

Verlängerung Prachatitzer Straße
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Zeitraum: 05.04.2019 - 13.05.2019
Stand: 18.06.2020

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Erstellt am: 17.04.2019 Aktenzeichen: L2.2-4610-160</p>	<p>Bereich Landwirtschaft: Es werden auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48. AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen. Es wird begrüßt, dass ein privates Fahrrecht zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche mit aufgenommen worden ist. Ansonsten bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Festsetzungen zu Grenzabständen wurden sowohl planlich (5 m bei A1; 4 m bei A 2.2) als auch textlich (1.13.1) festgesetzt.</p>
<p>Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540 Erstellt am: 10.04.2019 Aktenzeichen: 540 me</p>	<p>Keine Einwände / Anregungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410 Erstellt am: 07.05.2019 Aktenzeichen: 410/Ge</p>	<p>1. Die Bauverwaltung legt der Stadtplanung nahe, den o. g. Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, Stand: 25.3.2019) erst planreif werden zu lassen, wenn ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, welcher Regelungen über das gesamte Bebauungsplangebiet vorsieht, abgeschlossen worden ist.</p> <p>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 städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag abgeschlossen wird. Ggf. wäre es auch sinnvoll, wenn die Dst. Stadtplanung den/die Grundstückseigentümer bzw. den potentiellen Erschließungsträger zu einem Informationsgespräch, an welchem auch die Bauverwaltung teilnehmen würde, einlädt.</p> <p>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)?</p> <p>a) Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung und Grenzregelung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>b) Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen (Beseitigung von Altlasten bei Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbebrachen; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)</p>	<p>Zu 1. Wird berücksichtigt, im Beschlusstext zum Satzungsempfehlungsbeschluss wird entsprechender Vorbehalt aufgenommen.</p> <p>a) Wird - sofern erforderlich - berücksichtigt.</p> <p>b) Wird - sofern erforderlich - berücksichtigt (vgl. Stellungnahme der Dst. 470 Immissionsschutz).</p>

<p>c) Freilegung von Grundstücken (Beseitigung von tatsächlichen Hindernissen, die der geplanten Grundstücksnutzung im Wege stehen können; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)</p> <p>d) Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung (Bauleitplan-Entwürfe, städtebaul. Rahmenplan; § 11 abs. 1 Nr. 1 a.a.O.)</p> <p>e) Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a.a.O.)</p> <p>Für die Bebauungsplangebiete Sturmsölden und Sturmsölden-Erweiterung sowie Rosenau, 44. Änderung, wurden insoweit bereits Regelungen in die entsprechenden Verträge aufgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung sollten auch bei dem Bebauungsplangebiet Verlängerung Prachattitzer Straße entsprechende Vertragsformulierungen gewählt werden.</p> <p>Im Wesentlichen wäre dies eine 5-Jahresfrist zur Rohbauerstellung (spätestens ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Erteilung einer § 33 Baugenehmigung) für die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 und 12 mit den elf Einfamilien- bzw. Doppelhäusern (jeweils 2 Vollgeschosse; Errichtung von insgesamt 22 Wohneinheiten) sowie für die - Parzellen 13 und 14 mit den zwei Mehrfamilienhäusern (Errichtung von insgesamt 12 Wohneinheiten), <p>verbunden jeweils mit einer Vertragsstrafe, wenn diese Frist nicht beachtet wird.</p> <p>Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten.</p> <p>f) Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnungsproblemen (Bauträgern werden Bauungsrechte 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. O.). Hier müsste vorab ggf. Kontakt mit dem Liegenschaftsamt bzw. der WGP aufgenommen werden.</p> <p>In Ergänzung zu den vorstehenden Sätzen sei darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten enorm gesunken ist (Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.1998: > 1982; Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.2019: > 873) und es sinnvoll und notwendig erscheint, sich</p>	<p>c) Wird - sofern erforderlich - berücksichtigt.</p> <p>d) Hier nicht erforderlich, da die Ausarbeitung der Planungen durch vom Veranlasser beauftragte und finanzierte Planer erfolgt.</p> <p>e) Wird berücksichtigt - zur Sicherstellung einer zeitnahen Verfügbarkeit von Wohnraum wird im städtebaulichen Vertrag eine geeignete und angemessene Fristsetzung erfolgen. Hier wird die Begründung ergänzt werden, dass aus diesen städtebaulichen Gründen (eben der Sicherstellung einer zeitnahen Verfügbarkeit von Wohnraum und insbesondere der Vermeidung von spekulativen Grundstückshortungen) ein Bauzwang festgelegt wird.</p> <p>f) Wird berücksichtigt - vgl. Festsetzung Ziffer 15.4</p>
--	--

	<p>aus städtebaulicher Sicht Gedanken zu machen, auch im Rahmen der Bauleitplanung Grundlagen für den sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält hier bereits eine Regelung bei 1.8 der textlichen Festsetzungen (auf Parzelle 7 müssen mindestens 4 Wohneinheiten im Rahmen des Sozialen Mietwohnungsbaus errichtet werden), was von der Bauverwaltung ausdrücklich befürwortet wird.</p> <p>Die Bauverwaltung würde im Vertrag insoweit eine 5-Jahresfrist bzgl. der Bezugsfertigkeit (spätestens ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes) fordern (verbunden mit einer Vertragsstrafe).</p> <p>g) Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a. a. O.)</p> <p>h) Auferlegung von Folgekosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a. a. O., auch bzgl. öffentl. Einrichtungen außerhalb des Baugebietes wie Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, Jugendheime, Bäder).</p> <p>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 verursachte Einrichtung sind. Je kleiner ein Baugebiet ist, desto schwieriger wird dieser unmittelbare Zusammenhang herzustellen sein.</p> <p>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 Nachfolgelastenvereinbarungen umlegen kann.</p> <p>i) Übernahme von bereits entstandenen Kosten und Aufwendungen bzgl. städtebaul. Planungen (Bebauungsplan-, Rahmenplan- und Erschließungsprojektkosten; § 11 Abs. 1 Nr. 3 a.a.O.)</p> <p>j) Bau eines lt. Bebauungsplan vorgesehenen 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).</p> <p>Auch Löschwasservorrichtungen (bzw. anteilige Kostenübernahme) könnten hierunter subsumiert werden. Die Ausführungen unter 4.10 der Begründung lassen allerdings den Schluss zu, dass hier nichts vom potentiellen Erschließungsträger zu veranlassen ist. Sollte sich hier die Bauverwaltung irren, möge man uns dies rechtzeitig mitteilen.</p>	<p>g) Hier nicht erforderlich.</p> <p>h) Hier nicht erforderlich - entsprechende Folgekosten für Einrichtungen usw. wurden seitens der Fachstellen, insbesondere im Rahmen der Behördenbeteiligung, nicht vorgebracht.</p> <p>i) Hier nicht erforderlich da die Ausarbeitung der Planungen durch vom Veranlasser beauftragte und finanzierte Planer erfolgt.</p> <p>j) Wird insb. bezüglich Spiel- und Bolzplatz berücksichtigt.</p>
--	--	--

<p>k) Bau von öffentlichen Straßen und Wegen</p> <p>l) Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.</p> <p>3. Im Übrigen wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Grundsätzliches:</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Folgendes sei noch angemerkt:</p> <p>a) Der Bebauungsplan sollte in jedem Falle eine Angabe über den Maßstab enthalten (M 1: 1.000?)</p> <p>b) Im Plan selbst ist in der zukünftigen Erschließungsstraße kein öffentlicher Kanal (weder für Schmutzwasser noch für Oberflächenwasser bzgl. Grundstücke/Straße) eingezeichnet. Wird dort kein öffentlicher Kanal errichtet? Wir empfehlen dringend, hier mit der Dienststelle Stadtentwässerung Kontakt aufzunehmen.</p> <p>c) Wenn der neue Kanal im Trennsystem so geführt wird, wie er im Bereich der Festsetzung 15.5 (Legende zur planlichen Festsetzung; Fläche für Geh- und Fahrrecht etc.) vorgesehen ist, dann müsste das entsprechende Planzeichen auch noch auf einem kleinen Stück auf die private Grünfläche ausgedehnt werden.</p> <p>Vielleicht wäre es aber auch sinnvoll, den öffentlichen Kanal vollständig im geplanten Geh- und Radweg verlaufen zu lassen, sodass für diesen Kanal keine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt benötigt wird. Dies müsste ggf. mit der Dienststelle Stadtentwässerung besprochen werden.</p> <p>d) Die gestrichelte Linie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist in der Legende nicht erläutert. Vermutlich handelt es sich hier um den angedeuteten Bereich des Geh- und Radweges. Diese Linie könnte womöglich entfallen, da das noch einzureichende Erschließungsprojekt sicherlich detaillierte Ausführungen zur Aufteilung der Straßenfläche haben wird.</p> <p>e) Im Bereich zwischen den Bauparzellen 1 und 10 ist eine private (hellgrüne) Grünfläche dargestellt. Aus der Erfahrung heraus wird vermutet, dass diese Fläche an die Parzelleninhaber 1 und/oder 10 veräußert und dann von dem jeweiligen Eigentümer auch genutzt wird (für Komposthaufen, Spielgeräte, Hütte für Gartengeräte etc.). Aus diesem Grunde bitten wir zu prüfen (auch im Hinblick auf eine eindeutige Festsetzung bzgl. Kanalherstellungsbeiträge, die voraussichtlich abgelöst werden), ob diese Fläche nicht weiß dargestellt und den Parzellen zugeordnet werden</p>	<p>k) Wird berücksichtigt.</p> <p>l) Hier nicht erforderlich.</p> <p>Zu 3</p> <p>a) Maßstabsangabe wurde im Plan unten links ergänzt</p> <p>b) Die Festsetzung einer Kanaltasse in einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. In diesen, als öffentliche Fläche festgesetzten Bereichen, besteht ein Leitungsrecht für öffentliche Versorgungsträger, insbesondere für die Stadt Passau. Plandarstellung wurde entsprechend ergänzt</p> <p>c) Wird berücksichtigt. Die Kanalführung wurde angepasst; der Kanal verläuft nunmehr vollständig im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>d) Die gestrichelte Linie ist mithin entfallen. Ursprünglich Abgrenzung innerhalb der Straßenfläche mit und ohne vorhandenem Geh- und Fahrrecht.</p> <p>e) die Grünfläche bleibt nach Abstimmung mit der Dst Stadtplanung bestehen; weitere planliche Festsetzung unter 9.private Grünfläche, von Bebauung freizuhalten. Textl. Festsetzungen 1.4: Spielhäuser und Gerätehäuser sind auf festgesetzten privaten Grünflächen <u>nicht</u> zugelassen.</p>
--	---

<p>kann.</p> <p>f) Die kleinen schwarzen Quadrate (Garagen?) im Plan sind in der Legende nicht erläutert. Dies sollte nachgeholt werden.</p> <p>g) Unter Nr. 4.6 der Begründung wird auf eine ca. 280 m lange Ringstraße verwiesen. Wie man zu dieser Länge kommt, war für die Bauverwaltung so nicht nachvollziehbar. Die Bauverwaltung unterstellt einen Maßstab von M 1: 1.000. Beginnt man mit der Messung am Ende der noch gewidmeten Straße und misst man in der Straßenmitte, so käme man auf eine Länge von ca. 305 m, nimmt man nur den eigentlichen Ring, so käme man auf ca. 240 m?</p> <p>h) Sofern der potentiellen Erschließungsträger bestimmte Ausgleichsmaßnahmen/ Naturschutzmaßnahmen/ Maßnahmen bzgl. Artenschutz durchzuführen und insoweit ggf. der Stadt auch unentgeltlich Grundstücksflächen abzutreten hat, möge man die Bauverwaltung sobald als möglich davon informieren und unserer Dienststelle die einschlägigen Vertragsregelungen mitteilen, damit wir diese in den Vertrag bzgl. Straßen-, Wege und Kanalbau mit einbeziehen können. Es wäre vermutlich sehr sinnvoll, wenn die DSt. Stadtplanung insoweit die Dst. Umweltschutz unterrichten würde.</p> <p>4. Die Bauverwaltung bittet die Stadtplanung, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr u.a. Folgendes beschließen zu lassen:</p> <p>Der Erschließungsträger hat auf seine Kosten im Rahmen eines Erschließungsvertrages/ Städtebaulichen Vertrages folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <p>-Erstmalige endgültige Herstellung der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Verlängerung der Prachatitzer Straße) mit Anpassung an Verkehrsanlagen und Grundstücke sowie unentgeltliche Abtretung der Straßenflächen an die Stadt Passau;</p> <p>-Erstmalige endgültige Herstellung der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen ca. 25 m langen öffentlichen Straßenverkehrsfläche - abzweigend aus der Danziger Straße - mit Anpassung an Verkehrsanlagen und Grundstücke sowie unentgeltliche Abtretung der Straßenflächen an die Stadt Passau;</p> <p>-Errichtung des ca. 90 m langen Geh- und Radweges, abzweigend aus der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Verlängerung der Prachatitzer Straße) Richtung Flurnummer 91/21 der Gemarkung Haidenhof mit Anpassung an Verkehrsanlagen und Grundstücke sowie unentgeltliche Abtretung der Straßenflächen an die Stadt Passau;</p> <p>-Errichtung eines Geh- und Radweges, abzweigend aus der im Bebauungsplan</p>	<p>f) Legende wurde unter Hinweise entspr. ergänzt</p> <p>g) Begründung wurde unter 4.7 entsprechend der Planung überarbeitet: Ringstraße 250 m</p> <p>h) Wird berücksichtigt, Kontakt mit Dst. Umwelt wurde aufgenommen, näheres ist im Erschließungsvertrag zu regeln</p> <p>Alle Punkte unter 4. Werden berücksichtigt und sind im Erschließungsvertrag zu regeln</p>
--	--

	<p>dargestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Verlängerung der Prachatitzer Straße) Richtung Danziger Straße mit Anpassung an Verkehrsanlagen und Grundstücke sowie unentgeltliche Abtretung der Straßenflächen an die Stadt Passau;</p> <p>-Bau der notwendigen öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutzwasserkanal; Regenwasserkanal inkl. Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung), wobei die Abrechnung Kanalbaukosten/Kanalherstellungsbeiträge in dem noch abzuschließenden Vertrag geregelt wird;</p> <p>-Errichtung von mindestens 4 bezugsfertigen Sozialmietwohnungen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes innerhalb einer 5-Jahresfrist (verbunden mit einer Vertragsstrafe);</p> <p>-Errichtung der übrigen Hochbauten (Rohbaufertigstellung) 34 Wohneinheiten (ohne den Bereich Sozialmietwohnungen) - innerhalb einer 5-Jahresfrist (verbunden mit einer Vertragsstrafe), wobei die genauen Regelungen in dem noch abzuschließenden Vertrag festzulegen sind;</p> <p>-Durchführung bestimmter Maßnahmen des Naturschutzes (Ausgleichsmaßnahmen etc.) inkl. unentgeltliche Grundabtretung, soweit dies von Seiten der Dst. Umweltschutz für notwendig erachtet wird;</p> <p>-Unterirdische Verlegung von Leitungen, sofern derartige Leitungsverlegungen im Bebauungsplan als solche festgesetzt sind;</p> <p>-Übernahme der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Vertragsausarbeitung entstehenden Kosten.</p> <p>-Die genauen Details sind in einem Erschließungsvertrag/ Städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>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.</p>	
Bayerischer Bauernverband Passau	-	-
Bayernwerk AG, Vilshofen Erstellt am: 08.04.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind laut den Planunterlagen nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Bund Naturschutz Ortsgruppe	1. Die Anwendung des § 13 b BauGB widerspricht dem grundsätzlichen Ziel des Vorrangs der	Zu 1. Seit einigen Jahren gilt auf den Planungsebenen das Postulat „Innen-

<p>Passau - z. Hd. Herr Ulrich Stadelmann - Erstellt am: 18.04.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Innenentwicklung und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zugleich ist es ein Gegensatz zum Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis 2030 unter 30 Hektar zu verringern.</p> <p>2. Der Bereich gehört zu den typischen Beispielen für die grünen Hügel Passaus, die das Stadtbild Passaus entsprechend prägen. Zugleich hat die Bebauung wegen ihrer Fernsicht erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild von der gegenüberliegenden Donauseite.</p> <p>Deshalb soll da jetzige Sondergebiet Freizeit / Erholung bzw. Grünfläche erhalten bleiben.</p> <p>Hinweis: hier liegt eine weitere Stellungnahme vor Siehe „Abwägung erneute Beteiligung“</p>	<p>vor Außenentwicklung“. Gemeinden sind gehalten, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die zur Verfügung stehende Fläche endlich ist. Aus diesem Grund muss vor der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgewiesen werden, dass hierzu keine Alternativen im Innenbereich vorliegen. Die Stadt Passau ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubauflächen um. Allerdings kann der durch zahlreiche Anfragen nachgewiesene Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden. Aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdruckes in großen Teilen der Bundesrepublik hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2017 die befristete Möglichkeit eingeführt über § 13b BauGB Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zu realisieren. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Während es tatsächlich Gegenden gibt, die aufgrund der diesbezüglichen Untersuchungen mittel- bis langfristig mit einem Überangebot an Bauland rechnen müssen, trifft dies insbesondere für Bereiche mit einem großen Arbeitsplatzangebot bzw. einer entsprechenden Infrastruktur, wie sie Passau aufweist, nicht zu. Gerade die große Nachfrage, welche im Bereich des Stadtteils Haidenhof zu verzeichnen ist, zeigt, dass im Einfamilienhaussektor noch Bedarf besteht. Denn es zeigt sich in der Bevölkerungsentwicklung (Prognose 2030), dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen (3-19 Jahre) sowie der Erwachsenen (20 – 65 Jahre) weiter abnimmt, während insbesondere der Anteil der älteren Personen (über 65 Jahre) zunimmt. Ein Ziel der Wohnbauentwicklung ist daher, dass mit hierfür geeigneten Wohnraum bzw. mit insbesondere von jungen Familien nachgefragten Einfamilienhausparzellen diese – für die weitere Entwicklung wichtige – Bevölkerungsgruppe in Passau gehalten bzw. hinzugewonnen werden kann. Hier ist weiters zu beachten, dass die bauliche Entwicklung der Umlandgemeinden vorwiegend durch Einfamilienhaus-Baugebiete geprägt ist. Diese Baugebiete leisten aufgrund fehlender entsprechender Alternativen in den einzelnen Stadtteilen der Abwanderung dieser junger Familien Vorschub. Aus den gleichen Gründen ist es der Stadt Passau nicht möglich, für die im Stadtgebiet beschäftigten Personen auch als Wohnort zu</p>
---	---	--

konkurrieren. Eine Entwicklung, die mitverantwortlich für die massiven täglichen Pendlerströme ins Stadtgebiet ist. Die daher auch für diesen Stadtteil vorliegende beträchtliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken konnte seitens der Stadtverwaltung insbesondere auch im Rahmen jüngster Nachfragen festgestellt werden. Bezüglich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist ebenfalls zu erwähnen, dass in Haidenhof relativ wenige freie (erschlossene) Baugrundstücke vorliegen, die sich zudem überwiegend in Privatbesitz (ohne Bauzwang) befinden. Es ist daher, erklärtes Ziel der Stadt Passau, auch Grundstücke für diesen Bevölkerungssektor bereitzustellen. Weiterhin sind die Potenziale der Innenentwicklung, die in vorhandenen Siedlungsgebieten bestehen, vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs.2 BauGB), d.h. dass man hier durch die Erweiterung von bestehenden Wohnbauflächen entsprechende Synergieeffekte nutzen kann.

Zu 2.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Kernbereich der Stadt Passau erstreckt sich zwischen Donau und Inn. Jenseits der beiden Flussufer steigt die Landschaft in grünen Hügeln an. Diese Hügel sind lt. Stadtentwicklungskonzept von Bebauung freizuhalten. Der überplante Bereich liegt im Kernbereich der Stadt. Die zitierten „Grünen Hügel“ liegen jenseits Donau und Inn. Zudem liegt keine „Kuppenlage“ sondern Hanglage vor.

Die in Passau vorliegenden topografischen Gegebenheiten, die daraus resultierenden Besonderheiten der Verkehrswege, das bedeutende Stadt- und Landschaftsbild sowie die unmittelbare Grenzlage bzw. die nicht vorhandenen Ausdehnungsmöglichkeiten stellen oftmals unüberwindbare Grenzen dar. Mit jeder einzelnen Bebauung ist stets eine Überprägung der vorhandenen Landschaft verbunden. Aufgrund der maßvollen Bebauung sowie den festgesetzten Eingrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist insgesamt von einer verträglichen Maßnahme auszugehen, welche - von Verfahrens wegen her grundsätzlich nicht erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen - nicht zu einer Einschränkung des für das Stadtbild Passaus genannten typischen Merkmals führt und allenfalls eine verträgliche Änderung des Orts- und

		<p>Landschaftsbildes hervorruft. Nach Westen hin sind Festsetzungen zur Eingrünung getroffen, sodass von der gegenüberliegenden Donauseite keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben ist. Verdeutlicht wird dies zudem, dass auf Grund dieses geringen Eingriffs lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes und kein Änderungsverfahren von Nöten ist (im Übrigen grundsätzlich auch keine Ausgleichsmaßnahmen).</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12</p> <p>Erstellt am: 13.05.2019</p> <p>Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <p>für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung mitgeteilt.</p>

dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,
Email: Planauskunft.Sued@telekom.de,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

	<p>Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p>Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau Erstellt am: 10.05.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Die Dst 440 "Str. - u. Brückenbau" hat keinen Einwand.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Ehrenamtliche Verwaltungsräte n - Schulen und Sport</p>	-	-
<p>Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion</p> <p>Erstellt am: 19.04.2019 Aktenzeichen: SBR BPlan Verlängerung Prachatitz Strasse 20190419</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Baumgartner,</p> <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 Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.</p> <p>Die erforderliche Löschwassermenge ist entsprechend der Begründung zum Bebauungsplanentwurf projektbezogen sicherzustellen. Falls die Bereitstellung nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, sind auf dem Baugrundstück entsprechende Löschwasserbehälter unterirdisch zu errichten. Unterirdische Löschwasserbehälter sind entsprechend der Norm DIN 14 230 auszuführen.</p> <p>Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten</p>	<p>Zu 1 Wird - soweit im Bauleitplanverfahren möglich - berücksichtigt. Ist im Übrigen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p>Zu 2 Telefonat am 11.06.2020 mit Herrn W. / Stadtwerke: Die Stellungnahme von Frau A. vom 05.04.2019 ist nach wie vor gültig: Löschwasserversorgung gegeben. Hinweise wurden unter 3.6 Löschwasserversorgung aufgenommen</p>

	<p>Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender 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 Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.</p> <p>3. Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist. Auch Zufahrtsstraßen sowie Wendeanlagen sind deshalb so ausreichend zu dimensionieren, dass ein ungehindertes Durchkommen und Wenden für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit möglich ist (Hinweis: Wendemöglichkeit für Drehleitern entspricht bei der Bemessung der Wendeanlage mindestens den Abmessungen, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ heranzuziehen sind). Die etwa notwendige Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) ist ebenso besonders zu berücksichtigen wie die etwa notwendige Aufstellung von Drehleitern im Hinblick auf das Schutzziel wirksame Löscharbeiten.</p> <p>4. Auf eine evtl. mögliche, zu planende Fläche für die Verlegung der Hauptfeuerwache der Stadt Passau entweder nördlich des jetzt als Baumarkt genutzten Gebäudes bzw. östlich des Baumarktes und der Fläche der Bundespolizei bzw. nördlich des Fachmarktzentrum gelegene Fläche mit Anbindung an Prachatitzer Straße und Danzigerstraße sei hingewiesen.</p>	<p>Zu 3 Wird in textlichen Festsetzungen unter 2.5.8 Abwehrender Brandschutz berücksichtigt. Ist im Übrigen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p>Zu 4 Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Stadt Passau: Hochbau, Dst. Erstellt am: 23.04.2019 Aktenzeichen: PK 420</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH,</p>	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu</p>	<p>Wird dem Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und Beachtung mitgeteilt.</p>

<p>Nürnberg Erstellt am: 13.05.2019 Aktenzeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00746690</p>	<p>einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</p>	
<p>Stadt Passau: Kulturamt - Dst. 310</p> <p>Erstellt am: 08.04.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Liegenschaftsa mt - Dst. 150</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210</p> <p>Erstellt am: 29.04.2019 Aktenzeichen: 214 Fe</p>	<p>Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Regierung von Niederbayern Landesplanung Erstellt am: 13.05.2019 Aktenzeichen: RNB-24- 8314.1.10-2-57-3</p>	<p>Die Stadt Passau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine innerstädtische Freifläche in ein Wohngebiet umzuwandeln. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen: Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: Ziele und Grundsätze der Raumordnung Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Nach LEP 7.1.4 (Grundsatz) sollen insbesondere in verdichteten Räumen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen in Verbindung zur freien</p>	<p>Seit einigen Jahren gilt auf den Planungsebenen das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“. Gemeinden sind gehalten, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die zur Verfügung stehende Fläche endlich ist. Aus diesem Grund muss vor der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgewiesen werden, dass hierzu keine Alternativen im Innenbereich vorliegen. Die Stadt Passau ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubaulflächen um. Allerdings kann der durch zahlreiche Anfragen nachgewiesene Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt</p>

	<p>Landschaft entwickelt werden.</p> <p>Bewertung der Planung Die Planung steht im Spannungsfeld zwischen Nachverdichtung/Innenentwicklung (LEP 3.2) und Freihaltung von Grünstrukturen in der Stadt (LEP 7.1.4).</p> <p>In der Stadt Passau ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen, der vor allem auf den gestiegenen Wohnungsbedarf zurückzuführen ist. Die Stadt ist bemüht, diesem auch durch Nachverdichtung gerecht zu werden. Das Plangebiet ist hierfür grundsätzlich geeignet, da es auch eine Fortführung des bestehenden Wohngebietes darstellt.</p> <p>Allerdings wird damit die bisher großzügige Freifläche deutlich verringert und die ost-west-orientierte Freifläche, die von der Danziger Straße bis zur Friedenskirche reicht, mittig getrennt. Dies sollte aus orts- und landschaftsplanerischen Gründen nochmals geprüft werden.</p>	<p>werden. Aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdruckes in großen Teilen der Bundesrepublik hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2017 die befristete Möglichkeit eingeführt über § 13b BauGB Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zu realisieren. Die in Passau vorliegenden topografischen Gegebenheiten, die daraus resultierenden Besonderheiten der Verkehrswege, das bedeutende Stadt- und Landschaftsbild sowie die unmittelbare Grenzlage bzw. die nicht vorhandenen Ausdehnungsmöglichkeiten stellen oftmals unüberwindbare Grenzen dar. Mit jeder einzelnen Bebauung ist stets eine Überprägung der vorhandenen Landschaft verbunden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Passau ist nach wie vor sehr groß. Das durch die Planung entstehende Baurecht ist vielfältig. Es entsteht Bau-recht für Einfamilien- und Doppelhausbebauung, sowie für Mehrfamilienhäuser. Dem Aspekt der sozialen Wohn-raumförderung wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung werden im Anschluss an die Bebauung ca. 12 ha Ausgleichsflächen festgesetzt, und dadurch zukünftig für das Landschaftsbild gesichert. Die Flächen werden entsprechend der Eingriffsregelung aufgewertet. Der bestehende von West nach Ost verlaufende Grün-zug wird durch Festsetzungen im nördlichen Planbereich weitgehend erhalten (Breite 55 m). Nach Westen, zur freien Landschaft hin erfolgt die Eingrünung mit ausgeprägter Feldhecke. Der Planbereich stellt derzeit für Natur und Landschaft ein Gebiet geringer Bedeutung (landwirtschaftliche Nutzfläche). Durch Sicherung der Ausgleichsflächen und Umsetzung der grünordnerischen Planung ist insgesamt eine Aufwertung für Natur und Landschaft gegeben.</p> <p>Die vorliegende Planung nimmt Wegebeziehungen aus den benachbarten Baugebieten auf und ermöglicht die Fuß- und Radweganbindung an die Danziger Str. Das Fuß- u. Radwegenetz im Stadtteil erfährt hierdurch eine ortsplanerisch gewünschte Fortsetzung. Aufgrund der maßvollen Bebauung sowie den festgesetzten Eingrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist insgesamt von einer verträglichen Maßnahme auszugehen. Die Stellungnahme wird insoweit abgewogen.</p>
--	--	---

Regionaler Planungsverband, Donau Wald	-	-
Stadt Passau: Schulen und Sport - Dst. 330 - Gesamtdienststelle Erstellt am: 09.04.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu oben aufgeführten Planvorhaben möchten wir, auch nach Rücksprache mit der Ehrenamtlichen Verwaltungsrätin für Kinderspielplätze, wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Es wurde festgestellt, dass bisher in der Bebauungsplanung kein öffentlicher Spiel- oder Bolzplatz eingeplant ist.</p> <p>Von Stadträtin Karl-Hellwing wurde uns mitgeteilt, dass die Kinder der bereits dort lebenden Familien zum nächstgelegenen Spielplatz bislang immer die vielbefahrene Neuburger Straße überqueren müssen und dies für die Kinder, wenn sie allein unterwegs sind, durchaus eine gewisse Gefahr darstellt.</p> <p>Da sich im näheren Umfeld kein öffentlicher Spiel- oder Bolzplatz befindet, halten wir es unbedingt für notwendig, dass in die laufende Bebauungsplanung zumindest ein Kinderspielplatz eingeplant werden sollte!</p>	<p>Wird berücksichtigt - ein ausreichend großer Spiel- und Bolzplatz wird an hierfür geeigneter Stelle festgesetzt.</p>
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	-
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst.450 Erstellt am: 13.05.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	<p>Vorsprache Dst. 450 Stadtentwässerung am 13. Mai 2019</p> <p>Die Dimensionierung bzw. der Umfang der Regenwasserrückhaltung sollte auch sämtliche evtl. mögliche Erweiterungen der Baumaßnahmen berücksichtigen.</p> <p>Festsetzung Ziffer 2.5.6 sollte bezüglich der darin "empfohlenen" Zisternen folgende Formulierung erhalten: "Um eine Überlastung der Kanäle zu vermeiden sind ausreichend dimensionierte dezentrale Regenwasserrückhaltungen (Zisternen) vorzusehen."</p> <p>Der Text der Begründung zum Bebauungsplan sollte bezüglich der Entwässerung / Oberflächenentwässerung den textlichen Formulierungen im Bebauungsplan zu Ziffer 2.5.6 hin angepasst werden.</p> <p>Hinweis: es liegt eine weitere Stellungnahme vom 27.05.2020 vor, siehe „Abwägung erneute Beteiligung“</p>	<p>Das RRB wurde mit 170 m³ Speichervolumen projektiert. Nach Aussage von Herrn Teichmann bei Besprechung am 14.11.2019 mit Richter Ingenieure ist dies für das Baugebiet mehr als ausreichend (vgl. Berechnung zu Rückhaltevolumen IB Kessler vom 17.04.2018 mit 82 m²)</p> <p>Ziffer 2.5.6 wurde korrigiert</p> <p>Begründung wurde korrigiert.</p>
Stadt Passau: Stadtplanung	-	-
Stadtwerke Passau GmbH Erstellt am: 10.05.2019	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein geeigneter Trafostandort wird im Bebauungsplan vorgeschlagen. Bezüglich der Löschwasserversorgung</p>

<p>Aktenzeichen: B19040/al</p>	<p>Energie ist grundsätzlich gewährleistet.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass für die Versorgung mit elektrischer Energie die Errichtung einer Transformatorenanlage erforderlich sein wird. Zur Aufstellung wird eine Fläche von ca. 35 m benötigt. Der Standort sollte im Bereich des Flächendreiecks oberhalb des Biotop C sein. Wir bitten daher, den Trafostationsstandort in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.</p> <p>Im Zuge des Baus von Erschließungsstraßen sind entsprechende Versorgungsleitungen der Stromversorgung mit zu verlegen.</p> <p>Die Erdgas- und Wasserversorgung ist gewährleistet. Das Löschwasser ist, wie unter Abschnitt 4.10 angeführt, sicherzustellen.</p> <p>Telekommunikationsdienste sind möglich.</p>	<p>wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr verwiesen.</p> <p>Ist im übrigen vom Vorhabenträger zu beachten bzw. bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
<p>Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470 Erstellt am: 10.05.2019 Aktenzeichen: 470-19 Ko</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Bei Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Deponie ist ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro beizuziehen.</p> <p>Die abfallrechtlichen Belange bei Bau- bzw. Erdbaumaßnahmen bezüglich des anfallenden Erdaushubs sind zu beachten.</p> <p>Auf die weiteren Hinweise unter Punkt 3.2 wird verwiesen.</p>	<p>Wird dem Veranlasser zur Beachtung bzw. Berücksichtigung mitgeteilt.</p> <p>Ein Altlastengutachten wurde erstellt, dessen Ergebnisse entsprechend in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Hinweise wurden unter 3.2 ergänzt</p>
<p>Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470 am: 19.05.2019 Aktenzeichen: 470 NatSch Zh</p>	<p>B-Plan Verlängerung Prachatitzer St. Gmkg. Haidenhof; TÖB und öffentliche Auslegung; hier: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Die Wohnbebauung widerspricht dem Entwicklungsgebot der Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes. Dieser stellt hier keine Wohnbauentwicklung dar, sondern vielmehr öffentliche Grünflächen und Flächen für Freizeit und Erholung, welche Bestandteil einer innerstädtischen Grünverbindung sind. Diese Grünverbindung erstreckt sich in Ost-West-Richtung beginnend mit den Flächen nördlich des Schulzentrums über die Freiflächen des Schönauerhofes bis hin zur Vogelweiderstraße.</p> <p>Gegen eine Überbauung und Schmälerung des Grünzuges bestehen naturschutzfachlich Bedenken, da innerstädtische Grünflächeneinen wichtigen Beitrag zur Stadtökologie und zur Lebensqualität der Menschen leisten und gem. § 1 (6) BNatSchG zu erhalten sind.</p> <p>Dass der Bebauungsplan vorhandene Wegebeziehungen berücksichtigt und aufgreift, über die Ausgleichsflächenplanung einen größeren Grünbereich an der Neuburger Str. sichert, eine Eingrünung am Rand der Wohnbebauung nach Westen hin vorsieht, eine derzeit überwiegend als Acker genutzte und somit naturschutzfachlich nicht sehr hochwertige</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 b BauGB auf Grundlage LEP 3.2 (Ziel), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.</p> <p>Die Voraussetzungen des § 13 b Baugesetzbuch sind gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Größe der bebaubaren Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m². - die unmittelbare Anbindung an im Zusammenhang bebaute Fläche ist gegeben. <p>Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Teile eines nicht realisierten Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ bzw. „Grünfläche / Parkanlage u. Kinderspielplatz“ darstellt, wird gem. §13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Die im FNP skizzierten Wegebeziehungen von Ost nach West werden im Bebauungsplan aufgegriffen und festgesetzt.</p> <p>Der im FNP skizzierte Spielplatz wird ebenfalls festgesetzt.</p> <p>Die Schmälerung des Grünzuges wird durch planliche Festsetzungen auf ein Minimum reduziert.</p>

<p>Fläche überbaut, den Erhalt eines landschaftsprägenden Feldgehölzes (alte Hainbuchen) am Südwestrand der Wohnbebauung berücksichtigt, ist bezüglich dieses Belangs eingriffs-mildernd zu werten, ändert aber nichts am grundsätzlichen Flächenverbrauch des Grünzuges zu Gunsten einer Wohnbebauung.</p> <p>Wird der Bebauungsplan in der vorgelegten Form gegen die Bedenken des Naturschutzes weiterverfolgt, so halten wir im Zuge der Landschaftsplan-/Flächennutzungsplan-Anpassung/-Änderung eine Neuordnung dieses Grünzuges mit dem Ziel für erforderlich, den Flächenverlust für das Baugebiet an der Prachatitzer Str. durch die Sicherung von Freiflächen für die Stadtökologie und die innerstädtische Wohnqualität im Grünbereich zwischen Schönauerhof, Prachatitzer Str. und Neuburger Str. auszugleichen.</p> <p>Zu den Details des Bebauungsplanes nehmen wir naturschutzfachlich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Vorgenommene Beeinträchtigungen und Verstoß gegen die Verbote des Art. 16 BayNatSchG: Neben einer Ackerfläche wird sowohl eine Feldhecke im Norden als auch ein Feldgehölz im Südwesten des Geltungsbereiches im Bereich der Zufahrt überplant und somit beseitigt werden. Diese unterliegen als Lebensstätte dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Ein Erhalt war im Sinne des Naturschutzgesetzes zu prüfen (Vermeidungsgebot), war aber aufgrund diverser Sachzwänge des Vorhabenträgers nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt eine Ausgleichspflanzung sowohl entlang des Westrandes des Baugebietes (Ausgleichsfläche A 1) als auch im Bereich der Neuburger Str. fest (Ausgleichsfläche A 2.1 und A 2.2). Die Beseitigung kann deshalb naturschutzfachlich als ausgeglichen gelten und eine Befreiung von den Verboten des § 16 BayNatSchG (Schutz von Feldhecken und Feldgehölzen als Lebensstätten) hiermit erteilt werden.</p> <p>2. Planliche und textliche Festsetzungen Mit den planlichen und textlichen Festsetzungen besteht naturschutzfachlich Einverständnis.</p> <p>3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Mit der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Ausgleichsflächenplanung besteht naturschutzfachlich Einverständnis.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Das Wasserrechtsverfahren mit der erforderlichen Regenrückhaltung (150 170 m) wird auch die naturschutzfachlichen Belange bezüglich der Ausgestaltung im Detail regeln. Unnötige Eingriffe sollten vermieden werden. Bei einem Ortstermin im Vorfeld des Bebauungsplan-Entwurfs wurde besprochen, dass der evtl. erforderliche Überlauf u.U. in eine Geländemulde im Bereich des Gehölzbestands der Ausgleichsfläche erfolgen kann.</p> <p>2. Wir weisen darauf hin, dass zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ein Städtebaulicher</p>	<p>Der zitierte Grünzug verläuft an der Schnittstelle zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung des B-Plan Weinholzer Weg und der westl. angrenzenden Bebauung des B-Plans „Am Schönauer Weg. Im Norden verläuft der Grünzug vorwiegend über privaten Grünflächen (93/86, 93/88) bzw. über die öffentliche Biotopfläche (91/21). Durch Festsetzung von Baugrenzen und durch Festsetzung von privaten, von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen wird dem Erhalt des Grünzuges entsprochen. Die Breite zwischen den zur Bebauung zugelassenen Flächen beträgt nach Norden 55 m.</p> <p>Durch Sicherung der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird den Aspekten Stadtökologie und innerstädtische Wohnqualität Rechnung getragen.</p> <p>Durch Umsetzung der grünordnerischen Planung ist insgesamt eine Aufwertung für Natur und Landschaft gegeben.</p> <p>zu Hinweise: kein Wasserrechtsverfahren, da Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist gem. Protokoll IB Schilling. Ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wird geregelt.</p>
--	---

	Vertrag erforderlich ist. Der Bebauungsplan darf erst Planreife erhalten, wenn dieser unterzeichnet vorliegt. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Grundbuch zu sichern.	
Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470 Erstellt am: 13.05.2019 Aktenzeichen: 470-Stü	<p>Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dieser Grundsatz in Abs. 2 führt zwar zu keiner Verpflichtung, bestehende Mischsysteme in ein Trennsystem umzurüsten, ist jedoch insbesondere bei Neubauvorhaben in dieser Reihenfolge abzarbeiten und zu beachten. Eine Sammlung des Abwassers im Trennsystem mit anschließender Einleitung in den Mischwasserkanal entspricht nicht den Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG. Da kein geeignetes oberirdisches Gewässer in hinreichender Nähe vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser weitgehend zu versickern bzw. zu verrieseln, so dass allenfalls nur der Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss. Dazu bieten sich die Flächen östlich der Danziger Straße an, wie bereits in der gemeinsamen Besprechung am 28.03.2018 erörtert. Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Grundwasserbenutzung nicht im Rahmen der §§ 25 und 46 WHG erfolgt.</p>	<p>Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (Protokoll IB Schilling). Nach Rückhaltung erfolgt die Einleitung in städtischen Mischwasserkanal. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist aus o.g. Gründen nicht erforderlich (siehe email vom Sachbearbeiter 30.09.2019: „nachdem die negative Aussage zur Sickerfähigkeit vorliegt und nun doch die Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgt, ist kein WR-Verfahren erforderlich“)</p>
Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520	-	-
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Dienstort Passau Erstellt am: 10.05.2019 Aktenzeichen: 4-4622-PA-262- 11109/2019	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Altlasten: Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine Altlast, die 2012 im Rahmen der Amtsermittlung untersucht wurde. Zu dem Gutachten, erstellt am 30.12.2012 von der Fa. Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, wurde unsererseits mit Schreiben vom 05.11.2013 Stellung genommen. Diesbezüglich hat sich der Verdacht des Vorliegens einer Altlast aus fachlicher Sicht erhärtet und es wurden weitere Untersuchungen vorgeschlagen. Des Weiteren geht aus unserer Stellungnahme vom 05.11.2013 hervor, dass „bei zukünftigen Nutzungsumstellungen auf dem Gelände [...] die Deponieverhältnisse bzgl. einer Neubewertung zu beurteilen“ sind. Darüber hinaus sind „etwaige Aushubmaßnahmen [...] durch einen Fachgutachter, auch zur Entsorgung, zu begleiten“.</p> <p>Abwasserentsorgung: Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser</p>	<p>zu Altlasten: Altlastenregelungen wurden unter Hinweise 3.2 ergänzt, bzw. korrigiert</p> <p>zu Abwasserentsorgung: Eine Versickerung des</p>

	<p>ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dieser Grundsatz in Abs. 2 führt zwar zu keiner Verpflichtung, bestehende Mischsysteme in ein Trennsystem umzurüsten, ist jedoch insbesondere bei Neubauvorhaben zu beachten. Eine Sammlung des Abwassers im Trennsystem mit anschließender Einleitung in den Mischwasserkanal entspricht nicht den Anforderungen des § 55 Abs. 2.</p> <p>Da kein geeignetes oberirdisches Gewässer in hinreichender Nähe vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser weitgehend zu versickern bzw. zu verrieseln, so dass allenfalls nur der Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss. Dazu bieten sich die Flächen östlich der Danziger Straße an.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn die erforderlichen abwassertechnischen Nachweise vorliegen.</p>	<p>Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (Protokoll IB Schilling). Die Einleitung des Oberflächenwassers in den städtischen Kanal erfolgt nach Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung. Die Ableitung der Niederschlagswässer im Planbereich erfolgt im Trennsystem. Um eine Überlastung der Abwasserkanäle zu vermeiden sind ausreichend dimensionierte dezentrale Regenwasserrückhaltungen (Zisternen) vorzusehen.</p>
<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald</p>	<p>Erstellt von: Maria Reiss (Lesen und Schreiben und Absenden), am: 18.04.2019 Aktenzeichen: III/S</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>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.</p> <p>Dem Punkt 4.6 der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ringstraße zur inneren Erschließung in Teilbereichen verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Leider werden keine weiteren Hinweise gegeben ob und wenn ja welche baulichen Elemente hierfür geplant sind. Wir können daher derzeit keine endgültige Beurteilung der Anfahrbarkeit mit dem Abfallsammelfahrzeug vornehmen.</p> <p>Die Anfahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug ist gegeben, wenn keine störenden baulichen Elemente oder Pflanzelemente die Durchfahrt einschränken. Für eine ungehinderte Durchfahrt ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,55 m Breite und 4,00 m Höhe erforderlich. 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).</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ist im Übrigen vom Bauwerber selbst zu beachten. Hinweis: Die Befahrbarkeit ist gegeben, Schleppkurven für Müllfahrzeuge (3-achsige) sind in allen Bereichen eingehalten. Der Ausbau der Verkehrsflächen wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p>

	<p>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.</p>	
--	---	--