im Süden sollen von Süden her (Ranklhofweg) erschlossen werden, die (Wohn-Gebäude) im Norden von der geplanten Erschließungsspanne. Auf dieser Straße sollen Müllfahrzeuge, sonstige Versorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge fahren können auch die Gebäudeversorgungsleitungen sollen in dieser Erschließungsspanne verlegt werden (Wasser, Abwasser, Strom, Energie, Telekom). Nachdem sich keine verkehrlichen Einwände ergaben und auf ausreichend breite Zufahrtsstraßen geachtet wird, kann auf zusätzliche Erschließungs- und Versiegelungsmaßnahmen durch die angesprochene Wendemöglichkeit verzichtet werden
--	---	--