# Genehmigungsfassung Dez. 2022

# Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 117. Änderung

PASSAU
Leben an drei Flüssen

Stand: 23.11.2022

## „Gewerbegebiet (GE) am Burgholz – Abschnitt B“, mit Darstellung von Ausgleichsflächen; Gemarkung Grubweg

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des bestehenden holzverarbeitenden Betriebs östlich der Salzweger Straße – Fl.Nrn. 376/25 und 376/27Gemarkung Grubweg – geändert. Anstelle der bislang hier dargestellten, in der Realität zu einem großen Teil jedoch nicht mehr zutreffenden Fläche für die Forstwirtschaft wird ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, einschließlich Ausgleichsflächen, dargestellt.

Das geplante „Gewerbegebiet am Burgholz – Abschnitt B“ umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha und liegt knapp 4 km nordöstlich des Stadtzentrums. Die Erschließung erfolgt unverändert über die unmittelbar daran vorbeiführende Salzweger Straße über zwei bereits bestehende Zufahrten. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die nahegelegene und gut erreichbare Auffahrt auf die B 12 sichergestellt. Zudem wurde 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 errichtet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange für den hier bereits angesiedelten Betrieb eine geeignete Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen und der gesamte Bereich neu geordnet. Das Gelände wird im Wesentlichen gewerblich von dem holzverarbeitenden Betrieb genutzt. Die vorgesehene Erweiterung um ca. 1 ha nach Osten hin, ist für das Fortbestehen des Betriebes unerlässlich, da nur hierdurch eine dauerhafte Teilnahme am Wettbewerb gewährleistet werden kann. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes verfolgte Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und die damit einhergehende langfristige Sicherung des Bestandes und der damit verbundenen Arbeitsplätze werden städtebaulich begrüßt.

Eine Realisierung der Erweiterungsflächen an anderer Stelle – d.h. auf bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen der Stadt Passau – ist betriebsbedingt nicht möglich, da die Betriebsabläufe nicht getrennt auf verschiedenen Standorten abgewickelt werden können. Eine Umsiedlung des kompletten Firmenstandorts würde aufgrund des hierfür erforderlichen erheblichen Investitionsaufwandes die Existenz dieses am Standort lange Zeit gewachsenen Betriebs massiv gefährden und ist somit nicht zumutbar. 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

Die weiteren städtebaulichen Belange, insbesondere die Neuordnung des Betriebs sowie die Sicherung der erforderlichen Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im parallel hierzu aufzustellenden Bebauungsplan „GE am Burgholz – Abschnitt B“ geregelt. Die detaillierte Ermittlung des Ausgleiches sowie die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im parallel hierzu aufzustellenden Bebauungsplan.

Bezüglich der einzelnen Auswirkungen auf die Umwelt wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen. Zur artenschutzrechtlichen Abschätzung im Hinblick auf den gerodeten östlichen Teilbereich wird eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kurzform)“ als Anhang dem Umweltbericht beigefügt und damit Bestandteil des Bauleitplanverfahrens (Holzwerke Schiermeier, Lager- und Betriebsfläche Passau/Grubweg mit Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums („Abschichtung“), Yvonne Sommer,

03.06.2016). Diese saP wurde zwischenzeitlich ergänzt durch eine weitere Relevanzprüfung vom April 2022 (Naturgutachter). Diese kommt zu der Einschätzung, dass konfliktvermeidende Maßnahmen zugunsten betroffener Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Art. 1 umgesetzt wurden. Für die bislang noch nicht untersuchte Äskulapnatter kommt die Relevanzprüfung zum Ergebnis, dass nachträglich ein Vorkommen und damit ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings wurde durch die bereits erfolgten konfliktvermeidenden Maßnahmen die umliegende Fläche bereits für die Tierart ökologisch aufgewertet; daher sei insgesamt von keiner erheblichen Schädigung des Lebensraums für die Äskulapnatter auszugehen.

Stadt Passau, den

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister