

### Abwägungstabelle Stand: 06.06.2023

Verfahrensart:            Bebauungsplan  
 Verfahrensname:        Untersölden, 5. Änderung  
 Verfahrensschritt:     Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
 Zeitraum:                16.12.2022 - 23.01.2023

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Referat B Q - Bauleitplanung)</b>	-	-
<b>Bayernwerk AG, Vilshofen</b> 17.01.2023 Aktenzeichen: Bebauungsplan "Untersölden, 5. Änderung", Gmkg. Grubweg Datum: 16.12.2022	Sehr geehrte Damen und Herren, Erstellt nach Sichtung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen geplanten Geltungsbereich sich keine Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH befinden. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Netzbetreiber..	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Bund Naturschutz (Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -)</b>	-	-
<b>City Marketing Passau e.V</b>	-	-
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft (T-NAB)</b> am: 19.12.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben	Stellungnahme, NBG1008275 Bauleitplanverfahren der Stadt Passau Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Untersölden, 5. Änderung, Gmkg. Grubweg Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: <b>WICHTIG:</b> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.  Eine rechtzeitige Mitteilung und den Bauzeitenplan wird von Seiten des Planers/-Investors zur Verfügung gestellt.  Dann können die entsprechenden Koordinierungsmaßnahmen der Telekom durchgeführt.

Telekommunikationsprodukte buchen kann.  
Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de  
Vielen Dank!

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.

Ihr Schreiben ist am 16.12.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. 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:  
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.  
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.  
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

- 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 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

	<p>von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>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: <a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><b>!WICHTIG:</b></p> <p>Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.</p> <p>Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 12</b> Erstellt, am: 16.12.2022 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 16.12.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung 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 bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets 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 zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:</p> <p><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung</p>	<p>Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Telekomanlagen werden gesichert.</p> <p>Eine rechtzeitige Mitteilung und den Bauzeitenplan wird von Seiten des Planers/-Investors zur Verfügung gestellt.</p>

	<p>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:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	
<p><b>Energie Südbayern GmbH (Regional Center Arnstorf)</b></p> <p>Erstellt am: 27.12.2022  Aktenzeichen: ss</p> <p>)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Gegen den o. g. Ausbau besteht unsererseits kein Einwand.</p> <p>In diesem Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)</b></p> <p>Erstellt am: 19.12.2022  Aktenzeichen: Nicht angegeben</p> <p>)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage mit ein.</p> <p>Richten Sie diese Anfrage bitte an:  Deutsche Telekom Technik GmbH  Ziegelleite 2-4  95448 Bayreuth  richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Freiwillige Feuerwehr Passau (Stadtbrandinspektion)</b></p> <p>Erstellt am: 08.01.2023  Aktenzeichen: SBR_Untersoelden_20230108</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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"</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Bereits bei Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde bei den Stadtwerken Passau bezüglich Löschwasserversorgung angefragt.</p> <p>Diese kann im Umkreis von 300m eine max. Grundlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau anbieten.</p>

ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

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.

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 möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden. Sollten Unterflurhydranten verwendet werden, so sind diese nicht in der Straßenmitte anzubringen, da dadurch evtl. die Straße unpassierbar wird.

3. Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell-flächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO 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 Großfahr-zeuge 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 Verwaltungs-gerichtshof 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 Grubweg

Der Löschwasserbedarf nach den DVGW-Arbeitsblatt W405 beträgt jedoch 96 m<sup>3</sup>/Stunde betragen.

Deshalb wird zusätzlich auf dem Baugrundstück ein zusätzlicher Löschwasserbehälter mit 48 m<sup>3</sup> Inhalt geschaffen. Dieser wird erstmalig vom Oberflächenwasser gespeist.

Die dazugehörige Feuerwehr-Zapfstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Straße.

Damit ist der Grundschutz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 sichergestellt.

In die Planung wurden die vorhandenen Hydranten der Stadtwerke Passau eingetragen; ebenso die zusätzliche Feuerwehrzapfstelle aus dem Löschwasserbehälter.

Der 1.+2. Rettungsweg wird dann im Rahmen eines Brandschutzgutachtens - bei der Eingabeplanung - abgegeben.

Lediglich die beiden Aufstockungen beim Altbau sind höher als 8,0 m. So ist eine Drehleiter als Rettungsgerät notwendig. Da die nächstgelegene Drehleiter DLK23-12 ohnehin bei der Freiwilligen Feuerwehr Grubweg stationiert ist und die Fahrstrecke lediglich 0,7 km beträgt, ist dieses Problem ebenfalls gelöst.

Die Feuerwehr Grubweg ist in unmittelbarer Nähe (Schulbergstraße 89)

	<p>stationiert. Die Fahrstrecke bis zum Plangebiet beträgt von dort ca. 0,7 km.</p> <p>Zur Abschätzung der "Hilfsfrist" (vgl. Ziff. 1.2 VollzBekBayFwG) kann auch für das nächstgelegene Hubrettungsfahrzeug in Anlehnung an die "Empfehlungen der AGBF Bund zu den Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung der Feuerwehren in Städten" und in Anlehnung an Ziff. 2.9.2 des Merkblatts "Feuerwehrbedarfsplanung in Bayern" für die Drehleiter planerisch zunächst von folgendem ausgegangen werden:</p> <p>Faktor Zeitanatz Bemerkungen  Dispositionszeit 1,5 Minuten Zeit vom Meldungseingang in der ILS bis zur Alarmierung der Freiwilligen Feuerwehr Passau - Lz. Hauptwache  Ausrückezeit 4,5 Minuten Zeit, die die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Hauptwache zum Feuerwehrhaus, zum Anlegen der Einsatzkleidung und zum Aufsitzen auf die Drehleiter brauchen.  Anfahrzeit Ca. 1,0 Minuten Zeit vom Verlassen des Gerätehauses bis zur Einsatzstelle (Fahrstrecke ca. 0,7 km innerorts)  Summe Ca. 7,0 Minuten</p> <p>Vorliegend käme man somit im Fall einer angenommenen (durchschnittlichen!) Anfahrts-geschwindigkeit von 50 km/h - realistischer dürften wohl weniger sein - zu der vorläufigen Einschätzung, dass die Hilfsfrist eingehalten wird.</p>	
<b>Handelsverband-Bayern e.V. (Bezirk Niederbayern-Oberpfalz)</b>		
<b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (Abteilung Interessenvertretung)</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Erstellt am: 18.01.2023  Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p> <p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.</p> <p>Das Handwerk begrüßt generell Maßnahmen, die zur Förderung der Innenentwicklung als auch insbesondere zur Förderung von Nutzungsmischungen beitragen.</p> <p>Insbesondere begrüßen wir es, wenn neben anderen Nutzungen auch Gewerbenutzungen in durchmischten Strukturen Berücksichtigung in den Planungen finden. Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht eine Vielzahl an fachlichen Gründen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Freizeit oder Versorgung, Lebensqualität sichern kann.</p> <p>Im Zuge der hier laufenden Planungen möchten wir jedoch auch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand in unmittelbarer Nähe zum neuen Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen mit Gewerbe-/Handwerksbetriebe befinden können. Der branchentypischen</p>	<p>Es wird begrüßt, dass die Handwerkskammer die Planung positiv findet.</p> <p>Bisher sind folgende gewerbliche Flächen vorhanden:</p> <p>Verbrauchermarkt unter 1.000 m<sup>2</sup> (ca. 925 m<sup>2</sup>)</p> <p>nicht störende Dienstleistungsbetriebe wie</p> <p>Büroflächen mit ca. 200 m<sup>2</sup></p> <p>Arztpraxis mit ca. 130 m<sup>2</sup></p> <p>Apotheke mit ca. 186 m<sup>2</sup></p> <p>Die einzelnen Einheiten sind unabhängig vom Verbrauchermarkt mit eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.</p> <p>Neu hinzu kommen sollen noch neue Wohn- und neue Büronutzungen und eventuell Cafe/Bistro.</p> <p>Deshalb werden notwendige Standortbelange betroffener und</p>

	<p>Eigenart der Betriebe nach können von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen (z. B. Schallemissionen) ausgehen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Änderung des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>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.</p>	<p>bestehender Handwerksbetriebe dadurch nicht tangiert.</p> <p>Es erfolgt dennoch eine erneute Auslegung.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer für Niederbayern (in Passau)</b> Erstellt Stadt Passau, am: 19.01.2023 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>zum o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p> <p>Freundliche Grüße i. A.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg</b> Erstellt Stadt Passau, am: 24.01.2023 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01224267 E-Mail: <a href="http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com">http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com</a> Datum: 23.01.2023</p> <p>Erstellt Stadt Passau, Bebauungsplan "Untersölden, 5. Änderung", Gmkg. Grubweg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.12.2022.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com">http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente: <input type="checkbox"/> Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</p>	<p>Die best. Kabel aus dem mitgelieferten Lageplan werden in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Eine Umlegung der best. Kabel ist nicht notwendig, da die notwendigen Bauarbeiten außerhalb der Kabeltrassen sich befinden.</p> <p>Die rechtzeitige Mitteilung erfolgt durch den Planer / Investor.</p>

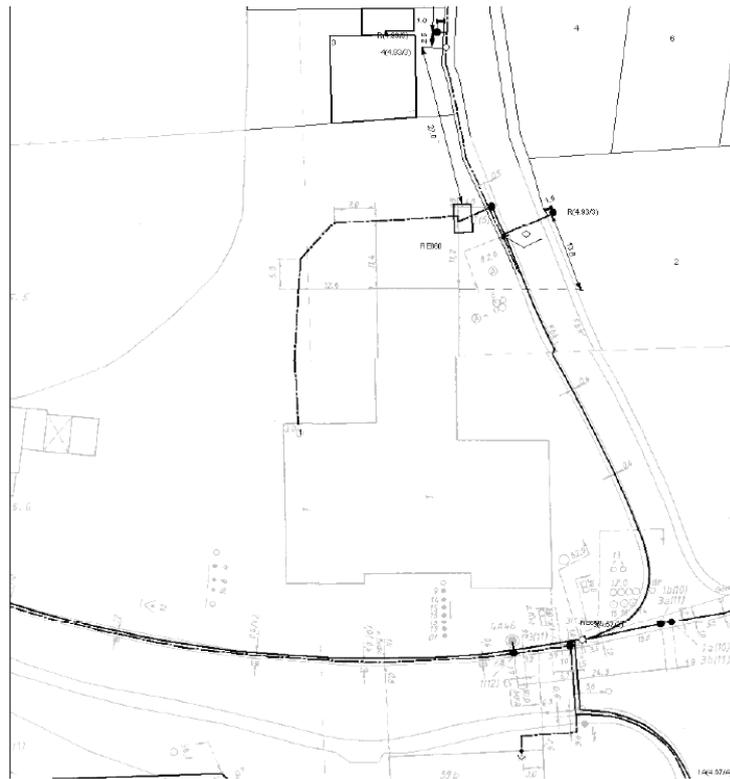
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
 Neubaugebiete KMU  
 Südwestpark 15  
 90449 Nürnberg

<http://Neubaugebiete.de@vodafone.com>

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.



**Regierung von Niederbayern (Landesplanung)**  
 Erstellt 20.01.2023  
 )

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 die Stadt Passau beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern.  
 Erfordernisse der Raumordnung sind hiervon nicht negativ berührt.  
 Die Planung dient der Nachverdichtung.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Regierung von Oberbayern: Sachgebiet 26 - Bergamt Südbayern**  
 Erstellt , am: 23.01.2023  
 Aktenzeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 16.12.2022 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Untersölden, 5. Änderung", Gmkg.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4622.26_38-2-7-2	Grubweg bestehen. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.	
<b>Regionaler Planungsverband, Donau Wald</b> Erstellt am: 23.01.2023 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen die Stellungnahmen (siehe Anhang).  Keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Staatliches Bauamt Passau, Bereich Straßenbau</b> Erstellt am: 11.01.2023 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Der Bebauungsplan liegt an keiner vom Staatlichen Bauamt verwalteten Bundes- und Staatsstraße. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamts daher keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadt Passau: Bauordnungsa mt - Dst. 540</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 550</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau (Stadt Passau)</b> Erstellt am: 19.01.2023 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Es befindet sich im Süden bereits eine Zufahrt, die im B-Plan nicht dargestellt ist. Die Dst "Str. - u. Brückenbau" sieht diese Zufahrt kritisch (Sicht zur Schulbergstraße).	Die bestehende Zufahrt im Süden wurde auf Veranlassung der Dienststelle „Straßen- und Brückenbau“ nicht in die neue Planung eingetragen.  Im B-Plan erfolgt im Kurvenbereich eine Festsetzung:  Verbot der Zufahrt im Kurvenbereich  Stattdessen soll hier eine Grünfläche geschaffen werden.    Eine erneute Auslegung erfolgt.
<b>Stadt Passau: Dst. 470 - Umweltschutz und Klima</b> Erstellt am: 10.01.2023 Aktenzeichen: 470-CS	Sehr geehrte Damen und Herren,  vielen Dank für die Einbindung in die oben genannte Planung!  Aus Sicht des Klimaschutzes gibt es keine Einwände gegenüber dem Vorhaben. Es wird begrüßt, dass hierfür eine bereits bebaute/versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird und durch die Kombination von Wohn- als auch wohnverträglicher gewerblicher Nutzung kurze Wege im Alltag gefördert werden.  Nachstehend werden für die Planung und das Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen in Hinblick auf den Klimaschutz aufgeführt:  <input type="checkbox"/> Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.  <u>Stellungnahme Planer:</u>  Die Anregungen werden – soweit keine textliche Festsetzung möglich ist – als Hinweise im Plan berücksichtigt.  Bisher gibt es eine Gesamt-Grünfläche von 405,03 m². Nach der Neuplanung gibt es insgesamt Grünflächen von 989,08 m².

Ausstattung für einen geringen Energiebedarf zu empfehlen.

- Neben dem Einbau von Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräten, ist der Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ratsam.
- Für eine ökologische und zukunftsorientierte Wärme- und Stromversorgung wird empfohlen, erneuerbare Energien zu nutzen. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, sondern es kann auch eine gewisse Unabhängigkeit und Autarkie erreicht werden.
- Hier erfolgt zudem der Hinweis, dass vom BMWK eine Vorgabe angedacht wird, dass ab 2024 jeder neu einzubauende oder auszutauschende Wärmeerzeuger sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65 % Erneuerbare Energien nutzen muss.
- Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen. Hier wird neben der Anbringung an geeigneten Dächern, auch auf die Anbringung an Fassaden sowie auf die Kombinierbarkeit von Gründächern und PV-Modulen hingewiesen. Diesbezüglich sowie zum Thema klimafreundliches und nachhaltiges Bauen wird dem Bauherren geraten, sich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
- Um sowohl Heiz- als auch Kühlprozesse und dadurch einhergehend Energieverbräuche so gering wie möglich zu halten, sollten die Gebäude und Anordnung der Räume und Fenster sinnvoll ausgerichtet werden. Neben dem verzögerten Oberflächenwasserablauf, dem Schwammeffekt und die positive Wirkung auf das Mikroklima und die Artenvielfalt fungieren Gründächer zudem im Winter als Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschutz.
- Damit Kühlprozesse bzw. Klimageräte nicht notwendig sind, sind Sonnenschutzeinrichtungen an Fenstern/Glaselementen und Fassaden zu empfehlen.
- Um die Ressource Wasser zu schonen, ist auf einen sparsamen Wasserverbrauch zu achten. Empfehlenswert ist der Einbau von Zisternen, die Nutzung von Grauwasser und der Einbau von wassersparenden Technologien.
- Es wird empfohlen, neu versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wenn möglich Flächen zu entsiegeln bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch wird der Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich gehalten und der Grundwasserhaushalt positiv beeinflusst.
- Nicht nur aufgrund der Versickerungsmöglichkeit, des positiven Einflusses auf den regionalen Wasserhaushalt sowie Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sind Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen sehr zu empfehlen. Grünflächen, und insbesondere Anpflanzung von Bäumen, sorgen für eine positive Auswirkung des Mikroklimas, wie Verbesserung der Luftqualität als auch Abkühlung der Umgebungsluft. Letzteres ist vor allem in (dicht) bebauten Gebieten essentiell und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner, insbesondere in Anbetracht der vermehrt aufkommenden Hitzeperioden, erheblich bei.
- Die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen ist insbesondere in Hinblick auf die Ressourcenschonung ratsam. Dabei sollte auch die für die Herstellung notwendige Energie und der gesamte Lebenszyklus (graue Energie) der benötigten Materialien bzw. des gesamten Gebäudes bedacht und betrachtet werden. Eine schadstofffreie Herstellung, die Wiederverwendbarkeit der Materialien und die sozialen (Arbeits-)Bedingungen sollten ebenfalls bedacht werden.

Gerade der Bereich zwischen dem Neubaugebäude und der Grundstücksgrenze hin zu Flur-Nr. 223/14 wird als Grünfläche ausgebildet (bisher versiegelte Parkplatzfläche).

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die neuen Dächer PV-Anlagen erhalten müssen.

Außerdem wird zusätzlich festgesetzt, dass das Regenwasser – sowohl bei den Bestandsbauten als auch bei den Neubauten – in Zisternen gesammelt wird. Dieses Wasser kann dann für Hofbewässerung, Grünflächenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

Hingewiesen wird außerdem, dass nachhaltige, ökologische und regionale Baustoffe bei den Neubauten verwendet werden müssen.

Es erfolgt eine erneute Auslegung.

	Mit freundlichen Grüßen	
<b>Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik (Brückner Klaus)</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Liegenschaftsa mt - Dst. 150</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210</b> Erstellt am: 16.12.2022 Aktenzeichen: 214 Fe	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadt Passau: Stadtarchäologi e - Dst. 340</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Stadtentwässer ung - Dst. 450</b> Erstellt am: 22.12.2022 Aktenzeichen: 450 - Bi	<p>Die Angaben zur Regenwasserrückhaltung des Neubaus sind nicht korrekt. Die Rückhaltung benötigt ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 2 L/s.</p> <p>Auch soll im Zuge der Maßnahme für den Bestand eine Rückhaltung verwirklicht werden. Bei einer unregelmäßigen Drossel (Rohrdrossel, Schieberdrossel o.ä.) errechnet sich für die angegebenen Flächen, mit einem mittleren Drosselabfluss von 9 l/s, ein erforderliches Rückhaltevolumen von 60 m<sup>3</sup>. Beim Einsatz einer geregelten Drossel, die unabhängig vom Wasserstand immer den maximalen Drosselabfluss von 18 l/s durchlässt (Schwimmer-Schieber-Drossel o.ä.) errechnet sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 40 m<sup>3</sup>.</p> <p>Die Angaben im B-Plan-Entwurf und in der Begründung müssen folgendermaßen geändert werden:</p> <p>B-Plan:</p> <p>0.6.1 Entwässerung (Der komplette Punkt ist durch folgenden Text zu ersetzen)</p> <p>Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Angaben zur Regenwasserückhaltung, welche auch den Bestand betrifft, zur Drosselung und zum Rückhaltevolumen werden entsprechend der Stellungnahme korrigiert.</p> <p>Der vorgeschlagene Text zum Punkt 0.6.1 Entwässerung wird für den B-Plan übernommen, ebenso der vorgegebene Text für die Begründung unter Punkt 10.4</p> <p>Es erfolgt eine erneute Auslegung.</p>

	<p>Baugrundstück zu erstellen (Rückhaltung Neubau: 10 m<sup>3</sup> mit Drosselabfluss 2 l/s, Rückhaltung Bestand: 40 m<sup>3</sup> bei 18 l/s). Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Neu zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, untergeordnete Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Niederschlagswasser aus Park- und Stellflächen ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102-2 grundsätzlich behandlungsbedürftig.</p> <p>Begründung:</p> <p>10.4 Niederschlagswasser-Beseitigung (Der komplette Punkt ist durch folgenden Text zu ersetzen)</p> <p>Beim Neubau und bei den Bestandsgebäuden wird die Errichtung und Nutzung einer Regenwasserrückhaltung mit Drosseleinrichtung festgesetzt (Rückhaltung Neubau: 10 m<sup>3</sup> mit Drosselabfluss 2 l/s, Rückhaltung Bestand: 40 m<sup>3</sup> bei 18 l/s). Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers aus der Regenrückhaltung gedrosselt, nach Angabe der Stadt Passau, zu erfolgen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen.</p> <p>10.5 Starkregen (Der zweite Spiegelstrich "- Schaffung sog. Retentionsräume für Niederschlagswasser....." ist durch folgenden Text zu ersetzen)</p> <p>- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenwasserrückhaltungen (Neubau 10 m<sup>3</sup>, Bestand 40 m<sup>3</sup>)</p>	<p>Bei Punkt „10.5 Starkregen“ wird der neue vorgegebene Text dieser Dienststelle übernommen.</p>
<p><b>Stadt Passau:</b>  <b>Stadtplanung</b>  Erstellt Stadt Passau, am: 30.12.2022  Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Die Stadtplanung bittet um Überarbeitung folgender Punkte im Bebauungsplan bzw. in der Begründung:  Bebauungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen:  - Das angesprochene Verbot der Zu- und Abfahrt muss nur im Kreuzungsbereich eingetragen sein. Im Kreuzungsbereich ist eine Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch nicht verantwortlich. Zu- und Ausfahrt könnte aber ca. 15- 20 m abgerückt von der Kreuzung zugelassen werden.  - Straßenbegrenzungslinie: diese soll in der Planzeichnung eindeutig erkennbar sein, für die Frei und Pflanzfläche sollte ein anderer Grünton gewählt werden  - Leitungen: in der Planzeichnung sind nur Hauptleitungen</p>	<p>Die von der Stadtplanung vorgeschlagenen Überarbeitungspunkte bis auf folgende Ausnahmen übernommen:  Die Nutzungen werden noch näher geregelt. Es erfolgt eine Einschränkung der sonstigen Gewerbebetriebe.  Neu hinzu kommen sollen noch neue Wohn- und neue Büronutzungen und</p>

darzustellen. Privatleitungen wie Glasfaser, Wasserleitungen, Strom etc. auf den Baugrundstücken können hinsichtlich ihrer Lage jederzeit geändert werden. Bitte entfernen, insbesondere auch jene außerhalb des Geltungsbereiches

- Das Tiefgaragensymbol ist zu erläutern und textlich zu ergänzen, dass Tiefgaragen sowie Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze sowie für Versorgungseinrichtungen:  
Das bestehende Trafogebäude einschließlich Zugang benötigt ebenfalls eine entsprechende Umgrenzung
- Festsetzung der Vollgeschosse in der Planzeichnung: Die Angabe der Anzahl der derzeit bestehenden Vollgeschosse kann entfernt werden, da innerhalb der Baufelder grundsätzlich 3 VG zulässig sind.
- Unter Punkt 0.3.1 gilt: MI MISCHEGEBIET (§ 6 BauNVO) : Die Nutzungen nach § 6, Abs.. 2 Nr. 6,7 und 8 sind nicht zulässig. Abs. 3 ist nicht anwendbar
- 0.3.5 III Vollgeschosse: es sind 3 Vollgeschosse zulässig: abhängig von der max Wandhöhe gilt U+II mit UG = Vollgeschoss, bzw. II+DG mit DG = Vollgeschoss
- Wandhöhen: Normalhöhennull (NHN) ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen und ersetzt seit 1993 das Normalnull. Bitte entsprechend korrigieren, wo noch NN verwendet wurde.
- Unter 0.3.7 Gebäude Text ändern: die max. zulässigen Wandhöhen über NHN beziehen sich auf den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. auf den oberen Abschluss der Wand (Attika) beim Flachdach.
- Unter 0.4.1 Einfriedungen ist eine eindeutige Festsetzung erforderlich: Einfriedungen sind angrenzend zu öffentlichen Verkehrsräumen unzulässig, ansonsten in Art und Höhe entsprechend Urplan zulässig.
- 20 %Freiflächenanteil: hierzu soll gelten, dass es sich um Pflanzflächen handeln muss, Schottergärten sind unzulässig.
- Löschwasser: Das Änderungsverfahren ermöglicht eine Erhöhung der GFZ sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Hierdurch kann eine Erhöhung der Löschwasserbevorratung einhergehen, welche in der Verantwortung des Bauherrn liegt. Diesbezüglich bitten wir um Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken bzw. der Freiwilligen Feuerwehr bzw. falls von Nöten die Eintragung eines Standorts für einen Löschwasserbehälter. Dieser wäre dann vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu errichten.
- Unter den planlichen Hinweisen sind folgende Ergänzungen erforderlich:  
Rot dargestellte Baukörper: geplante Nachverdichtungen Höhenlinien, NHN-Höhen, Schnittführungen sind als planliche Hinweise zu erläutern
- Außerhalb des Geltungsbereiches sollen keine Planzeichen oder farbige Darstellungen verwendet werden.
- Als Hinweis ist zu ergänzen, dass ein erforderlicher Umbau von öffentlichen Erschließungsanlagen eine Freigabe vom Baulastträger (Stadt Passau) benötigt und die Kosten zu Lasten des Antragstellers gehen.

In der Begründung ist zu berücksichtigen:  
Es sollte dargelegt werden, dass sich das Mischgebiet in einem gewerblichen Bereich angrenzend zur Schulbergstraße (bestehender Einzelhandel) und einem im Norden anschließenden Bereich mit vorwiegender Wohnnutzung aufteilt.  
Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche bestehend aus den beiden Grundstücken Fl.Nrn 223/10 und 223/15.  
Es werden maximal 3 Voll-Geschosse festgesetzt.

eventuell Cafe/Bistro (also nicht störende Gewerbebetriebe).

Deshalb werden notwendige Standortbelange betroffener und bestehender Handwerksbetriebe dadurch nicht tangiert.

Für den Neubau wird anstelle eines dreigeschossigen Gebäudes nur eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die max. Wandhöhe wird reduziert, ebenso die zulässigen Höhen über NHN.

Einfriedungen sind unzulässig

Die 20% Freiflächen werden nachgewiesen

Wohnnutzung kann auch erfolgen, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Es erfolgt ohnehin eine erneute Auslegung.

	<p>Anstelle der Höhen sollen die zulässigen max NHN Höhen nach Bebauungsplan verwendet werden: Das Hauptgebäude ist mit einer maximalen Wandhöhe von 7,90 m (Neubau) bzw. 10,70 m (= Aufstockung bei Altbau) geplant.</p> <p>Ein Anteil von 20 % ist als Pflanzfläche ohne Über-/Unterbauung anzulegen und ist hinsichtlich § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu beachten.</p> <p>Bezüglich Löschwasser obliegt die Verantwortung beim Bauherrn.</p>	
<p><b>Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470</b> Erstellt am: 22.12.2022 Aktenzeichen: 470-22 Ko</p>	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470</b> Erstellt am: 20.01.2023 Aktenzeichen: Dst. 470 NatSch/Zh</p>	<p>B-Plan "Untersölden, 5. Änderung"; hier: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Grundsätzlich werden gegen die Bebauungsplan-Änderung naturschutzfachlich keine Einwände erhoben.</p> <p>Dennoch halten wir folgende Änderungen/Ergänzungen für erforderlich:</p> <p>1. Naturschutzfachlich begrüßen wir, dass die versiegelten Flächen entlang der Dr.-Fritz-Ebbert-Str. und Ecke Schulbergstr./Dr.-Fritz-Ebbert-Str. (Rückbau der Ausfahrt) verringert werden sollen. Wir halten es aber für erforderlich, das Planzeichen "Linie mit Halbkreisen", welches den Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festsetzt, im Einmündungsbereich (Dr.-Fritz-Ebbert-Str. in Schulbergstr.) eindeutig im Plan darzustellen (könnte auch als Dreiecke interpretiert werden und somit wieder als Zufahrtsbereich).</p> <p>2. Nachdem der Bebauungsplan die Stellplätze festsetzt, halten wir es darüber hinaus für erforderlich, bereits im Bebauungsplan die Flächen festzusetzen, die einen Verzicht von Stellplätzen zu Gunsten von Baumstandorten mit ausreichend Wurzelraum (mind. 6 m<sup>2</sup> offener Wurzelteller und mind. 9 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum) festsetzt, sodass ein Durchgrünung der großen Parkplatzfläche gewährleistet wird.</p> <p>Unabhängig von den Naturschutzbelangen sind folgende Details aufgefallen, die berichtigt werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Die blau-strichlierte Linie im Plan ist bei der Erläuterung der Planzeichen ebenfalls als blau-strichliert (und nicht als durchgezogene Linie) darzustellen</li> <li><input type="checkbox"/> In der Planzeichenerläuterung zu den Stellplätzen fehlt bei Versorgungsleitungen ein "V"</li> </ul>	<p>Die angeregten Änderungen / Ergänzungen werden für das nächste Verfahren eingearbeitet.</p> <p>Bisher gibt es eine Gesamt-Grünfläche von 405,03 m<sup>2</sup>. Nach der Neuplanung gibt es Grünflächen von insgesamt 989,08 m<sup>2</sup>.</p> <p>Gerade der Bereich zwischen dem Neubaugebäude und der Grundstücksgrenze hin zu Flur-Nr. 223/14 wird als Grünfläche ausgebildet (bisher versiegelte Parkplatz-fläche).</p> <p>Festgesetzt wird, dass Schottergärten nicht zulässig sind.</p> <p>Eine Durchgrünung der großen Parkplatzfläche wird dahingehend gewährleistet, dass best. Parkplatzflächen begrünt werden und best. Parkplatzflächen neu mit Bäumen versehen werden.</p> <p>Es erfolgt eine erneute Auslegung.</p>
<p><b>Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470</b> Erstellt am: 23.01.2023 Aktenzeichen: 470-Stü</p>	<p>Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit den Festsetzungen unter Ziff. 0.6.1 zur geplanten Oberflächenwasserbeseitigung grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks kein Oberflächengewässer befindet. Zur Inanspruchnahme des Mischwasserkanals ist die Dst. Stadtentwässerung zu hören.</p>	<p>Es ist positiv, dass hier Einverständnis besteht.</p> <p>Bezüglich Oberflächen-entwässerung wurde mit der Dst. 450 Stadtentwässerung bereits Kontakt aufgenommen und die entsprechenden Änderungen/ Ergänzungen werden für das nächste Verfahren vorgenommen.</p>

		Es erfolgt ohnehin eine erneute Auslegung.
<b>Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520</b>	-	-
<b>Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610</b>	-	-
<b>Stadttheatpflieger</b>	-	-
<b>Stadtwerke Passau GmbH</b>	-	-
<b>Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG - Nürnberg</b>	-	-
<b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Dienstort Passau)</b> Erstellt am: 20.01.2023 Aktenzeichen: 4622-PA-262-45956/2022	<p>Niederschlagswasser: Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es soll deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>Grundwasser/Starkregen: Unter der geplanten Wohnanlage soll eine Tiefgarage entstehen. Es wird empfohlen Tiefgaragenzufahrten konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.</p> <p>Altlasten: Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.</p>	<p>Wie die Dst. 450 der Stadt Passau fordert, werden Retentionszisternen mit Drosselabfluss (2 l/sec) für das Neubaugebäude von 10m³ und für die Bestandsgebäude von 40m³ bei 18l/sec Drosselabfluss geschaffen.</p> <p>Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aus Platzgründen nicht möglich.</p> <p>Tiefgarage: Die TG-Zufahrt ist nicht ebenerdig von der Dr.-Fritz-Ebbert-Str. aus. Deshalb werden konstruktive Maßnahmen ergriffen, dass Oberflächenwasser nicht in diese Tiefgarage eindringen kann.</p> <p>Es erfolgt eine erneute Auslegung.</p>

	<p>Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.</p>	
<p><b>Zweckverband Abfallwirtschaft (Donau-Wald)</b> Erstellt am: 16.12.2022 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 oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Der Hinweis zur Abfallentsorgung mit Bereitstellung der Abfallbehälter an der Dr.-Fritz-Ebbert-Straße wurde in den Festsetzungen bereits mit aufgenommen. Danke dafür!</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen bzw. dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p>