

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 117 mit integriertem Landschaftsplan, „GE AM BURGHOLZ“ ABSCHNITT B

GEMEINDE: STADT PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfasser Städtebau

ANTON KNON
Architekt Dipl.Ing. (FH)
Witzmannsberg 5
94034 Passau
tel 0851/9661733 fax 9661744
e architekt@knon.de

Verfasser Landschaftsplanung FREI | RAUM | PLAN

Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94032 Passau
tel 0851/46943 fax 41321
e s.reichhart@t-online.de

Fertiggestellt
Städtebau/ Landschaftsplanung

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.^e

Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766

Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Ort:
Datum:

Passau
09.09.2017 / 24.09.2019
20.06.2022

Genehmigungsfassung: Dez. 2022

BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „GE Burgholz“ Abschnitt B, werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange für einen bereits seit mehr als 15 Jahren bestehenden Betrieb in Grubweg geeignete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

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

1.2. Hinweise zur Planung und zum städtebaulichen Planungsziel

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

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

1.3. Planungsauftrag

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

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

1.4. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und die Darstellungen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zur Gänze als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan überarbeitet. Mit dem Deckblatt Nr. 117 soll ein Gewerbegebiet mit Ausgleichsflächen anstelle der bisher hier eingetragenen, jedoch in der Realität nicht mehr zutreffenden Flächen für die Forstwirtschaft, entstehen.

Regionalplan

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

Landesentwicklungsprogramm

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

2.2. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2a BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor.

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

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

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

3.1. Lage und Größe

Das geplante Gewerbegebiet „GE Burgholz“ Abschnitt B liegt im nördlichen Stadtgebiet unmittelbar östlich der Salzweger Straße in Kastenreuth, Stadtteil Grubweg. Der Bereich ist ca. 4 km in nördöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Passau entfernt, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Gemeinde Salzweg. Das Plangebiet umfasst ca 2,29 Hektar und liegt direkt an der Salzweger Straße, die im Westen verläuft. Im Osten schließt ein zusammenhängendes Waldgebiet an, im Norden ein Mischgebiet der Gemeinde Salzweg mit der Außenstelle des Landratsamtes und Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises Passau. Im Süden grenzen die Betriebsflächen eines weiteren holzverarbeitenden Gewerbebetriebs („GE Burgholz“ Abschnitt A) an. Mit der vorliegenden Planung werden etwa 1,76 Hektar als Gewerbeflächen, weitere 0,34 Hektar als abschirmende Grünflächen und ca. 760 m² als (bereits bestehende) Ausgleichsflächen ausgewiesen. Bezüglich der detaillierten Flächenaufteilung wird auf Kap. 4 verwiesen. Der Geltungsbereich enthält die Grundstücke mit Fl.Nr. 376/25 mit 13.395 m² und 376/27 mit 9.523 m² in der Gemarkung Grubweg und, er umfasst somit insgesamt 22.918 m² entsprechend 2,29 Hektar.

3.2. Geologie, Böden

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

3.3. Topographie, Grundwasserverhältnisse

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

3.4. Vegetation, Schutzgebiete

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

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Die Grundstücke weisen nach Planung folgende Flächenverteilung auf:

| | |
|------------------------------|-------------|
| Geltungsbereich, insgesamt | ca. 2,29 ha |
| Gewerbeflächen | ca. 1,76 ha |
| Erschließung | ca. 0,10 ha |
| Grünflächen | ca. 0,34 ha |
| Ausgleichsfläche (bestehend) | ca. 0,08 ha |

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

4.3. Gestaltungsvorschriften

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

4.4. Niederschlag / Oberflächenwasser

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

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

4.5. Ver- und Entsorgung

Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.
Eine Trinkwasserversorgung ist vorgesehen und sichergestellt.

Löschwasserversorgung: Es ist ein unterirdischer Löschwassertank geplant. Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

4.6. Verkehrserschließung

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

4.7. Sonstiges

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

- d) Bodendenkmalpflege
Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

4.8. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

5. LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Art und Weise der landschaftsplanerischen Maßnahmen sind in den Darstellungen enthalten und sind im verbindlichen umzusetzen. Sie umfassen:

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

Der Kompensationsbedarf und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung“ gesondert im Regelverfahren dargestellt und im nachfolgenden Kapitel 6. Umweltbericht erläutert. Die in der Planung dargelegte Ausgleichsfläche bezieht sich auf eine bereits bestehende Gehölzpflanzung an der Salzweger Straße.

6. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 117 ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher Teil der Begründung ist. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

6.1. Einleitung

6.1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Unmittelbar am nordöstlichen Stadtrand von Passau, in Kastenreuth, Stadtteil Grubweg sind bereits seit Jahrzehnten 2 holzverarbeitende Betriebe angesiedelt, für welchen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Die Ausweisung dieses Plangebietes bezieht sich auf den nördlichen der beiden Betriebe und ist mit Ab-schnitt B bezeichnet. Der Umfang der geplanten Ausweisung beträgt etwa 2,29 Hektar (Geltungsbereich). Da der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan mit „Flächen für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen ist, geht es beim erforderlichen Ausgleich auch um Ersatzaufforstungen. Sie können im Baugebiet selbst nicht nachgewiesen werden und verteilen sich mit mehreren Teilflächen auf Stadt- und Landkreisgebiet.

6.1.2 Rechtl. Grundlagen und Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

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

Flächennutzungsplan der Stadt Passau

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

Bodenschutzgesetz

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

Landesentwicklungsprogramm (siehe 2.1.)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald

Nach BI Natur und Landschaft bzw. der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans Donau-Wald liegt das Plangebiet innerhalb eines „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets“ mit Nr. 0/1 20093/00/00. Nach dem Ziel B I 2.2.1. sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie z.B. naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler etc. erhalten werden. Es soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, und die Schaffung von Ergänzungs- und Ersatzbiotopen hingewirkt werden. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht. Deshalb steht die Planung zunächst in Konflikt zu landesplanerischen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Allerdings ist das Vorbehaltsgebiet nur in seinem westlichen Randbereich betroffen, in dem nicht unmittelbar Erholung in der freien Landschaft stattfindet. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind maßvoll und der Belang der betrieblichen Weiterentwicklung (Bestandspflege) kann ohne Verletzung verbindlicher landesplanerischer Ziele höher gewichtet werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau

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

6.2. Lage, Größe und Beschaffenheit

6.2.1. Lage und Größe

Das geplante Gewerbegebiet liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze von Passau. Im Westen verläuft die Salzweiger Straße als Kreisstraße PA 20, im Osten erstrecken sich ausgedehnte Waldflächen (landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Im Norden schließen jenseits der Stadtgrenze, auf dem Gemeindegebiet von Salzweg Flächen des Landkreises Passau an,

ausgewiesen als Mischgebiet (Landratsamt Außenstelle Salzweg mit Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises). Im Süden grenzen die Betriebsflächen eines weiteren holzverarbeitenden Gewerbebetriebs („GE Burgholz“ Abschnitt A) an; die Gesamtfläche beträgt die ca. 2,29 Hektar.

6.2.2. Geologie, Böden

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

6.2.3. Topographie, Grundwasserverhältnisse

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

6.2.4. Vegetation, Schutzgebiete

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

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

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

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

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

Angrenzende Flächen

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

6.3. Geplante bauliche Nutzung

6.3.1. Die Städtebaulichen Vergleichswerte sind unter 4.2 aufgeführt. Die angestrebten

Hauptnutzungen umfassen für

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

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

Darstellung der geplanten Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GEE nach § 8 BauNVO, das Maß der baulichen Nutzung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit höchstzulässigen 0,6 (GRZ) zulässige Wandhöhe auf 9,00 m beabsichtigt.

6.3.3. Ver- und Entsorgung (vgl. 4.4)

Das Abwasser wird in den öffentlichen Kanal der Gemeinde Salzweg, der sich in der Salzweger Straße befindet, eingeleitet.

Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken abgeleitet und ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und zu versickern. Die nachfolgende Ableitung ist dabei gedrosselt vorzunehmen.

6.3.4. Verkehrserschließung (vgl. 4.6)

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

Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

6.4. Landschaftsplanung

Die beabsichtigten planerischen Aussagen zur Grünordnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet. Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Bindungen für Bepflanzungen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen im gesamträumlichen Zusammenhang der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum

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

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

Die Art und Weise der Ansaaten und Bepflanzung sowie die zu verwendenden Gehölze sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beschrieben und verbindlich umzusetzen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden im Teil „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gesondert dargestellt und erläutert.

6.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

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

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

6.5.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

a) Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

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

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

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

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

Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend:
geringe Auswirkungen

b) **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

Bestand

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

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

Wald mit Randbereichen

Eine Rodungserlaubnis für den östlichen Waldbestand zur Erweiterung von Betriebsflächen wird nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt. Nachdem dieser Waldbestand bereits (ungenehmigt) gerodet wurde, lässt sich das potenzielle Arteninventar nur durch Rückschlüsse aus Vergleichen mit den angrenzenden ähnlichen Beständen rekonstruieren. In diesem Sinne wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens seitens des Umweltamts der Stadt Passau eine artenschutzrechtliche Abschätzung gefordert. Dabei sollte abgehandelt werden:

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

In der Folge beauftragte der Veranlasser, die Fa *Schiermeier*, im Frühjahr 2016 das *Büro für Landschaftsökologie Dipl.Ing. (FH) Yvonne Sommer* mit der Ausarbeitung einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Ziel der Rekonstruktion möglicherweise geschädigter Artenvorkommen und Lebensstätten war eine nachträgliche Widergutmachung eventuell durch die Rodung eingetretener artenschutzrechtlicher Schäden. Die daraufhin vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beurteilt möglicherweise eingetretene Verbots-tatbestände und wie solche gegebenenfalls vermindert werden können. Dies ist eine für den vorliegenden Fall angemessenes Vorgehen.

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

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

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

Schlingnatter (streng geschützt)

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

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

Mauereidechse / Zauneidechse / Waldeidechse

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

Mauereidechse (streng geschützt)

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

Zauneidechse (streng geschützt)

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

Waldeidechse (besonders geschützt)

Lebensraum wie vorher beschrieben

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

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

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das westliche Plangebiet selber kein Teilhabitat, im Osten unter Einbeziehung der randlichen Gegebenheiten zum Teil aber bedeutende Teilhabitate für die oben genannten Tierarten darstellt. In der Bayerischen Biotopkartierung bzw. Stadtbiotopkartierung erfasste Gebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die benachbarten Biotope im Westen, jenseits der Salzweger Straße (Biotop PA 0326-001 Laubwaldstreifen, ca 500 m entfernt) bzw. im Südosten (Biotop PA 0330-001 Feuchtgebietskomplex, 250-300 m entfernt) weisen in den zugeordneten Artenlisten keine geschützten Arten auf. Ebenso die aktuellen Kartierungen der ASK (Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt) haben keine Nachweise geschützter Pflanzen oder Tierarten. Der nächstgelegene Fundpunkt befindet sich im Wald westlich der Salzweger Straße und damit außerhalb des Geltungsbereichs: 7346 0213 / Kiesgrube 500 m südlich von Salzweg / mehrere Grashüpfer-Arten. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Weitere ASK-Fundpunkte sind noch wesentlich weiter entfernt.

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

Zur artenschutzrechtlichen Abschätzung im Hinblick auf den gerodeten östlichen Teilbereich wurde im Verlauf des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert. Es wurde damit das *Büro für Landschaftsökologie DI Yvonne Sommer* beauftragt. Die vorgelegte „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kurz-form)“ ist als Anhang dem Umweltbericht beigelegt und wird damit Bestandteil des Bauleitplanverfahrens (*Holzwerke Schiermeier, Lager- und Betriebsfläche Passau/Grubweg mit Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums („Ab-schichtung“), 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 für die Tierart ökologisch aufgewertet; daher sei insgesamt von keiner erheblichen Schädigung des Lebensraums für die Äskulapnatter auszugehen.

Auswirkungen

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

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

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

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

Zusammenfassend:

keine Auswirkungen im Westen / hohe Auswirkungen im Osten

c) Schutzgut Boden

Bestand

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

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

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

Auswirkungen

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

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

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

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

Zusammenfassend:

geringe / mittlere Auswirkungen

d) Schutzgut Wasser

Bestand

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

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

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

Auswirkungen

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

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

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

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

Zusammenfassend:

geringe / mittlere Auswirkungen

e) Schutzgut Luft und Klima, Emissionen**Bestand**

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung, der inselartigen Lage in Waldflächen, der geringen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und der Lage abseits bedeutender Luftaustauschbahnen gibt es keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima. Das Klima ist geprägt vom Einfluss des klimatisch begünstigten Donau- und Inntals. Die Jahresmitteltemperatur beträgt im Untersuchungsgebiet um 7,5 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei jährlich ca. 700-900 mm.

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

Auswirkungen

Baubedingt können negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Im Zug der Errichtung der noch geplanten Gewerbeanlagen, insbesondere aber durch die Beseitigung weiterer fast 1 Hektar Wald ist von kleinflächigen Veränderungen der Standortfaktoren auszugehen, die aber lediglich mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. Anlagebedingt werden die bebauten und nicht bebauten Flächen einen Wärmeeffekt nach sich ziehen. Da durch die Ausweisung ein Kaltluftentstehungsgebiet aber nicht in Anspruch genommen wird, ist eine verminderte Frischluftzufuhr weiter nicht von Bedeutung. Die Auswirkungen können deshalb als nicht erheblich eingestuft werden.

Zusammenfassend:

geringe Auswirkungen

f) Schutzgut Landschaft/Ortsbild**Bestand**

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

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

Das Ortsbild wird von den ungegliederten Anlagen der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Salzweger Straße geprägt. Dies ist als Vorbelastung zu werten. Das bestehende und geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der abschirmenden und verdeckenden Wirkung der Waldflächen nicht von außen einsehbar, es gibt deshalb keine visuelle Fernwirkung des Gebiets.

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

Auswirkungen.

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

Zusammenfassend:

geringe Auswirkungen

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

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

Zusammenfassend:

keinerlei negativen Auswirkungen

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch/Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft. Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Luft/Klima und dem Schutzgut Mensch, da insbesondere während der Bauphase mit erhöhter Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen ist. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend:

keine Auswirkungen

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um ein Gewerbegebiet im Stadtrand-bereich von Passau. Es soll über die derzeit beanspruchte Fläche hinaus um etwa 0,95 Hektar nach Osten erweitert werden. Die Umweltauswirkungen liegen wegen der Inanspruchnahme von

Wald höherer Wertigkeit insbesondere beim Schutzgut Arten und Lebensräume und darüber hinaus aufgrund erweiterter gewerblicher Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastung in der zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts und eines „Intakten“ Landschaftsbildes.

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

Tabelle 1 Bewertung der Umweltauswirkungen

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

| | | |
|------------------|---|---|
| | | |
| Wechselwirkungen | <ul style="list-style-type: none"> ○ Boden - Mensch, Erholung - Luft/Klima ○ Boden - Tiere und Pflanzen ○ Mensch, Erholung - Landschaftsbild ○ Boden - Wasserhaushalt | ○ |

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

6.5.3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

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

Zusätzliche Überbauung mit Flächenversiegelung und erweiterte Lagerplätze wären nicht zu erwarten

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

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

Die beanspruchten Flächen sind in Abstimmung mit der Forstbehörde wieder aufzuforsten. Darüber hinaus stellt der grünplanerische Fachbeitrag klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung (Eingrünung, Pflanzgebote) und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Retention von Niederschlagswasser, Pflanzgebote zur Gestaltung einer Übergangszone zum angrenzenden Wald) der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand zumindest teilweise ausgeglichen werden kann. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich festgeschrieben. Diese werden nachfolgend zusammengefasst und anschließend als Zielvorstellungen schutzgutbezogen dargelegt (Tab.2)

- Erschließung ist bereits vorhanden, keine Erweiterung erforderlich
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Zaunsockel
- Verzicht auf Einfriedung nach Osten, zum Wald hin

- Gehölzpflanzungen bleiben zum großen Teil offen mit Verbindung zur freien Landschaft, Anbindung an Waldstrukturen beiderseits des Plangebiets zur landschaftlichen Einbindung
- Erhalt der Wasseraufnahme- und Sickerfähigkeit des Bodens durch Vorschrift zur Verwendung sickerfähiger Beläge soweit möglich, verbindlich bei Holzlagerplätzen
- keine Einleitung belasteter Wässer in Oberflächengewässer
- Pflanzpflichten zur äußeren Eingrünung
- Vorschrift zur Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Regelung der Ersatzaufforstungen im Einvernehmen mit dem Forstamt Passau

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt auf der vorgeschlagenen Fläche für die Ersatzaufforstung bislang Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahme ist dabei nicht zwingend erforderlich, da sie auch durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan sowie durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert werden kann; ein Eintrag in das Ökoflächenkataster hat zu erfolgen.

Tab.2 Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen

| zu erwartende Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich |
|--|---|
| <p>Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm, Erholung)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ erhöhtes Verkehrsaufkommen und Emissionen während Bauzeit und Be-trieb ○ Beeinträchtigung der im Nordwesten befindlichen Wohnnutzung ○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ○ Auswirkungen auf Radweg längs Str. | <ul style="list-style-type: none"> ○ bestehende Ausgleichsfläche als Puffer ○ Erschließung bereits vorhanden ○ landschaftliche Einbindung über Pflanzge-bote ○ Festsetzung von maximalen Lärmimmissi- onskontingenten zum Schutz der Anwohner vor erheblicher Lärmbelastung |
| <p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Flächenversiegelung und damit Verlust von Teillebensräumen ○ weitere Flächeninanspruchnahme ○ erschwerte Durchlässigkeit durch be-stehende Einzäunung an der Straße ○ geschützten Arten bzw. Lebensräume nicht direkt betroffen ○ Störung von Brut- und Aufenthaltsge-bieten durch Bau und Betrieb ○ Beseitigung und/oder Beeinträchtigung des Waldrands als Lebensraum wärme-liebender Tierarten ○ Rodung von Wald ○ weitere Beschneidung des Land-schaftskorridors zwischen dem Wald im Osten und Westen | <ul style="list-style-type: none"> ○ im Westen sind bereits intensiv genutzte Flächen betroffen, im Osten Wald ○ Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Waldrandgestaltung ○ identitätsstiftendes, landschaftsgliederndes Straßenbegleitgrün (Ausgleichsfläche) ○ Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten durch ein Verbot von Sockelmauern ○ Verzicht bzw. Verbot von Einzäunung zum Wald im Osten hin ○ Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten vorgeschrieben ○ Vernetzung vorhandener und geplanter Kleinstrukturen mit Lebensraum Wald |
| <p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme von Flächen, hoher Versiegelungsgrad ○ Verlust der Bodenfunktionen bei hoher GRZ ○ ggf. vorübergehende Schadstoffeinträge während der Bauzeit | <ul style="list-style-type: none"> ○ Empfehlung zur Beschränkung der Versie-gelung auf das unbedingt erforderliche Maß ○ Verbot der Flächenversiegelung bei Stell-plätzen und Holzlagerplätzen |

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

6.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist folgende günstigen Standortvoraussetzungen auf:

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

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

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind für das Fortbestehen des Betriebs unerlässlich, da nur hierdurch eine dauerhafte Teilnahme am Wettbewerb geleistet werden kann. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebiets verfolgte Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die damit einhergehende langfristige Sicherung des Bestandes und der damit verbundenen Arbeitsplätze wird seitens der Stadt Passau begrüßt.

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

eine Umsiedlung des kompletten Firmenstandorts auf-grund des hierfür erforderlichen Investitionsaufwands dieses am Ort über Jahrzehnte gewachsenen Betriebs dessen Existenz massiv gefährden und ist somit nicht zumutbar.

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

6.8. Zusätzliche Angaben

6.8.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

6.8.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Für die speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist festgesetzt, dass sie einer 2-jährigen Erfolgskontrolle in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu

unterziehen sind (Monitoring). Die Maßnahmen selber sind unter Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.



Abb. Waldrand von Süden, hier im Abschnitt A

6.9. Zusammenfassung

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

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

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, Schutzgebiete, Bau- oder Boden-denkmäler auf dem geplanten Gewerbegebiet. Allerdings sind/waren in den östlichen Randbereichen mit einem Laubmischwald schützens- oder erhaltenswerte Lebens-räume vorhanden:

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz die Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung abgemildert werden können, so dass insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben sind.

Planergemeinschaft Anton Knon Architekt | Siegfried Reichhart Landschaftsarchitekt

Passau,
Fertiggestellt:

20.06.2022

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.^e
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

.....
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Anhang 01:

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

Anhang 02:

„Relevanzprüfung und Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlich relevanten Konflikten durch das Vorhaben (als Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2016)“,
Büro Naturgutachter, Robert Mayer, 21.04.2022

Eingriffsregelung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 117 mit integriertem Landschaftsplan, „GE AM BURGHOLZ“ ABSCHNITT B

GEMEINDE: STADT PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

EINGRIFFSREGELUNG Anwendung der naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und
Landschaft“ des Bay-erischen Staatsministeriums für Landesent-wicklung und
Umweltfragen

Verfasser

FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94032 Passau
tel 0851/46943 fax 41321
e s.reichhart@t-online.de

ANTON KNON
Architekt Dipl.Ing. (FH)
Witzmannsberg 5
94034 Passau
tel 0851/9661733 fax 9661744
e architekt@knon.de

Fertiggestellt

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.°

Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766

Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Ort:

Passau

Datum:

24.09.2019

20.06.2022

Genehmigungsfassung: Dez. 2022

1. Anlass

Die Stadt Passau beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr.117 für das „GE Burgholz“ Abschnitt B, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen werden sollen. Durch die Ausweisung soll ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert werden. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 22.918 m² (2,29 Hektar), es umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Grubweg: Fl.Nr. 376/25 Fl.Nr. 376/27.

Da mit der geplanten Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

2. Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst ein Plangebiet an der nördlichen Stadtgrenze. Es wird durch die bestehende Salzweger Straße (Kr PA 20) erschlossen. Es sind 2 Zufahrten zum Gewerbegebiet geplant, eine im Norden und eine im Süden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ist das gesamte Plan-gebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO ausgewiesen. Lediglich ein 10 m breiter Streifen entlang der Kreisstraße bleibt als (bestehende) Ausgleichsfläche von weiterer Nutzung frei, ebenso umlaufend ein Streifen von 10 m Breite an den östlichen und nordöstlichen Außenrändern; im Südosten wird dieser von Bebauung freizuhalten Streifen auf 20 m ausgedehnt; er schließt ein geplantes Regenrückhaltebecken ein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 festgesetzt, eine Geschosflächenzahl GFZ wird nicht vorgegeben. Die weiteren Festsetzungen lassen maximale Wandhöhen von 9 Metern zu.

Der Geltungsbereich umfasst 2,29 Hektar. Davon sind 1,76 Hektar als bebaubarer Bereich vorgesehen (Baufenster).

Im Einzelnen ergibt sich aus der Planung (Grundlage: Entwurf *DI Architekt Anton Knon*, Planungsstand 12.02.2017) folgende Flächenaufteilung:

| | | | |
|-----------------------------|-------------|-------|------|
| Gesamtfläche: | 2,29 Hektar | 100 % | |
| davon Gewerbeflächen | 1,76 Hektar | 77 % | |
| private Erschließungsfläche | 0,10 Hektar | 4 % | |
| Regenrückhaltebecken | 0,03 Hektar | 1 % | 82 % |
| bestehende Ausgleichsfläche | 0,08 Hektar | 3 % | |
| private Grünflächen | 0,34 Hektar | 15 % | 18 % |

3. Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang

Änderung FNP, Deckblatt Nr. 117 „GE Burgholz“ - Abschnitt B Eingriffsregelung Stadt Passau 24.09.2019

Siegfried Reichhart, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt | Lederergasse 15 | 94032 Passau Anton Knon, Architekt,
Witzmannsberg 5 94034 Passau 3

mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: *Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen*, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für den Gebietstyp das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

3.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Vorbemerkung:

die Teilfläche Flur-Nr. 376/25 im Westen ist zu Beginn der Baugebietsentwicklung gerodet und nachfolgend mit mehreren Bauanträgen bebaut worden. Insofern genießt dieser Teilbereich insoweit Bestandsschutz, als Art und Umfang der Nutzung genehmigt worden sind. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist in Form von Ersatz-Erstaufforstungen festgelegt und zum größten Teil abgegolten.

Der östliche Teilbereich, Flur-Nr. 376/27, welcher etwa 2/5 der Gesamtfläche ausmacht, ist in die Gesamtentwicklung einbezogen; er wurde im Vorgriff einer Genehmigung gerodet und soll nun ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Auch bei diesen Flächen ist eine 1:1-Ersatzaufforstung gefordert, welche bei der Abhandlung der Eingriffsregelung auf den Gesamtausgleich angerechnet werden kann.

Der Eingriff besteht im Wesentlichen in der Rodung der östlichen beanspruchten Flächen. Als zusätzlicher Eingriff ist darüber hinaus die weitere Inanspruchnahme von Flächen zur baulichen Nutzung zu werten, wie sie mit der Bauleitplanung vorbereitet wird. Mit der Festsetzung einer GRZ = 0,6 ist ein erheblich größerer Umfang an Überbauung und Versiegelung möglich, als er derzeit in Anspruch genommen wird. Diese erhöhte Eingriffsschwere ist in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich einzubeziehen.

Soweit Defizite aus der früheren Ersatzaufforstung bestehen, wird dies in der vorliegenden Abhandlung zu Eingriff und Ausgleich bilanziert und entsprechend berücksichtigt.

Bei den für Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen handelt es sich um

Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen und entsprechend unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- bestehende teilasphaltierte Zufahrten und weitere Erschließung
- mehrere Hallen (3 genehmigt) unterschiedlicher Zweckbestimmung
- teilversiegelte Flächen im Bereich der Entrindungsanlage
- Kies-/Schotterflächen als Holzlagerplätze
- Waldflächen bzw. gerodete Waldflächen im Osten
- bestehende Ausgleichsfläche entlang der Kreisstraße Kr PA 20: mehrreihige Gehölzpflanzung

Sämtliche beschriebenen Flächen weisen keine amtlich kartierten Biotope und keine in den zugeordneten Artenlisten geschützten Arten auf. Auch die aktuellen Kartierungen der ASK (Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt) haben keine Nachweise geschützter Pflanzen- oder Tierarten.

Die Flächen sind von Westen (Kreisstraße) nach Osten hin geringfügig geneigt. Beim anzutreffenden Boden darf von gestörten Verhältnissen beim westlichen Teilbereich ausgegangen werden, da das Gelände bereits bebaut und als Holzlagerplatz intensiv genutzt wird. Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe; es ist von einer etwa 40 Meter mächtigen Kiesschicht als Tertiärablagerung mit geringer Humusaufgabe auszugehen. Der östliche Bereich war bis vor wenigen Jahren noch ungestört und von (vermutlich) Heidelbeer-Kiefernwald bestanden. Vorhandene Baumarten im Rückschluss aus den angrenzenden Waldgebieten: Kiefer, Buche, Birke, Fichte mit einer guten Naturverjüngung von Buche und Fichte. Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden, in der Zwergstrauchschicht ist über weite Flächen Heidelbeere anzutreffen. Die Flächen sind ohne Beeinträchtigung des Grundwassers, der Grundwasserspiegel liegt nach Aussagen des Grundstückseigentümers bei mehr als 7 Metern, festgestellt bei früheren Aushubarbeiten. Darüber hinaus befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet; auch Wasserschutzgebiete sind weder auf der Fläche noch in den angrenzenden Gebieten ausgewiesen.

Das Plangebiet gewährleistet wegen der umgebenden Waldgebiete einen relativ ungestörten Luftaustausch, ist mäßig windexponiert und vergleichsweise gut durchlüftet. Ein klimatisch wirksamer Luftaustausch findet nicht statt.

Eine differenzierte Betrachtung zur Bewertung des Ausgangszustandes nach der Bedeutung der Schutzgüter in Form einer schutzgutbezogenen Einstufung ist nicht erforderlich. Vielmehr wird der Bestand zusammenfassend wie folgt untergliedert und nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die entsprechenden Kategorien (Listen 1 a-c des „Leitfadens“) eingeordnet:

| | | | |
|---------------|---|---|-----------------------------|
| Kategorie I | geringe Bedeutung für Natur+Landschaft unterer Wert | Fl.nr. 376/25 (westlicher Teil) Gewerbegebiet ohne Eingrünung, Lagerflächen geschottert | 1 3.395 m ² |
| Kategorie II | mittlere Bedeutung | nicht vorhanden | – m ² |
| Kategorie III | hohe Bedeutung für Natur+Landschaft unterer Wert | Fl.nr. 376/27 (östlicher Teil) standortgerechter bodensaurer Wald, Tendenz zu Laubwald | 9.523 m ² |
| | | Fläche Eingriffsbereich | 22.918 m² |

Die im westlichen Teilbereich bereits seit etwa 2002 bestehenden Bau- und Lagerflächen werden in die Bewertung nur insoweit miteinbezogen, als die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft auslösen; die bereits genehmigten Baumaßnahmen gelten mit den Auflagen zur Ersatzaufforstung als ausgeglichen.

Dagegen ist beim östlichen Teilbereich der Eingriff erst durch den Bebauungsplan veranlasst; deshalb ist die Eingriffsregelung hier voll anzuwenden, allerdings unter der Maßgabe, dass wie vorher ebenfalls geschehen, die Rodungen von Wald durch Ersatz- Erstaufforstung nach den Bestimmungen des Waldgesetzes zu kompensieren sind.

3.2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs, Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf naturschutzfachliche Optimierung

Geplant ist ein Gewerbegebiet von insgesamt etwa 2,29 Hektar Fläche.

In einem ersten Bauabschnitt wurden die westlichen 3/5 des Geltungsbereichs erschlossen. In folgenden Genehmigungsverfahren wurde dabei Fl.nr. 376/25 nach und nach der holzgewerblichen Nutzung zugeführt:

Tab. Baugenehmigungsverfahren Fl.nr. 376/25

| Bauantrag | Baumaßnahme | Aktenzeichen | Baubescheid | Bemerkung |
|------------|---|--------------|--------------------------|--|
| 02.06.2003 | - Abbundanlage - Entrindungsanlage - Sozialräume - Holzlagerplatz gesamte Fläche | VE-232-2003 | 24.09.03 | Rodungserlaubnis nicht erforderlich, da Eigentümer Staatsforstverwaltung Auflage der Ersatzaufforstung 1:1 mit naturnahem Laubmischwald |
| 08.08.2008 | Lagerhalle für Schüttgut (Standort: Nordwesten) | VE-393-2008 | 10.10.2008 | |
| 28.06.2010 | Neubau Unterstellhalle Standort: Süden | VE-290-2010 | 14.06.2010 01.09.2010 | Hinweis Forstamt: Ersatzaufforstung noch nicht vollständig erfolgt; es fehlen noch 1.800 m ² |

Die Planung sieht ein Gebiet einheitlich hoher Dichte bzw. Nutzungsintensität vor; die Grundflächenzahl ist mit 0,6 vergleichsweise hoch festgesetzt, die Wandhöhe ist im gesamten Plangebiet bis zu 9 m zulässig. Damit ist die Eingriffsschwere als Ausdruck des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades einheitlich hoch anzusetzen, bei einer GRZ > 0,35 mit

Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Da die bestehende Ausgleichsfläche im Westen keinerlei Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung erfährt, wird sie in die Berechnung nicht einbezogen.

Weiterentwicklung der Planung

In der Weiterentwicklung sieht die Planung zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen vor:

- Eingrünungsmaßnahmen durch Festsetzungen; Herstellung eines gebuchteten Waldmantels als Puffer- und Übergangsbereich zum angrenzenden Wald
- Beschränkung von Bodenversiegelung im Baugebiet, z.B. mit dem Verbot der Versiegelung bei Stellplätzen und den Holzlagerplätzen, Empfehlung sickerfähiger Beläge bei sonstigen Flächen
- Eingrünung von PKW-Stellplätzen, Festsetzungen in Quantität und Qualität
- Erhalt der bestehenden Ausgleichsfläche längs der Kreisstraße zur Vernetzung mit dem im Westen angrenzenden Wald
- Vorschrift zur Verwendung autochthoner Gehölze bei der Vorpflanzung des Waldes im Osten und Norden mit entsprechend festgesetzter Gehölzartenauswahl
- ansonsten sind heimische, standorttypische Pflanzen zu verwenden
- Verzicht auf Einzäunung an der östl. Grundstücksgrenze, zum Wald hin

- Festsetzung Freiflächengestaltungsplan bei allen künftigen Bauvorhaben
- Festsetzungen zu Gehölzschutz und Artenschutz
- Festsetzungen zu Einfriedungen in gestalterischer wie ökologischer Hinsicht
- Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung
- saP zur Ermittlung des potenziellen Arteninventars nach Waldrodung im Osten
- Massnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Schäden / zur „Wiedergutmachung“
- Verbot von landschaftsfremden Gehölzen

Durch die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen lässt sich der Kompensationsaufwand verringern, indem innerhalb der angegebenen Spanne ein niedrigerer Kompensationsfaktor gewählt werden kann.

3.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Überlagerung von naturschutzfachlicher Bedeutung und zu erwartender Eingriffsschwere lässt sich folgende Beeinträchtigungsintensität gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Leitfaden) ableiten:

| Ort | Bedeutung | Nutzung besteh. / geplant | Faktorenspanne |
|---------------------|---|--|----------------|
| 3.3.1 Fl.nr. 376/25 | (westliches Teilgebiet) | | |
| Feld B I | Gebiet geringer Bedeutung für Natur+Landschaft unterer Wert | Gewerbegebiet ohne Eingrünung, mit geringer Nutzungsintensität, geringer Versiegelungsgrad (geschotterte Lagerflächen) | 0,2-0,5 |
| | | ↓ Ausweisung im B.Plan | |
| Feld A I | | Gewerbegebiet eingegrünt, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad | 0,3-0,6 |
| 3.3.2 Fl.nr. 376/27 | (östliches Teilgebiet) | | |
| Feld A III | Gebiet hoher Bedeutung für Natur+Landschaft unterer Wert | standortgerechter Wald mit geringem Laubanteil (bedingt naturnah) | |
| | | ↓ Ausweisung im B.Plan | |
| | | Gewerbegebiet eingegrünt, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad | 1,0-3,0 |

Auf Grund der in 3.2 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird zur weiteren Ermittlung als Wert gewählt:

zu 3.3.1 Fl.nr. 376/27 (westliches Teilgebiet) da hier die erste Erschließung in den entsprechenden Genehmigungsverfahren durch Ersatzaufforstung bereits abgegolten ist, ist lediglich die Erhöhung des Eingriffs anzusetzen, also die Differenz zwischen der Faktorenspanne von Feld B I zu Feld A I = 0,2 festgelegt wird einvernehmlich 0,2

zu 3.3.2 Fl.nr. 376/27 (östliches Teilgebiet) aus der Faktorenspanne 1,0-3,0 wird gewählt 1,2

3.3.3 Die zur Ermittlung heranzuziehende Fläche ergibt sich aus den in 3.1. aufgeführten Teilflächen. Die Bilanzierung der geplanten Eingriffe erfolgt getrennt nach den Teilbereichen West und Ost. Die Ermittlung im Einzelnen:

| Nr | Teilfläche | m ² | Faktor | Ausgl.fläche |
|----|-----------------|----------------|--------|--------------|
| 1. | Teilfläche West | | | |

| | | | | |
|-------|--|--------|-----|-----------------------------|
| 1.1 | Fl.nr. 376/25 Ausgleich 1:1 | 13.395 | 1,0 | 13.395 m ² |
| 1.2 | Ausgleich der Erhöhung des Eingriffs durch Nutzungsintensivierung (GRZ 0,6) | 13.395 | 0,2 | 2.679 m ² |
| 2. | Teilfläche Ost | | | |
| 2.1 | Fl.nr. 376/27 Ausgleich 1:1 mit Eingriffserhöhung durch Inanspruchnahme von Flächen oberster Wertstufe | 9.523 | 1,2 | 11.428 m ² |
| Summe | Ausgleichsflächen Bedarf gesamt | | | 27.502 m² |

Durch Nutzungsintensivierung (GRZ = 0,6) wird für das westliche Teilgebiet über die Ersatzaufforstung hinaus ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 0,268 ha ermittelt. Für das östliche Teilgebiet ist auf Grund des hohen Nutzungsgrades und zusätzlicher Inanspruchnahme von Waldbestand höherer Wertigkeit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 0,190 ha anzusetzen.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichmaßnahmen

Ziel ist es, den Ausgleich für das geplante Gewerbegebiet in direktem Bezug zum Eingriff zu schaffen und damit für eine ökologische Einbindung zu sorgen.

Durch Maßnahmen im Gebiet selbst und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff minimiert werden. Ein kleiner Teil des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs im Westen des Plangebiets. Dieser Ausgleich (760 m²) bezieht sich auf in der Vergangenheit bereits erfolgte Eingriffe.

Da es sich bei den beanspruchten Flächen ausnahmslos um Wald handelt, können die erforderlichen Rodungen nach den Bestimmungen des Waldgesetzes durch Ersatz-Erstaufforstungen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Das ist vom Vorhabensträger auch so geplant, wobei die Erstaufforstungsflächen unmittelbar an das große zusammenhängende Waldgebiet anschließen; dies ist naturschutzfachlich sinnvoll. Auf Grund der besonderen Bedeutung des Plangebiets ist von der Staatsforstbehörde einvernehmlich mit dem Umweltamt der Stadt Passau festgelegt, dass die Ersatzaufforstungen als naturnaher Laubmischwald zu erfolgen haben, dass also gewisse Qualitätsstandards für den Ausgleich bzw. den Zielbestand der Erstaufforstung zu gelten haben. In diesem Sinne kann für die Erstaufforstungen ein Anerkennungsfaktor von lediglich 1,0 herangezogen werden, da sich ein reifer Waldstandort erst in vielen Jahren entwickeln wird. Darüber hinaus ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ...“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Der hier ermittelte Kompensationsbedarf ist auf die Ersatzaufforstung anrechenbar.

Da im Stadtgebiet kaum Flächen verfügbar sind, ist die Beschaffung der Ersatzflächen auch außerhalb des Stadtgebiets zulässig (Baugenehmigung vom 14.06.2011 bzw. Bescheid vom 01.09.2010, VE-290-2010), dabei ist das Ausgleichspotenzial mit der Dienststelle Umweltschutz abzustimmen.

4.1 Ausgleich / Ersatzaufforstung für den westlichen Teilabschnitt

Folgende Grundstücke sind zur Erstaufforstung nachgewiesen bzw. vorgesehen:

Tab.1 Übersicht Aufforstungsflächen zum westlichen Bereich

| Flur-Nr. | Gemarkung | Eigentümer | Fläche in ha | Aufforstung geplant | Aufforstung erfolgt | Bemerkung |
|----------|-----------|-------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| 115/2 | Grubweg | Schiermeier | 0,40 | 0,40 | 0,400 | als Sukzession anerkannt |

| | | | | | |
|------|---------|-------------------|------|------|--------------|
| 1439 | Salzweg | Eder | 0,75 | 0,46 | 0,437 |
| 1440 | Salzweg | Graf Christian | 0,50 | 0,35 | 0,312 |
| | | | 1,65 | 1,21 | 1,149 |

Anmerkungen zur Tabelle 1 Erstaufforstungsflächen West:

Die Aufforstung auf Fl.Nr. 1440 liegt auf dem Gemeindegebiet von Salzweg. Bei der fachlichen Beurteilung zur naturschutzfachlichen Eignung wurde bereits die Fachbehörde des Landratsamtes Passau beteiligt.

Gemäß 3.3 sind Ersatzaufforstungsflächen 1:1 nachzuweisen 1,339 ha nachgewiesen lt. Tab.1 sind - 1,149 ha

somit verbleibt als noch zu erbringende Aufforstung für West 0,190 ha

Hinzu kommt lt. 3.3.3 ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,268 ha aus der Nutzungsintensivierung, begründet im höheren Nutzungsgrad (GRZ=0,6) auf der gesamten Fläche

Der **Fehlbedarf** zur **westlichen Teilfläche** beträgt demnach insgesamt **0,458 ha**.

4.2 Ausgleich / Ersatzaufforstung für den östlichen Teilabschnitt

Die noch fehlenden Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) sollen unweit des Eingriffsorts nachgewiesen werden. Entsprechende Verhandlungen für Flächen in den Gemeinden Salzweg und Straßkirchen sind sehr weit fortgeschritten. Die genauen Flächen werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren „GE Am Burgolz, Abschnitt B“ ermittelt und gesichert.

4.3 Bilanzierung des flächenhaften Ausgleichs

Werden die Ausgleichsflächen im ermittelten Umfang von 2,75 ha als Ersatzaufforstungen unweit des Eingriffsorts nachgewiesen, kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen gelten. Die Eingriffe sind insgesamt somit ausgeglichen.

Gemäß Baubescheid vom 24.09.2003 ist die Erstaufforstung in Form eines naturnahen Laubmischwalds vorzunehmen. Gleiches gilt für die nachher vorgenommenen Waldrodungen (östlicher Teil). Als Qualitätsstandard ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beteiligung der Fachbehörde des Landratsamtes Passau sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF Passau-Rotthalmünster Laubmischwald als Zielbestand der Erstaufforstung verbindlich vereinbart. Die Qualitätsanforderungen an die Erstaufforstungen bestehen aus:

- Eintrag einer Grunddienstbarkeit
- Beteiligung der Gemeinde Salzweg, sofern Ausgleichsflächen in deren Gemeindegebiet liegt
- Aufnahme der Ersatzaufforstungen in die Festsetzungen
- Aufnahme der Ersatzaufforstungen in die 117. Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabensträger und Stadt Passau

4.4 Weitere Ausgleichsmaßnahmen aus saP

Über den oben bilanzierten flächigen Ausgleich hinaus wurden als Ergebnis einer im Frühjahr 2016 durch das *Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer* erarbeiteten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP in Kurzform) weitere Maßnahmen formuliert mit dem Ziel der Rekonstruktion möglicherweise durch Waldrodung geschädigter Artenvorkommen und Lebensstätten. Nachdem die Waldrodung im Vorgriff von Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren durchgeführt worden war, sollten diese Maßnahmen eine nachträgliche Wiedergutmachung eventuell eingetretener artenschutzrechtlicher Schäden darstellen.

Die in der Folge vom Umweltamt der Stadt Passau geforderte artenschutzrechtliche Abschätzung sollte folgende Fragestellungen abhandeln:

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

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung weist dem im Osten befindlichen westexponiertem Gehölzsaum potenziell wertvolle und zu schützende Lebensraumstrukturen für verschiedene wärmeliebende Tierarten zu.

Als „Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ wurden formuliert und die Festsetzungen des Bebauungsplans

aufgenommen:

- 18 Fledermauskästen in den angrenzenden Waldbeständen (verschiedene Typen)
- 3 Haselmauskästen an geeigneten angrenzenden Waldrändern und im Wald
- Pflanzung von Gebüsch mit Nahrungspflanzen: Himbeere, Brombeere, Hasel
- Lückige Bepflanzung von Wall und des Grünstreifens mit offenen Stellen an südwestexponierten Buchten als Sonnenplätze für Reptilien
- Strukturaneicherung auf der Westseite des Grün-Randstreifens durch Einbau von Natursteinen und Einbringen von Totholz (Wurzelstöcke, Asthaufen, Holzstapel)
- Sicherung des Grün-Randstreifens durch Absperrung
- 3 mittlere Vogelbrutkästen an geeigneten Stellen im Waldbestand
- 3 große Vogelbrutkästen an geeigneten Stellen im Waldbestand

Des Weiteren festgesetzt ist die naturschutzfachliche Begleitung (ökologische Baubegleitung) sowie eine 2-jährigen Erfolgskontrolle in Abstimmung mit Unterer Natur- schutzbehörde und einem geeigneten Landschaftsökologiebüro (Monitoring)

5. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

5.1 Als Sicherheit für die Durchführung der Erstaufforstung ist eine unbefristete Bankbürgschaft zu hinterlegen. Die Rückgabe erfolgt, wenn die ordnungsgemäße Erstaufforstung vom Bayerischen Forstamt Passau bestätigt wird.

5.2 Die Einzelheiten des Ausgleichs / der Ersatzerstaufforstungen sind in dem zwischen Vorhabensträger und *Stadt Passau* abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln; die Federführung übernimmt dabei das Umweltamt der *Stadt Passau*.

5.3 Fristen

Folgende Frist wird für die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:
innerhalb einer (1) Vegetationsperiode nach Fertigstellung (= Bezugsfertigkeit) der
Baumaßnahme.

5.4 Meldung der Ausgleichsmaßnahme

Entsprechend Art.6b Abs.7 Satz 4 BayNatSchG ist die Ersatzaufforstung als Aus-
gleichsmaßnahme an das *Landesamt für Umweltschutz* zu melden, gleichzeitig an
das *Bayerische Forstamt Passau*.

6. Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum
Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung sind keine er-
heblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.
Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Planergemeinschaft Anton Knon Architekt | Siegfried Reichhart Landschaftsarchitekt

Passau,

20.06.2022

Fertiggestellt:

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.^e
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de