

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem

GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE AM BURGHOLZ“

ABSCHNITT B

GEMEINDE: STADT PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG
mit integriertem UMWELTBERICHT

Verfasser Städtebau

ANTON KNON
Architekt Dipl.Ing. (FH)
Witzmannsberg 5
94 034 Passau
tel 0851/9661733 fax 9661744
e architekt@knon.de

Verfasser Landschaftsplanung

FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94 032 Passau
tel 0851/46943 fax 41321
e s.reichhart@t-online.de

Ort : Passau
Datum: 09.09.2017/24.09.2019

Unterschriften:

BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Burgholz“ Abschnitt B werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange für einen bereits seit mehr als 15 Jahren bestehenden Betrieb in Grubweg geeignete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Es soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

1.2. Hinweise zur Planung und zum städtebaulichen Planungsziel

Mit diesem Bebauungsplan werden für den Betrieb geeignete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Diese sind für das Fortbestehen des Betriebs unerlässlich, da nur hierdurch eine dauerhafte Teilnahme am Wettbewerb gewährleistet werden kann. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes verfolgte Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die damit einhergehende langfristige Sicherung des Bestandes und der damit verbundenen Arbeitsplätze ist städtebaulich zu begrüßen.

Eine Realisierung von 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 des kompletten Firmenstandorts würde aufgrund des hierfür erforderlichen erheblichen Investitionsaufwandes dieses am Standort über lange Zeit gewachsenen Betriebs dessen Existenz massiv gefährden und ist somit nicht zumutbar.

1.3. Planungsauftrag

Dem Planungsbüro *Anton Knon Dipl.Ing. (FH) Architekt* aus Passau wurde vom Vorhabensträger der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt. Dem *Büro für Freiraumplanung Dipl.Ing. Siegfried Reichhart* aus Passau wurden die Aufgabenstellungen der Landschaftsplanung übertragen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs - und Grünordnungsplan getroffen.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 27.07.2001
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) in der Fassung vom 20.Juli 2004

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G. v. 22.04.1993
- Immissionsschutzgesetz

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Passau (Stand Februar 2014) entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zur Gänze als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan überarbeitet und mit Deckblatt Nr. 117 ein Gewerbegebiet mit Ausgleichsflächen dargestellt anstelle der bisher hier eingetragenen, jedoch in der Realität nicht mehr zutreffenden Flächen für die Forstwirtschaft.

Regionalplan

Passau liegt im Gebiet des Regionalplanes Region Donau-Wald (12) und in jenem Teilraum der Region, der mit „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ umschrieben ist. Die Stadt Passau ist als Oberzentrum geführt. Die nächsten Mittelzentren liegen mit Hauzenberg und Waldkirchen im Norden.

Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm von 2013 (LEP 2013, gültig ab 01.09.2013) ist der Umgriff des Oberzentrums Passau als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ geführt, ebenso wie der gesamte ost- und nordostbayerische Raum. Gleichzeitig sind die Bereiche im Norden der Stadt Passau und von Salzweg bis Ruderting als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ definiert (LEP Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte).

2.2. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anl zu §2(4) und §2a BauGB) vor, welcher unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplänenentwurfs ist.

2.3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

3.1. Lage und Größe

Das geplante Gewerbegebiet „GE Burgholz“ Abschnitt B liegt im nördlichen Stadtgebiet unmittelbar östlich der Salzweger Straße in Kastenreuth, Stadtteil Grubweg. Der Bereich ist ca 4 km in nördöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Passau entfernt, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Gemeinde Salzweg. Das Plangebiet umfasst ca 2,29 Hektar und liegt direkt an der Salzweger Straße, die im Westen verläuft. Im Osten schließt ein zusammenhängendes Waldgebiet an, im Norden ein Mischegebiet der Gemeinde Salzweg mit kürzlich dort eingezogenem Straßenverkehrsamt und Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises. Im Süden grenzen die Betriebsflächen eines weiteren holzverarbeitenden Gewerbebetriebs („GE Burgholz“ Abschnitt A) an.

Mit der vorliegenden Planung werden etwa 1,76 Hektar als Gewerbeflächen, weitere 0,34 Hektar als abschirmende Grünflächen und ca 760 m² als (bereits bestehende) Ausgleichsflächen ausgewiesen. Bezüglich der detaillierten Flächenaufteilung wird auf Kap. 4 verwiesen.

Der Geltungsbereich enthält die Grundstücke mit Fl.Nr. 376/25 mit 13.395 m² und 376/27 mit 9.523 m² in der Gemarkung Grubweg und, er umfasst somit insgesamt 22.918 m² entsprechend 2,29 Hektar.

3.2. Geologie, Böden

Geologisch wird das Gebiet von kristallinem Material im Untergrund und darüber liegenden Deckschichten aus Lehm, Lößlehm und Fließerden bestimmt. Im Plangebiet sind Kiese anzutreffen mit einer vermuteten Mächtigkeit von ca. 40 m. Durch die seit ungefähr 2002 bestehende gewerbliche Nutzung in den westlichen zwei Dritteln des Plangebiets sind die natürlichen Bodenverhältnisse hier weitestgehend überprägt.

3.3. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Die Fläche ist nahezu eben. Der Grundwasserstand wurde nicht ermittelt. Er liegt nach Auskunft des Grundstückseigentümers bei mehr als 7 m unter Flur, wie sich bei früheren Aushubarbeiten gezeigt hat.

3.4. Vegetation, Schutzgebiete

Bevor sich bereits ab den 1990er-Jahren 2 holzverarbeitende Betriebe -zunächst als Sägewerke- neben der Salzweger Straße ansiedelten, bedeckte Wald die Flächen bis an die Straße heran. In der ersten Entwicklung wurden zunächst 1,34 Hektar gerodet, um eine Entrindungsanlage, Lagerhallen und weiträumig Lagerflächen zu errichten. Vegetationsflächen sind nur noch in den Randbereichen verblieben sowie auf einem schmalen Streifen im Anschluss an die Salzweger Straße, der mehrreihig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde. Bei der letzten Betriebserweiterung 2014 wurden weitere etwa 0,95 Hektar Wald im Osten gerodet. Die Rodung erfolgte ungenehmigt und im Vorgriff auf die Rechtskraft dieses Bebauungsplans. Schutzgebiete oder amtlich kartierte Bestände waren davon nicht betroffen.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Die Grundstücke weisen nach Planung folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca 2,29 ha
Gewerbeflächen	ca 1,76 ha
Erschließung	ca 0,10 ha
Grünflächen	ca 0,34 ha
Ausgleichsfläche (bestehend)	ca 0,08 ha

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung wird nach §8 BauNVO als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca 2,29 Hektar, das Bauland umfasst ca 1,76 Hektar

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Nutzungsschablonen dargestellt. Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6 festgesetzt, die zulässige Wandhöhe von Betriebsgebäuden wird auf 9,00 m begrenzt.

4.3. Gestaltungsvorschriften

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe von Geländeböschungen auf 1,00 m Höhe begrenzt, Stützmauern sind nur bei statischer Erfordernis und bis maximal 1,00 m zulässig.

4.4. Niederschlag / Oberflächenwasser

Im Gebiet regnet es durchschnittlich 800-1000 mm / Jahr. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind im Trennsystem herzustellen. Die Niederschlagswässer sind dezentral mit ortsnaher Versickerung zu entsorgen; die Einspeisung ist dabei jedoch gedrosselt vorzunehmen. Durch diese Vorsorge und die Festsetzung, dass die Versiegelung von Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken ist (wasser-durchlässige Beläge), wird einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung entgegen gewirkt.

Für das Versickern des Oberflächenwassers ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Änderung der bestehenden Erlaubnis zu beantragen. Die Ableitung des Oberflächenwassers im Straßenbereich darf durch Bauvorhaben weder verändert noch behindert werden.

4.5. Ver- und Entsorgung

Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Eine Trinkwasserversorgung ist vorgesehen und sichergestellt.

Löschwasserversorgung: Es ist ein unterirdischer Löschwassertank geplant. Damit ist die Löschwasserversorgung sicher gestellt.

4.6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird unverändert über die vorbei führende Salzweger Straße erschlossen; vorgesehen sind 2 bereits bestehende Ein- und Ausfahrten, eine im Nordwesten und 1 im Südwesten. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die nahe gelegene und gut erreichbare Auffahrt auf die Bundesstraße B 12 im Südwesten sicher gestellt.

4.7. Sonstiges

- a) Altlasten
Es sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.
- b) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald ZAW und ist als gesichert zu betrachten
- c) Fernmeldeeinrichtungen
Die fernmeldetechnische Versorgung kann als gesichert angesehen werden
- d) Bodendenkmalpflege
Bodendenkmäler sind nicht bekannt

4.8. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5. GRÜNPLANUNG

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet. Das planerische Konzept beinhaltet demnach insgesamt die gestalterische Einbindung des Gewerbegebiets im städtebaulichen und landschaftlichen Zusammenhang.

Die Art und Weise der grünplanerischen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Planzeichen und Text beschrieben und verbindlich umzusetzen; sie umfassen

- Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen
- Begrünungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten, qualitative und quantitative Vorgaben zur landschaftsgerechten und verträglichen Einbindung in die Umgebung, Anschluss an den bestehenden Wald
- Verbot von Bodenversiegelung auf den Holzlagerplätzen (Schotter) Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Holzlagerplätzen
- Anbindung der Randbereiche im Osten und Norden an naturnahe Strukturen (bestehender Wald)
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- vorgeschriebene Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial bei der Waldvorpflanzung im Osten
- Saatgut nach RSM (Regelsaatgutmischung)
- Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplans bei allen künftigen Bauvorhaben
- Festsetzungen zu Gehölzschutz und Artenschutz
- Entwicklung eines Waldmantels am westexponierten Waldsaums mit Eignung als Lebensraum für verschiedene wärmeliebende Tierarten
- Verbot tiergruppenschädigender Bauten, z.B. Einzäunung, Zaunsockel zur Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit für Wildtiere; keine Einzäunung zum Wald im Osten hin

Der Kompensationsbedarf und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden nach dem „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung“ gesondert im Regelverfahren dargestellt und im nachfolgenden Kapitel 6. Umweltbericht erläutert. Die im Geltungsbereich

festgesetzte Ausgleichsfläche bezieht sich auf eine bereits bestehende Gehölzpflanzung an der Salzweger Straße.

6. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher Teil der Begründung ist. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

6.1. Einleitung

6.1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Unmittelbar am nordöstlichen Stadtrand von Passau, in Kastenreuth, Stadtteil Grubweg sind bereits seit Jahrzehnten 2 holzverarbeitende Betriebe angesiedelt, für welchen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Die Ausweisung dieses Bebauungsplans bezieht sich auf den nördlichen der beiden Betriebe und ist mit Abschnitt B bezeichnet.

Der Umfang der geplanten Ausweisung beträgt etwa 2,29 Hektar (Geltungsbereich). Da der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan mit „Flächen für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen ist, geht es beim erforderlichen Ausgleich auch um Ersatzaufforstungen. Sie können im Baugebiet selbst nicht nachgewiesen werden und verteilen sich mit mehreren Teilflächen auf Stadt- und Landkreisgebiet.

6.1.2 Rechtl. Grundlagen und Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Bayerischen Naturschutzgesetz, den Gesetzen zum Bodenschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, dem Bayerischen Waldgesetz sind die Ziele folgender Fachgesetze zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Stadt Passau

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan überarbeitet (117. Änderung).

Bodenschutzgesetz

Das Bodenschutzgesetz beinhaltet Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Diesen Vorgaben wird durch Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung entsprochen.

Landesentwicklungsprogramm (siehe 2.1.)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald

Nach BI Natur und Landschaft bzw. der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans Donau-Wald liegt das Plangebiet innerhalb eines „Landschaftlichen Vorbe-

haltsgebiets“ mit Nr. 0/1 20093/00/00. Nach dem Ziel B I 2.2.1. sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie z.B. naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler etc. erhalten werden. Es soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, und die Schaffung von Ergänzungs- und Ersatzbiotopen hingewirkt werden. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht. Deshalb steht die Planung zunächst in Konflikt zu landesplanerischen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Allerdings ist das Vorbehaltsgebiet nur in seinem westlichen Randbereich betroffen, in dem nicht unmittelbar Erholung in der freien Landschaft stattfindet.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm befinden sich keine schutzwürdigen Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Einflussbereich. Das nächstgelegene kartierte Biotop liegt jenseits der Kreisstraße im Westen, etwa 500 m entfernt, ein Laubwaldstreifen mit Buchenhochwald (Biotop-Nr. PA-0326-001); etwa 500 m in östlicher Entfernung, im Wald gelegen, ein Feuchtbiotop mit Feuchtwald (Biotop-Nr. PA-0330-001).

6.2. Lage, Größe und Beschaffenheit

6.2.1. Lage und Größe

Das geplante Gewerbegebiet liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze von Passau. Im Westen verläuft die Salzweger Straße als Kreisstraße PA 20, im Osten erstrecken sich ausgedehnte Waldflächen (landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Im Norden schließen jenseits der Stadtgrenze, auf dem Gemeindegebiet von Salzweg Flächen des Landkreises Passau an, ausgewiesen als Mischgebiet (Landratsamt Außenstelle Salzweg mit Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises). Im Süden grenzen die Betriebsflächen eines weiteren Holzverarbeitenden Gewerbebetriebs („GE Burgholz“ Abschnitt A) an; die Gesamtfläche beträgt die ca. 2,29 Hektar.

6.2.2. Geologie, Böden

Geologisch wird das Gebiet vom Mittelgebirge des Bayerischen Waldes bestimmt, aufgebaut aus Gneisen und Graniten. Die Entwicklung der Böden reicht von lehmig-sandigen Deckschichten über kristallinem Material des Untergrundes bis zu steinig-grusigen, lehmig-sandigen Verwitterungssubstraten von Graniten und Gneisen. Vor Ort anzutreffen ist Kies mit einer Mächtigkeit von etwa 40 m (Angabe des Grundstückseigentümers).

6.2.3. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Die Fläche ist insgesamt nahezu eben; sie fällt nur leicht von Westen nach Osten zum Wald hin ab. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Der Grundwasserstand beträgt aber aus den Erfahrungen zurückliegender Bautätigkeiten mindestens 7 m.

6.2.4. Vegetation, Schutzgebiete

Die bereits gewerblich genutzten Teilflächen im Westen machen etwa 58 % des Geltungsbereichs aus und sind z.T. überbaut, -ein Lagergebäude im Norden, ein Lagergebäude im Süden- die übrige Fläche ist mit Ausnahme einer Befestigung mit Beton bzw. Betonpflaster im Umgriff der Holzentrindungsanlage (ca 1.450 m²) vollständig als Holzlagerplatz genutzt, die Flächen sind daher vegetationslos, lediglich aufgekiest und damit unversiegelt.

Zur Erweiterung des Betriebsgeländes wurde erst 2014 eine weitere Fläche von ca 9.500 m² im Osten, in den bestehenden Wald hinein -ungenehmigt- gerodet.

Flächige Vegetationsstrukturen sind nur im westlichen Abschnitt entlang der Salzweiger Straße vorhanden, eine etwa 80 m lange mehrreihige Gehölzpflanzung zur Abschirmung der Gewerbeflächen gegen die Straße mit parallel verlaufendem Geh- und Radweg. Sie ist eine bestehende Ausgleichsfläche.

Es befinden sich ansonsten keine Schutzgebiete, schützenswerte Bestände oder amtlich kartierte Biotope auf den Flächen des Plangebiets.

Das nächste Natura 2000-Gebiet 7446-301 „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ liegt mit seinen nächsten Teilflächen in etwa 2 km südwestlicher Entfernung. Westlich und etwa 1,5 km entfernt liegt das Naturschutzgebiet NSG-00456-01 „Halser Ilzschleifen“.

Angrenzende Flächen

Im Osten an das Plangebiet angrenzend stockt Mischwald von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung (landschaftliches Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan). Restbestände dieses Walds bilden auch die nördliche Grenze, ein schmales Band von etwa 20 m Breite trennt das Plangebiet von Flächen und Gebäuden des Landkreises Passau, welcher hier Straßenverkehrsamt und Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises angesiedelt hat. Im südlichen Anschluss finden sich Gewerbeflächen eines weiteren Holzbetriebs. Im Westen wird die geplante Gewerbegebietsfläche von der Salzweiger Straße als Kreisstraße PA 20 begrenzt, welche auf der Seite zum Plangebiet hin von einem kombinierten Geh- und Radweg begleitet wird.

6.3. Geplante bauliche Nutzung

6.3.1. Die Städtebaulichen Vergleichswerte sind unter 4.2 aufgeführt. Die angestrebten Hauptnutzungen umfassen für

- Bauflächen („Baufenster“)	ca. 1,76 ha	entspr.	78 % des Geltungsbereichs
- Grünflächen	ca. 0,34 ha	entspr.	15 % des Geltungsbereichs

6.3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (vgl. 4.2)

Festsetzung der geplanten Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GEE nach §8 BauNVO festgesetzt, Maß der baulichen Nutzung mit höchstzulässigen 0,6 (GRZ) zulässige Wandhöhe auf 9,00 m begrenzt.

6.3.3. Ver- und Entsorgung (vgl. 4.4)

Das Abwasser wird in den öffentlichen Kanal der Gemeinde Salzweg, der sich in der Salzweiger Straße befindet, eingeleitet. Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken abgeleitet und ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und zu versickern. Die nachfolgende Ableitung ist dabei gedrosselt vorzunehmen.

6.3.4. Verkehrserschließung (vgl. 4.6)

Das Plangebiet wird über die am westlichen Rand verlaufende Kreisstraße PA 20 an die Bundesstraße B 12 angeschlossen

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Bindungen für Bepflanzungen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen im gesamtäumlichen Zusammenhang

- der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum
- der Bereicherung des Landschaftsbildes in Vernetzung innerhalb sowie mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- der Neuschaffung von Gehölzstrukturen und deren Vernetzung zur Gliederung des Plangebiets
- der Herstellung von Gehölzstrukturen als Puffer- und Übergangstreifen gegenüber den angrenzenden Waldflächen
- die Einbindung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang

Ein Teil des ökologischen Ausgleichs ist bereits erfolgt mit der Anlage eines 75 m langen und 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der Salzweger Straße, mit Planzeichen entsprechend festgesetzt.

Die Art und Weise der Ansaaten und Bepflanzung sowie die zu verwendenden Gehölze sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beschrieben und verbindlich umzusetzen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden im Teil „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gesondert dargestellt und erläutert.

6.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf des jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt dabei verbal argumentativ und bezogen auf das jeweilige Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet: hoch / mittel / gering / keine

6.5.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

a) Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und weitere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Im näheren Umfeld des von der angestrebten Planung betroffenen Gebietes besteht bereits gewerbliche Nutzung, im Süden angrenzend wie auch mit öffentlichen Einrichtungen des Landkreises, im Norden angrenzend.

Die nächstgelegene Wohnsiedlung befindet sich etwa 50 m nördlich am Rand der Gemeinde Salzweg und jenseits der Kreisstraße (Allgemeines Wohngebiet), noch etwas näher und ebenfalls nördlich ein Mischgebiet MI sowie in nordöstlicher Richtung das Gewerbegebiet Langäcker in der Gemeinde Salzweg. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb, der sich längs der Salzweger Straße erstreckt.

Eine erhebliche Vorbelastung besteht durch Verkehrslärm und Abgase von der Kreisstraße her, die auf gesamte Länge unmittelbar daneben verläuft. Ebenso das Lärmpotenzial des Gewerbegebiets Langäcker stellt eine gewisse Vorbelastung dar.

Der Geh- und Radweg am westlichen Rand des Plangebiets ist auch Wanderweg hin zum Naherholungsraum Wald im Osten, so dass das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung aufweist. Die beanspruchte Fläche selbst hat für die Naherholung keine Bedeutung, die im Wald befindlichen Wanderwege im Osten sind zu weit entfernt und abgeschirmt, als dass eine Beeinträchtigung festzustellen wäre.

Auswirkungen

Neben der bereits vorhandenen Gewerbenutzung kommt es durch die geplanten Erweiterungen zunächst beim Bau der Anlagen zu Auswirkungen:

Während der Baumaßnahmen treten durch den Einsatz von Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial vorübergehend Lärmbelastungen auf. Darüber hinaus sind während der Bauphasen erhöhte verkehrsbedingte Immissionen entlang der Kr PA 20 zu erwarten. Hier ist mit erhöhtem Schwerlastverkehr mit entsprechend höheren Lärm- und Abgasemissionen für die nächsten Anwohner zu rechnen. Allerdings sollten sich die Belastungen nur recht beschränkt negativ auswirken, da zum Einen der Verkehr fast ausschließlich von Süden her über die Abfahrt von der Bundesstraße B12 kommen dürfte, zum Anderen die Betriebserweiterungen hauptsächlich in der Herstellung von Holzlagerplatz besteht ohne weitere aufwendige Bauarbeiten über einen längeren Zeitraum. Aufgrund dessen werden die Belastungen als nicht erheblich gewertet.

Auch betriebsbedingt entstehen zusätzliche Lärmbelastungen insbesondere durch LKW-Verkehr. Bei der Ausweisung muß deshalb sicher gestellt werden, dass an den maßgeblichen Bezugspunkten die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden; dabei ist aber auch die Vorbelastung einzubeziehen. Die Lärmabstrahlung von Maschinen und Geräten soll entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten werden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Lärmende Arbeiten im Freien sowie Fahrverkehr mit LKW's sind in der Zeit zwischen 20.00 und 7.00 Uhr nicht gestattet.

Die östlichen Baugrenzen liegen gemäß Plandarstellung auf die gesamte Längsausdehnung innerhalb der 25 m-Baumfallzone, deshalb entsteht daraus ein erhöhtes Risiko für die baulichen Anlagen und ggf. den Brandschutz. Geplant sind in den betreffenden Bereichen allerdings nur Lagerflächen.

Bezüglich von Luftschadstoffen sind weder von der bestehenden als auch der zusätzlich geplanten Nutzung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Von der Fläche gehen also diesbezüglich keine dauerhaften Emissionen aus.

Durch das geplante Gewerbegebiet werden forstwirtschaftliche Flächen zusätzlich der Nutzung entzogen. Eine Eignung zur Erholungsnutzung ist nicht gegeben oder feststellbar. Für die Naherholung ist aber mit vorübergehenden Beeinträchtigungen auf dem Radweg zu rechnen.

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit auf deutlich über der Hälfte der Fläche bereits gewerblich genutzt, es bietet daher im westlichen Teilbereich nur sehr wenigen Arten Lebensraum; die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen ist demzufolge hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht hoch. Als Holzlagerplatz genutzt und mit entsprechendem Fahrverkehr belegt ist dieser Bereich zwar nicht versiegelt, gleichwohl aber praktisch vegetationslos. Hochwertige Biotop- oder Schutzgebiete fehlen. Zum Wald im Osten hin ist nicht an eine Einzäunung des Betriebsgrundstücks gedacht, so dass die Durchgängigkeit für kleinere und größere Tiere erhalten bleibt.

Es sind keine Arten vorzufinden oder bekannt, die dem gesetzlichen Schutzstatus gem. Art. 13d(1) BayNatSchG oder der „Roten Liste Bayern“ unterliegen. Die Artenschutzkartierung (ASK Bayern) zeigt keine Nachweise auf.

Wald mit Randbereichen

Nachdem der östliche Waldbestand zur Erweiterung von Betriebsflächen - ungenehmigt- gerodet wurde, lässt sich das potenzielle Arteninventar nur durch Rückschlüsse aus Vergleichen mit den angrenzenden ähnlichen Beständen rekonstruieren. In diesem Sinne wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens seitens des Umweltamts der Stadt Passau eine artenschutzrechtliche Abschätzung gefordert. Dabei sollte abgehandelt werden:

- Abschichtung der wahrscheinlich vorkommenden streng geschützten Arten
- evtl. Tiergruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien
- Strukturkartierung Wald
- Kartierungsdurchgänge der einzelnen Arten und Artengruppen vor Ort
- Vorschläge zu nachgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Tiergruppen

In der Folge beauftragte der Veranlasser, die Fa *Schiermeier*, im Frühjahr 2016 das *Büro für Landschaftsökologie Dipl.Ing. (FH) Yvonne Sommer* mit der Ausarbeitung einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP in Kurzform). Ziel der Rekonstruktion möglicherweise geschädigter Artenvorkommen und Lebensstätten war eine nachträgliche Widergutmachung eventuell durch die Rodung eingetretener artenschutzrechtlicher Schäden.

Die untersuchte Teilfläche liegt in Kuppenlage auf silikatarmem Boden (Kies). Im Rückschluss aus der Bodenbeschaffenheit und dem angrenzenden Waldbestand muss es sich um einen bodensauren Heidelbeer-Kiefernwald auf mächtigen Tertiärkiesen (40 m) mit schwacher Humusaufgabe gehandelt haben, wobei der angrenzende Wald eine Tendenz zur Umwandlung in Laubmischwald mit Kiefer, Buche, Eiche, Birke, Fichte und Heidelbeere sowie eine gute Naturverjüngung von Buche und Fichte zeigt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung weist dem im Osten befindlichen westexponiertem Gehölzsaum potenziell wertvolle und zu schützende Lebensraumstrukturen für verschiedene wärmeliebende Tierarten zu. Dagegen muss der durch die letzte Rodung erst neu entstandene Waldrand seine typische Saumqualität erst noch entwickeln.

Folgende geschützt Tierarten könnten auf Grund der Standorteigenschaften im Bereich des westexponierten Gehölzrands anzutreffen sein.

Schlingnatter (streng geschützt)

wärmeliebend, lebt in lichten Wäldern, was auf den Standort zutrifft.

Allerdings ist sie auch sehr scheu. Keine Deckungsmöglichkeiten durch Kleinstrukturen auf den offenen Flächen, deshalb wohl kaum Einwandern in die offene Lagerflächen.

Mauereidechse / Zauneidechse / Waldeidechse

bevorzugen südexponierte, trocken-warme, sonnige und steinige Standorte mit Vertikalstrukturen. Vorkommen ist ebenso wie das der Schlingnatter am westexponierten Waldrand möglich.

Mauereidechse (streng geschützt)

Lebensraum wie vor, mit Vertikalstrukturen wie Erdabbrüche, Steine und Felsen. Solche Standorte sind kaum vorhanden.

Zauneidechse (streng geschützt)

besiedelt ebenso trocken-warme, sonnige strukturreiche Lebensräume, die einen Wechsel von offenen locker-bödigen Abschnitten mit dichter bewachsenen Bereichen bieten. Trockene Waldränder zählen neben anderen Magerbiotopen zu ihren bevorzugt geeigneten Lebensräumen.

Waldeidechse (besonders geschützt)

Lebensraum wie vorher beschrieben

Der im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhalteweiler wie auch das Rückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereichs -2014 neu angelegt stellen hochwertige Feuchtfelder dar, die Teillebensräume von Amphibien sein können, z.B. Erdkröte.

Der im Osten angrenzende Wald ist potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln, möglicherweise auch von Fledermäusen. Gleiches gilt über die Kreisstraße hinweg auch für den westlich angrenzenden Wald. Es dürfte es sich dabei eher um

allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogel-Arten handeln.

Das nächstgelegene Biotop mit Nr. PA-0326-001 Laubwaldstreifen mit Buchenhochwald liegt dem Planbereich in etwa 500 m Entfernung westlich gegenüber, wobei die Straße eine erhebliche Barrierewirkung (Vorbelastung) hat.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das westliche Plangebiet selber kein Teilhabitat, im Osten unter Einbeziehung der randlichen Gegebenheiten zum Teil aber bedeutende Teilhabitate für die oben genannten Tierarten darstellt.

In der Bayerischen Biotopkartierung bzw. Stadtbiotopkartierung erfasste Gebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die benachbarten Biotope im Westen, jenseits der Salzweger Straße (Biotop PA 0326-001 Laubwaldstreifen, ca 500 m entfernt) bzw. im Südosten (Biotop PA 0330-001 Feuchtgebietskomplex, 250-300 m entfernt) weisen in den zugeordneten Artenlisten keine geschützten Arten auf.

Ebenso die aktuellen Kartierungen der ASK (Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt) haben keine Nachweise geschützter Pflanzen oder Tierarten. Der nächstgelegene Fundpunkt befindet sich im Wald westlich der Salzweger Straße und damit außerhalb des Geltungsbereichs: 7346 0213 / Kiesgrube 500 m südlich von Salzweg / mehrere Grashüpfer-Arten. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Weitere ASK-Fundpunkte sind noch wesentlich weiter entfernt.

Demzufolge ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen je nach Standort differenziert zu betrachten: im Westen keine, im Osten mit bestehendem Wald dagegen hohe Empfindlichkeit.

Zur artenschutzrechtlichen Abschätzung im Hinblick auf den gerodeten östlichen Teilbereich wurde im Verlauf des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert. Es wurde damit das *Büro für Landschaftsökologie DI Yvonne Sommer* beauftragt. Die vorgelegte „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kurzform)“ ist als Anhang dem Umweltbericht beigelegt und wird damit Bestandteil des Bauleitplanverfahrens (*Holzwerke Schiermeier, Lager- und Betriebsfläche Passau/Grubweg mit Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums („Abschichtung“), Yvonne Sommer, 03.06.2016*)

Auswirkungen

Im Plangebiet führen -insbesondere im Osten erfolgte- Eingriffe in die Pflanzenwelt und in Lebensräume von Tieren zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die von Bebauung freien Holzlagerplätze mit naturschutzfachlich geringwertigen Flächen können nur beschränkt einen Beitrag zur Biotopvernetzung leisten. Die Ausgleichsfläche im Westen trägt auf Grund der geringen Ausdehnung nur wenig zu einem Austausch zwischen den Waldflächen im Osten und im Westen außerhalb des Geltungsbereichs bei.

Der westexponierte Waldrand als potenzieller Lebensraum wärmeliebender Tierarten wird durch die Festsetzung von Baugrenzen beeinträchtigt (Verschattung). Eine bau- und betriebsbedingte Barrierewirkung ist als Folge der Beseitigung von westexponierten Waldrandstrukturen denkbar und betrifft wie dargelegt hauptsächlich Reptilien. Durch baubedingten Lärm und Unruhe können im Wald brütende Vögel gestört werden, sie können nur eingeschränkt in die angrenzenden Waldbestände ausweichen, da i.d.R. die Reviere besetzt sind. Da der Kahlschlag des Waldes hauptsächlich in den Wintermonaten stattgefunden hat, sind die Störungen als nicht erheblich anzusehen. Auch anlagebedingt werden bei Nutzung des Geländes Lärmemissionen auf-

treten. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate betreffen die Bau- wie auch die Betriebsphase und sind als erheblich einzustufen.

Im Rahmen der Errichtung weiterer Anlagen sind in größerem Umfang Gehölzpflanzungen vorgeschrieben, welche in Verbindung mit den naturnahen angrenzenden Strukturen auch einen gewissen Ausgleich beim Arten- und Biotopschutz leisten können.

Zusammenfassend ist mit keinerlei negativen Auswirkungen im westlichen Teilabschnitt zu rechnen, dagegen mit hohen negativen Auswirkungen auf die heimische Pflanzen- und Tierwelt im östlichen, kürzlich gerodeten Bereich. Durch grünplanerische Festsetzungen kann die biologische Vielfalt im Gebiet nur teilweise ausgeglichen werden; für die spezifisch angepassten Tierartendes Waldes bedeutet der Eingriff einen Lebensraumverlust.

zusammenfassend: keine Auswirkungen im Westen / hohe Auswirkungen im Osten

c) Schutzgut Boden

Bestand

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Eine Bodenuntersuchung in Bezug auf die Bodenstruktur wurde nicht durchgeführt. Allerdings ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet anzutreffende Boden aufgrund der gewerblichen Vornutzung anthropogen gänzlich überprägt und vorbelastet ist, so durch Befestigungen als auch durch Stoffeintrag. Auf den noch nicht beanspruchten Flächen besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch weitere Überbauung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.

Westlicher Teilbereich: durch jahrzehntelange Nutzung (Holzentründung, Holzlager, Bebauung) ist der Boden anthropogen vollständig überprägt. Natürliche Strukturen sind mit Ausnahme einiger weniger Randbereiche nicht vorhanden.

Östlicher Teilbereich: nach vorgezogener Waldrodung wurde die oberste Bodenschicht abgetragen bis auf den anstehenden Tertiärkies.

Auswirkungen

Durch die Gebietsausweisung kommt es zu einer weiteren Inanspruchnahme von Boden. Im westlichen Teil des Plangebiets sind aus Sicht des Bodenschutzes keine Standorte höherer Bedeutung betroffen, im östlichen Teil dagegen, auf dem auf nahezu 1 Hektar erst vor Kurzem Mischwald gerodet wurde, ist das natürliche Bodengefüge in der obersten Schicht zerstört worden.

Die Eingriffe werden in den vorliegenden Bodenaufbau weitere Bodenumlagerungen und Erschließungsmaßnahmen umfassen, soweit es den östlichen, mit Wald bestandenen Teilbereich anbelangt. Durch die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,6 ist ein hoher Versiegelungsgrad möglich. Wo belebter Oberboden abgetragen wurde bzw. noch wird, gehen die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Wasserrückhaltevermögen) verloren.

Die Festsetzung im Bebauungsplan, bei Stellplätzen und Lagerplätzen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, trägt zu einer Verminderung des Funktionsverlustes bei. Das trifft insbesondere auch deshalb zu, weil sämtliche Lagerplätze nur geschottert sind.

Negative Umweltauswirkungen liegen also insbesondere mit der noch zusätzlich geplanten Überbauung und Versiegelung vor.

zusammenfassend: geringe / mittlere Auswirkungen

d) Schutzgut Wasser

Bestand

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, lediglich ein Regenrückhaltebecken befindet sich auf dem Gelände in der südöstlichen Ecke des Grundstücks. Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtlich Schutzgebiete fehlen ebenfalls.

Innerhalb der Bauflächen sind im Westen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich z.B. des Sickervermögens des Bodens gegeben. Eine gewisse Vorbelastung besteht durch Einträge aus der existierenden gewerblichen Nutzung. Zusammenfassend sind aus den geplanten Maßnahmen heraus eingeschränkt negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auch beim Schutzgut Wasser ist der westliche vom östlichen Teilbereich zu unterscheiden (bestehende Nutzung / gerodeter Wald). Durch Zerstörung des natürlichen Bodengefüges in der obersten Schicht ist auch der Wasserhaushalt empfindlich gestört. Die Eingriffe werden in den vorliegenden Bodenaufbau weitere Bodenumlagerungen und Erschließungsmaßnahmen umfassen, soweit es den östlichen, mit Wald bestandenen Teilbereich angeht. Durch die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,6 ist ein hoher Versiegelungsgrad möglich.

Auswirkungen

Baubedingt können im Gelände Beeinträchtigungen des Grundwassers auch bei tiefer gehenden Erdarbeiten ausgeschlossen werden. Schichtwasser dürfte aus der topographischen Lage heraus nicht auftreten.

Im Bereich der zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt und es wird die Grundwasserneubildung reduziert. Dies stellt einen erheblichen wenn auch räumlich begrenzten Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

Auf den bereits gewerblich genutzten Teilbereichen im Westen sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts nicht gegeben. Im östlichen Teilbereich dagegen, auf dem bis vor Kurzem noch Wald stockte, werden sich die Versickerungsverhältnisse durch die fehlende Pufferwirkung des Bodens nachteilig auswirken; die Wasserrückhaltung wird vermindert.

Die Oberflächenwässer werden gesammelt und über Absetz- und Rückhaltebecken gedrosselt abgeleitet. Die Regenrückhaltung muß durch den Gewerbebetrieb auf dem Grundstücken durch den Bau von Rückhaltsystemen sicher gestellt werden. Es wird keine grundsätzliche Veränderung des Wasserhaushalts durch die beabsichtigte Planung geschaffen.

zusammenfassend: geringe / mittlere Auswirkungen

e) Schutzgut Luft und Klima, Emissionen

Bestand

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung, der inselartigen Lage in Waldflächen, der geringen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und der Lage abseits bedeutender Luftaustauschbahnen gibt es keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima.

Das Klima ist geprägt vom Einfluss des klimatisch begünstigten Donau- und Inntals.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt im Untersuchungsgebiet um 7,5 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei jährlich ca 700-900 mm.

Die gewerblichen Flächen sind keine Standorte mit Kaltluftproduktion, wie auch dem Raum insgesamt keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zukommt.

Auswirkungen

Baubedingt können negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Im Zug der Errichtung der noch geplanten Gewerbeanlagen, insbesondere aber durch die Beseitigung weiterer fast 1 Hektar Wald ist von kleinflächigen Veränderungen der Standortfaktoren auszugehen, die aber lediglich mikroklimatische Folgen nach sich ziehen.

Anlagebedingt werden die bebauten und nicht bebauten Flächen einen Wärmeeffekt nach sich ziehen. Da durch die Ausweisung ein Kaltluftentstehungsgebiet aber nicht in Anspruch genommen wird, ist eine verminderte Frischluftzufuhr weiter nicht von Bedeutung. Die Auswirkungen können deshalb als nicht erheblich eingestuft werden.

zusammenfassend: geringe Auswirkungen

f) Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bestand

Der Planbereich ist mit mehreren Lagerhallen bebaut, gliedernde Kleinstrukturen fehlen völlig und auch im Umfeld sind -mit Ausnahme des umliegenden Waldes- keine das Landschaftsbild gliedernde Strukturen vorhanden. Die von Bebauung und Lagerung noch freie östliche Fläche war vor der Rodung Teil großer zusammenhängender Waldstrukturen im Osten.

Der Regionalplan Donau-Wald hat das östlich anschließende Gebiet als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Aufgrund der Lage zwischen Waldflächen diesseits und jenseits der Kr PA 20 stellt das Plangebiet keinen exponierten Standort dar.

Das Ortsbild wird von den ungegliederten Anlagen der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Salzweger Straße geprägt. Dies ist als Vorbelastung zu werten.

Das bestehende und geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der abschirmenden und verdeckenden Wirkung der Waldflächen nicht von außen einsehbar, es gibt deshalb keine visuelle Fernwirkung des Gebiets.

Die Gesamtanlage wird optisch stark von der Holzlagerung bestimmt. Diese Nutzung kann durchaus auch als typisch für eine forstwirtschaftliche Nutzung im Umgriff gesehen werden. Allerdings wird durch die Festsetzung einer GRZ=0,6 eine bauliche Nutzung möglich, die den gewerblichen Charakter in viel größerem Maß bestimmen wird.

Auswirkungen

Das Gewerbegebiet stellt bereits eine großflächige optische Überprägung des Landschaftsbildes dar. Dies wird auf Grund einer GRZ=0,6 noch weiter verstärkt, die Wirkung der Anlagen ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten. Es ist also von einer optischen Beeinträchtigung auszugehen. Durch die Gebietserweiterung werden sich weitere Veränderungen der Landschaftsgestalt ergeben, damit sind also weitere visuelle Beeinträchtigungen des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes verbunden. Auch die Struktur der Kreisstraße stellt eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Es bestehen deshalb auch keinerlei Empfindlichkeiten in Bezug auf das Schutzgut.

Auswirkungen

zusammenfassend: keinerlei negativen Auswirkungen

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch/Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Luft/Klima und dem Schutzgut Mensch, da insbesondere während der Bauphase mit erhöhter Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen ist. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

zusammenfassend: keine Auswirkungen

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um ein Gewerbegebiet im Stadtrandbereich von Passau. Es soll über die derzeit beanspruchte Fläche hinaus um etwa 0,95 Hektar nach Osten erweitert werden. Die Umweltauswirkungen liegen wegen der Inanspruchnahme von Wald höherer Wertigkeit insbesondere beim Schutzgut Arten und Lebensräume und darüber hinaus aufgrund erweiterter gewerblicher Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastung in der zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts und eines „Intakten“ Landschaftsbildes.

Die anderen Schutzgüter sind in unerheblichem Umfang betroffen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ○ Immissionsbelastung durch Staub und Lärm insbesondere beim Bau ○ geringfügige Beeinträchtigung bei der Erholungsnutzung (Rad-/Wanderweg) ○ spätere zusätzliche Lärmimmissionen ○ Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzung und Straße 	•
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Teillebensräumen, die z.T. allerdings bereits stark genutzt sind ○ Störung von Lebensräumen beim Bau und Betrieb, z.B. Brutgebiet Wald ○ mögliche Verstärkung der Barrierewirkung ○ Störung von Feuchtlebensraum Regenrückhaltebecken im Wald ○ erforderliche Verlagerung einer best. Ausgleichsfläche ○ Beseitigung bzw. Störung des Lebensraums Waldrand 	•• •••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung bzw. Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere bei Erweiterungsflächen im Osten ○ Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung ○ beschränkte Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Versiegelung ○ Vorbelastung durch anthropogene Überprägung 	• ••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung von best. Regenrückhaltebecken v.a. beim Bau ○ zusätzliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch hohen potenziellen Versiegelungsgrad ○ zusätzlich Verminderung der Neubildung von Grundwasser ○ Vorbelastung durch Einträge aus Gewerbe und Intensiv-Landwirtschaft 	• ••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ○ kleinflächige Veränderung des lokalen Kleinklimas ○ lokaler Wärme-Effekt durch Überbauung und Versiegelung 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überprägung des Landschaftsbildes bereits gegeben = Vorbelastung ○ Landschaftliches Vorranggebiet nach Regionalplan im Osten angrenzend ○ weitere Einschränkung des Landschaftskorridors im Süden ○ hohe visuelle Vorbelastung durch Straße und Bebauung 	•

Kultur u. Sachgüter	○ nicht vorhanden, deshalb keine Umweltauswirkungen	○
Wechselwirkungen	○ Boden - Mensch, Erholung - Luft/Klima ○ Boden -Tiere und Pflanzen ○ Mensch, Erholung - Landschaftsbild ○ Boden - Wasserhaushalt	○

Erheblichkeit der Auswirkungen: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

6.5.3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 6.5.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung, verbunden mit den Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich (Ersatzaufforstungen) Verbesserungen erreicht werden. Die Entwicklung im Einzelnen:

- Verbesserung des Retentionsvermögens, verzögerter Abfluss von Niederschlagswasser durch Einrichtungen zur Regenrückhaltung
- Vernetzung mit angrenzendem Lebensraum Wald
- Strukturanreicherung im Umfeld
- weiterhin Strukturarmut auf Kieslagerflächen

2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Entwicklung der Gewerbebeerweiterung würde das Gelände weiterhin intensiv gewerblich genutzt wie bisher, die Teilfläche mit Wald bliebe bestehen. Durch fehlende Erweiterungsmöglichkeiten wäre das Fortbestehen der ansässigen Betriebe nicht gesichert. Das naturfremde Erscheinungsbild der Flächen bliebe erhalten, da es sich um eine bereits bestehende Nutzung handelt. Das kürzlich gerodete Waldstück im Osten müsste wieder aufgeforstet werden.

Zusätzliche Überbauung mit Flächenversiegelung und erweiterte Lagerplätze wären nicht zu erwarten

6.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln.

Die beanspruchten Flächen sind in Abstimmung mit der Forstbehörde wieder aufzuforsten. Darüber hinaus stellt der grünplanerische Fachbeitrag klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung (Eingrünung, Pflanzgebote) und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Retention von Niederschlagswasser, Pflanzgebote zur Gestaltung einer Übergangszone zum angrenzenden Wald) der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand zumindest teilweise ausgeglichen werden kann. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB

verbindlich festgeschrieben. Diese werden nachfolgend zusammengefasst und anschließend als Zielvorstellungen schutzgutbezogen dargelegt (Tab.2)

- Erschließung ist bereits vorhanden, keine Erweiterung erforderlich
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Zaunsockel
- Verzicht auf Einfriedung nach Osten, zum Wald hin
- Gehölzpflanzungen bleiben zum großen Teil offen mit Verbindung zur freien Landschaft, Anbindung an Waldstrukturen beiderseits des Plangebiets zur landschaftlichen Einbindung
- Erhalt der Wasseraufnahme- und Sickerfähigkeit des Bodens durch Vorschrift zur Verwendung sickerfähiger Beläge soweit möglich, verbindlich bei Holzlagerplätzen
- keine Einleitung belasteter Wässer in Oberflächengewässer
- Pflanzpflichten zur äußeren Eingrünung
- Vorschrift zur Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Regelung der Ersatzaufforstungen im Einvernehmen mit dem Forstamt Passau

Tab.2 Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen

zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
<p>Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm, Erholung)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ erhöhtes Verkehrsaufkommen und Emissionen während Bauzeit und Betrieb ○ Beeinträchtigung der im Nordwesten befindlichen Wohnnutzung ○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ○ Auswirkungen auf Radweg längs Str. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ bestehende Ausgleichsfläche als Puffer ○ Erschließung bereits vorhanden ○ landschaftliche Einbindung über Pflanzgebote ○ Festsetzung von maximalen Lärmimmissionskontingenten zum Schutz der Anwohner vor erheblicher Lärmbelastung
<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Flächenversiegelung und damit Verlust von Teillebensräumen ○ weitere Flächeninanspruchnahme ○ erschwerte Durchlässigkeit durch bestehende Einzäunung an der Straße ○ geschützten Arten bzw. Lebensräume nicht direkt betroffen ○ Störung von Brut- und Aufenthaltsgebieten durch Bau und Betrieb ○ Beseitigung und/oder Beeinträchtigung des Waldrands als Lebensraum wärmeliebender Tierarten ○ Rodung von Wald ○ weitere Beschneidung des Landschaftskorridors zwischen dem Wald im Osten und Westen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ im Westen sind bereits intensiv genutzte Flächen betroffen, im Osten Wald ○ Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Waldrandgestaltung ○ identitätsstiftendes, landschaftsgliederndes Straßenbegleitgrün (Ausgleichsfläche) ○ Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten durch ein Verbot von Sockelmauern ○ Verzicht bzw. Verbot von Einzäunung zum Wald im Osten hin ○ Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten vorgeschrieben ○ Vernetzung vorhandener und geplanter Kleinstrukturen mit Lebensraum Wald
<p>Schutzgut Boden</p>	

<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme von Flächen, hoher Versiegelungsgrad ○ Verlust der Bodenfunktionen bei hoher GRZ ○ ggf. vorübergehende Schadstoffeinträge während der Bauzeit 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Empfehlung zur Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß ○ Verbot der Flächenversiegelung bei Stellplätzen und Holzlagerplätzen ○ extensive Wiesennutzung auf Ausgleichsflächen zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme von Flächen, hoher Versiegelungsgrad ○ Grundwasserneubildung beeinträchtigt ○ wasserrechtliche Schutzgebiete und natürliche Oberflächengewässer nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Empfehlung zur Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß ○ Verbot der Flächenversiegelung bei Stellplätzen und Holzlagerplätzen ○ keine Einleitung von belastetem Oberflächenwasser in Oberflächengewässer ○ Wasserrückhaltung in Rückhaltebecken, gedrosselte Ableitung
<p>Schutzgut Luft und Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ kleinflächige Erwärmung der Luftschichten über dem Baugebiet ○ mikroklimatische Veränderungen der Standortverhältnisse ○ geringfügig geländeklimatische Veränderungen und Beeinträchtigungen klimatischer Austauschfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gehölzpflanzungen zur Strukturanreicherung ○ ausgleichende Wirkung durch Waldvorpflanzungen ○ hoher Versiegelungsgrad ○ alle Holzagerflächen dürfen lediglich mit Kies befestigt werden
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ weitere Veränderung des Ortsbildes ○ optische Störung des Landschaftsbildes durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und großflächige Lagerplätze ○ geringfügige Minderung des Erholungspotenzials angrenzender Bereiche ○ keine erkennbare Gliederung der Entwicklungsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gehölzpflanzungen zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum ○ Straßenbegleitgrün als landschaftsgliederndes Element ○ Pflanzstreifen an der KR PA 20 zur Aufwertung des benachbarten Erholungsraums (Rad-/Wanderweg zum angrenzender Wald)
<p>Schutzgut Kulturgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nicht betroffen 	<p>☐ entfällt</p>

6.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist folgende günstigen Standortvoraussetzungen auf:

- keine unmittelbar angrenzenden vorhandenen oder geplanten Wohngebiete
- Betrieb mit allen Infrastruktureinrichtungen besteht bereits seit Anfang der 2000er Jahre
- gute und bereits vorhandene verkehrstechnische Erreichbarkeit
- ökologisch wenig sensible Flächen, ausgenommen die östliche Erweiterung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE am Burgholz“ betrifft mit Abschnitt B einen bereits seit längerer Zeit hier ansässigen Betrieb, für welchen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange geeignete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen und der Bereich neu geordnet werden soll.

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind für das Fortbestehen des Betriebs unerlässlich, da nur hierdurch eine dauerhafte Teilnahme am Wettbewerb geleistet werden kann. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebiets verfolgte Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die damit einhergehende langfristige Sicherung des Bestandes und der damit verbundenen Arbeitsplätze wird seitens der Stadt Passau 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. Andererseits würde eine Umsiedlung des kompletten Firmenstandorts aufgrund des hierfür erforderlichen Investitionsaufwands dieses am Ort über Jahrzehnte gewachsenen Betriebs dessen Existenz massiv gefährden und ist somit nicht zumutbar.

Alternative Planungsuntersuchungen würden aber auch keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind. Allerdings müssten nicht zwingend Waldflächen in Anspruch genommen werden, wodurch die Erheblichkeit der Eingriffe natürlich größer ist als bei anderen Flächennutzungen.

6.8. Zusätzliche Angaben

6.8.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) beruft. Zur Anwendung kommt dabei das so genannte Regelverfahren.

Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich insbesondere durch die Waldrodungen im östlichen Teilbereich ergeben. Zur artenschutzrechtlichen Abschätzung im Hinblick auf diesen Teilbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert und beauftragt. (*Holzwerke Schiermeier, Lager- und Betriebsfläche Passau/Grubweg mit Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums („Abschichtung“), Yvonne Sommer, 03.06.2016*)

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle. Die grundsätzliche Abarbeitung des geplanten Vorhabens wurde mit der Verwaltung der Stadt Passau abgestimmt.

6.8.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird durch die Stadt Passau wahrgenommen. Dabei hat die Kommune zu überwachen, ob und inwieweit unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten.

Für die speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist festgesetzt, dass sie einer 2-jährigen Erfolgskontrolle in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu unterziehen sind (Monitoring). Die Maßnahmen selber sind unter Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.



Abb. Waldrand von Süden, hier im Abschnitt A

6.9. Zusammenfassung

Auf einer Fläche von ca 2,29 Hektar plant die Stadt Passau die Aufstellung des Bebauungsplans „GE am Burgholz“- Abschnitt B. Inhalt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach §8 BauNVO.

Das Gelände ist auf 2/3 der Gesamtfläche bereits gewerblich von einem Holzverarbeitenden Betrieb genutzt: hier findet die Anlieferung, Zwischenlagerung und Entrindung von Stammholz statt.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop, Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler auf dem geplanten Gewerbegebiet. Allerdings sind/waren in den östlichen Randbereichen mit einem Laubmischwald schützens- oder erhaltenswerte Lebensräume vorhanden:

Mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE am Burgholz“ Abschnitt B sind aufgrund der insgesamt geringen bis mittleren Bedeutung des Gebiets, bezogen auf die Schutzgüter insgesamt mittlere negative Umweltbelastungen verbunden. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen verbunden mit den erforderlichen Ersatzaufforstungen an anderer Stelle lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschwächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz die Umweltauswirkungen

durch die Gebietsentwicklung abgemildert werden können, so dass insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben sind.

Ort, Datum Passau, 09.09.2017/24.09.2019

Verfasser:
(Siegfried Reichhart, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt)

Anhang: „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kurzform)“, *„Holzwerke Schiermeier, Lager- und Betriebsfläche Passau/Grubweg mit Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums („Abschichtung“), Yvonne Sommer, 03.06.2016)*