

Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan „GE am Burgholz – Abschnitt B“ Gemarkung Grubweg

Planungsgebiet

Das geplante Gewerbegebiet „GE am Burgholz – Abschnitt B“ befindet sich unmittelbar östlich der Salzweger Straße in Kastenreuth im Stadtteil Grubweg. Dieser Bereich liegt ca. 4 km in nordöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Passau entfernt, unmittelbar südlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Salzweg.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2,3 ha und beinhaltet neben einer neu auszuweisenden Gewerbefläche östlich der Salzweger Straße auch die dieses Gewerbegebiet umgrenzenden Ausgleichsflächen. Im Geltungsbereich des Abschnitts B sind die Grundstücke Fl.Nr. 376/25 und 376/27 der Gemarkung Grubweg enthalten. *Bezüglich der detaillierten Flächenaufteilung wird auf den Umweltbericht verwiesen.*

Hinweise zur Planung und zum städtebauliches Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan „GE am Burgholz - Abschnitt B“ wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange für den hier bereits angesiedelten Betrieb eine geeignete Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen und der gesamte Bereich neu geordnet.

Hierbei handelt es sich um ein zulässigerweise im Außenbereich errichtetes Sägewerk. Das Gelände ist auf ca. 66 % der Gesamtfläche bereits gewerblich von dem Holzverarbeitenden Betrieb genutzt. Die vorgesehene Erweiterung um ca. 1 ha nach Osten hin, rührt durch eine sehr flächenintensive Bewirtschaftung. So wird das benötigte Holz entrindet, abgefräst und zwischengelagert. Die anfallende Rinde wird zu Rindenmulch verarbeitet, die Frässpäne für Heizzwecke genutzt. Auf einer unserer Lagerhallen wird mit einer Photovoltaikanlage Strom erzeugt. Die Kombination dieser Verfahrensschritte unter Nutzung von Synergieeffekten ist für das Fortbestehen des Betriebes unerlässlich, da nur hierdurch eine dauerhafte Teilnahme am Wettbewerb gewährleistet werden kann. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes verfolgte Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und die damit einhergehende langfristige Sicherung des Bestandes und der damit verbundenen Arbeitsplätze werden städtebaulich begrüßt.

Eine Realisierung der Erweiterungsflächen an anderer Stelle – d.h. auf bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen der Stadt Passau – ist betriebsbedingt nicht möglich, da die Betriebsabläufe nicht getrennt auf verschiedenen Standorten abgewickelt werden können.

Eine Umsiedlung der kompletten Firmenstandorts würde aufgrund des hierfür erforderlichen erheblichen Investitionsaufwandes die Existenz dieses am Standort lange Zeit gewachsenen Betriebs massiv gefährden und ist somit nicht zumutbar.

Erschließung

Die Erschließung dieser Gewerbeflächen erfolgt unverändert über die unmittelbar vorbeiführende Salzweger Straße, hierfür bestehen bereits eine nordwestlich sowie eine südwestlich gelegene Ein- bzw. Ausfahrt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die nahegelegene und gut erreichbare Auffahrt auf die B12 sicher gestellt. Die Benutzung der nördlich gelegenen Zufahrt ist in der Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) aus immissionsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Energie- und Wasserversorgung, Brandschutz und Löschwasser

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.

Alle baulichen Anlagen müssen über unbefestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Fläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten muss den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr entsprechen. Die Möglichkeiten zur Anleitung mittels Drehleiter sind dabei besonders zu berücksichtigen.

An der Salzweger Straße wird für eine ausreichende Löschwasserversorgung angrenzend zur nördlichen Zufahrt ein unterirdischer Löschwassertank mit ca. 100 cbm Fassungsvermögen errichtet.

Kanalisation und Oberflächenentwässerung

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Das Oberflächenwasser ist in Regenrückhaltebecken zu leiten und die Einleitung von verschmutztem Oberflächenwasser in das Abwasserleitungsnetz der Gemeinde Salzweg darf nur gedrosselt erfolgen, um deren Überlastung zu vermeiden. Die Entwässerungsanlagen sind diesbezüglich mit der Gemeinde Salzweg abzustimmen. Für das südlich des Geltungsbereichs gelegene Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren einzuleiten.

Das Regenrückhaltebecken soll ökologisch angelegt werden mit mind. 50 cm Wassertiefe mit Wechselwasserbereich. Die Einbindung in die Landschaft soll harmonisch und mit Eingrünung erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Salzweg einzuleiten. Die Anschlussmöglichkeit befindet sich in der Salzweger Straße auf Höhe der Gemeindegrenze.

Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit als möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist wie oben angeführt in die Regenrückhaltebecken einzuleiten. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären.

Ausgleich

Da der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan bislang mit „Flächen für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen ist, sind als erforderlicher Ausgleich vorrangig Aufforstungs- oder Waldumbaumaßnahmen anzustreben. Zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die hierfür erforderlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Zudem sind im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Artenschutz) zu treffen.

Bezüglich der Details wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Immissionen

In den Einzelgenehmigungsverfahren wird durch Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Umweltbericht

Siehe Anlage „Umweltbericht“.

Flächennutzungsplan

Der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren (117. Änderung). Anstelle der bisher hier dargestellten, jedoch bereits in der Realität zum größten Teil nicht mehr zutreffenden „Fläche für die Forstwirtschaft“ wird künftig eine – bezüglich der Immissionen – eingeschränkte Gewerbefläche dargestellt.

Stadt Passau

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister