

Sie betrachten: Gütlbauerweg, 24. Änderung

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Zeitraum: 25.09.2020 - 26.10.2020

Abwägungstabelle Stand: 18.02.2021

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
13.10.2020 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten	nach der forstfachlichen Prüfung der Planungsunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die geplante 24. Änderung des Bebauungsplans Gütlbauerweg forstliche Belange nicht berührt werden. Anlagen BBPL_Gütlbauerweg_Passau (s_101112_bbpl_guetlbauerweg_passau.pdf) BBPL_Gütlbauerweg_Passau (s_101112_bbpl_guetlbauerweg_passau.pdf)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
25.09.2020 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung: 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: Amt für Kinder, Jugend und Familie - Dst. 240	-	-
Stadt Passau: Bauhof - Dst. 430	-	-
28.09.2020 Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540	Keine Einwände bzw. Ergänzungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
25.09.2020 Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410	Sehr geehrte Damen und Herren, als Anlage übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der Bauverwaltung vom 25.9.2020. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung; Bebauungsplan □ Gütlbauerweg, 24. Änderung □, Gmkg. Haidenhof - Stellungnahme der Bauverwaltung zum Schreiben vom 25.9.2020 1. Die Bauverwaltung legt der Stadtplanung nahe, den o. g. Bebauungsplan (Bebauungsplanvorentwurf, Stand: 11.9.2020) erst planreif werden zu lassen, wenn ein Städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, welcher Regelungen über das gesamte Bebauungsplangebiet vorsieht, abgeschlossen worden ist, wobei vorerst von der Bauverwaltung nur die Verbreiterung des vorhandenen Gehweges, welcher offensichtlich von der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ausgelöst wird, als Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages gesehen wird. Die Vorlage in den für den Bebauungsplan zuständigen Gremien könnte dabei folgenden Wortlaut haben:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht erforderlich, da die Verbreiterung nicht durch das Bauvorhaben ausgelöst wird. Die Verbreiterung des Gehwegs entlang des Gütlbauerwegs auf Höhe der Fl.Nrn. 537/18, 537/19 und 537/21, jeweils Gmkg. Haidenhof, wird mit der vorliegenden Änderung festgesetzt.

Der Bebauungsplan darf frühestens Planreife und Rechtsverbindlichkeit erhalten, sobald die Dienststelle Bauverwaltung der Dienststelle Stadtplanung mitgeteilt hat, dass die im notariell beurkundeten Städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag festgeschriebenen Wirksamkeitsvoraussetzungen sofern festgelegt - für den Eintritt der inneren Wirksamkeit dieses Vertrages mit Ausnahme der Planreife und der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eingetreten sind.

In jedem Falle soll bei den jeweiligen Ausschussbeschlüssen zum Ausdruck kommen, dass die Stadt im Hinblick auf ihre wirtschaftliche und finanzielle Situation den Bebauungsplan nur aufstellen kann, wenn vorher ein Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Ggf. wäre es auch sinnvoll, wenn die Dst. Stadtplanung den/die Grundstückseigentümer bzw. den potentiellen Erschließungsträger/Vorhabenträger zu einem Informationsgespräch, an welchem auch die Bauverwaltung teilnehmen würde, einlädt.

Die Bauverwaltung wird dem potentiellen Erschließungsträger/ Vorhabenträger erst dann Details über vorzulegende Vertragsunterlagen (z.B. Erschließungsprojekt mit Kostenschätzung etc.) mitteilen können, wenn sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzeichnet, wie der Bebauungsplan abschließend aussehen wird. Den Entwurf des Grundsatzschreibens zur Anforderung von Unterlagen geben wir unserer Stellungnahme bei; das Muster der darin erwähnten Kostenschätzung können wir noch nicht begeben, da uns die einzelnen durchzuführenden Maßnahmen noch nicht abschließend bekannt sind.

2. Sollten aus städtebaulicher Sicht in einen noch abzuschließenden Vertrag Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen werden (diese Nebenbestimmungen sollten von der Stadtplanung auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bzw. Stadtratsplenum zur Beschlussfassung vorgelegt werden)?

- a) Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung und Grenzregelung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- b) Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen (Beseitigung von Altlasten bei Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbebrachen; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)
- c) Freilegung von Grundstücken (Beseitigung von tatsächlichen Hindernissen, die der geplanten Grundstücksnutzung im Wege stehen können; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)
- d) Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung (Bauleitplan-Entwürfe, städtebaul. Rahmenplan; § 11 abs. 1 Nr. 1 a.a.O.)
- e) Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a.a.O.)

Für die Bebauungsplangebiete Sturmsölden und Sturmsölden-Erweiterung sowie Rosenau, 44. Änderung, wurden insoweit bereits Regelungen in die

entsprechenden Verträge aufgenommen.

Im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung sollten ggf. auch bei diesem Bebauungsplangebiet entsprechende Vertragsformulierungen gewählt werden, es sei denn, es handle sich dabei nicht um vergleichbare Fälle.

Im Wesentlichen wäre dies eine 5-Jahresfrist zur Rohbauerstellung, verbunden mit einer Vertragsstrafe, wenn diese Frist nicht beachtet wird. Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten.

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

In Ergänzung zu den vorstehenden Sätzen sei darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten enorm gesunken ist und es sinnvoll und notwendig erscheint, sich aus städtebaulicher Sicht Gedanken zu machen, auch im Rahmen der Bauleitplanung Grundlagen für den sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen.

Die Bauverwaltung würde im Vertrag insoweit eine 5-Jahresfrist bzgl. der Bezugsfertigkeit fordern.

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

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

Die Einrichtung, die finanziert werden soll, muss unmittelbar Folge des Bebauungsplanes sein (Ursächlichkeit aus dem konkreten Baugebiet heraus) und auch im Zusammenhang mit dem Vorhaben erstellt werden. Insofern können Folgekosten nur dann vertraglich geregelt werden, wenn sie eine Art Aufwendungsersatz für eine konkrete, durch den Bebauungsplan ursächlich veranlasste Einrichtung sind. Je kleiner ein Baugebiet ist, desto schwieriger wird dieser unmittelbare Zusammenhang herzustellen sein.

Die tragende Überlegung ist somit, dass die Stadt die Infrastruktur, die sich aus einer "organischen" Fortentwicklung des Stadtgebietes ergibt, selbst tragen muss und somit nur bei einer „sprunghaften“ Entwicklung der Stadt solche Kosten durch Nachfolgekostenvereinbarungen umlegen kann.

i) Übernahme von bereits entstandenen Kosten und Aufwendungen bzgl. städtebaul. Planungen (Bebauungsplan-, Rahmenplan- und Erschließungsprojektkosten; § 11 Abs. 1 Nr. 3 a.a.O.)

j) Bau eines lt. Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen

Kinderspielplatzes, Bolzplatzes, etc. oder Übernahme der entsprechenden Baukosten (§ 11 BauGB - sämtl. Erschließungsanlagen, auch nicht beitragsfähige wie Anlagen zur Müllabfuhr, Brücken, Tunnels und Unterführungen; die Anlagen müssen jedoch für das Vertragsgebiet nach Art und Umfang erforderlich sein).

Auch öffentliche Löschwasservorrichtungen (bzw. anteilige Kostenübernahme) könnten hierunter subsumiert werden.

k) Bau von öffentlichen Straßen und Wegen (z.B. Gehwegverbreiterung)

l) Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 BauGB.

3. Im Übrigen wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzliches:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Folgendes sei noch angemerkt:

a) Bitte teilen Sie der Bauverwaltung rechtzeitig mit, welche weiteren Maßnahmen/Regelungen (neben der Gehwegverbreiterung) Gegenstand eines Erschließungsvertrags-/ Städtebaulichen Vertrags sein sollen (ggf. nach Rücksprache mit den Fachstellen).

b) Das weitere Verfahren wird zeigen, ob die Bauverwaltung zusätzliche/geänderte Anmerkungen zu der Angelegenheit abgeben wird.

c) In der Begründung unter Nr. 1 (Planungsgebiet) müsste es anstelle von 37/19 vermutlich 537/19 heißen.

4. Die Bauverwaltung bittet die Stadtplanung, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität u.a. Folgendes beschließen zu lassen:

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat auf seine Kosten im Rahmen eines Erschließungsvertrages/ Städtebaulichen Vertrages folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Verbreiterung des bestehenden Gehwegs entlang des Gültbauerwegs auf Höhe der Grundstücke Fl.Nrn. 537/18, 537/19 und 537/21, jeweils Gmkg. Haidenhof, und unentgeltliche Abtretung der entsprechenden Flächen an die Stadt Passau, sofern sich die Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt befinden;

- Unterirdische Verlegung von Leitungen, sofern derartige Leitungsverlegungen im Bebauungsplan als solche festgesetzt sind;

- Übernahme der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Vertragsausarbeitung entstehenden Kosten;

- die genauen Details sind in einem Erschließungsvertrag/ Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Sofern die Stadtplanung keine anderweitige Auffassung vertritt, wird davon ausgegangen, dass die oben aufgezeigten Forderungen an den zukünftigen Erschließungsträger sachgerecht und angemessen sind und letztendlich durch o. g. Bebauungsplan veranlasst werden.

12.10.2020 Bayerischer Bauernverband Passau	Sehr geehrte Damen und Herren, aus landwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q - Bauleitplanung	-	-
Bayernhafen GmbH & Co. KG	-	-
14.10.2020 Bayernwerk AG, Vilshofen	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben. Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen. Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau. 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. Anlagen Stellungnahme Gütlbauerweg 24. Änderung (s_101139_stellungnahme_bebauungsplan_guetlbauerweg_24_aenderung_.pdf)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -	-	-
City Marketing Passau e.V	-	-
Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region Süd	-	-
Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau	-	-
Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik Brückner Klaus	-	-
Stadt Passau: Ehrenamtliche Verwaltungsrätin - Schulen und Sport	-	-
08.10.2020 Energie Südbayern GmbH	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Gegen den o.g. Bebauungsplan besteht unsererseits kein Einwand. In diesem Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen der Energienetze Bayern/ESB.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Regional Center Arnstorf	Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Sandtner unter Tel. 08723/97870-13 gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen, Ihre Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion	-	-
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	-
Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Niederbayern-Oberpfalz	-	-
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	-	-
Stadt Passau: Hochbau, Dst. 420	-	-
Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Niederbayern	-	-
13.10.2020 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau	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. Freundliche Grüße i. A.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
12.10.2020 Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg	Sehr geehrte Damen und Herren, eine Ausbauentcheidung 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 Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland Sehr geehrte Damen und Herren, Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen	Die Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Berücksichtigung im Rahmen bzw. im Vorfeld der Bauausführung weitergeleitet.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
Stadt Passau: Kulturamt - Dst. 310	-	-
07.10.2020 Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150	Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210	-	-
Polizeipräsidium Niederbayern PI Passau	-	-
Bundesnetzagentur: Referat 226, Richtfunk	-	-
27.10.2020 Regierung von Niederbayern Landesplanung	Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Passau beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern. 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.
05.10.2020 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die 24. Änderung des Bebauungsplanes Gütlbauerweg der Stadt Passau bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
26.10.2020 Regionaler Planungsverband, Donau Wald	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen die Stellungnahmen (siehe Anhang). Keine Einwendungen. Anlagen Neue Datei vom 26.10.2020 um 10:10:05 Uhr (s_101579_stellungnahme_passau.pdf)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
RSE Rhein-Sieg- Eisenbahn GmbH	-	-

Stadt Passau: Schulen und Sport - Dst. 330 - Gesamtdienststelle	-	-
Staatliches Bauamt Passau Hochbau L1	-	-
06.10.2020 Staatliches Bauamt Passau, Bereich Straßenbau	Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan für das o.g. Gebiet liegt an keiner vom Staatlichen Bauamt verwalteten Bundes- und Staatsstraße. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes "Gütlbauerweg" mit Deckblatt Nr. 24 bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes daher keine Bedenken. Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass an den Straßenbaulastträger der Bundes-, Staatsstraße keine Forderungen bezüglich evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und Information weitergeleitet.
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	-
05.10.2020 Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst. 450	Die textlichen Festsetzungen aus dem Begründungsentwurf "Gütlbauerweg 24. Änderung" können beibehalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
25.09.2020 Stadt Passau: Stadtgestaltung, Altstadtfragen - Dst. 530	Seitens der Dst 530 Stadtgestaltung und Altstadtfragen werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadtheimatpfleger	-	-
Stadtjugendring Passau	-	-
Stadt Passau: Stadtplanung	-	-
Stadtwerke Passau GmbH	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 12	-	-
19.10.2020 Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470	-	-

16.10.2020 Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470	Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Universität Passau	-	-
Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520	-	-
Wasser- und Schiffahrtsamt Regensburg	-	-
09.10.2020 Wasserstraßen- und Schiffahrtsamt Donau-MDK	Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten des Wasserstraßen- und Schiffahrtsamtes Donau MDK bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Einwendungen, da die Belange der WSV dadurch nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
08.10.2020 Wasserwirtschaftsamt t Deggendorf Dienstort Passau	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610	-	-
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald	-	-