

Flächennutzungsplan, 117. Änderung
und im Parallelverfahren
Bebauungsplan „GE am Burgholz – Abschnitt B“,
Gemarkung Grubweg

Zusammenfassung der umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Fachstelle	Anregungen, Bedenken
Bund Naturschutz	Keine Äußerung.
Bayernwerk AG 14.04.2016	Keine Einwände. Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der Bayernwerk AG. Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Forstamt 03.05.2016	<p>Die bereits seit ca. 2002 bestehende Teilfläche (Fl.Nr. 376/25) wurde bereits im Zuge des seinerzeitigen Baugenehmigungsverfahrens forstrechtlich gewürdigt und braucht hier nicht erneut geprüft werden.</p> <p>Die im Plan dargestellte und in der Realität bereits eingeleitete Erweiterung des ursprünglichen Planungsgebietes nach Osten (Fl.Nr. 376/27) ist aus forstlicher Sicht wegen des erneuten Waldflächenverlustes zu bedauern.</p> <p>Dennoch erheben wir keine Einwendungen oder weitere Auflagenforderungen und begründen dies wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es liegen keine Versagungsgründe nach Art. 9 Abs 4 BayWaldG vor; - das Plangebiet bildet eine adäquate Fortsetzung des Gewerbegebietes zwischen Kastenreuth und der Bebauung von Salzweg und reißt damit keine gänzlich neue Lücke in die Waldgebiete beidseits der PAs20; - der Waldflächenanteil im dortigen Bereich (Stadt Passau und Gemeinde Salzweg) bewegt sich im bayerischen Durchschnitt, so dass hier kein walddarmer Bereich vorliegt, der automatisch den Waldflächenersatz bedingen würde; - dem grundsätzlichen öffentlichen Interesse an der Walderhaltung steht das Planungsziel (Auswirkungen für den Betrieb; städtebauliche Bewertung) gegenüber; - die zusätzliche Rodungsfläche von ca. 1 ha wird durch die im Zuge der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen geplanten bzw. durchgeführten Aufforstungsmaßnahmen in den Bereichen Salzweg und Zieglreuth weitgehend ersetzt. <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für die Fl.Nr. 1440 Gemarkung Salzweg (Eigentümer: Herr N.N.) ein rechtskräftiger Erstaufforstungsbescheid vom 20.11.2015 besteht, der für den Fall der Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme explizit naturschutzfachliche Aspekte berücksichtigt bzw. vorschreibt.</p>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Landwirtschaftsamt 03.05.2016	Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB: Von unserer Seite werden keine detaillierteren Anforderungen an den Umweltbericht gestellt, da keine weitergehenden Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegen.
Freiwillige Feuerwehr 15.04.2016	<p>1. Den Schutzgütern Mensch, Umwelt und Sachwerten kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere sind die Schutzziele des Art. 12 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 und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinausgehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz ist sicher zu stellen.</p> <p>3. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere</p>

	Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO a. F. (nunmehr Art. 12 BayBO n. F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe 2007) einzuhalten.
Regierung von Niederbayern 02.05.2016	Der Umweltbericht zu der vorliegenden Planung weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich eines im Regionalplan Donau-Wald dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes befindet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht – und nicht wie auf Seite 8 des Umweltberichts dargestellt Vorrang. Aus hiesiger Sicht kann das besondere Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Fall im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird nur randlich tangiert, die Eingriffe sind maßvoll und der Belang der betrieblichen Weiterentwicklung (Bestandspflege) kann höher gewichtet werden. Ein Widerspruch zu den landesplanerischen Zielsetzungen wird daher nicht gesehen.
Regionaler Planungs- verband Donau-Wald 10.05.2016	Keine Einwände. Auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 02.05.2016 wird Bezug genommen.
Stadtwerke Passau 12.04.2016	Keine Einwände. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Zudem ist eine Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen möglich.
Wasserwirtschaftsamt 25.04.2016	<u>Abwasserentsorgung</u> Die geplante abwassertechnische Entsorgung im Trennsystem entspricht den Anforderungen des § 55 WHG. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen (auch außerhalb des Planungsgebietes) sind aufzuzeigen und vor Baubeginn der einzelnen Bauvorhaben im Planungsgebiet zu erstellen. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m ² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Festsetzung in Ziff. 1. 1. 1. 2. Ist entsprechend anzupassen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen Insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerflächen mit wassergefährdeten Stoffen, Tankanlage) ist deshalb ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Dies ist in der Entwässerungsplanung aufzuzeigen. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder 46 WHG erfolgt. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der

	<p>Entwässerungsplanung möglich.</p> <p>Außerdem ist angezeigt, vorab das wasserrechtliche Verfahren für die Niederschlagswassereinleitung durchzuführen.</p>
ZAW Donau-Wald 05.04.2016	<p>Grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann über die vorbeiführende „Salzweger Straße“ erfolgen.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.</p> <p>Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p> <p>Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.</p>
DT Netzproduktion 28.04.2016	<p>Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen evtl. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe zu unseren Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Resort der Telekom Deutschland GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des FNP.</p>
DSt. 410 – Bauverwaltung 04.04.2016	<p>1. Ob hier ein von der Bauverwaltung vorzubereitender Erschließungsvertrag/städtebaulicher Vertrag notwendig ist, können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen. Sollte ein derartiger Vertrag erforderlich sein, dann darf vorher die Planreife nicht eintreten.</p> <p>Momentan enthält der Bebauungsplan bzgl. Straßen- und Kanalbau (inkl. Löschwasserversorgung) keine abschließenden Aussagen, welche darauf hindeuten, dass etwaige Anlagen nach deren Errichtung öffentlich sein sollen.</p> <p>Wenn dies so bleibt, dann müssten die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich über einen Vertrag mit der Dst. Umweltschutz geregelt werden.</p> <p>2. Das Zeichen für die private Zufahrt ist im Plan nicht erkennbar.</p> <p>3. Das Zeichen für „Zufahrtsbeschränkungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen“ ist im Plan nicht erkennbar.</p>

	<p>4. Es ist unter Teil A, Nr. 1.5 nicht erkennbar, ob das Regenwasserrückhaltebecken und der Löschwasserteich privat oder öffentlich sein sollen (siehe auch B 6.).</p> <p>5. Die gelbe Kennzeichnung für den LWT gibt es im Plan nicht (s. Teil A, Nr. 1.5).</p> <p>6. Die Kennzeichnung laut Teil A, Nr. 1.6 gibt es im Plan nicht.</p> <p>7. Die Hinweise (Teil A Nr. 1.10) sind Hinweise und sollten deshalb nicht unter Teil A Planliche Festsetzungen aufgeführt werden.</p> <p>8. Die Empfehlungen (Teil B Nr. 2.20) sind Empfehlungen und sollten deshalb nicht unter Teil B Textliche Festsetzungen aufgeführt werden.</p> <p>9. Unter Teil B Nr. 3.3 wird von einem Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken außerhalb des Bebauungsplangebietes gesprochen. Wäre es aus rechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich, dieses Becken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen? Soll dieses Becken privater oder öffentlicher Natur sein? Handelt es sich hier um ein anderes Becken als das, welches sich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes befindet?</p> <p>Es sollte – egal ob es sich hier um eine private oder öffentliche Abwasserentsorgung (Regenwasserableitung) handelt – geklärt sein, dass vor Eintritt der Planreife privatrechtlich und öffentlich-rechtlich (unanfechtbare wasserrechtliche Erlaubnis) die erwähnte Versickerung sichergestellt ist, um einen Planungsschaden zu vermeiden, es sei denn, es gibt hier auch noch eine andere Möglichkeit der Abwasserbeseitigung (=Regenwasserbeseitigung).</p> <p>10. Unter B Nr. 3.4 heißt es, das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Passau einzuleiten, wobei sich die Anschlussmöglichkeit in der Salzweger Straße auf Höhe der Gaststätte Burgwald befindet. Sollte sich der potentielle Vorhabenträger auf freiwilliger Basis bereit erklären, an der genannten Stelle anzuschließen, so möge ihm bereits jetzt gesagt werden, dass er für eine Leitungsverlegung im Straßengrund einen Gestattungsvertrag mit der Bauverwaltung benötigt. Wenn der Vorhabenträger nicht bereit sein sollte, hier freiwillig anzuschließen, dann wäre es der Bauverwaltung nicht möglich, ihn hierzu über Anschluss- und Benutzungszwang nach der städtischen Entwässerungssatzung zu zwingen, da dies eine Anschlussmöglichkeit auf Höhe seines Grundstückes erfordern würde, die Anschlussmöglichkeit aber über 600 m von seinem Grundstück entfernt liegt. Man sollte sich deshalb bereits jetzt rechtlich absichern, ob B Nr. 3.4 Satz1 die Rechtsgrundlage dafür sein kann, dass der Vorhabenträger eine ca. 600 m lange private Abwasserleitung baut. Ferner sollte geprüft werden, welche Dienststelle der Stadt B Nr. 3.4 per Anordnung ggf. durchsetzt, da die Bauverwaltung – wie oben erwähnt – dies über die Entwässerungssatzung nicht bewerkstelligen kann.</p>
<p>DSt. 450 – Stadtentwässerung 02.05.2016</p>	<p>Die Begründung ist in Ziffer V bezüglich der Schmutzwasserentsorgung wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: „Das Schmutzwasser kann in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Hierzu ist jedoch vom Veranlasser bzw. auf dessen Kosten ein ausreichend dimensionierter Privatkanal hin zur städtischen Kanalleitung in der Salzweger Straße zu errichten.“</p>

	Es wird Weiters darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung mit der Dienststelle Stadtentwässerung hinsichtlich der Einspeisungsmenge des Schmutzwassers in das städtische Kanalnetz nicht erforderlich ist.
DSt. 470 – Umweltschutz – Immissionsschutz 06.04.2016	Keine Einwände.
DSt. 470 – Umweltschutz – Wasserrecht 10.05.2016	Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Dienstort Passau, wird verwiesen. Für die Bestandsgebäude bzw. – flächen existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die jedoch im Hinblick auf eine vorgenommene Lageänderung des für die Vorreinigung und Entsorgung des Oberflächenwassers erforderliche Absetz- und Sickerbecken noch angepasst werden muss. Im Übrigen wird auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2016 verwiesen: <i>Für die sich durch die Planungen / Neubauten ergebenden Änderungen bei der Beseitigungen des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der Stadt Passau, Amt für Umweltschutz, unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens zu beantragen. Die vorhandenen Genehmigungen sind entsprechend anzupassen bzw. ist evtl. für die gesamte Regenwasserversickerung auf Grundstück eine neue wasserrechtliche Genehmigung zu erteilen.</i>
DSt. 470 – Umweltschutz – Untere Naturschutzbehörde 09.05.2016	<u>A. 117. Änderung FNP</u> <u>Gegebenheiten:</u> Die geplante 117. Änderung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes sieht eine Gewerbegebietsausweisung auf im rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan bisher als Wald dargestellten Flächen (s. Anlage 2) vor. Die geplante Gewerbegebietsdarstellung umfasst zwei Flurstücke, die westliche Fl.Nr. 376/25 Gmkg. Grubweg mit einer Größe von 1,35 ha und die östliche Fl.Nr. 376/27 Gmkg. Grubweg mit einer Größe von 0,92 ha. Während es für das westliche Fl.-St. 376/25 bereits eine zurückhaltende genehmigte Bebauung aus den Jahren 2003, 2008 und 2010 gibt (Entrindungsanlage, Unterstellhalle mit umgebenden geschotterten Lagerflächen und Grünflächen) gibt, ist eine seinerzeit erteilte Vorbescheids-Genehmigung zur Betriebserweiterung bzw. Verlagerung des Sägewerks auf das östliche Fl.-St. 376/27 nicht mehr verlängert worden und verfallen. Lt. unserem Kenntnisstand kann aus emissionschutzrechtlichen Gründen ein Sägewerksbetrieb an diesem Standort nicht mehr errichtet werden und soll lt. eigenen Aussagen des Betriebseigentümers und seines Planer auch nicht mehr erfolgen. Vielmehr soll unabhängig von der Entwicklung des alteingesessenen Betriebes mit seinem Kernsitz im Tal des Satzbaches eine Fläche für Gewerbe bzw. eingeschränktes Gewerbe ausgewiesen werden. Diese Ablösung von einer tatsächlichen Betriebserweiterung schafft einen Bezugsfall. Zudem könnte eine Betriebserweiterung des südlich anschließenden Betriebes in Richtung Osten nicht mehr abgelehnt werden. <u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> Aus naturschutzfachlichen Gründen lehnen wir die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes in der beabsichtigten Form ab. Einer Darstellung der bisher genehmigten Betriebsnutzung im Außenbereich stimmen wir insofern zu, als dass diese Flächen des westlichen Fl.-St. 376/25 nicht mehr als Wald im Sinne des Waldgesetzes, sondern als Offenlandflächen im Außenbereich mit den entsprechenden Gebäudeumgriffen dargestellt werden. Soll aus zwingenden betrieblichen Gründen (Ergänzung der städtebaulichen Begründung s. unter Pkt. „Nachzureichende bzw. nachzubessernde Unterlagen“ unserer Stellungnahme) die Nutzung auf dem Fl.-St. 376/25 erweitert und verfestigt werden, so ist es aus naturschutzfachlichen Gründen erforderlich, die Gewerbegebietsausweisung auf den westlichen Teil und somit Fl.-St. 376/25 der Gemarkung Grubweg zu beschränken. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten auf Fl.Nr. 376/27 Gmkg. Grubweg lehnen wir ab (s. rote Begrenzungslinie in Anlage 3).

Begründung:

1. Eine Entwicklung der Flächennutzungsplanung aus den Vorgaben des Regionalplanes entspricht der behördenverbindlichen Planungshierarchie. Der Regionalplan stellt für diesen Bereich komplett ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar.
2. Der Wald ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes, nördlich der St 2319 zwischen Kastenreuth und Ziegelreuth. Eine Flächenverkleinerung widerspricht dem Regionalplan, schafft Bezugsfälle und mindert die ökologischen Funktionen großer zusammenhängender Waldflächen und deren Lebewelt. Nach Osten fällt der bewaldete Bereich zu einer Dobellandschaft ab, die zum Scharbach und zur Donau hin entwässert. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen vermindert den Puffer hierzu.
3. Während der westliche Teil bereits durch Genehmigungen im planungsrechtlichen Außenbereich überplant und gerodet wurde, überschreitet die Erweiterung nach Osten die durch den vorhandenen Betrieb und den südlich anschließenden Betrieb vorhandene Begrenzungslinie nach Osten in ein großes zusammenhängendes Waldgebiet, das im Regionalplan mit der entsprechenden Gewichtung eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bedacht wurde. Die zumutbare Begrenzung nach Osten wird auch durch den südlich anschließenden Betrieb vorgegeben. Siehe hierzu auch die rote Linie in der Anlage 3.
4. Der Wald erstreckt sich auf einer Kuppenlage mit Tertiärablagerungen mit nur geringer Humusaufgabe und beherbergt den für das Stadtgebiet relativ seltenen Waldtyp eines Heidelbeer-Kiefernwaldes, der sich aufgrund der fehlenden historischen Nutzungsformen allerdings in Ansätzen bereits zu einer anderen, aber nicht minder wertvollen Tannen-Buchen-Gesellschaft mit anderen beteiligten Laubhölzern entwickelt. Die Beseitigung ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff. Der Ausgleich ist noch nicht abschließend geregelt.

Unabhängig von obiger Stellungnahme sind folgende Unterlagen nachzureichen bzw. nachzubessern.

- Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ist in den Unterlagen nicht vorhanden. Dieser ist nachzureichen.
- In der städtebaulichen Begründung zur 117. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus unserer Sicht die betrieblichen Belange unzureichend und zu pauschal ausgeführt. Die Erweiterung der Betriebsfläche um ca. 1 ha nach Osten in die noch vorhandenen und im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesenen Flächen erfordert aus unserer Sicht eine spezifische und differenzierte Ausführung für die Gegebenheiten des holzverarbeitenden Betriebes. Aufgrund der Wertigkeit des Gebietes genügt aus naturschutzfachlicher Sicht hier nicht die – wie in Absatz 3 und 4 aufgeführten - identische Begründung anzuführen wie für den vorhandenen Betrieb auf Fl.-St. 376/25 und angrenzenden vorhandenen Betrieb im Süden bei der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hinweise:

- Durch eine illegale Maßnahme wurde der Wald auf Fl.Nr. 576/27 Gmkg. Grubweg im Vorgriff bereits gerodet; die ehemalige Waldfläche wurde bereits umgenutzt (und unseres Wissens weiterverpachtet). Rechtlich ist die östliche Fläche noch Wald im Sinne des Waldgesetzes (s. Auszug aus dem Luftbild in der Anlage)
- Wird aus betrieblichen Gründen die Darstellung von GE auf den bisher als Waldfläche dargestellten beiden Grundstücken weiter verfolgt, so sind in der 117. Änderung die als Ausgleich vorgesehenen Aufforstungen in der 117. Änderung des FNP darzustellen bzw. soweit sie auf Landkreisgebiet erfolgen sollen,

	<p>in die städtebauliche Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>B. Bebauungsplan „Am Burgholz, Bauabschnitt B“ <u>Gegebenheiten:</u> Gegenüber der ersten TÖB-Beteiligung (BA A und B noch gemeinsam in einem B-Plan) wurde der Geltungsbereich um ca. 1 ha in östliche Richtung erweitert. Für dieses Areal gab es vor Jahren einen Vorbescheid, den der Antragsteller für eine seinerzeit erforderliche Betriebserweiterung nicht mehr weiter verfolgte und deshalb kein Antrag auf Verlängerung gestellt wurde.</p> <p><u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> s. 117. Änderung FNP/LPI. <u>Wir lehnen eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten auf Fl.-St. 376/27 naturschutzfachlich ab.</u> Begründung: s. 117. Änderung FNP/LPI. Werden entgegen der naturschutzfachlichen Stellungnahme die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf den Fl.-St. 376/25 und 376/27 Gmkg. Grubweg geschaffen, so nehmen wir im Detail zu Umweltbericht und Eingriffsregelung im BauGB zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p><u>„Begründung“ (?) mit integriertem Umweltbericht Ziff. 1 bis 5 und Umweltbericht Ziff. 6:</u> Hinweis: Die Gliederung ist etwas ungewöhnlich und verursacht Redundanzen; es sind aber auch widersprüchliche Aussagen vorhanden zwischen dem Block Begründung Ziff. 1 bis 5 und dem Block Umweltbericht Ziff. 6. Wir regen an, die Inhalte zusammenzufassen. Die widersprüchlichen Aussagen sind in jedem Fall auszuräumen.</p> <p>Folgende <u>Änderungen</u> halten wir für erforderlich: Ziff. 1.1 und 1.2: Die Notwendigkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches um knapp einen Hektar in Richtung Osten um Fl.-St. 376/27 in das zusammenhängende Waldgebiet hinein wird mit einer dringend erforderlichen Betriebserweiterung begründet, die andernorts aufgrund der Betriebsabläufe nicht verwirklicht werden kann. Da der B-Plan aber ein GE bzw. beschränktes GE zulässt, das auch eine Ansiedlung von Betrieben erlaubt, die nicht zwingend der Betriebserweiterung des alteingesessenen Betriebes dient, halten wir folgende Vorgehensweise für erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Definition der Art und Weise der erforderlichen Nutzung für die zwingend erforderliche Betriebserweiterung des Sägewerkes durch den Antragsteller und 2. Verankerung dieser Definition im Städtebaulichen Vertrag, 3. um Bezugsfälle auszuschließen. <p>Erforderliche <u>Änderungen im Detail</u> (untergeordnete Bedeutung): Ziff. 2.1 Abs. 1 FNP: Verweis auf 117. Änderung statt auf 101. Änderung! Ziff. 3.4, letzter Satz: Umformulieren: die Rodung von 0,95 ha auf Fl.-St. 476/27 erfolgte ungenehmigt und im Vorgriff auf die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes. Ziff. 4.3: Formulierung bitte an die textliche Festsetzung unter Ziff. 2.4 und Ziff. 2.6 anpassen. Ziff. 4.8: „...ist die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich.“ Bitte klären...- meines Wissens gibt es keinen rechtsgültigen B-Plan (?) Ziff. 5: <ul style="list-style-type: none"> • Widerspruch zur textlichen Festsetzung Ziff. 2.8. Bitte entscheiden, wie mit dem Saatgut verfahren werden soll. </p>
--	--

- Autochthon oder RSM. Wir beharren nicht auf einer autochthonen Saatgutmischung innerhalb des Betriebsgeländes.
- Widerspruch zur textlichen Festsetzung Ziff. 2.16.
Wir fordern eine autochthone Pflanzenverwendung lediglich für die Vorpflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang des östlich anschließenden Waldes.
Bitte in der Legende differenzieren. Die dann aufzunehmende Formulierung ist unter dem Punkt Textliche Festsetzungen näher ausgeführt (Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.16.).

Umweltbericht Ziff. 6:

Ziff. 6.1.1, Abs. 1:

S. Anmerkungen zu Ziff. 1.1 und Ziff. 1.2 der Begründung mit integriertem Umweltbericht.

Ziff. 6.5.2 b), Absatz 2 „Bestand“:

Unseres Wissens wird rechtlich zulässig nur das Fl.-St. 376/25 mit einer Größe von 1,34 ha gewerblich genutzt. Dies entspricht aber allenfalls knapp 2/3 der Fläche beider Flurstücke 367/25 und 367/27 (insg. 2,29 ha) im Geltungsbereich. Bitte korrigieren bzw. relativieren.

Ziff. 6.5.2 b), Randbereiche“:

Die hier angestellten Vermutungen und ihre Folgerungen sind ausführlicher zu behandeln; es ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung für den gerodeten, knapp 1 ha großen Waldbereich nach zu reichen. S. auch diese Stellungnahme „Nachzureichende Unterlagen“.

Anmerkung:

Für die Planung ohne Erweiterung nach Osten um Fl.-St. 376/27 hätten die Angaben zur Beurteilung ausgereicht.

Ziff. 6.5.2 b), Absatz 2 „Auswirkungen“, S. 15 Abs. 2:

Die Vögel können in der Regel nicht in die angrenzenden Waldbestände ausweichen, weil die Reviere besetzt sind.

Durch die Nahe an den Wald heranrückenden Baugrenzen ist eine Verschattung des künftigen Waldrandes aus unserer Sicht sehr wohl gegeben.

Ziff. 6.5.2 b), Absatz 2 „Auswirkungen“, S. 15 Abs. 4:

Letzten Satz bitte streichen oder umformulieren, da irreführend. Für die spezifisch angepassten Tierarten des Waldes/Waldrandes bedeutet der Eingriff einen Lebensraumverlust. Sollten Allerweltsarten einer parkartigen Gestaltung zunehmen, so bedeutet dies keine Aufwertung.

Ziff. 6.5.3, Ziff. 2:

S. Anmerkungen zu Ziff. 1.1 und 1.2.

Ziff. 6.6:

Vermeidungsmaßnahmen:

Der unter dem Spiegelstrich 3 aufgeführte Verzicht auf eine Einfriedung findet sich in den textlichen Festsetzungen des B-Planes nicht wieder.

Bitte dort aufführen.

Spiegelstrich 6 ist irreführend. Es handelt sich immerhin um eine GRZ von 0,6. Zur Klarstellung sollte dieser Inhalt unter den vorherigen Spiegelstrich mitaufgeführt werden:

„...Verwendung sickerfähiger Beläge soweit möglich und Lagerplätze als Kiesflächen...“

Tab. 2 Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen:

„Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, rechte Spalte“

„...nur z.T. Wald“. Anmerkungen: Nachdem die neu in Anspruch genommene Fläche knapp 1 ha Waldfläche betrifft, ist diese nicht untergeordnet.

„Schutzgut Klima und Luft“, rechte Spalte:

Nachdem eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, kann man nicht von einem geringen Versiegelungsgrad sprechen (evtl. ist aber die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen gemeint...)

Ziff. 6.7, Abs. 2 bis 3:

S. Anmerkungen zu Ziff. 1.1. und 1.2.

Ziff. 6.7, Abs. 4:

Letzter Satz kann so nicht mitgetragen werden. Alternative Planungsuntersuchungen müssten nicht zwingend Waldflächen in

Anspruch nehmen.

Zusammenfassung, S. 24, Abs.4:

Die Verbesserung des Umweltzustandes durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann nicht nachvollzogen werden.

Zusammenfassung, S. 2, Abs. 5:

Aussage kann so nicht mitgetragen werden; s. auch naturschutzfachliche Stellungnahme. Es fehlt zudem die artenschutzrechtliche Abschätzung und Prüfung für den gerodeten knapp 1 ha großen Wald.

Fehlende Unterlagen im Umweltbericht:

Die Unterlagen/der Umweltbericht sind/ ist um artenschutzrechtliche Aspekte als Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch die uNB – Potentialabschätzung im Nachgang zur Rodung der östlichen Fläche auf Fl.St. 376/27 zu ergänzen. GG.falls sind artenschutzrechtlich Maßnahmen für die betroffenen Tiergruppen (insbesondere Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Vögel) erforderlich.

Eingriffs-/Ausgleichsberechnung:

Die Eingriffsfaktoren sind wie folgt zu ändern:

1. Für die Intensivierung der Nutzung des Geländes auf Fl.-St. 376/25 (bisher genehmigte 3 Gebäude und Holzlagerplatz) ist ein Eingriffs-Faktor von 0,2 anzusetzen.

Aus den Bescheiden für die bisher genehmigte Nutzung sind noch 1.800 m² Ersatzaufforstungsfläche offen und nicht erbracht. Diese 1.800 m² sind für die Nutzung von Fl.-St. 567/25 zusätzlich nachzuweisen (eigentlich Gegenstand der alten Genehmigungen)

Begründung/Erläuterung:

- a) Genehmigter Bestand (VE 232-2003, VE 393-2008, VE 290-2010) auf Fl.-Nr. 376/25 Gmkg. Grubweg (Gesamtfläche 13.395 m²)
 - 3 Gebäude (überbaute Fläche 958 m²: Unterstellhalle, Lagerhalle, Abbundhalle),
 - Schotterfläche als Holzlager (8.203 m²) und
 - Grünfläche (4.235 m²; davon ca. 850 m² jetzige Ausgleichsfläche entlang der Str.)

Eingriffe durch den Bebauungsplan „GE Am Burgholz“, Bauabschnitt B: Baugrenzen und GRZ 0,6 über Schotterfläche 8.203 m² und Grünfläche 4.235 m²:

- b) Bei der Baugenehmigung von VE 232-2003 wurden 13.395 m² Waldfläche gerodet. Seinerzeit wurde eine Ersatzaufforstung in der nämlichen Größe als Auflage formuliert.

Die Ersatzaufforstung wurde nur teilweise erbracht. Nach Aktenlage sind noch 1.800 m² Ersatzaufforstungsfläche nicht nachgewiesen. Deshalb soll dieses Ausgleichserfordernis mit in diese Ausgleichsberechnung aufgenommen werden.

Die Ersatzaufforstung für VE 232-2003 wurde bisher in folgenden tatsächlichen Größenordnungen (Information Forst) auf folgenden Grundstücken erbracht:

Fl.-Nr.	Gmkg.	Eigentümer	Fläche in m ²
115/2	Grubweg	N.N.	4.000
1440	Salzweg	N.N.	3.120
1439	Salzweg	N.N.	4.370
Summe			11.490

2. Für den Waldbestand (9.523 m²) für die Betriebserweiterung auf Fl.-Nr. 376/27 Gmkg. Grubweg ist ein Eingriffs-Faktor von 1,2 anzusetzen.

Hinweis:

Hier sind nur Analogieschlüsse aus dem Bodenbeschaffenheiten und dem Waldbestand aus den westlich und östlich anschließenden Wäldern auf dieser Kuppenlage möglich, da der Wald bereits im Vorgriff einer vorliegenden Genehmigung gerodet wurde.

Es handelte sich nach unserer Auffassung um einen bodensauren Heidelbeer-Kiefernwald auf mächtigen Tertiärkiesen (40 m) mit schwacher Humusauflage (Podsol); Tendenz der Umwandlung in Laubmischwald

(Kie, Bu, Bi, Fi und gute Naturverjüngung von Bu und Fi)
Oberste Wertstufe, Versiegelungstyp A
Faktor 1,0 bis 3,0
Wert im unteren Bereich

Faktor 1,2

Anmerkung:

Nach unserem Kenntnisstand möchte der Vorhabensträger den Ausgleich über Erstaufforstungsflächen erbringen, die unmittelbar an das große zusammenhängende Waldgebiet anschließen, in welchem der Eingriff/ die Rodung stattfindet. Dies ist naturschutzfachlich sehr zu befürworten (s. auch Übersichtslageplan auf S. 14). Er hat hierfür bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung auf Gemeindegebiet Salzweg eingeholt. Falls er diese Fläche heranziehen will, gelten lt. Vereinbarung mit dem Vorhabensträger bestimmte Qualitätsstandards für die Ausgleichfläche bzw. den Zielbestand der Erstaufforstung. Die Erstaufforstungsfläche wird mit dem Faktor 1,0 anerkannt; da sich erst ein reifer Waldstandort in vielen Jahren entwickeln wird, liegt der Aufwertungs-Faktor nicht höher. Bei der Erstaufforstungsgenehmigung wurde die Fachbehörde des Landratsamtes beteiligt. Es handelt sich dabei um 0,75 ha von Fl.-St. 1440 der Gemeinde Salzweg; eine Teilfläche wurde seinerzeit bereits für die Ersatzaufforstung für Fl.-St. 376/25 herangezogen (s. Übersichtstabelle alte Genehmigungen auf S. 11 oben). Weiterhin hat der Vorhabensträger eine Fläche in Zieglreuth auf Fl.-St. 118/14 der Gemarkung Grubweg vorgeschlagen. Auch hier besteht hinsichtlich der Naturschutzbelange Einverständnis, wenn für die Erstaufforstung dieselben Qualitätsstandards akzeptiert werden wie jüngst bei Fl.-St. 1440 auf dem Gebiet der Gemeinde Salzweg.

Fl.-Nr.	Gmkg.	Eigentümer	Fläche
1440	Salzweg	N.N.	0,75 ha
118/14	Grubweg	N.N.	0,5 ha und mehr

Ersatzaufforstungsflächen/Ausgleichsflächen

Wir weisen darauf hin, dass für die Ausgleichsflächen / Ersatzaufforstungen Folgendes erforderlich ist:

- Eintragen einer Grunddienstbarkeit.
- Auf Flächen der Gemeinde Salzweg greift die Ausweisung von Ausgleichsflächen in deren Planungshoheit ein und die Gemeinde ist zu beteiligen.
- Aufnahme der Ersatzaufforstungsflächen in die Festsetzungen des B-Planes.
- Aufnahme der Ersatzaufforstungsflächen in die 117. Änderung des FNP/LPI.
- Abschließen eines Städtebaulichen Vertrages.
- Aus unserer Sicht sind auch die seinerzeit für die Rodung auf Fl.-St. 376/25 erforderlichen Ersatzaufforstungen in den B-Plan und 117. Änderung des FNP/LPI mit aufzunehmen.

Festsetzungen im Plan und per Planzeichen:

Legende Ziff. 1.5:

Der Löschwassertank ist nur in der Legende dargestellt und nicht im Plan.

Textliche Festsetzungen:

Ziff. 2.3:

Wie im Umweltbericht bzw. der Begründung zum Umweltbericht mehrfach erwähnt, soll eine Einzäunung nach Osten zum Wald hin unterbleiben. Dies ist in die Festsetzungen unter Ziff. 2.3 aufzunehmen.

Ziff. 2.16

Die Legende ist so anzufertigen, dass eine autochthone Gehölzverwendung für die Pflanzung im Osten vor dem Waldrand sichergestellt wird. Hierfür ist folgendes Herkunftsgebiet bindend:

Zu verwenden sind Herkünfte aus

Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen!

	<p>Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)</p> <p>Vgl. http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oekGeMap , Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.</p> <p>Für die Arten des gebuchteten Waldmantels sind deshalb folgende Arten aus der Liste zu nehmen: Amelanchier lamarckii (nicht alteinheimisch) Cornus mas (nicht alteinheimisch) Rosa canina (nur örtliche Herkünfte verwenden! S. Gemeindefliste autochthoner Gehölze auf der Homepage der Regierung von Niederbayern) Rubus fruticosus (kommt in der Regel von selbst). Nachdem es sich hier um Tertiärkiese handelt dürften sich auch folgende kalkliebende Arten nicht behaupten: Ligustrum vulgare</p> <p>Für die Baumarten ist aus dem Waldmantel zu streichen, da hier nicht vorkommend (Arealkarte): Sorbus domestica (Alb).</p> <p><u>Städtebaulicher Vertrag:</u> Zur Sicherung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist ein Städtebaulicher Vertrag vor Planreife des Bebauungsplanes abzuschließen.</p>
<p>DSt. 520 – Verkehrsplanung 26.04.2016</p>	<p>Für Grundstücksausfahrten sind die freizuhaltenden Sichtfelder jeweils in beide Fahrrichtungen einzutragen.</p> <p>Der Investor / Grundstückseigentümer sollte gebeten werden zu prüfen, ob die beiden vorgesehenen bzw. im Bestand bereits vorhandenen Grundstückszufahrten nicht auf eine Zufahrt reduziert werden könnten, die etwa mittig zwischen den beiden bisherigen Zufahrten liegen könnte. Neben der Zustimmung des Grundstückseigentümers wäre auch die Verträglichkeit mit dem vorliegenden Ausgleichskonzept Voraussetzung.</p> <p>Sollte es bei den bestehenden Zufahrten bleiben, weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Salzweg in Bereich der nördlichen Zufahrt eine Querungshilfe errichten möchte, die die An- und Abfahrbarkeit der nördlichen Zu- und Ausfahrt aus bzw. in Richtung Salzweg einschränkt (nur für Pkw). Die Abstimmung zwischen der Gemeinde Salzweg und dem Grundstückseigentümer / Investor sollte im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren rechtzeitig erfolgen, um ggf. entsprechend darauf reagieren zu können.</p> <p>Die in der Legende aufgeführte Signatur „Zufahrtsbeschränkungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen“ fehlt in der eigentlichen Plandarstellung und muss entsprechend ergänzt werden.</p>
<p>DSt. 530 – Stadtgestaltung, Altstadtfragen</p>	<p>Im Bebauungsplan sind, entgegen den Aussagen in der Legende, in der planlichen Darstellung keine maximalen Wandhöhen angegeben.</p>
<p>Landratsamt Passau – Raumordnung 12.05.2016</p>	<p>Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind für eine Beurteilung nicht ausreichend.</p> <p>Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung, 29.04.2016 Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll nun der nördliche Bereich des Gewerbegebietes überplant werden. Wie bereits in der Beteiligung zum F-Plandeckblatt 101 und dem B-Plan Burgholz Abschnitt A mitgeteilt ist aus fachtechnischer Sicht eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung und Beurteilung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet Langäcker zu fordern. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung. Diese Untersuchungen sind für die nun geplante Fläche noch dringlicher, da sie unmittelbar</p>

	<p>südlich an die schutzwürdigen Nutzungen (WA Angl, MI Langäcker) angrenzt. Die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen reichen aus fachtechnischer Sicht nicht aus, um sicher zu stellen, dass an den genannten Immissionsorten keine unzulässigen Immissionen und somit die die Anforderungen des § 22 BImSchG sicher einzuhalten. Auch wenn Sägewerke nicht gem. § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind, so sind sie sicherlich nicht als „das Wochen nicht wesentlich störende“ Betriebe einzustufen. Aus fachtechnischer Sicht bestehen damit erhebliche Bedenken gegen diese Planung.</p> <p>Bereich Bauen, 14.04.2016 Der Geltungsbereich grenzt im Süden an unsere Liegenschaft in Salzweg an. Dazwischen liegt ein Grünstreifen, der dem Freistaat (Forst) gehört. Als Art der baulichen Nutzung ist ein GE festgesetzt, das jedoch nur eingeschränkt möglich ist. Hierzu wurden max. zulässige flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Grundsätzlich bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken. Die max. zulässige Wandhöhe wurde jedoch nicht in die Nutzungsschablone aufgenommen gem. der Festsetzung unter Ziffer 1.2. Dies ist noch zu ergänzen.</p> <p>Untere Jagdbehörde, 10.05.2016 Die Maßnahme liegt im Stadtgebiet Passau und befindet sich ca. 30 Meter südlich der Jagdgrenze zum Gemeinschaftsjagdrevier Salzweg, Jagdbogen II. Das Gemeinschaftsjagdrevier Salzweg, Jagdbogen II ist somit nicht betroffen, es bestehen daher aus jagdlicher Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Kreisstraßenverwaltung, 28.04.2016 Keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit der Gemeinde Salzweg entlang den betroffenen Grundstücken Nr. 376/25 und Nr. 376 im Bereich des Übergangs Salzweger Straße / Passauer Straße (PA 20 / PAs20) eine Mittelinsel mit Überquerungshilfe vorgesehen ist. Dabei sind zusätzliche Flächen vom Grundstück Nr. 376/25 notwendig. Es wurden dazu Vorgespräche durch die Gemeinde Salzweg mit dem Grundstückseigentümer geführt. Derzeit erfolgt durch die Gemeinde Salzweg die Planung. Die Stadt Passau wurde im Vorfeld darüber entsprechend informiert. Die Kreisstraßenverwaltung ist an der Umsetzung der geplanten Maßnahme im Hinblick der neuen Dienststelle in Salzweg beteiligt.</p>
<p>Gemeindeverwaltung Salzweg 18.04.2016</p>	<p>Grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie bereits beim Abschnitt A des B-Planes angemerkt ist darauf zu achten, dass keine LKW auf der Salzweger Straße parken, da dies zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung führt. - Die beiden geplanten Zufahrten im südlichen Bereich Abschnitt B und nördlicher Bereich Abschnitt A sollten zu einer gemeinsamen Ausfahrt verschmelzen. - Aufgrund der Planungen der Gemeinde Salzweg und des Landkreises Passau für eine Fahrbahnverschwengung mit Mittelinsel im Bereich des Ortsausganges Salzweg (auf Gebiet der Stadt Passau) wird eine Befahrung der nördlichen Einfahrt mit Sattelzügen nur mehr eingeschränkt möglich sein. Dies wurde mit dem Grundstückseigentümer bereits besprochen und sollte entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.