

Abwägungstabelle Stand: 19.05.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrenname: Fuchsbauerweg, 28. Änderung

Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Zeitraum: 22.04.2022 - 09.05.2022

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten	-	-
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q - Bauleitplanung Erstellt am: 03.05.2022 Aktenzeichen: Unser Schreiben P-2021-6502-1_S4 vom 03.05.2022	Sehr geehrte Damen und Herren, 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, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass eine Übernahme der vermuteten Bodendenkmäler in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB nicht erfolgt ist. 1. Dies wollen wir zunächst zum Anlass nehmen, die überraschender Weise als nicht ausreichend erläutert empfundenen bodendenkmalpflegerischen Belange näher zu präzisieren: Im Bereich des Planungsgebiet befand sich die Hochgerichtsstätte des Hochstifts Passau. Von 1690 bis 1779 wurden dort Hinrichtungen mit dem Schwert und möglicherweise auch durch Rad und Galgen durchgeführt. Die genaue Lage dieser Hinrichtungsstätte ist nicht bekannt. Durch Ausgrabungen an anderen Fundorten (z.B. in Ochsenfurt, Archäologie in Bayern 2020, 140 - 143) ist bekannt, dass an ehemaligen Richtstätten mit Resten baulicher Strukturen als auch mit Bestattungen von Hingerichteten zu rechnen ist. 2. Wir regen an, die Vermutungsfläche noch nachträglich als solche im Bebauungsplan kenntlich zu machen: Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach Landesrecht geschützte Denkmäler in die Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Diese nachrichtliche Übernahme dient wie auch die Begründung des Bebauungsplanes dazu, dass die vom Bebauungsplan Betroffenen vollständig die Nutzungsmöglichkeiten in dem Planungsgebiet ersehen	Die Vermutungsfläche ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Entsprechender Passus ist daher ohne Flächeneingrenzung in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

können (Battis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB, § 9 Rn.116). Nach bayerischem Landesrecht ist aber auch eine Fläche, auf der Bodendenkmäler lediglich vermutet werden, der völlig uneingeschränkten Nutzung entzogen. Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz, Alt. 2 BayDSchG bedarf derjenige, der auf einem Grundstück u. a. Erdarbeiten durchführen will, obwohl er - auf der Grundlage des Kenntnis- und Vermittlungsstandes der Denkmalfachbehörde - vermuten muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Um für den Betroffenen die Informationsfunktion des Bebauungsplanes wirksam werden zu lassen, ist daher in jedem Falle auch die Übernahme sämtlicher mit dem Denkmal verbundenen Pflichten, daher auch die Übernahme der u. a. bei evtl. Baugesuchen ordnungsrechtlich relevante Erlaubnispflichten auslösenden sog. "Vermutungsflächen", angezeigt. Ansonsten vertraut der Bauherr auf die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks, die ihm seitens der planenden Kommune auch so suggeriert wurde. Unbeschadet der dadurch ebenfalls eintretenden Erschwerung eines ordnungsgemäßen rechtsstaatlichen Vollzugs u. a. des Denkmalschutzgesetzes, sollten auch Haftungs- und Schadenersatzansprüche gegen die Kommune nicht einmal ansatzweise entstehen können (s. hierzu unten die Hinweise zur Rechtsprechung des BayVerfGH).

Um der Informationsfunktion des Bebauungsplanes über die erlaubte Nutzung gerecht zu werden, regen wir die nachrichtliche Übernahme eines Hinweises auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis an, die bei konkreten Vorhaben mit fachlichen Nebenbestimmungen voraussichtlich erteilt werden wird.

Angesichts der oben genannten Entscheidung weisen wir nochmals eindringlich darauf hin, dass die Gemeinden bei ihrer Planung auf die Belange des Denkmalschutzes - hier des Bodendenkmalschutzes - Rücksicht zu nehmen haben (vgl. hierzu Göhner, in Eberl/ Martin/ Greipl, Kommentar zum DSchG, Art. 3 Erl. Nr. 11 ff.). Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich schon von vornherein durch die Bodendenkmäler einge- und beschränkt. In diesem Zusammenhang haben die Gemeinden auch durch Ausweisung der Boden- und Baudenkmäler in ihren Bebauungsplänen dafür zu sorgen, dass Bauherrn über ihre Nutzungsmöglichkeiten Bescheid wissen und nicht ggf. versehentlich in Versuchung kommen bzw. im Grunde hierzu verführt werden, bauliches wie archäologisches kulturelles Erbe zu überplanen bzw. dann folgerichtig zu zerstören.

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 Erstellt am: 09.05.2022 Aktenzeichen:	Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Frau Fuchs, wie auch schon in unserer E-Mail vom 24.1.22 teilen wir ihnen zum o. g. Planungsverfahren mit, das die Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände gegen das Planungsverfahren hat. Die Bayernwerk Netz GmbH ist im Geltungsbereich kein Netzbetreiber und betreibt keine Versorgungsleitungen in diesem Bereich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -	-	-
Bundesnetzagentur: Referat 226, Richtfunk	-	-
City Marketing Passau e.V.	-	-
Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region Süd Erstellt von: KTB DB Immobilien, am: 22.04.2022 Aktenzeichen: TOEB-BY-22-131126	Sehr geehrte Damen und Herren, mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren. Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: ☐ Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische	Auf Grund der Distanz zur Bahn wird auf eine entsprechende Festsetzung bzw. einen Hinweis verzichtet. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur gefälligen Berücksichtigung weitergeleitet.

	Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. ☐ Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, - immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, CarolineMichaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren. ☐ Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952 ☐ Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. ☐ https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-119800 DB Immobilien, Region Süd	
Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit T-NAB	Aktenzeichen: DT Technik GmbH, T-NAB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihr Schreiben. Gegen die 28. Änderung des Bebauungsplan "Fuchsbauerweg in Passau-Haidenhof haben wir keine Einwände da unsere benachbarten Richtfunkstrecken ausreichend Sicherheitsabstand haben. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

	40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com	
Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 12	-	-
Energie Südbayern GmbH Regional Center Arnstorf Erstellt am: 25.04.2022 Aktenzeichen: ss	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Gegen den o. g. Ausbau besteht unsererseits kein Einwand. In diesem Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft Erstellt am: 27.04.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Sehr geehrte Damen und Herren, bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen. Ericsson Services GmbH	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion----- ----- Erstellt am: 07.05.2022 Aktenzeichen: SBR_20220501_Fuchsbaue rweg	Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Fuchs, in o. g. Angelegenheit bedanke ich mich für die Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme und verweise zudem auf das Schreiben vom 05.12.2021. 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.	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.12.2021 wird hingewiesen. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ist durch das Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau gewährleistet.

2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den "Grundschutz" ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Ein ggf. darüber hinausgehender Löschmittelbedarf für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist zu ermitteln und ggfs. sicherzustellen.

Danach ist vorliegend unter Heranziehung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 von 96 m³/h für zwei Stunden für den Grundschutz auszugehen (entspricht 1.600 l/min).

Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen 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 (Hydranten) 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 Witterung (insbesondere Trockenperioden!) - nicht jederzeit und ganzjährig eine ausreichende Mindest-Löschwassermenge gewährleistet werden kann.

Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten 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 Überflurhydranten 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 kritischen Stellen im Netz sind als erforderlich anzusehen.

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 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. 0,5 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 Feuerwehr zum Feuerwehrhaus, zum Anlegen der Einsatzkleidung und zum Aufsitzen auf die Drehleiter brauchen.

Anfahrzeit Ca. 1,0 Minuten Zeit vom Verlassen des Gerätehauses bis zur Einsatzstelle (Fahrstrecke ca. 0,5 km innerorts)

Summe Ca. 7,0 Minuten

	Vorliegend käme man somit im Fall einer angenommenen (durchschnittlichen!) Anfahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h - realistischer dürften wohl weniger sein - zu der vorläufigen Einschätzung, dass die Hilfsfrist eingehalten wird. Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.	
Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Niederbayern-Oberpfalz	-	-
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz Abteilung Interessenvertretung. Erstellt: 04. Mai 2022, Eingang Postfach: 11.05.2022	Sehr geehrte Damen und Herren, die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Hinweise mit Schreiben vom 15.12.2021 verweisen. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Wie bereits angeführt können wir einen generellen Planungswillen grundsätzlich nachvollziehen und begrüßen kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Gleichzeitig liegen aus unserer Sicht, insbesondere den Immissionsschutz, die Sicherstellung des Bestandsschutzes sowie die Entwicklungsmöglichkeiten angrenzender Gewerbe-/Handwerksbetriebe betreffend, noch Bedenken im Rahmen der Planungen vor. Auch hier möchten wir in diesem Zuge nochmals darauf verweisen, wie die Planunterlagen nun im überarbeiteten Stand auch detaillierter aufzeigen, dass sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen befinden. Der branchentypischen Eigenart nach können von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell Prüfungen zu immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend Berücksichtigung	Wird zur Kenntnis genommen. Gem. überarbeitetem Lärmgutachten wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge sichergestellt, dass die Betriebe gegenüber der Bestandssituation nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Weitergehend kann aufgrund der bereits bestehenden und im Rahmen des Gutachtens umfassend berücksichtigten Betriebstätigkeiten unter Beachtung des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme eine zukünftige Entwicklung der umliegenden Gewerbebetriebe gewährleistet werden. Die

findet. Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen zur gewählten Vorgehensweise eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen an. Ergebnisse dahingehend sollten aus unserer Sicht in den Planunterlagen, wenn möglich, dokumentiert werden.

entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die inzwischen den Planunterlagen ergänzte „Schallimmissionsprognose“ (Kurz und Fischer GmbH, 29.03.2022) kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass auf das neue Plangebiet ohne zu treffende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigende Anlagenemissionen einwirken. Gleichzeitig kommt das beauftragte Fachbüro zu dem Ergebnis, „mit Einhaltung der Anforderungen ist sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiet nicht im Umfang ihrer bestehenden und schallimmissionstechnisch zulässigen Betriebstätigkeiten eingeschränkt werden“ (S. 39). Als „Anforderung“ werden von den Planunterlagen entlang der westlichen Baugrenze zu öffnende Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als nicht zulässig gesehen.

Hierzu möchten wir generell darauf hinweisen, dass grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen, also z. B. ausreichende Abstände zwischen emittierender Nutzung (Gewerbe) und stöempfindlicher Nutzung (Wohnen), Lärmschutzwände o. ä., gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen sind. Optionen dahingehend sollten nach Möglichkeit noch einbezogen werden.

Es handelt sich bei der angrenzenden Nutzung um kein Gewerbegebiet, welches an das geplante Allgemeine Wohngebiet angrenzt, sondern ein Mischgebiet, welches ausdrücklich nur das Wohnen nicht störende Gewerbe zulässt, so dass grundsätzlich auch auf das Wohnen Rücksicht genommen werden muss. kein GE an das WA grenzt, sondern ein MI mit der Zulässigkeit von das Wohnen nicht störendem Gewerbe, also grundsätzlich auch Rücksicht auf das Wohnen genommen werden muss.

Darüber hinaus ist aus unserer Sicht von zentraler Bedeutung, dass sämtliche aus den immissionsschutztechnischen Unterlagen vorgegebenen und notwendigen Maßnahmen vollständig in den Festsetzungen der Planunterlagen übernommen werden und sowohl in der Bauausführung, als auch in der Nutzung, entsprechend umzusetzen sowie bei Bedarf auch zu kontrollieren sind.

Festsetzungen werden entsprechend übernommen.

Außerdem sehen wir aufgrund des sehr groß geplanten möglichen Baufeldes im Plangebiet die Festsetzung „entlang der westlichen Baugrenze“ als zu ungenau.

Im Rahmen des Bauantrags sind die Anforderungen nach TA Lärm zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen, unabhängig von der

		Anordnung der Gebäude. Eine entsprechende Verankerung im Bplan erfolgt.
	Grundsätzlich kritisch sehen wir die Entwicklung, den Gebietscharakter um bestehende gewerbliche Betriebsstandorte nachteilig für bestehende gewerblich genutzte Standorte von Mischgebiet auf Wohngebiet zu verändern. Durch diese Entwicklung entstehen für die bestehenden Betriebsstandorte neue schützenswerte Immissionsorte. Insgesamt führt die Entwicklung zu einer sich verschärfenden Immissionsschutzsituation. Außerdem werden bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe somit in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Daher regen wir an, die Beibehaltung des Plangebietes als Mischgebiet als Option zu prüfen bzw. zu realisieren. Die Planänderungen sollten generell keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben. 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.	Wie o.a. handelt es sich bei den angrenzenden Grundstücken um Mischgebiete, welches ausdrücklich nur, das Wohnen nicht störende Gewerbe zulässt. Gem. überarbeitetem Lärmgutachten wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge sichergestellt, dass die Betriebe gegenüber der Bestandssituation nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Weitergehend kann aufgrund der bereits bestehenden und im Rahmen des Gutachtens umfassend berücksichtigten Betriebstätigkeiten unter Beachtung des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme eine zukünftige Entwicklung der umliegenden Gewerbebetriebe gewährleistet werden. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau	-	-
Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, 10.05.2022	Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01153863 E-Mail: http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 10.05.2022 Stadt Passau, Bebauungsplan "Fuchsbauerweg, 28. Änderung", Gmkg. Haidenhof Sehr geehrte Damen und Herren,	Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und eigenen Berücksichtigung übermittelt.

	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.04.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	
Polizeipräsidium Niederbayern PI Passau	-	-
Regierung von Niederbayern Landesplanung Erstellt von: am: 06.05.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben. RNB-24-8314.1.10-2-105-5 06.05.2022	Stadt Passau Änderung des Bebauungsplanes "Fuchsbauerweg" mit Deckblatt Nr. 28 Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Passau beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern. Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 15.12.2021 mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung von der Planung nicht negativ berührt sind. Dies gilt auch für die nun vorliegende Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Regierung von Oberbayern: Sachgebiet 26 - Bergamt Südbayern	-	-
Regionaler Planungsverband, Donau Wald Erstellt am: 09.05.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen die Stellungnahmen (siehe Anhang). Anhang: Keine Einwendungen. Anlagen Stellungnahme Passau (s_1652086723_stellungnahme_passau.pdf)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Staatliches Bauamt Passau Hochbau L1	-	-
Staatliches Bauamt Passau, Bereich	Sehr geehrte Damen und Herren,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist

Straßenbau Erstellt am: 05.05.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	zum o.g. Bebauungsplan wurde bereits eine bauamtliche Stellungnahme vom 08.12.21, Nr. 81-4622-222/21 abgegeben. · Die btl. Stellungnahme bleibt weiterhin aufrechterhalten und gilt sinngemäß für die erneute Auslegung. Bei Beachtung der o.g. btl. Stellungnahme bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes "Fuchsbauerweg" mit Deckblatt Nr. 28 von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken.	keine Abwägung erforderlich. Anmerkung: Auch bei der angeführten Stellungnahme wurden keine Einwände vorgebracht.
Stadt Passau: Bauhof - Dst. 430	-	-
Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540	-	-
Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 550 Erstellt am: 27.04.2022 Aktenzeichen: 550/Ge	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB; Bebauungsplan "Fuchsbauerweg, 28. Änderung", Gmkg. Haidenhof - Stellungnahme der Bauverwaltung zum Schreiben vom 22.4.2022 1. Die Bauverwaltung legt der Stadtplanung nahe, den o. g. Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, Stand: 19.04.2022) erst planreif werden zu lassen, wenn ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, welcher Regelungen über das gesamte Bebauungsplangebiet vorsieht, abgeschlossen worden ist. 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. Die Dst. Stadtplanung möge bitte dafür sorgen, dass der Bauverwaltung bekannt gegeben wird, wer der potentielle Erschließungsträger sein wird (Name, Adresse, gesetzlicher Vertreter bei einer juristischen Person, Nachweis der Vertretungsbefugnis - aktueller Handelsregistrauszug). 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 Mobilität bzw. (Stadtratsplenum zur Beschlussfassung vorgelegt werden)? a) Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung und Grenzregelung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Stellungnahme wird berücksichtigt. 1. Wird berücksichtigt. Angaben wurden übermittelt. 2 a) Nein, Verschmelzung der Grundstücke erfolgt nach Rechtsverbindlichkeit. Keine Regelung zu treffen. 2 b: Es liegt ein Bodengutachten vor. Kontaminierungen wurden

	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 (zum Beispiel) die Bebauungsplangebiete "Sturmsölden" und "Sturmsölden- Erweiterung" sowie "Rosenau", 44. Änderung, wurden insoweit bereits Regelungen in die entsprechenden Verträge aufgenommen. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sollten ggf. auch bei dem Bebauungsplangebiet "Fuchsbauerweg, 28. Änderung" entsprechende Vertragsformulierungen gewählt werden. Im Wesentlichen wäre dies eine 5-Jahresfrist zur Rohbauerstellung(?) und/oder Bezugsfertigkeit(?) (spätestens ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Erteilung einer § 33 Baugenehmigung), verbunden jeweils mit einer Vertragsstrafe, wenn diese Frist nicht beachtet wird. Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten. Hier müsste allerdings die Dst. Stadtplanung der Bauverwaltung genau darlegen, welche detaillierte Regelung für welche Art der Nutzung in welchem Ausmaß (Maß der baulichen Nutzung) in den Vertrag mit aufgenommen werden soll (sozialer Mietwohnungsbau - gefördertes studentisches Wohnen siehe auch Buchstabe f). Will man allerdings nur Baurecht schaffen, ohne dass es für sinnvoll erachtet wird, dass dieses Baurecht auch innerhalb eines bestimmten Zeitraums umzusetzen ist, dann erscheint eine entsprechende Fristsetzung nicht als erforderlich. Und wenn der bereits jetzt rechtsverbindliche Bebauungsplan ein Recht zu einer bestimmten Bebauung gewährt, dann dürfte es nicht angemessen und kausal sein, eine Fristsetzung vorzunehmen, es sei denn, dass zum Beispiel im Bereich der Fläche, wo jetzt gefördertes studentisches Wohnen festgesetzt werden soll, bisher keine entsprechende Bebauung zulässig war. f) Deckung des dringenden Wohnbedarfs von	bislang nicht festgestellt. Beprobungen des Aushubs entsprechend der Vorschriften werden durchgeführt. Eine Regelung ist nicht erforderlich. Zu 1 c: Abbruch der Bestandsgebäude nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Gesonderte Regelung m. E. nach nicht erforderlich, bzw. ohnehin Bestandteil des einzugliedernden Vertrags hinsichtlich des Artenschutz / Naturschutzrechtes. Zu 2 d: Nicht erforderlich, ist gegeben. Zu 2 e: Ja. Entsprechende Details werden der Bauverwaltung übermittelt bzw. sind abgestimmt.
--	--	---

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 Bauherren, innerhalb einer bestimmten Frist Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bezugsfertig zu errichten; § 11 Abs. 1 Nr. 2 a. a. O.). Hier müsste vorab ggf. Kontakt mit dem Liegenschaftsamt bzw. der WGP aufgenommen werden. In Ergänzung zu den vorstehenden Sätzen sei darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten stark gesunken ist (Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.1998: 1982; Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.2022: 799) 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 derzeitigen Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und auch die entsprechenden planlichen Festsetzungen fordern ca. 1000 m² Bruttogeschossfläche für geförderte Studentenwohnungen. Im Erschließungsvertrag/städtebaulichen Vertrag würde nun - wie es die Begründung zum Bebauungsplan selbst vorsieht - diese Forderung (zusammen mit einer Fristsetzung bzgl. Bezugstauglichkeit; siehe vorstehenden Buchstaben e) festgehalten werden. g) Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a. a. O.) 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) 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. 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	Zu 1 f: Mietwohnungsbau (hier studentisches Wohnen) ohnehin vorgesehen. 2 g) Nein. h) Keine Forderung durch beteiligte Fachstellen. 2i) Lediglich die Kosten für den Städtebaulichen Vertrag
---	--

	(Bebauungsplan-, Rahmenplan- und Erschließungsprojektkosten; § 11 Abs. 1 Nr. 3 a.a.O.) 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). Auch Löschwasservorrichtungen (bzw. anteilige Kostenübernahme) könnten hierunter subsumiert werden. Laut den Bebauungsplanunterlagen ist - sofern dies die Bauverwaltung richtig liest - eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung bereits sichergestellt. k) Bau bzw. Ausbau von öffentlichen Straßen und Wegen l) Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. 3. Im Übrigen wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: ☐ Grundsätzliches: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. ☐ Folgendes sei noch angemerkt: a) In der Begründung zum Bebauungsplan sollte - sofern noch nicht geschehen - eindeutig zum Ausdruck kommen, ob und inwieweit der Baulandbeschluss der Stadt Passau vom 20.07.2020 zur Anwendung kommt. b) Es sollte in der Begründung - sofern noch nicht geschehen und dies als kausal und angemessen erscheint - auch dargelegt werden, dass hier ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag abzuschließen ist, in welchem ggf. Folgendes geregelt werden muss (nicht abschließend): - Bau eines öffentlichen Löschwasserbehälters, sofern vorgesehen - Durchführung von Ausgleichs-, Artenschutz-, Naturschutzmaßnahmen, sofern vorgesehen - Errichtung von bezugsfertigen Sozialmietwohnungen bzw. geförderten Studentenwohnungen, sofern vorgesehen - Errichtung auch der übrigen Hochbauten (Rohbauerstellung) innerhalb einer 5-Jahres-Frist c) 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. "Gefördertes studentisches Wohnen" mit einbeziehen können. Es wäre vermutlich sehr sinnvoll, wenn die Dst.	sind vertraglich zu regeln bzw. zu übernehmen. Die Kosten für Bplan-Erstellung etc. trägt ohnehin der Vorhabenträger. Zu 2j) Nicht gegeben. Bzw. von den Fachstellen nicht gefordert. Zu 2 k) Nicht erforderlich. Zu 2l) Nicht gegeben. 3a) Wird berücksichtigt. b) Wird berücksichtigt. - LWB nicht erforderlich - Ja - Ja - Ja z.T. c) Wird berücksichtigt.
--	--	---

Stadtplanung insoweit die Dst. Umweltschutz unterrichten würde.

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

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

- Errichtung von bezugsfertigen geförderten Studentenwohnungen innerhalb einer 5-Jahresfrist (verbunden mit einer Vertragsstrafe), sofern der Bebauungsplan die Errichtung von derartigen Wohnungen vorsieht;
- Errichtung der Hochbauten (Rohbaufertigstellung) im Übrigen innerhalb einer 5- Jahresfrist (verbunden mit einer Vertragsstrafe), wobei die genauen Regelungen in dem noch abzuschließenden Vertrag festzulegen sind, sofern dies die Dst. Stadtplanung für erforderlich, kausal und angemessen hält;
- Durchführung bestimmter Maßnahmen des Naturschutzes (Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen etc.) inkl. unentgeltliche Grundabtretung, soweit dies von Seiten der Dst. Umweltschutz für notwendig erachtet wird;
- Errichtung einer öffentlichen Löschwasservorrichtung (Zisterne; Behälter etc.), sofern dies der Bebauungsplan vorsieht bzw. anteilmäßige Beteiligung an den Kosten des Baus dieser Löschwasservorrichtung;
- 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.

Ergänzung 11.05.2022:

Sehr geehrte Frau Fuchs,

trotz Ablauf der Frist für die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB möchten wir, wie

Wird berücksichtigt
(Ausnahme:
Löschwasserbehälter,
Leitungsverlegungen).

	zwischen Ihnen und Herrn Gell besprochen, noch auf Folgendes bzgl. der vorgesehenen Erschließung hinweisen: 1. Die vorgesehene Zu- und Abfahrt sollte über den Kainzenweg (Ortsstraße, Bestandsverzeichnisnummer 31) erfolgen. Das dabei direkt an das Baugebiet angrenzende Grundstück Fl.Nr. 210/25 ist bereits in früheren Bebauungsplänen als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Kainzenweg“ festgesetzt worden, aber bisher nicht gewidmet. Es handelt sich hierbei somit um ein nicht befestigtes Privatgrundstück der Stadt Passau, das derzeit für Stellplätze genutzt wird. Eine bereits früher vorgesehene Widmung dieser Fläche kam nicht zustande. Der aus damaliger Sicht der Dienststelle Straßen- und Brückenbau notwendige Ausbau wurde von dieser wegen der entstehenden Kosten abgelehnt (vgl. Aktenvermerk in Widmungsakte vom 21.02.2001). Aus diesem Grunde befürwortete die Dst. Straßen- und Brückenbau offensichtlich auch keine Widmung. 2. Nach derzeitiger Rechtslage erscheint die Zufahrt zu dem Baugebiet somit rechtlich nicht gesichert. Hierfür wäre grundsätzlich die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts durch die Stadt Passau notwendig. 3. Von Seiten der Bauverwaltung und des Liegenschaftsamts steht einer Widmung dieses Grundstücks grundsätzlich nichts entgegen. Eine notwendige Stellungnahme der Dienststelle Straßen- und Brückenbau steht insoweit seit längerer Zeit aus. Hinweis: Wegen eines notwendigen Beschlusses des Ausschusses für Bauen und Liegenschaften und Veröffentlichung im Amtsblatt würde das Widmungsverfahren voraussichtlich bis Anfang August 2022 dauern (nächste mögliche Sitzung Ausschuss am 14.07.2022).	Dem Grundstückseigentümer wurde bereits ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.
Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau Erstellt: 04.05.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Von Seiten der Dst 440 "Str. - u. Brückenbau" bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik Brückner Klaus	-	-
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	-

Stadt Passau: Kulturamt - Dst. 310	-	-
Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150	-	-
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210 Erstellt am: 02.05.2022 Aktenzeichen: 214 Fe	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde zum am 20.04.22 eingestellten Entwurf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	-
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst. 450 Erstellt am: 27.04.2022 Aktenzeichen: 450 - Biebl	keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Stadtplanung Erstellt am: 06.05.2022 Aktenzeichen: Stadtplanung 510/ESH	Es wird gebeten, folgende Punkte im B-Plan zu berücksichtigen: Baugrenzen/Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Da die Baugrenzen nahtlos an die Baugrenzen des nach rechtsverbindlichen Bebauungsplans " Fuchsbauerweg 20. Änderung" festgesetzten Mischgebiets anschließen, sollte das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ", hier Art der Nutzung, ergänzt werden. Schallschutz: In der Planzeichnung sind die lärmzugewandten Fassaden entsprechend Gutachten zu kennzeichnen. Alternativ kann die Anlage 2.2 in den Textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Schallschutz 2.8 eingefügt werden. Die Bereiche des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 49 dB(A) überschreitet (Gebäude an der Neuburger Str., Nord-, Ost- und Westfassade) sind zu kennzeichnen. Tiefgaragenzufahrt Kainzenweg Die Tiefgaragenzufahrt am Kainzenweg soll so angeordnet werden, dass die bestehende, gegenüberliegende Wohnbebauung keiner Blendwirkung ausgesetzt wird.(siehe Anordnung im Lärmgutachten) und der Bereich ohne Zu- und Ausfahrt tangiert wird. Die zu pflanzenden Bäume sind entsprechend zu verschieben. Bodendenkmal: Hierzu sollte entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ergänzt werden: Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 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 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wurde ergänzt Entsprechende Fassaden wurden gekennzeichnet und festgesetzt, Anlage zum Schallschutz wurde ergänzt. Zufahrt wurde konkretisiert, Bäume angeglichen. Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt. Da das gesamte Plangebiet betroffen ist und die Vermutung von Bodendenkmälern nicht eingegrenzt werden kann wurde auf die Planliche Festsetzung verzichtet.

	Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren, Ergänzung der textl. Festsetzungen um Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf den Dachflächen als auch an den senkrechten Bauteilen wie Außenwänden und Brüstungen zulässig. Naturschutz/Artenschutz Hierzu sollte ergänzt werden: Eine Verwirklichung des Vorhabens bzw. Veränderungen auf dem Grundstück sind erst möglich, wenn die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen ist und die Ergebnisse bei Rodungen, Gebäudeabbrüchen und der Baugenehmigung berücksichtigt werden können bzw. gegebenenfalls erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht und gesichert wurden. Stellplätze Hier bitte ergänzen: Für PKW- und Fahrradstellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Passau.	Wurde ergänzt. Wurde ergänzt. Wurde ergänzt.
Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470 Erstellt am: 26.04.2022 Aktenzeichen: 470-22 Su	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen. Das beiliegende Lärmgutachten des Ingenieurbüro Kurz+Fischer vom 29.03.2022 wurde geprüft und für plausibel befunden. Die unter Punkt 8. angeführten Formulierungsvorschläge und Zeichen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.	Stellungnahme wird berücksichtigt.
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470	-	-
Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520	-	-
Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610	-	-
Stadttheatpflieger	-	-
Stadtwerke Passau GmbH	-	-
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG - Nürnberg Erstellt am: 25.04.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2 IHR SCHREIBEN VOM: 22.04.2022 IHR ZEICHEN: Bebauungsplan "Fuchsbauerweg, 28. Änderung", Gmkg. Haidenhof Sehr geehrte Frau Fuchs, aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange auch weiterhin bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:	Stellungnahme wird berücksichtigt und an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die Fresnelzone ist eingetragen.

- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 34 m und 64 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan "Fuchsbauerweg, 28. Änderung", Gmkg. Haidenhof

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan „Fuchsbauerweg, 28. Änderung“, Gmkg. Haidenhof											
RICHTFUNKTRASSEN											
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser											
Richtfunkverbindung				A-Standort			in WGS84		Höhen		
									Fußpunkt		
Linknummer A-Standort B-Standort				Grad		Min		Sek		NHN	
510557657 594990043 594990807				48° 32'		3,3"		N		13° 24' 9,35" E	
										488	
Legende											
in Betrieb											

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linie in Rot hat für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen

	Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com, oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg	
Universität Passau	-	-
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Dienstort Passau	Keine Einwände.	-
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald Erstellt am: 22.04.2022 Aktenzeichen: III/S	Sehr geehrte Damen und Herren, als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die erneut vorgelegte Planung weist keine für uns wesentlichen relevanten Änderungen auf. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2021. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung Mit freundlichen Grüßen ZAW Donau-Wald i.A.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.