

# Flächenutzungsplan, 73. Änderung und parallel Bebauungsplan „GE Kastenreuth – Nord“ Gmkg. Grubweg

## Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Fachstelle	Anregungen, Bedenken	Erledigung
Bayer. Bauernverband 27.06.2014	Keine grundsätzlichen Einwände.	-----
Bischöfliches Ordinariat	Keine Äußerung.	-----
Bund Naturschutz 16.05.2014	<p>1. Durch die Kuppenlage verschärft sich infolge der neuen Gebäude die Fernwirkung, so dass sich das Landschaftsbild nachhaltig negativ verändert. Die Rodung der Gehölze und die Versiegelung des Bodens haben zusätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild, das noch geprägt ist durch Ortsrandlage und Naturnähe.</p> <p>Für die Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen sind in Passau genügend freie Gewerbeflächen vorhanden: vgl. PNP vom 19.04.14 und PNP vom 12.05.14.</p>	<p>Eine Veränderung der Fernwirkung ist nicht auszuschließen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass dieser Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau bereits seit langem als geplante Gewerbefläche dargestellt ist. Zudem besteht mit der südwestlich gelegenen Halle bereits eine deutliche Vorprägung dieses Bereiches. Die geplante Bebauung erhält südlich der Baugrenze mit der vorliegenden Planung eine zu pflanzende Waldfläche. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme bzw. Abwägung der Regierung von Niederbayern verwiesen.</p> <p>Hier ist zu berücksichtigen, dass insbesondere im Bereich Grubweg keine festgesetzten Gewerbeflächen verfügbar sind. Evtl. freie Flächen in Sperrwies bzw. im übrigen Stadtgebiet stellen insbesondere für Firmen, die sich aufgrund ihrer Abläufe bzw. ihres Kundenkreises usw. nördlich der Donau orientieren müssen, keine geeignete Alternative dar.</p>

	<p>Daher sind die Planungen entweder zurückzunehmen oder die Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu erweitern:</p> <p>a) Die Rücknahme der Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild bzw. Ortsbild kann nicht einfach durch einen Waldsaum bzw. durch eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt werden, denn eine forstwirtschaftliche genutzte Waldfläche ist kein Ersatz für eine höherwertige Ökofläche.</p> <p>b) Bei dem Verzicht auf die forstwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen Fl.Nr. 491 und 533 muss mittels Kontrolle darauf geachtet werden, dass kein unerlaubter Holzeinschlag erfolgt bzw. die Erlaubnis zur Borkenkäferbekämpfung nicht missbräuchlich erfolgt. Eventuell durch Borkenkäferbekämpfung gefällte Bäume müssen im Waldstück liegen bleiben.</p> <p>2. Schüttböschungen sollen nicht erfolgen.</p> <p>3. Im MI sollen die Gebäude in einem maximalen Abstand zum Wald errichtet werden.</p>	<p>Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der hierfür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden für geeignet erachtet.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass diese Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits auch als geplantes Gewerbegebiet dargestellt ist. Der festgesetzte neu zu schaffende Waldsaum / Fläche für die Forstwirtschaft dient insbesondere zur Eingrünung als auch zum Erhalt der ökologischen Verbindung zur Waldfläche im Nordwesten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Borkenkäferbekämpfung hat entsprechend der rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.</p> <p>Siehe Abwägung zur Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Siehe Abwägung zur Unteren Naturschutzbehörde.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Forsten 26.05.2014</p>	<p>Am 20.05.2014 wurden die beiden Grundstücke (Fl.Nrn. 533 und 491 Gmkg. Salzweg) vom zuständigen Revierförster begangen und auf Eignung zur Stilllegung geprüft. Die zwei räumlich zusammenhängenden Flächen werden aufgrund ähnlicher Standortbedingungen, Bestandstrukturen und Baumartenzusammensetzung gemeinsam besprochen.</p>	

	<p><u>1. Lage und Bestandsbeschreibung</u>  Die Grundstücke besitzen eine Länge von 230 m und eine max. Breite von 40 m (ausnehmend das nördliche Teilstück von Fl.Nr. 491) und sind schwach nach Norden geneigt. Lt. Bebauungsplan handelt es sich um einen 60-80jährigen Fichtenbestand. Jedoch ist der aufstockende Bestand ein strukturreiches Tannen-Altholz in Verjüngungsphase mit einzelnen Kiefern und Fichten. Weiter wächst eine unregelmäßig verteilte bzw. unterschiedlich hohe Naturverjüngung aus Tanne mit vereinzelt Fichten und Ebereschen unter dem Altholzschirm. Ansonsten besteht die Bodenvegetation hauptsächlich aus Heidelbeere. Im Süden bzw. im Norden an der Gemeindestraße Salzweg nach Kiesling und nahe dem Gewerbegebiet ist die Fichte im Altbestand etwas stärker vertreten. Das Durchschnittsalter liegt bei ca. 70 Jahren, der Brusthöhendurchmesser der Alttannen reicht bis zu ca. 60 cm; der Bestockungsgrad variiert kleinräumig zwischen gedrängt bis licht und räumig. Der Bestand ist am besten mit Tannen-Plenterwald beschrieben. Stehendes oder liegendes Totholz wurde ebenso wie Biotopbäume nicht vorgefunden. An Fichtennaturverjüngung wurde Fraß der Kleinen Fichtenblattwespe beobachtet.</p> <p><u>2. Würdigung</u>  Das Ziel der Flächenstilllegung ist lt. Anlage 2 des Bebauungsplanes „die Entwicklung eines strukturreichen Waldbestandes mit Altholz und Totholz“. Wenn Wälder zur Stilllegung als Ausgleichsmaßnahme ausgewählt werden, sollen sie Punkt 8 der „Hinweise für naturschutz- und waldrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“ (16.7.2014) entsprechen, der wie folgt lautet: <i>„Ein flächenhafter Nutzungsverzicht kann in geeigneten Waldbeständen (i.d.R. als reife Waldbestände mit naturnaher Baumartenzusammensetzung) realisiert werden. Es sind solche Bestände zu wählen, die bereits deutliche Merkmale und Strukturen der Alters- oder Zerfallsphase eines naturnahen Waldes aufweisen (reich an Totholz und Biotopbäumen) oder es sind gezielte Maßnahmen zu ergreifen, die Totholz oder Biotopbäume in diesem Bestand erzeugen.“</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

	<p>Dieser Einschätzung liegt folgende Würdigung zu Grunde:</p> <p>1. Das Waldgebiet liegt im Wuchsgebiet 11.2/2 Ilzvorland auf einer Seehöhe von 400 m NN. Das tertiäre Ausgangsgestein sowie die Bodenvegetation zeugen von saurem, basenarmem Boden. Das bestätigt auch die Überprüfung anhand der vorliegenden Standortsunterlagen. Unter den gegebenen Temperatur- und Niederschlagsverhältnissen scheiden Walentowski et al. („Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns“) als natürliche Waldgesellschaft den Hainsimsen-Buchewald aus mit Traubeneiche (Hainbuche, Stieleiche, Sandbirke, Fichte, Kiefer, Winterlinde, Tanne und Vogelbeere) als Neben- bzw. Begleitbaumarten. Die vorgefundene Baumartenzusammensetzung der beiden Grundstücke weist keine Ähnlichkeit zur o.g. natürlichen Waldgesellschaft auf. Mittel- bis langfristig ist eine natürliche Entwicklung dahin aufgrund fehlender Buchen-Samenbäume im Umfeld und wegen der auf großer Fläche bereits vorhandenen Tannen-Naturverjüngung nicht zu erwarten.</p> <p>2. Der Bestand befindet sich bei einem Alter von durchschnittlich 70 Jahren noch lange nicht in einer Alters- oder Zerfallsphase. Er weist derzeit weder die entsprechende Stärke noch die notwendigen Biotop- und Totholzbäume auf.</p> <p>3. Der vorhandene Strukturreichtum des Waldes ist das Ergebnis jahrzehntelanger kleinflächiger Einzelstammnutzung (Plenternutzung) in Kombination mit einer erfolgreichen Regulierung des Rehwildes. Durch eine Stilllegung wird der Wald dieses Plentergefüge mittelfristig verlieren, da die unterschiedlichen Stadien der Tannenverjüngung zu einer einheitlichen, strukturarmen Zwischenschicht heran- und zusammenwachsen werden. Das Ziel eines Strukturreichtums wird nicht erreicht, eher wird eine Verschlechterung der Struktur befürchtet.</p> <p>4. Das Waldschutzrisiko wird aufgrund der Bestock-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>kung als durchschnittlich angesehen. Entlang der Gemeindestraße und in der Nähe des Gewerbegebietes werden jedoch verkehrssichernde und waldd-hygienische Maßnahmen aufgrund des höheren Fichtenanteils häufiger notwendig werden.</p> <p>Die Abwägung der vorgefundenen Wälder und der o. g. Hinweise ergeben aus Sicht der Forstverwaltung, dass die Waldflächen zur Stilllegung nicht geeignet sind.</p> <p>Aus der Gesamtschau aller Argumente empfiehlt sich eine sehr dosierte, bestandsstrukturierende Plenternutzung unter Schonung von potentiellen Biotop-, Höhlen- und Totholzindividuen dort, wo verkehrssicherungsrelevante Argumente nicht ins Spiel kommen.</p> <p>Eine vollständige Nutzungsaufgabe wird aus den genannten Gründen nicht befürwortet.</p>	<p>Laut Einschätzung der hierfür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde liegt mit dem vorgesehenen Nutzungsverzicht eine geeignete Ausgleichsmaßnahme vor.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft 26.05.2014</p>	<p>Keine Einwände, da landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Umliegende landw. Hofstellen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p>	<p>-----</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr 29.05.2014</p>	<p>1. Den Schutzgütern Mensch, Umwelt und Sachwerten kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere sind die Schutzziele der BayBO zu beachten, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.</p> <p>2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfes für den objektbezogenen Brandschutz (DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen.</p> <p>Danach ist vorliegen unter Heranziehung des Arbeitsblattes W 405 (GE mit GFZ &gt; 1,0 und mehr als 1 Vollgeschoss) für den Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h für zwei Stunden sicher zu stellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung aus Hydranten ist</p>	<p>Wird, soweit im Bauleitplanverfahren möglich, berücksichtigt. Im Übrigen erfolgen die diesbezüglichen Regelungen in den Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

nicht ausreichend. Lediglich auf der Salzweger Straße ist ein (!) Hydrant vorhanden. Dessen Ergiebigkeit bzw. Leistungsfähigkeit ist nicht bekannt. Die Leistungsfähigkeit bzw. Ergiebigkeit dieses Hydranten ist bei den Stadtwerken zu erfragen und von dort zu bestätigen (Ergiebigkeit für 2 Stunden bei einem Fließdruck von mind. 1,5 bar).

Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem „Umkreis“ (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung von Löschleitungen) von 300 m berücksichtigt werden. Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff ist in ausreichender Anzahl vorzusehen (Abstände max. 80 bis 100 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Hydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mind. 600 Liter/min. sicher zu stellen. Der erste Hydrant soll max. 80 m vom Objekt entfernt sein.

Die im Bebauungsplan in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte „Regenrückhaltung“ ist zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes völlig ungeeignet und stellt keine ausreichende Lösung dar, da nicht gewährleistet wäre, dass die (über das Hydrantennetz hinaus) mindestens notwendige Löschwassermenge dort uneingeschränkt und ausreichend zu jeder Jahreszeit vorgehalten werden könnte.

Soweit die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz nicht ausreichend ist, sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes deshalb ergänzend unterirdische Löschwasserbehälter an geeigneter Stelle zu errichten, die ausreichend zu bemessen und entsprechend DIN 14230 auszuführen sind.

3.  
Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflä-

Laut Auskunft der Stadtwerke Passau kann hier eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für bis zu 2 Stunden aus dem Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Da dies für das geplante Gewerbegebiet nicht ausreichend ist, wird der restliche erforderliche Löschwasserbedarf in hierfür geeigneten Löschwasserbehälter bereit gestellt. Die Details werden im Baugenehmigungsverfahren mit dem Brandschutzkonzept geregelt bzw. nachgewiesen.

Wird berücksichtigt (siehe oben).

Wird berücksichtigt (siehe oben).

Wird, soweit im Bauleitplanverfahren möglich, berücksichtigt. Im Übrigen

	<p>chen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.</p> <p>Alle baulichen Anlagen müssen ganzjährig über ausreichend breite und tragfähige Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Die etwa notwendige Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) ist besonders zu berücksichtigen.</p>	<p>erfolgen die diesbezüglichen Regelungen in den Baugenehmigungsverfahren bzw. ist vom Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber zu veranlassen.</p>
<p>Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz 21.05.2014</p>	<p>Dem Planungszweck und –ziel können wir grundsätzlich folgen, insbesondere der Absicht, die Nachfrage nach Gewerbeflächen speziell für kleinteiligere Gewerbebetriebe in geeigneter Lage zu bedienen.</p> <p>Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich in der Nähe des Plangebietes sowie innerhalb des Plangebietes Handwerksbetriebe befinden (Salzweger Straße 3 und 13). Unmittelbar betroffen von den Planungen ist der bestehende Kraftfahrzeugtechniker-Betrieb Thomas Amsl (Salzweger Str. 13). Der branchentypischen Eigenart einzelner Betriebe nach, können von diesen Handwerksbetrieben auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen bzw. auch betriebsbedingter oder kundenseitiger Verkehrslärm ausgehen. Mögliche Emissionen gilt es bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Um den Bestandsschutz der bestehenden Betriebe zu wahren, müssen Emissionen, die auf die neu geplante Nutzung einwirken können, bei den weiteren Planungen ausreichend berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass der angeführte Kraftfahrzeugtechniker-Betrieb nach unserem Kenntnisstand auch außerhalb der gem. textlichen Festsetzungen (Punkt 4, Technischer Umweltschutz – Immissionschutz) angeführten Tag-Zeiten nach TA Lärm Emissionen verursacht (Abschleppdienst mit An- und Abfahrten). Somit ist die gem. Festsetzungen vergebene Auflage, dass Liefer- und Werksverkehr nur tagsüber stattfinden darf, nicht umsetzbar. Darüber hinaus dürfen sich aufgrund des Bestandsschutzes die bisher geltenden Auflagen für den Betrieb, insbesondere im Bereich des Immissions-schutzes, durch die Ausweisung eines einge-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Lärmemissionen werden überarbeitet. Dabei werden geeignete, den bestehenden Betrieb berücksichtigende Lärmkontingente für Tag- und Nachtzeit festgesetzt.</p> <p>Bezüglich des Bestandsschutzes des bestehenden Handwerksbetriebes „Salzweger Str. 13“ ist ergänzend festzuhalten, dass dieser Betrieb im Jahr 2005 – im Vorgriff auf den Bebauungsplan „GE Kastenreuth – Nord“ – genehmigt wurde.</p> <p>Dabei hat der damalige Bauwerber schriftlich gegenüber der Stadt Passau die künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt.</p> <p>Bereits in der damaligen Planung war insbesondere östlich des geplanten Gewerbegebietes ein Mischgebiet mit nahezu identischen Baugrenzen vorgesehen.</p> <p>Eine Schlechterstellung für diesen Betrieb ist durch den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht gegeben.</p>

schränkten Gewerbegebietes sowie eines MI-Gebietes nicht verschärfen.

Bezüglich der neu entstehenden Mischgebiets-Parzellen muss sicher gestellt sein, dass keine neuen und schützenswerten Immissionsorte entstehen, die für den angeführten Handwerksbetrieb von Bedeutung sind. Eine in einem MI-Gebiet generell gewünschte gleichberechtigte Mischnutzung in Form von Gewerbe und Wohnen, um eine schleichende Entmischung („Umkippen“) des MI-Gebietes zu vermeiden, ist in diesem Fall als problematisch anzusehen, da sich in diesem Fall für den bestehenden Betrieb, v.a. zu Nachtzeiten, eine verschärfende Situation bzgl. einschränkender Immissionsschutzvorgaben durch die neu geltenden Immissionsorte ergibt.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Zusätzlich werden früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen.

Wir können der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes nur zustimmen, insofern sich die Standortqualität für die bestehenden Handwerksbetriebe nicht verschlechtert. Die Handwerksbetriebe dürfen in der Ausübung ihres Betriebes sowie bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Außerdem muss der Bestandsschutz ausreichend gewahrt werden, indem sich für den angeführten Betrieb (Amsl) speziell durch die neu geschaffenen, schützenswerten Immissionsorte (nahe gelegenes MI-Gebiet) keine verschärfende Situation in Bezug auf den Immissionsschutz, gerade in den Nachtstunden, ergibt. Darüber hinaus dürfen bestehende Auflagen des Betriebes durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht in den Bestandsschutz eingreifen.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Es wird gebeten, die Handwerkskammer im weiteren

	Verlauf zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.	
IHK Niederbayern 21.05.2014	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	-----
Regierung von Niederbayern SG 24 02.06.2014	<p>Zu o.a. Planung wurde von der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde bereits zu einem früheren Zeitpunkt Stellung genommen. Die damals geäußerten Hinweise und Bedenken bezogen sich in erster Linie auf die landschaftlich sensible Situation.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Planung nicht unerheblich weiterentwickelt und verändert. Durch die nun vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen lassen sich Teile der zu erwartenden negativen Auswirkungen mindern. Insbesondere können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorgesehenen Pflanzungen wohl abgeschwächt werden. Auch die Verkleinerung des Gewerbegebietes ist hier zu erwähnen. Vor diesem Hintergrund kann die Planung wohl noch mit den Belangen der Raumordnung in Einklang gebracht werden. Es wäre aber nach wie vor anzuraten, zumindest einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu erbringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In der damaligen Stellungnahme wurde, nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. Vorbelastung (bestehende Halle unmittelbar südlich des Geltungsbereiches), dieser Standort als bereits „gewerblich vorgeprägt“ angesehen und die – damalige, umfassendere – Planung von der Regierung als eine noch vertretbare Ergänzung erachtet. In der nun vorliegenden Planung ist insbesondere nun unmittelbar südlich der geplanten Bebauung eine Eingrünung bzw. eine „zu pflanzende Waldfläche“ festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass keine geeigneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verfügbar sind.</p>
Regionaler Planungsverband Donau-Wald	Keine Äußerung.	-----
Staatliches Bauamt Passau - Bereich Straßenbau 30.04.2014	<p>Das geplante Baugebiet „GE Kastenreuth – Nord“ liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zur Bundesstraße B 12 und ca. 140 m zur Staatstraße 2319. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße PAS 20.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen daher keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Stadtwerke Passau 14.05.2014</p>	<p>Keine Einwände. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen ist sicher gestellt.</p>	<p>-----</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt 23.05.2014</p>	<p><u>Abwasserentsorgung</u> Die geplante abwassertechnische Entsorgung im Trennsystem entspricht den Anforderungen de § 55 WHG. Eine anschließende Einleitung von Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation, wenn auch gedrosselt, widerspricht jedoch den Anforderungen.</p> <p>Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der geplanten Regenrückhaltung und –ableitung (auch außerhalb des Planungsgebietes) sind aufzuzeigen und bis zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.</p> <p>Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:      Naturnahme Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen,      Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken      Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen      Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß      Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.</p> <p>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<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der Entwässerungsplanung möglich.</p>	<p><i>Siehe Abwägung zur Stellungnahme 470 Umweltamt – Wasserrecht.</i></p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>ZAW Donau-Wald 28.04.2014</p>	<p>Grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RaSt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge sind zu beachten.</p> <p><b>Den Planungsunterlagen zu Folge handelt es sich bei den Zufahrten zu den neuen Grundstücken um Privatstraßen. Die Abfallbehälter sind daher an der nächsten öffentlichen Straße, hier Salzweger Straße, bereit zu stellen.</b></p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten.</p> <p>Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter ist vorzusehen.</p> <p>Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter sind zu berücksichtigen. 1.100 Ltr. Müllnormgroßbehälter können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. Außerdem ist die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer / Investor mitgeteilt.</p> <p>Wird dem Grundstückseigentümer / Investor mitgeteilt.</p> <p>Nicht Regelungsinhalt der vorliegenden Bauleitpläne. Ist ggf. vom Grundstückseigentümer zu beachten bzw. ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Nicht Regelungsinhalt der vorliegenden Bauleitpläne. Ist ggf. vom Grundstückseigentümer bzw. Investor zu beachten.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 19.05.2014</p>	<p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Es wird gebeten, zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird dem Investor bzw. Planer zur weiteren Veranlassung mitgeteilt.</p>

	<p>aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, dass folgendes sicher zu stellen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen;</li> <li>• auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) und einzuräumen;</li> <li>• eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen wird vorgenommen und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist;</li> <li>• die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden;</li> <li>• dem Vorhabensträger wird auferlegt, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.</li> </ul> <p>Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort der Telekom in Verbindung gesetzt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. ist vom Investor / Bauwerber (bezüglich der Privatstraßen) sicher zu stellen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. ist vom Investor / Bauwerber (bezüglich der Privatstraßen) sicher zu stellen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. ist vom Investor / Bauwerber sicher zu stellen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanaufstellung können bis zum Abschluss der öffentlichen Auslegung diesbezügliche Änderungen aus rechtlichen Gründen nicht völlig ausgeschlossen werden. Wird zur Kenntnis genommen bzw. ist vom Investor / Bauwerber sicher zu stellen.</p> <p>Wird für die Bereiche außerhalb des Plangebietes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. ist vom Investor / Bauwerber sicher zu stellen.</p>
150 Liegenschaften	Keine Äußerung.	-----
340 Archäologie	Keine Äußerung.	-----

<p>410 Bauverwaltung 28.04.2014</p>	<p>1. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>2. Die Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen in den Plandarstellungen sind ggf. zu ergänzen bzw. zu korrigieren.</p> <p>3. Soweit öffentliche Kanäle oder öffentliche Straßen / Wege zu errichten wären, ist dies im Bebauungsplan nachzutragen und der Bauverwaltung (zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) mitzuteilen.</p> <p>4. Soweit bezüglich 3. kein städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag notwendig ist, müsste ein etwa notwendig werdender städtebaulicher Vertrag bzgl. „Ausgleichsmaßnahmen“ mit der Dst. Umweltschutz geschlossen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird – soweit erforderlich – berücksichtigt.</p> <p>Wird – soweit erforderlich – berücksichtigt.</p> <p>Wird – soweit erforderlich – berücksichtigt.</p>
<p>440 Straßen- und Brückenbau 28.04.2014</p>	<p>Keine Einwände.</p>	<p>-----</p>
<p>450 Stadtentwässerung 22.05.2014</p>	<p>Gemäß § 55 WHG ist das auf einem Grundstück anfallende <b>Niederschlagswasser</b> ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal kann daher nur gestattet werden, wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte.</p> <p>Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die <b>Einspeisung des Oberflächenwassers</b> jedoch gedrosselt zu erfolgen. Um hier keine Verschärfung der Situation durch die vorgesehene Bebauung zu erreichen, soll der <b>maximale Abfluss auf 45 l/sec</b> begrenzt werden.</p> <p>Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben – insbesondere bezüglich der Einleitung in die Kanalisation – sind mit der Dienst-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Da eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer hier nicht möglich (siehe Stellungnahme der Dst. 470 Umweltschutz – Wasserrecht sowie Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes) ist, erfolgt eine Einleitung in den öffentlichen Kanal entsprechend der Vorgaben der Stadtentwässerung.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

	<p>stelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.</p> <p>Zu beachten ist grundsätzlich, dass durch Einhaltung der Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 118 und der DIN EN 752 Überflutungsschäden an bebauten Grundstücken sicher vermieden werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im <b>Trennsystem</b> herzustellen.</p> <p>Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dst. 450 Stadtentwässerung zu regeln.</p> <p>Die Bestimmungen der <b>Entwässerungssatzung</b> der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt bzw. wird dem Bauwerber mitgeteilt.</p> <p>Wird berücksichtigt bzw. wird dem Bauwerber mitgeteilt.</p>
<p>470 Umweltschutz – Immissionsschutz Eingang: 09.05.2014</p>	<p>Keine Einwände.</p>	<p>-----</p>
<p>470 Umweltschutz – Wasserrecht 08.05.2014</p>	<p>Der seit 1.3.2010 geltende § 55 Abs. 2 WHG legt fest, dass Oberflächenwasser zu versickern ist, oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten ist. Nur in absoluten Ausnahmefällen kann die Einleitung in den Kanal erfolgen.</p> <p>Bei der Besprechung am 28.02.2014 wurde vereinbart, dass schriftlich begründet wird, warum hier in den Kanal eingeleitet werden muss. Dabei sind die einzelnen Prüfungen (z.B. Sickertest, Einleitungsmenge in Bach etc.) darzulegen. Diese Alternativenprüfung wurde bis dato nicht vorgelegt.</p>	<p>Das Bodengutachten vom Büro Dr. Schilling (bzw. auch IFB Eigenschenk) beinhaltet die Aussage zur fehlenden <u>Versickerungsmöglichkeit</u> des Oberflächenwassers. Es wurden hierzu Bohrungen, Laboruntersuchungen und Schluckversuche durchgeführt. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist so gering, dass eine funktionsfähige Oberflächenwasserversickerung auch unter Zwischenschaltung eines Retentionsraums nicht sicher gestellt werden kann.</p> <p>Bezüglich der <u>Ableitung</u> des Niederschlagswassers teilte das Ingenieurbüro Richter mit, dass hierfür kein Vorfluter zur Verfügung steht: Der Rosenauer Bach entspringt erst westlich, weiter südlich. Südlich der Salzweger Straße in Höhe des Anwesens Kastenreuth 41 beginnt eine Geländemulde ohne Graben und ohne Wasserführung, die für eine Einleitung von Oberflächenwasser nicht geeignet ist. Für eine weiterführende Ableitung des Ober-</p>

<p>14.05.2014</p>	<p>Nachdem nachweislich beide Varianten (Versickerung bzw. Ableitung in den Rosenauer Bach) ausscheiden, stimmt die Dst. Umweltschutz – Wasserrecht der geplanten, gedrosselten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die städtische Kanalisation zu.</p>	<p>flächenwassers bis in den wasserführenden Bereich des Rosenauer Baches steht keine Kanaltrasse auf öffentlichen Grund zur Verfügung, so dass auch diese Ableitungsmöglichkeit ausscheidet.</p> <p>Da eine Niederschlagswasserableitung über eine Vorflut oder eine Versickerung nicht möglich ist, wird u.a. aufgrund der städtebaulichen Bedeutung dieses Gewerbegebietes in Abstimmung mit der Dst. Stadtentwässerung das Niederschlagswasser über die öffentliche Mischwasserkanalisation (gedrosselt, max. 45 l / sec.) abgeleitet (<i>siehe auch Stellungnahme der Dst. 450 Stadtentwässerung</i>).</p> <p>Die eingeschaltete Regierung von Niederbayern teilte mit, dass mit den Vorschriften über die Grundsätze der Abwasserbeseitigung der Gesetzgeber für den Regelfall eine gebundene Entscheidung herbeiführen wollte. Im Ausnahmefall, nämlich bei einer atypischen Fallgestaltung oder besonderen Umständen, ist aber ein Ermessen eingeräumt. Die Vorschrift soll damit die Spielregel aufstellen aber nicht in letzter Konsequenz ein Baugebiet verhindern, wenn eine Entsorgung nach den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG definitiv nicht möglich bzw. wasserwirtschaftlich nicht sinnvoll ist.</p> <p>Die Einleitung in den Bach kommt hier insbesondere in seinem Oberlauf – wie beschrieben – allein schon aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht in Frage, damit ist – laut der Regierung von Niederbayern – der Weg für eine Begründung der Ausnahme aufgezeigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.</p>
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>470 Untere Naturschutz- behörde 23.05.2014</p>	<p><b>73. Änderung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes:</b></p> <p>Hinsichtlich der Naturschutzbelange zieht die Flächennutzungsplan/Landschaftsplan-Änderung Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild nach sich. Gegenüber der derzeitigen Darstellung des „Geplanten GE“ sind diese aber <b>nicht als so schwerwiegend einzustufen</b>, dass es insgesamt eine <b>naturschutzfachliche Ablehnung der 73. Änderung rechtfertigen würde</b>.</p> <p>Um zu dieser Aussage zu gelangen, halten wir es aber im Zuge der 73. Änderung zusätzlich <b>für erforderlich</b>, dass (nachdem das „Geplante GE“ im Westen zurück genommen wurde) die Darstellung „Geplantes GE“ an der Nordseite des Feldgehölzes (vorgeschlagenes LB) angepasst wird und entfällt. Die Darstellung „Geplantes GE“ hat erst nordöstlich im Anschluss an das Feldgehölz zu beginnen. Auf diese Weise kann das Feldgehölz zumindest auf seiner West- und Nordseite langfristig seine Funktion im Biotopverbund mit den Waldflächen übernehmen.</p> <p>Erläuterung/Begründung obiger Stellungnahme zur 73. Änderung: Inhalt der Änderung: Die naturschutzfachlich erforderliche Abstandsfläche zum bestehenden Wald im Osten wurde von 25 m (Baumwurfzone) auf eine durchschnittliche Breite von 10 m reduziert. Der Kronenüberhang des Waldmantels und der etwas „vorgerückte“ Waldrand auf dem durchschnittlich 10 m breiten Streifen wird als Wald statt als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Erhalt der Geländemulde, die im FNP/LPI als Fläche mit Bedeutung für das Landschaftsbild und die Ökologie dargestellt war, wird in der jetzigen Darstellung des FNP/LPlanes nicht mehr berücksichtigt. Das geplante GE in Kastenreuth wird insgesamt in seiner Ausdehnung reduziert. Im Süden der jetzigen GE-Planung wird ein 25 m breiter Waldkorridor dargestellt.</p> <p>Stellungnahme:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Bei einer Reduzierung des Abstandes von 25 m auf durchschnittlich 10 m Abstand von der Grenze des Waldgrundstückes werden unmittelbare Eingriffe in bestehenden hochwertigen Waldrand mit überwiegend Eichen vermieden. Folgebeeinträchtigungen durch Verkehrssicherung für die betrieblichen Anlagen im Bereich der Baumwurfzone können damit aber nicht ausgeschlossen werden. Die ökologisch besonders wertvolle Kontaktzone Wald/Offenland wird aufgegeben und die vorhandene Entwicklung zu Wald in dem 10 m breiten Streifen weiter verfolgt und als Pufferfläche zum Wald fest gesetzt. Die Beeinträchtigungen werden etwas ausgeglichen dadurch, dass ein 25 breiter Waldkorridor im Süden geschaffen wird, der eine Verbindung zu den nun nicht mehr überplanten (Rücknahme der GE-Ausweisung) landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen herstellt.

Die im FNP/LPI dargestellte Geländemulde ist im Kontext mit der umgebenden Landschaft erlebbar. Sie wird aber intensiv landwirtschaftlich genutzt und findet im Süden durch die Bebauung „GE Kastenreuth – Süd“ ein abruptes Ende. Innerhalb eines Gewerbegebiets lässt sich der Erhalt der Mulde nur schwer verwirklichen, sodass die Mulde sowohl optisch wahr genommen wird als auch die Funktion der Oberflächenwassersammlung erhalten bleibt. Entsprechende Auflagen sollen aber den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

#### **Bebauungsplan/Grünordnungsplan „GE Kastenreuth - Nord“ (GE und MI):**

Mit den Ausführungen des **Umweltberichtes besteht grundsätzlich Einverständnis**. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde verzichtet, da ein Vorkommen streng geschützter Arten auf der Fläche nicht zu erwarten ist, deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen wären oder die bei der Verwirklichung des Vorhabens getötet werden könnten. Das Vorkommen von Spechten oder Wald-Fledermäusen in den angrenzenden Wäldern ist wahrscheinlich. Da die Waldflächen aber nicht betroffen sind, rechtfertigt dies eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht. Die Wiesenbrache auf Fl.Nr. 395/2 zeigte zwar große Ameisenbulte, die der Grünspecht als Nahrungsquelle nutzen kann, die Wiederaufnahme der Nutzung durch die

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft war aber rechtlich zu jeder Zeit zulässig.

Mit der **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht grundsätzlich Einverständnis.**

Die angesetzten Eingriffsfaktoren sind für das MI mit 0,3 und 0,7 tendenziell zu niedrig angesetzt. Mit diesen Faktoren besteht nur dann Einverständnis, wenn die unten aufgeführten erforderlichen Verbesserungen für das ausgewiesene MI Berücksichtigung finden.

Bzgl. der Festsetzungen im B-Plan in Text und Karte sind folgende **Änderungen und Ergänzungen erforderlich:**

**GE:**

Inhaltlich ist es aus unserer Sicht erforderlich, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden; deshalb muss aus naturschutzfachlicher Sicht

- der 25 m Waldkorridor im Süden von künstlichen Schüttböschungen frei bleiben; dies soll in der textlichen Festsetzung zum Ausdruck kommen
- der 10 m breite Pufferstreifen zum Waldrand frei von künstlichen Geländeänderungen bleiben (ebenfalls in die textliche Festsetzung mit aufnehmen)
- im Westen und Norden ein gefälliger Übergang in die freie Landschaft erfolgen, d.h. hier sollen keine harten Kanten entstehen und der Ortsrand eingegrünt erscheinen
- sich die Gewerbebauten möglichst an das vorhandene Gelände anpassen
- das Gelände in den Nachtstunden ohne Beleuchtung bleiben (ist auch aus ökologischer Sicht erforderlich).

Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, ist der Bebauungsplan **um Schnitte zu ergänzen**, die darstellen und fest setzen, ob obigen Forderungen nach gekommen werden kann und welche Vorgaben erforderlich sind, dass möglichst viel Rücksicht auf das Urgelände genommen wird

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Böschungen ist festzuhalten, dass der anzusiedelnde Gewerbebetrieb bezüglich seiner Betriebsabläufe (Staplerverkehr) auf eine ebene Fläche angewiesen ist. Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehenden Betriebes ergeben sich bezüglich des Gelände- bzw. Höhen-niveaus Zwangspunkte, die eine tiefer liegende Ausführung der weiteren Gewerbeflächen, und damit eine Vermeidung von Böschungen, unmöglich macht. Daher wird insbesondere die südlich des Gewerbegebietes festgesetzte 25 m tiefe Waldfläche als Gänze den Geländeunterschied aufnehmen, d.h. als Böschung bzw. Schrägfläche ausgestaltet und damit zu einer verträglichen Eingrünung von Süden her sorgen.

Ein vollständiger Verzicht auf nächtliche Beleuchtung ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich (Näheres siehe unten).

Wird berücksichtigt.

	<p>und hohe Schüttböschungen vermieden werden. Wir halten hierfür einen Längsschnitt und 2 Querschnitte für aussagekräftig. Diese sind zur Vorabstimmung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Wir schlagen vor, dass nach Vorliegen der Schnitte nochmals ein Gespräch mit der unteren Naturschutzbehörde statt findet.</p> <p>Im Zusammenhang hiermit behalten wir uns vor, dass bei Vorlage der Schnitte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gegen die Festsetzungen unter Pkt. 3.1 und 3.2 gg.falls noch Einwände vorzubringen.</li> </ul> <p>Unabhängig davon sind <b>Schüttböschungen auf ein wesentlich geringeres Maß als 5,5 m</b> zu begrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bzgl. Breite und Pflanzenverwendung (Pkt. 6.5.4 Artenliste 3) der vorhandenen Feldhecken entlang der West- und Nordseite noch gesondert Stellung zu beziehen.</li> </ul> <p>Allgemeiner Hinweis zu den Feldhecken: Wir bezweifeln, dass aufgrund der sehr geringen Breite und der bestehenden Grenzabstandsregelung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Einbindung der Gewerbefläche in die freie Landschaft möglich ist.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen sind zu folgenden Punkten <b>Festsetzungen zu ergänzen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beschränkung der Beleuchtung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl der Leuchten auf ein Minimum zu reduzieren</li> <li>• insektenfreundlich</li> <li>• nur nach unten abstrahlend</li> <li>• nicht in den Nachtstunden.</li> </ul> </li> <li>2. Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Okt. und 27. Februar.</li> <li>3. Zielbestand für den 25 m Wald-Korridor benennen (Pkt. 3.5.3): Laubmischwald mit Alt- und Biotopbäumen (sowie ausreichend Totholz) aus Hauptbestand Eiche, Hainbuche mit Winterlinde, Bergahorn, und am Rand mit Weißdorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Feldahorn.</li> </ol>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(Siehe oben).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die westliche Eingrünung wird auf insgesamt 5 m verbreitet um eine wirksame Eingrünung mit Bäumen gewährleisten zu können.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Ein vollständiger Verzicht auf eine Beleuchtung in den Nachtstunden (22:00 Uhr - 06.00 Uhr) ist bereits aus sicherheitstechnischen Gründen (Einbruchsvermeidung usw.) nicht möglich. Die Beleuchtung, bzw. die Lichtemissionen werden jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Zusammen mit den übrigen Festsetzungen zur Beleuchtung wird somit sicher gestellt, dass auch in den Nachtstunden eine –</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Oberflächenwasser: Wir empfehlen <b>dringend, eine extensive Dachbegrünung zu prüfen</b>, um eine zusätzliche Abflussverzögerung zu erreichen, die Verdunstung zu fördern und zusätzlich eine bessere Einbindung der Gewerbebauten in die freie Landschaft zu erreichen.</p> <p><b>MI:</b> <b>Abstandsflächen der geplanten Baugrundstücke und Gebäude zum bestehenden Waldstück:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das nordwestlichste Gebäude und dessen Garten liegen auf der Schattenseite des vorhandenen Waldstücks. Dies zieht langfristig zwangsläufig Konflikte für den Erhalt des Waldbestandes nach sich und gefährdet dessen unbeeinträchtigten Fortbestand. Diese Situation ist zu vermeiden und die Anordnung der Gebäude hat darauf zu reagieren.</li> <li>• Damit langfristig keine Beeinträchtigung des Waldbestandes durch die bestehende Verkehrssicherungspflicht für den Aufenthalt auf den Gartenflächen entsteht, ist ein Abstand von 25 m (Baumwurfzone) von der Gartengrenze zum Waldrand erforderlich.</li> </ul> <p>Wird gegen diese Forderung eines 25 m breiten Abstands abgewogen, so ist zumindest Folgendes zwingend erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die als Sukzessionsfläche fest gesetzte Fläche nordöstlich des Waldstückes ist von einer Gartennutzung auszusparen und darf nicht in die Einzäunung des Wohngrundstücks einbezogen werden. Der 5 m Abstand ist erforderlich, um zumindest die Baumkronen der vorhandenen Eichen am</li> </ul>	<p>insbesondere auch für Insekten – verträgliche Beleuchtungssituation besteht.</p> <p>Die Zulässigkeitszeiträume von Rodungen sind bereits gesetzlich geregelt. Eine zusätzliche Aufführung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Der Zielbestand für den Wald-Korridor wird in der Planung festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der hier vorgesehenen Industriehallen mit Satteldach sind statt einer Dachbegrünung hier geeignete Solar- bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen.</p> <p>Gegenüber der vorhergehenden Planung wurde bei der betroffenen Parzelle die festgesetzte Bebauung bereits so weit als möglich vom Wald weg verlegt. Eine weitere Verschiebung der Baugrenze hätte die Unmöglichkeit der Bebauung zur Folge. Mit den getroffenen Festsetzungen, d.h. insbesondere mit der explizit festgesetzten Sukzessionsfläche erfolgte eine geeignete Regelung.</p> <p>(siehe oben).</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Waldrand zu erhalten, ohne dass abgestorbene Äste im Kronenbereich ständig aufwendig beseitigt werden müssen (typisch für Eichen), weil die Kronentraufe auf dem privaten Gartengrundstück liegt.</p> <p><b>GE und MI:</b> Pkt. 3.5.4 Bei der Angabe „autochthone“ Pflanzenverwendung ist zu ergänzen die Herkunftsregion: Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder Herkunftsregion 6 „Alpen und Alpenvorland“. Zulässig ist analog Pflanzware gem. dem Forstvermehrungsgesetz aus folgenden Erntebeständen: 37 (Bay. Wald), 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten u. Altmooränenlandschaft), oder 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge u. Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken und Hügelland).</p> <p>Pkt. 6.8 Ausgleichsflächen: Bei Maßnahmen der Verkehrssicherung ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde herzustellen (Ausnahme Gefahr im Verzug) sowie bei einem Handlungsbedarf beim Vollzug der Borkenkäferverordnung.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
512 Vermessung	Keine Äußerung.	-----
520 Verkehr	Keine Äußerung.	-----
540 Bauordnung 06.05.2014	Keine Einwände. Bezüglicher des abwehrenden Brandschutzes / Löschwasser ist die Feuerwehr zu beteiligen.	Wird berücksichtigt – vgl. Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr.
610 Wirtschaftsförderung 07.05.2014	Keine Einwände.	-----
Landratsamt Passau SB 223 Raumordnung 26.05.2014	Keine Einwände.	-----
Gemeinde Salzweg 19.05.2014	Keine Einwände. (einstimmiger Gemeinderatsbeschluss).	-----