

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

**Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Fachstelle	Anregungen, Bedenken	Abwägung	FNP, 117. Änderung	Bebauungsplan
Bund Naturschutz	Keine Äußerung.	-----	-----	-----
Bayernwerk AG 14.04.2016	Keine Einwände. Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der Bayernwerk AG. Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau.	-----	-----	-----
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Forstamt 03.05.2016	Die bereits seit ca. 2002 bestehende Teilfläche (Fl.Nr. 376/25) wurde bereits im Zuge des seinerzeitigen Baugenehmigungsverfahrens forstrechtlich gewürdigt und braucht hier nicht erneut geprüft werden. Die im Plan dargestellte und in der Realität bereits eingeleitete Erweiterung des ursprünglichen Planungsgebietes nach Osten (Fl.Nr. 376/27) ist aus forstlicher Sicht wegen des erneuten Waldflächenverlustes zu bedauern.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage des hier bestehenden Betriebes, der im Westen von der Salzweger Straße, im Süden von einem bereits bestehenden Gewerbebetrieb und im Norden von der Stadtgrenze und der dort unmittelbar anschließenden Bebauung begrenzt wird, können zu einer geeigneten Erweiterung des Gewerbegebietes ausschließlich die Flächen im unmittelbaren östlichen Anschluss herangezogen werden (Im Übrigen vgl. die Stellungnahme des Forstamtes – s.u.).	----- Siehe Abwägungsausführungen.	----- Siehe Abwägungsausführungen

	Dennoch erheben wir keine Einwendungen oder weitere Auflagenforderungen und begründen dies wie folgt: - es liegen keine Versagungsgründe nach Art. 9 Abs 4 BayWaldG vor; - das Plangebiet bildet eine adäquate Fortsetzung des Gewerbegebietes zwischen Kastenreuth und der Bebauung von Salzweg und reißt damit keine gänzlich neue Lücke in die Waldgebiete beidseits der PAS20; - der Waldflchenanteil im dortigen Bereich (Stadt Passau und Gemeinde Salzweg) bewegt sich im bayerischen Durchschnitt, so dass hier kein walдарmer Bereich vorliegt, der automatisch den Waldflchenersatz bedingen würde; - dem grundsätzlichen öffentlichen Interesse an der Walderhaltung steht das Planungsziel (Auswirkungen für den Betrieb; stdttebauliche Bewertung) gegenüber; - die zusätzliche Rodungsfläche von ca. 1 ha wird durch die im Zuge der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen geplanten bzw. durchgeführten Aufforstungsmaßnahmen in den Bereichen Salzweg und Zieglreuth weitgehend ersetzt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für die Fl.Nr. 1440 Gemarkung Salzweg (Eigentümer: Herr N.N.) ein rechtskräftiger Erstaufforstungsbescheid vom 20.11.2015 besteht, der für den Fall der Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme explizit naturschutz-	Die zustimmende Stellungnahme des Forstamtes wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Gemeinde Salzweg hat mit Beschluss vom 13.12.2018 die Flächen Fl.Nrn 1440 und 1439 als Ausgleichsflächen anerkannt	
--	--	---	--

	fachliche Aspekte berücksichtigt bzw. vorschreibt.			
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Landwirtschaftsa mt 03.05.2016	Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB: Von unserer Seite werden keine detaillierteren Anforderungen an den Umweltbericht gestellt, da keine weitergehenden Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegen.	----- Wird zur Kenntnis genommen.	Siehe linksseitige Ausführungen.	Siehe linksseitige Ausführungen.
Freiwillige Feuerwehr 15.04.2016	1. Den Schutzgütern Mensch, Umwelt und Sachwerten kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere sind die Schutzziele des Art. 12 BayBO zu beachten, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind. 2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung, für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinausgehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz ist sicher zu stellen. 3. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen,	Zu 1. Wird – soweit im Bauleitplanverfahren möglich – berücksichtigt. Ist im Übrigen ggf. in den Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. auch textliche Festsetzung Ziffer 5.) Zu 2. Wird berücksichtigt. Da die zur Verfügung stehende Löschwassermenge aus dem Trinkwasserleitungsnetz für das hier auszuweisende Gewerbegebiet nicht den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 entspricht wird im Bebauungsplan ein ausreichend dimensionierter Löschwassertank mit öffentlicher Zugänglichkeit festgesetzt (vgl. planliche Festsetzung Ziffer 1.5 und textliche Festsetzung Ziffer 6.) Zu 3. Wird – soweit im Bauleitplanverfahren möglich –	FNP-Änderung hiervon nicht betroffen.	Siehe Ausführungen zur Abwägung.

Donau-Wald 10.05.2016	Niederbayern vom 02.05.2016 wird Bezug genommen.	von Niederbayern.			
Staatliches Bauamt Passau 07.04.2016	Keine Einwände.	-----	----	----	----
Staatliches Gesundheitsamt Passau 28.04.2016	Keine Einwände.	-----	----	----	----
Stadtwerke Passau 12.04.2016	Keine Einwände. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Zudem ist eine Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen möglich.	-----	----	----	----
Wasserwirtschaft samt 25.04.2016	<u>Abwasserentsorgung</u> Die geplante abwassertechnische Entsorgung im Trennsystem entspricht den Anforderungen des § 55 WHG. Die erforderlichen abwassertechnischen Er- schließungsmaßnahmen (auch außerhalb des Planungsgebietes) sind aufzuzeigen und vor Baubeginn der einzelnen Bauvorhaben im Planungsgebiet zu erstellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde Salzweg. Die Oberflächenwasserentsor- gung erfolgt über eine ausrei- chende Regenwasserrückhaltung und geeignete Versickerung (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 3.3 und 3.5). Die Geeignetheit der vor- gesehenen Oberflächenwasserentsorgung ist mit einem hier erforderlichen entsprechenden was- serrechtlichen Verfahren fest- zustellen (vgl. auch die Stellungnahmen der Dst. 450 und 470 / Wasserrecht). Wird berücksichtigt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.1.1.2).	FNP- Änderung hiervon nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.	
	Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen				

	aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Festsetzung in Ziff. 1. 1. 1. 2. Ist entsprechend anzupassen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen: - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen Insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerflächen mit wassergefährdeten Stoffen, Tankanlage) ist deshalb ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Dies ist in der Entwässerungsplanung aufzuzeigen. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder 46 WHG erfolgt.	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3.5). Wird berücksichtigt – vgl. ergänzend textliche Festsetzung Ziffer 3.5. Wird berücksichtigt.		
--	--	---	--	--

	Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der Entwässerungsplanung möglich. Außerdem ist angezeigt, vorab das wasserrechtliche Verfahren für die Niederschlagswassereinleitung durchzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt – der Bebauungsplan kann zudem erst Rechtskraft erlangen, wenn ein positiv abgeschlossenes Wasserrechtsverfahren durchgeführt wurde.		
ZAW Donau-Wald 05.04.2016	Grundsätzlich keine Einwände. Die Abfallentsorgung kann über die vorbeiführende „Salzweiger Straße“ erfolgen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich. Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird dem Grundstückseigentümer / Bauwerber zur Beachtung mitgeteilt. Nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahren – ist ggf. vom Grundstückseigentümer / Bauwerber zu beachten. Nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahren – wird dem Grundstückseigentümer / Bauwerber zur Berücksichtigung mitgeteilt.	FNP-Änderung hiervon nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.
DT Netzproduktion 28.04.2016			Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.	Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.

	Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen evtl. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen.		
	In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe zu unseren Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Resort der Telekom Deutschland GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.	Wird zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber / Vorhabensträger zur Beachtung mitgeteilt.		
	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Ist vom Vorhabensträger zu berücksichtigen. Wird ihm zur Kenntnis gegeben.		
	Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des FNP.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit diesem Bebauungsplan werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Bezüglich der privaten Verkehrsflächen wird der Vorhabensträger hierüber informiert.		
DSt. 150 – Liegenschaften	Keine Äußerung.	Wird für die parallele FNP-Änderung (117.) berücksichtigt.	----	----
DSt. 210 – Sicherheit, Ordnung, Katastrophenschutz 06.04.2016	Die Lage des LWT, unterirdisch ist im Bebauungsplan 1:1000 einzuzichnen. Und zum wiederholten Male: Unter 1.5. des Bebauungsplanes ist der Begriff „Löschwasserteich“ zu streichen. Richtig ist: Regenwasserrückhaltebecken, bestehend aus Absetzbecken (kleines Becken) und Sickerbecken (großes Becken).	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Die irreführende – versehentlich unverändert belassene – Bezeichnung wird auf Regenwasserrückhaltebecken korrigiert.	FNP-Änderung durch die Stellungnahme nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.
DSt. 340 –	Keine Äußerung.	----		

Archäologie				FNP-Änderung von Stellungnahme nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.
DSt. 410 – Bauverwaltung 04.04.2016	1. Ob hier ein von der Bauverwaltung vorzubereitender Erschließungsvertrag/städtebaulicher Vertrag notwendig ist, können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen. Sollte ein derartiger Vertrag erforderlich sein, dann darf vorher die Planreife nicht eintreten. Momentan enthält der Bebauungsplan bzgl. Straßen- und Kanalbau (inkl. Löschwasserversorgung) keine abschließenden Aussagen, welche darauf hindeuten, dass etwaige Anlagen nach deren Errichtung öffentlich sein sollen. Wenn dies so bleibt, dann müssten die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich über einen Vertrag mit der Dst. Umweltschutz geregelt werden. 2. Das Zeichen für die private Zufahrt ist im Plan nicht erkennbar. 3. Das Zeichen für „Zufahrtsbeschränkungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen“ ist im Plan nicht erkennbar. 4. Es ist unter Teil A, Nr. 1.5 nicht erkennbar.	Zu 1. Wird berücksichtigt – ein städtebaulicher Vertrag ist zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Öffentliche Straßen- bzw. Kanalbaumaßnahmen werden mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird mit einem privaten Löschwasserbehälter sichergestellt, da dieser ausschließlich dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet werden kann. Dessen Realisierung kann mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan dann im Baugenehmigungsverfahren ausreichend sichergestellt werden. Ein städtebaulicher Vertrag ist diesbezüglich nicht erforderlich. Zu 2. Wird korrigiert – bzw. entfernt, da nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung. Zu 3. Wird korrigiert. Zu 4. Wird korrigiert – das Regen-			

	ob das Regenwasserrückhaltebecken und der Löschwasserteich privat oder öffentlich sein sollen (siehe auch B 6.).	rückhaltebecken sowie der Löschwasserbehälter werden als private Einrichtungen festgesetzt.
5.	Die gelbe Kennzeichnung für den LWT gibt es im Plan nicht (s. Teil A, Nr. 1.5).	Zu 5. Wird ergänzt.
6.	Die Kennzeichnung laut Teil A, Nr. 1.6 gibt es im Plan nicht.	Zu 6. Wird korrigiert.
7.	Die Hinweise (Teil A Nr. 1.10) sind Hinweise und sollten deshalb nicht unter Teil A Planliche Festsetzungen aufgeführt werden.	Zu 7. Wird korrigiert.
8.	Die Empfehlungen (Teil B Nr. 2.20) sind Empfehlungen und sollten deshalb nicht unter Teil B Textliche Festsetzungen aufgeführt werden.	Zu 8. Wird korrigiert.
9.	Unter Teil B Nr. 3.3 wird von einem Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken außerhalb des Bebauungsplangebietes gesprochen. Wäre es aus rechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich, dieses Becken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen? Soll dieses Becken privater oder öffentlicher Natur sein? Handelt es sich hier um ein anderes Becken als das, welches sich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes befindet?	Zu 9. Wird korrigiert. Es ist hier kein derartiges Becken bzw. Anlage außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Becken zur Oberflächenentwässerung liegen innerhalb des Geltungsbereiches.
	Es sollte – egal ob es sich hier um eine private oder öffentliche Abwasserentsorgung (Regenwasserableitung) handelt – geklärt sein, dass vor Eintritt der Planreife privatrechtlich und öffentlich-	Der Bebauungsplan darf erst dann Rechtsverbindlichkeit bzw. auch Planreife erhalten, wenn das erforderliche Wasserrechtsverfahren zur

	rechtlich (unanfechtbare wasserrechtliche Erlaubnis) die erwähnte Versickerung sichergestellt ist, um einen Planungsschaden zu vermeiden, es sei denn, es gibt hier auch noch eine andere Möglichkeit der Abwasserbeseitigung (=Regenwasserbeseitigung). 10. Unter B Nr. 3.4 heißt es, das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Passau einzuleiten, wobei sich die Anschlussmöglichkeit in der Salzweiger Straße auf Höhe der Gaststätte Burgwald befindet. Sollte sich der potentielle Vorhabenträger auf freiwilliger Basis bereit erklären, an der genannten Stelle anzuschließen, so möge ihm bereits jetzt gesagt werden, dass er für eine Leitungsverlegung im Straßengrund einen Gestattungsvertrag mit der Bauverwaltung benötigt. Wenn der Vorhabenträger nicht bereit sein sollte, hier freiwillig anzuschließen, dann wäre es der Bauverwaltung nicht möglich, ihn hierzu über Anschluss- und Benutzungszwang nach der städtischen Entwässerungssatzung zu zwingen, da dies eine Anschlussmöglichkeit auf Höhe seines Grundstückes erfordern würde, die Anschlussmöglichkeit aber über 600 m von seinem Grundstück entfernt liegt. Man sollte sich deshalb bereits jetzt rechtlich absichern, ob B Nr. 3.4 Satz1 die Rechtsgrundlage dafür sein kann, dass der Vorhabenträger eine ca. 600 m lange private Abwasserleitung baut. Ferner sollte geprüft werden, welche Dienststelle der Stadt B Nr. 3.4 per Anordnung ggf. durchsetzt, da die Bauverwaltung – wie oben erwähnt – dies über die Entwässerungssatzung nicht bewerkstelligen kann.	Regelung bzw. Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erfolgreich abgeschlossen wurde. Zu 10. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine private Leitung in den Kanal der Gemeinde Salzweg. Die entsprechende Zustimmung der Gemeinde Salzweg hierfür liegt dem Grundstückseigentümer vor.	
--	--	--	--

DSt. 440 – Straßen und Brücken	Keine Äußerung.	-----		
DSt. 450 – Stadtentwässerung 02.05.2016	Die Begründung ist in Ziffer V bezüglich der Schmutzwasserentsorgung wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: „Das Schmutzwasser kann in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Hierzu ist jedoch vom Veranlasser bzw. auf dessen Kosten ein ausreichend dimensionierter Privatkanal hin zur städtischen Kanalleitung in der Salzweger Straße zu errichten.“ Es wird Weiters darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung mit der Dienststelle Stadtentwässerung hinsichtlich der Einspeisungsmenge des Schmutzwassers in das städtische Kanalnetz nicht erforderlich ist.	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine private Leitung in den Kanal der Gemeinde Salzweg. Die entsprechende Zustimmung der Gemeinde Salzweg hierfür liegt dem Grundstückseigentümer vor.	FNP-Änderung durch Stellungnahme nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägungsausführungen.
DSt. 470 – Umweltschutz – Immissionsschutz z 06.04.2016	Keine Einwände.	-----	-----	-----
DSt. 470 – Umweltschutz – Wasserrecht 10.05.2016	Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Dienstadt Passau, wird verwiesen. Für die Bestandsgebäude bzw. – flächen existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die jedoch im Hinblick auf eine vorgenommene Lageänderung des für die Vorreinigung und Entsorgung des Oberflächenwassers erforderliche Absetz- und Sickerbecken noch angepasst werden muss. Im Übrigen wird auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2016 verwiesen: Für die sich durch die Planungen / Neubauten ergebenden Änderungen bei der Beseitigungen des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der Stadt Passau, Amt für Umweltschutz, unter	Wird berücksichtigt.	FNP-Änderung durch diese Stellungnahme nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägungsformulierung.

	Vorlage der erforderlichen Unterlagen die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens zu beantragen. Die vorhandenen Genehmigungen sind entsprechend anzupassen bzw. ist evtl. für die gesamte Regenwasserversickerung auf Grundstück eine neue wasserrechtliche Genehmigung zu erteilen.			
DSt. 470 – Umweltschutz – Untere Naturschutzbehö rde 09.05.2016	A. 117. Änderung FNP Gegebenheiten: Die geplante 117. Änderung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes sieht eine Gewerbegebietsausweisung auf im rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan bisher als Wald dargestellten Flächen (s. Anlage 2) vor. Die geplante Gewerbegebietsdarstellung umfasst zwei Flurstücke, die westliche Fl.Nr. 376/25 Gmkg. Grubweg mit einer Größe von 1,35 ha und die östliche Fl.Nr. 376/27 Gmkg. Grubweg mit einer Größe von 0,92 ha. Während es für das westliche Fl.-St. 376/25 bereits eine zurückhaltende genehmigte Bebauung aus den Jahren 2003, 2008 und 2010 gibt (Entrindungsanlage, Unterstellhalle mit umgebenden geschotterten Lagerflächen und Grünflächen) gibt, ist eine seinerzeit erteilte Vorbescheids-Genehmigung zur Betriebserweiterung bzw. Verlagerung des Sägewerks auf das östliche Fl.-St. 376/27 nicht mehr verlängert worden und verfallen. Lt. unserem Kenntnisstand kann aus emissionschutzrechtlichen Gründen ein Sägewerksbetrieb an diesem Standort nicht mehr errichtet werden und soll lt. eigenen Aussagen des Betriebseigentümers und seines Planer auch nicht mehr erfolgen. Vielmehr soll unabhängig von der Entwicklung des alteingesessenen Betriebes mit seinem Kernsitz im Tal des Satzbaches eine Fläche für Gewerbe bzw. eingeschränktes Gewerbe ausgewiesen	Wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche (einschließlich der Erweiterungsfläche) dient weiterhin dem hier angesiedelten Holzverarbeitenden Betrieb des Veranlassers als Gebietscharakter wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ausschluss von Tankstellen, den Ausnahmen nach §8,(3), Satz 1 BauNVO, Einzelhandelsbetrieben und besonders emissions trächtigen Betrieben.	Zu A. Siehe vorstehende Formulierung zur Abwägung. Zu B: FNP hiervon nicht betroffen.	Zu A: BPlan hiervon nicht betroffen. Zu B: Siehe vorstehende Formulierung zur Abwägung.

	werden. Diese Ablösung von einer tatsächlichen Betriebserweiterung schafft einen Bezugsfall. Zudem könnte eine Betriebserweiterung des südlich anschließenden Betriebes in Richtung Osten nicht mehr abgelehnt werden. <u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> Aus naturschutzfachlichen Gründen lehnen wir die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes in der beabsichtigten Form ab. Einer Darstellung der bisher genehmigten Betriebsnutzung im Außenbereich stimmen wir insofern zu, als dass diese Flächen des westlichen Fl.-St. 376/25 nicht mehr als Wald im Sinne des Waldgesetzes, sondern als Offenlandflächen im Außenbereich mit den entsprechenden Gebäudeumgriffen dargestellt werden. Soll aus zwingenden betrieblichen Gründen (Ergänzung der städtebaulichen Begründung s. unter Pkt. „Nachzureichende bzw. nachzubessernde Unterlagen“ unserer Stellungnahme) die Nutzung auf dem Fl.-St. 376/25 erweitert und verfestigt werden, so ist es aus naturschutzfachlichen Gründen erforderlich, die Gewerbegebietsausweisung auf den westlichen Teil und somit Fl.-St. 376/25 der Gemarkung Grubweg zu beschränken. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten auf Fl.Nr. 376/27 Gmkg. Grubweg lehnen wir ab (s. rote Begrenzungslinie in Anlage 3).			
	<u>Begründung:</u> 1. Eine Entwicklung der	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulichen Gründen wird die vorliegende Gewerbegebietsausweisung auf den genannten Grundstücken grundsätzlich begrüßt, zumal damit der sich bislang im Außenbereich entwickelte bestehende Betrieb eine geeignete planungsrechtliche Grundlage erhält und ihm zudem eine benötigte Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt wird. Vgl. hierzu ergänzend die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern zu diesen Bauleitplanverfahren (s.o.).		

	Flächennutzungsplanung aus den Vorgaben des Regionalplanes entspringt der behördenverbindlichen Planungshierarchie. Der Regionalplan stellt für diesen Bereich komplett ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. 2. Der Wald ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes, nördlich der St 2319 zwischen Kastenreuth und Ziegelreuth. Eine Flächenverkleinerung widerspricht dem Regionalplan, schafft Bezugsfälle und mindert die ökologischen Funktionen großer zusammenhängender Waldflächen und deren Lebewelt. Nach Osten fällt der bewaldete Bereich zu einer Dobellandschaft ab, die zum Scharbach und zur Donau hin entwässert. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen vermindert den Puffer hierzu. 3. Während der westliche Teil bereits durch Genehmigungen im planungsrechtlichen Außenbereich überplant und gerodet wurde, überschreitet die Erweiterung nach Osten die durch den vorhandenen Betrieb und den südlich anschließenden Betrieb vorhandene Begrenzungslinie nach Osten in ein großes zusammenhängendes Waldgebiet, das im Regionalplan mit der entsprechenden Gewichtung eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bedacht wurde. Die zumutbare Begrenzung nach Osten wird auch durch den südlich anschließenden Betrieb vorgegeben. Siehe hierzu auch die rote Linie in der Anlage 3.	Zu 1. Hier ist zu berücksichtigen, dass mit der aktuellen Überarbeitung des Regionalplans Donau-Wald das hier bislang am Rand berührte Vorranggebiet nicht mehr betroffen ist. Zu 2. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird nur am Rand tangiert, die Eingriffe sind maßvoll, der Belang der betrieblichen Weiterentwicklung kann höher gewertet werden. Die verbleibende Waldfläche wird als zusammenhängende ökologische Fläche, für die Tierwelt und als Puffer ausreichend erachtet. 3. Der Regionalplan berücksichtigt in der aktuellen Fassung mit der am 13.04.2019 in Kraft getretenen Verordnung, Kapitel BI – Freiraum, Natur und Landschaft- die Gewerbe-landschaftliche Vorbehaltsgebiete erstreckt sich im Osten des Geltungsbereichs. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist zudem, dem hier angesiedelten Betrieb eine ausreichende geeignete Erweiterungsmöglichkeit zu gewähren.	
--	---	---	--

	4. Der Wald erstreckt sich auf einer Kuppenlage mit Tertiärlagerungen mit nur geringer Humusauflage und beherrbergt den für das Stadtgebiet relativ seltenen Waldtyp eines Heidelbeer-Kiefernwaldes, der sich aufgrund der fehlenden historischen Nutzungsformen allerdings in Ansätzen bereits zu einer anderen, aber nicht minder wertvollen Tannen-Buchen-Gesellschaft mit anderen beteiligten Laubholzern entwickelt. Die Beseitigung ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff. Der Ausgleich ist noch nicht abschließend geregelt. Unabhängig von obiger Stellungnahme sind folgende Unterlagen <u>nachzureichen bzw. nachzubessern</u>: • Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ist in den Unterlagen nicht vorhanden. Dieser ist nachzureichen. • In der städtebaulichen Begründung zur 117. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus unserer Sicht die betrieblichen Belange unzureichend und zu pauschal ausgeführt. Die Erweiterung der Betriebsfläche um ca. 1 ha nach Osten in die noch vorhandenen und im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesenen Flächen erfordert aus unserer Sicht eine spezifische und differenzierte Ausführung für die Gegebenheiten des holzverarbeitenden Betriebes. Aufgrund der Wertigkeit des	Zu 4. Wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff ist entsprechend zu bewerten und auszugleichen, siehe Eingriffsregelung und Festsetzungen im Bebauungsplan. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt bzw. in der Begründung ergänzt.	
--	--	--	--

	Gebietes genügt aus naturschutzfachlicher Sicht hier nicht die – wie in Absatz 3 und 4 aufgeführten - identische Begründung anzuführen wie für den vorhandenen Betrieb auf Fl.-St. 376/25 und angrenzenden vorhandenen Betrieb im Süden bei der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hinweise: - Durch eine illegale Maßnahme wurde der Wald auf Fl.Nr. 576/27 Gmkg. Grubweg im Vorgriff bereits gerodet; die ehemalige Waldfläche wurde bereits umgenutzt (und unseres Wissens weiterverpachtet). Rechtlich ist die östliche Fläche noch Wald im Sinne des Waldgesetzes (s. Auszug aus dem Luftbild in der Anlage) - Wird aus betrieblichen Gründen die Darstellung von GE auf den bisher als Waldfläche dargestellten beiden Grundstücken weiter verfolgt, so sind in der 117. Änderung die als Ausgleich vorgesehenen Aufforstungen in der 117. Änderung des FNP darzustellen bzw. soweit sie auf Landkreisgebiet erfolgen sollen, in die städtebauliche Begründung mit aufzunehmen. B. Bebauungsplan „Am Burgholz, Bauabschnitt B“ Gegebenheiten: Gegenüber der ersten TÖB-Beteiligung (BA A und B noch gemeinsam in einem B-Plan) wurde der Geltungsbereich um ca. 1 ha in	Siehe Stellungnahme Forstamt – oben; bzw. Ausführungen Umweltbericht Wird ergänzt! Wird zur Kenntnis genommen		
--	--	--	--	--

	östliche Richtung erweitert. Für dieses Areal gab es vor Jahren einen Vorbescheid, den der Antragsteller für eine seinerzeit erforderliche Betriebserweiterung nicht mehr weiter verfolgte und deshalb kein Antrag auf Verlängerung gestellt wurde. <u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> s. 117. Änderung FNP/LPI. Wir lehnen eine <u>Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten auf Fl.-St. 376/27 naturschutzfachlich ab.</u> Begründung: s. 117. Änderung FNP/LPI. Werden entgegen der naturschutzfachlichen Stellungnahme die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf den Fl.-St. 376/25 und 376/27 Gmkg. Grubweg geschaffen, so nehmen wir im Detail zu Umweltbericht und Eingriffsregelung im BauGB zum Bebauungsplan wie folgt Stellung: „Begründung“ (?) mit integriertem Umweltbericht Ziff. 1 bis 5 und Umweltbericht Ziff. 6: Hinweis: Die Gliederung ist etwas ungewöhnlich und verursacht Redundanzen; es sind aber auch widersprüchliche Aussagen vorhanden zwischen dem Block Begründung Ziff. 1 bis 5 und dem Block Umweltbericht Ziff. 6. Wir regen an, die Inhalte zusammenzufassen. Die widersprüchlichen Aussagen sind in jedem Fall auszuräumen. Folgende <u>Änderungen</u> halten wir für erforderlich: Ziff. 1.1 und 1.2: Die Notwendigkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches um knapp einen Hektar			Wird berücksichtigt Wird berücksichtigt	Zu 1 Die Erweiterung des Betriebes in Richtung Osten ist
--	---	--	--	---	---

	in Richtung Osten um Fl.-St. 376/27 in das zusammenhängende Waldgebiet hinein wird mit einer dringend erforderlichen Betriebsweiterung begründet, die andernorts aufgrund der Betriebsabläufe nicht verwirklicht werden kann. Da der B-Plan aber ein GE bzw. beschränktes GE zulässt, das auch eine Ansiedlung von Betrieben erlaubt, die nicht zwingend der Betriebsweiterung des alteingesessenen Betriebes dient, halten wir folgende Vorgehensweise für erforderlich: 1. Definition der Art und Weise der erforderlichen Nutzung für die zwingend erforderliche Betriebsweiterung des Sägewerkes durch den Antragsteller und 2. Verankerung dieser Definition im Städtebaulichen Vertrag, 3. um Bezugsfälle auszuschließen.	erforderlich, da auf den Flächen die Anlieferung von Rundholz sowie die Bearbeitung des Rundholzes (Entrindungsanlagen) und Zwischenlagerung erfolgt. Neben Entrindungsanlagen befinden sich hier Lagerhallen. Anfallende Rinde wird hier zur Rindenmulch verarbeitet. Die Verarbeitungsvorgänge und die Holzlagerung sind sehr flächenintensiv Zu 2 Eine Verankerung dieser Definition im Städtebaulichen Vertrag wird nicht erfolgen, da kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.	
	rforderliche <u>Änderungen im Detail</u> (untergeordnete Bedeutung): Ziff. 2.1 Abs. 1 FNP: Verweis auf 117. Änderung statt auf 101. Änderung! Ziff. 3.4, letzter Satz: Umformulieren: die Rodung von 0,95 ha auf Fl.-St. 476/27 erfolgte ungenehmigt und im Vorgriff auf die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes. Ziff. 4.3: Formulierung bitte an die textliche Festsetzung unter Ziff. 2.4 und Ziff. 2.6 anpassen. Ziff. 4.8: „...ist die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich.“ Bitte klären...- meines Wissens gibt es keinen rechtsgültigen B-Plan (?) Ziff. 5:	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berichtigt.	Unter Pkt. 2.9 der textlichen Festsetzungen wird nun auf

	- Widerspruch zur textlichen Festsetzung Ziff. 2.8. Bitte entscheiden, wie mit dem Saatgut verfahren werden soll: Autochthon oder RSM. Wir beharren nicht auf einer autochthonen Saatgutmischung innerhalb des Betriebsgeländes. - Widerspruch zur textlichen Festsetzung Ziff. 2.16. Wir fordern eine autochthone Pflanzenverwendung lediglich für die Vorpflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang des östlich anschließenden Waldes. Bitte in der Legende differenzieren. Die dann aufzunehmende Formulierung ist unter dem Punkt Textliche Festsetzungen näher ausgeführt (Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.16.). Umweltbericht Ziff. 6: Ziff. 6.1.1, Abs. 1: S. Anmerkungen zu Ziff. 1.1 und Ziff. 1.2 der Begründung mit integriertem Umweltbericht. Ziff. 6.5.2 b), Absatz 2 „Bestand“: Unseres Wissens wird rechtlich zulässig nur das Fl.-St. 376/25 mit einer Größe von 1,34 ha gewerblich genutzt. Dies entspricht aber allenfalls knapp 2/3 der Fläche beider Flurstücke 367/25 und 367/27 (insg. 2,29 ha) im Geltungsbereich. Bitte korrigieren bzw. relativieren. Ziff. 6.5.2 b), Randbereiche“: Die hier angestellten Vermutungen und ihre Folgerungen sind ausführlicher zu behandeln; es ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung für den gerodeten, knapp 1 ha großen Waldbereich nach zu reichen. S. auch diese Stellungnahme	Regelsaatgut RSM verwiesen	
		Wird berichtigt.	
		2,29 ha entsprechen der Gesamtfläche des Geltungsbereichs	
		Wird berücksichtigt	
		Wird berücksichtigt.	
		Die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde vorgenommen.	
		Nachfolgende Punkte wurden	

	„Nachzureichende Unterlagen“: Anmerkung: Für die Planung ohne Erweiterung nach Osten um Fl.-St. 376/27 hätten die Angaben zur Beurteilung ausgereicht. Ziff. 6.5.2 b), Absatz 2 „Auswirkungen“, S. 15 Abs. 2: Die Vögel können in der Regel nicht in die angrenzenden Waldbestände ausweichen, weil die Reviere besetzt sind. Durch die Nahe an den Wald heranrückenden Baugrenzen ist eine Verschattung des künftigen Waldrandes aus unserer Sicht sehr wohl gegeben. Ziff. 6.5.2 b), Absatz 2 „Auswirkungen“, S. 15 Abs. 4: Letzten Satz bitte streichen oder umformulieren, da irreführend. Für die spezifisch angepassten Tierarten des Waldes/Waldrandes bedeutet der Eingriff einen Lebensraumverlust. Sollten Allerweltsarten einer parkartigen Gestaltung zunehmen, so bedeutet dies keine Aufwertung. S. Anmerkungen zu Ziff. 1.1 und 1.2. Ziff. 6.6: Vermeidungsmaßnahmen: Der unter dem Spiegelstrich 3 aufgeführte Verzicht auf eine Einfriedung findet sich in den textlichen Festsetzungen des B-Planes nicht wieder. Bitte dort aufführen. Spiegelstrich 6 ist irreführend. Es handelt sich immerhin um eine GRZ von 0,6. Zur Klarstellung sollte dieser Inhalt unter den vorherigen Spiegelstrich mitaufgeführt werden: „... Verwendung sickerfähiger Beläge soweit möglich und Lagerplätze als Kiesflächen...“ Tab. 2 Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen: „Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, rechte	in Absprache mit dem Grünplaner sowie der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt und abgestimmt.	
--	--	---	--

	Spalte“ „... nur z.T. Wald“. Anmerkungen: Nachdem die neu in Anspruch genommene Fläche knapp 1 ha Waldfläche betrifft, ist diese nicht untergeordnet. „Schutzgut Klima und Luft“, rechte Spalte: Nachdem eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, kann man nicht von einem geringen Versiegelungsgrad sprechen (evtl. ist aber die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen gemeint...) Ziff. 6.7, Abs. 2 bis 3: S. Anmerkungen zu Ziff. 1.1. und 1.2. Ziff. 6.7, Abs. 4: Letzter Satz kann so nicht mitgetragen werden. Alternative Planungsuntersuchungen müssten nicht zwingend Waldflächen in Anspruch nehmen. Zusammenfassung, S. 24, Abs. 4: Die Verbesserung des Umweltzustandes durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann nicht nachvollzogen werden. Zusammenfassung. S. 2, Abs. 5: Aussage kann so nicht mitgetragen werden; s. auch naturschutzfachliche Stellungnahme. Es fehlt zudem die artenschutzrechtliche Abschätzung und Prüfung für den gerodeten knapp 1 ha großen Wald. <u>Fehlende Unterlagen im Umweltbericht:</u> Die Unterlagen/der Umweltbericht sind/ ist um artenschutzrechtliche Aspekte als Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch die uNB – Potentialabschätzung im Nachgang zur Rodung der östlichen Fläche auf Fl.St. 376/27 zu ergänzen. GG.falls sind artenschutzrechtlich Maßnahmen für die betroffenen Tiergruppen (insbesondere Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Vögel) erforderlich.		
--	--	--	--

	<u>Eingriffs-/Ausgleichsberechnung:</u> Die Eingriffsfaktoren sind wie folgt zu ändern: 1. Für die Intensivierung der Nutzung des Geländes auf Fl.-St. 376/25 (bisher genehmigte 3 Gebäude und Holzlagerplatz) ist ein <u>Eingriffs-Faktor von 0,2</u> anzusetzen. Aus den Bescheiden für die bisher genehmigte Nutzung sind noch 1.800 m² Ersatzaufforstungsfläche offen und nicht erbracht. Diese 1.800 m² sind für die Nutzung von Fl.-St. 567/25 zusätzlich nachzuweisen (eigentlich Gegenstand der alten Genehmigungen) <u>Begründung/Erläuterung:</u> a) Genehmigter Bestand (VE 232-2003, VE 393-2008, VE 290-2010) auf Fl.-Nr. 376/25 Gmkg. Grubweg (Gesamtfläche 13.395 m²) • 3 Gebäude (überbaute Fläche 958 m²: Unterstellhalle, Lagerhalle, Abbundhalle), • Schotterfläche als Holzlager (8.203 m²) und • Grünfläche (4.235 m²; davon ca. 850 m² jetzige Ausgleichsfläche entlang der Str.) Eingriffe durch den Bebauungsplan „GE Am Burgholz“, Bauabschnitt B: Baugrenzen und GRZ 0,6 über Schotterfläche 8.203 m² und Grünfläche 4.235 m²: b) Bei der Baugenehmigung		
--	--	--	--

	von VE 232-2003 wurden 13.395 m² Waldfläche gerodet. Seinerzeit wurde eine Ersatzaufforstung in der nämlichen Größe als Auflage formuliert. Die Ersatzaufforstung wurde nur teilweise erbracht. Nach Aktenlage sind noch 1.800 m² Ersatzaufforstungsfläche nicht nachgewiesen. Deshalb soll dieses Ausgleichserfordernis mit in diese Ausgleichsberechnung aufgenommen werden. Die Ersatzaufforstung für VE 232-2003 wurde bisher in folgenden tatsächlichen Größenordnungen (Information Forst) auf folgenden Grundstücken erbracht: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fl.-Nr.</th><th>Gmkg.</th><th>Eigentümer</th><th>Fl. m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>115/2</td><td>Grubweg</td><td>N.N.</td><td>4.1</td></tr> <tr> <td>1440</td><td>Salzweg</td><td>N.N.</td><td>3.</td></tr> <tr> <td>1439</td><td>Salzweg</td><td>N.N.</td><td>4.1</td></tr> <tr> <td>Summe</td><td></td><td></td><td>11</td></tr> </tbody> </table> 2. Für den Waldbestand (9.523 m²) für die Betriebserweiterung auf Fl.-Nr. 376/27 Gmkg. Grubweg ist ein Eingriffs-Faktor von <u>1,2</u> anzusetzen. Hinweis: Hier sind nur Analogieschlüsse aus dem Bodenbeschaffenheiten und dem Waldbestand aus den westlich und östlich anschließenden Wäldern auf dieser Kuppenlage möglich, da der Wald bereits im Vorgriff einer vorliegenden Genehmigung gerodet wurde. Es handelte sich nach unserer Auffassung um einen bodensauren Heidelbeer-Kiefernwald auf mächtigen Tertiärkiesen (40 m) mit schwacher Humusauflage (Podsol); Tendenz der Umwandlung in Laubmischwald (Kie, Bu, Bi, Fi und gute Naturverjüngung von Bu und Fi)	Fl.-Nr.	Gmkg.	Eigentümer	Fl. m ²	115/2	Grubweg	N.N.	4.1	1440	Salzweg	N.N.	3.	1439	Salzweg	N.N.	4.1	Summe			11		
Fl.-Nr.	Gmkg.	Eigentümer	Fl. m ²																				
115/2	Grubweg	N.N.	4.1																				
1440	Salzweg	N.N.	3.																				
1439	Salzweg	N.N.	4.1																				
Summe			11																				

			Oberste Wertstufe, Versiegelungstyp A Faktor 1,0 bis 3,0 Wert im unteren Bereich Faktor 1,2 Anmerkung: Nach unserem Kenntnisstand möchte der Vorhabensträger den Ausgleich über Erstaufforstungsflächen erbringen, die unmittelbar an das große zusammenhängende Waldgebiet anschließen, in welchem der Eingriff/ die Rodung stattfindet. Dies ist naturschutzfachlich sehr zu befürworten (s. auch Übersichtslageplan auf S. 14). Er hat hierfür bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung auf Gemeindegebiet Salzweg eingeholt. Falls er diese Fläche heranziehen will, gelten lt. Vereinbarung mit dem Vorhabensträger bestimmte Qualitätsstandards für die Ausgleichfläche bzw. den Zielbestand der Erstaufforstung. Die Erstaufforstungsfläche wird mit dem Faktor 1,0 anerkannt; da sich erst ein reifer Waldstandort in vielen Jahren entwickeln wird, liegt der Aufwertungs-Faktor nicht höher. Bei der Erstaufforstungsgenehmigung wurde die Fachbehörde des Landratsamtes beteiligt. Es handelt sich dabei um 0,75 ha von Fl.-St. 1440 der Gemeinde Salzweg; eine Teilfläche wurde seinerzeit bereits für die Ersatzaufforstung für Fl.-St. 376/25 herangezogen (s. Übersichtstabelle alte Genehmigungen auf S. 11 oben). Weiterhin hat der Vorhabensträger eine Fläche in Ziegleuth auf Fl.-St. 118/14 der Gemarkung Grubweg vorgeschlagen. Auch hier besteht hinsichtlich der Naturschutzbelange Einverständnis, wenn für die Erstaufforstung dieselben Qualitätsstandards akzeptiert werden wie jüngst bei Fl.-St. 1440 auf dem Gebiet der Gemeinde Salzweg.		
--	--	--	---	--	--

			zum Umweltbericht mehrfach erwähnt, soll eine Einzäunung nach Osten zum Wald hin unterbleiben. Dies ist in die Festsetzungen unter Ziff. 2.3 aufzunehmen. Ziff. 2.16 Die Legende ist so anzufertigen, dass eine autochthone Gehölzverwendung für die Pflanzung im Osten vor dem Waldrand sichergestellt wird. Hierfür ist folgendes Herkunftsgebiet bindend: Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) Vgl. http://ifgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oe_kGeMap, Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete. Für die Arten des gebuchten Waldmantels sind deshalb folgende Arten aus der Liste zu nehmen: Amelanchier lamarckii (nicht alteinheimisch) Cornus mas (nicht alteinheimisch) Rosa canina (nur örtliche Herkünfte verwenden! S. Gemeindefliste autochthoner Gehölze auf der Homepage der Regierung von Niederbayern)
--	--	--	--

	Rubus fruticosus (kommt in der Regel von selbst). Nachdem es sich hier um Tertiärkiese handelt dürften sich auch folgende kalkliebende Arten nicht behaupten: Ligustrum vulgare Für die Baumarten ist aus dem Waldmantel zu streichen, da hier nicht vorkommend (Arealkarte): Sorbus domestica (Alb). <u>Städtebaulicher Vertrag:</u> Zur Sicherung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist ein Städtebaulicher Vertrag vor Planreife des Bebauungsplanes abzuschließen.				
DSt. 512 – Vermessung	Keine Äußerung.	-----			
DSt. 520 – Verkehrsplanung 26.04.2016	Für Grundstücksausfahrten sind die freizuhaltenden Sichtfelder jeweils in beide Fahrtrichtungen einzutragen. Der Investor / Grundstückseigentümer sollte gebeten werden zu prüfen, ob die beiden vorgesehenen bzw. im Bestand bereits vorhandenen Grundstückszufahrten nicht auf eine Zufahrt reduziert werden könnten, die etwa mittig zwischen den beiden bisherigen Zufahrten liegen könnte. Neben der Zustimmung des Grundstückseigentümers wäre auch die Verträglichkeit mit dem vorliegenden Ausgleichskonzepts Voraussetzung. Sollte es bei den bestehenden Zufahrten bleiben, weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Salzweg in Bereich der nördlichen Zufahrt eine Querungshilfe errichten möchte, die die An- und Abfahrbarkeit der nördlichen Zu- und Ausfahrt aus bzw. in Richtung Salzweg einschränkt (nur für Pkw). Die Abstimmung	Wird berücksichtigt. Auf Grund der Betriebsabläufe sind Grundstückszufahrten erforderlich. Ist gegeben. Wird berücksichtigt, so wird z.B. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich dieser Planung angepasst.	FNP-Änderung durch vorstehende Stellungnahme nicht betroffen.	Siehe Abwägungsformulierung.	

	zwischen der Gemeinde Salzweg und dem Grundstückseigentümer / Investor sollte im Hinblick auf das Bebauungsverfahren rechtzeitig erfolgen, um ggf. entsprechend darauf reagieren zu können. Die in der Legende aufgeführte Signatur „Zufahrtsbeschränkungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen“ fehlt in der eigentlichen Plandarstellung und muss entsprechend ergänzt werden.	Wird korrigiert.			
DSt. 530 – Stadtgestaltung, Altstadtfragen	Im Bebauungsplan sind, entgegen den Aussagen in der Legende, in der planlichen Darstellung keine maximalen Wandhöhen angegeben.	Wird korrigiert.	FNP-Änderung hiervon nicht berührt.	Siehe vorstehende Abwägungsformulierung.	
DSt. 540 – Bauordnungsamt 04.04.2016	Keine Einwände.	----	----	----	
DSt. 610 – Wirtschaftsförderung 05.04.2016	Keine Einwände.	-----	----	----	
Landratsamt Passau – Raumordnung 12.05.2016	Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind für eine Beurteilung nicht ausreichend. Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung, 29.04.2016 Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll nun der nördliche Bereich des Gewerbegebietes überplant werden. Wie bereits in der Beteiligung zum F-Plandeckblatt 101 und dem B-Plan Burgholz Abschnitt A mitgeteilt ist aus fachtechnischer Sicht eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung und Beurteilung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet Langäcker zu fordern. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung. Diese Untersuchungen sind für die nun geplante Fläche noch dringlicher, da sie unmittelbar südlich an die	Das Lärmgutachten wurde erstellt. Auf die Ausführungen des Schallgutachtens wird verwiesen.			

	schutzwürdigen Nutzungen (WA Angl, MI Langäcker) angrenzt. Die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen reichen aus fachtechnischer Sicht nicht aus, um sicher zu stellen, dass an den genannten Immissionsorten keine unzulässigen Immissionen und somit die die Anforderungen des § 22 BImSchG sicher einzuhalten. Auch wenn Sägewerke nicht gem. § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind, so sind sie sicherlich nicht als „das Wochen nicht wesentlich störende“ Betriebe einzustufen. Aus fachtechnischer Sicht bestehen damit erhebliche Bedenken gegen diese Planung. Bereich Bauen, 14.04.2016 Der Geltungsbereich grenzt im Süden an unsere Liegenschaft in Salzweg an. Dazwischen liegt ein Grünstreifen, der dem Freistaat (Forst) gehört. Als Art der baulichen Nutzung ist ein GE festgesetzt, das jedoch nur eingeschränkt möglich ist. Hierzu wurden max. zulässige flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Grundsätzlich bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken. Die max. zulässige Wandhöhe wurde jedoch nicht in die Nutzungsschablone aufgenommen gem. der Festsetzung unter Ziffer 1.2. Dies ist noch zu ergänzen. Untere Jagdbehörde, 10.05.2016 Die Maßnahme liegt im Stadtgebiet Passau und befindet sich ca. 30 Meter südlich der Jagdgrenze zum Gemeinschaftsjagdrevier Salzweg, Jagdbogen II. Das Gemeinschaftsjagdrevier Salzweg, Jagdbogen II ist somit nicht betroffen, es bestehen daher aus jagdlicher Sicht keine Einwendungen. Kreisstraßenverwaltung, 28.04.2016	Wird korrigiert bzw. max. zulässige Wandhöhen werden nachgetragen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt.		
--	---	--	--	--

	Keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit der Gemeinde Salzweg entlang den betroffenen Grundstücken Nr. 376/25 und Nr. 376 im Bereich des Übergangs Salzweger Straße / Passauer Straße (PA 20 / PAs20) eine Mittelinsel mit Überquerungshilfe vorgesehen ist. Dabei sind zusätzliche Flächen vom Grundstück Nr. 376/25 notwendig. Es wurden dazu Vorgespräche durch die Gemeinde Salzweg mit dem Grundstückseigentümer geführt. Derzeit erfolgt durch die Gemeinde Salzweg die Planung. Die Stadt Passau wurde im Vorfeld darüber entsprechend informiert. Die Kreisstraßenverwaltung ist an der Umsetzung der geplanten Maßnahme im Hinblick der neuen Dienststelle in Salzweg beteiligt.			
Gemeindeverwaltung Salzweg 18.04.2016	Grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden: - Wie bereits beim Abschnitt A des B-Planes angemerkt ist darauf zu achten, dass keine LKW auf der Salzweger Straße parken, da dies zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung führt. - Die beiden geplanten Zufahrten im südlichen Bereich Abschnitt B und nördlicher Bereich Abschnitt A sollten zu einer gemeinsamen Ausfahrt verschmelzen. - Aufgrund der Planungen der Gemeinde Salzweg und des Landkreises Passau für eine Fährbahnverschenkung mit Mittelinsel im Bereich des Ortsausganges Salzweg (auf Gebiet der Stadt Passau) wird eine Befahrung der nördlichen Einfahrt mit Sattelzügen nur mehr eingeschränkt möglich sein. Dies wurde mit dem Grundstückseigentümer bereits	Ausreichende Stellplätze für LKW sind auf dem Firmengelände zur Verfügung zu stellen. s. o. Wird berücksichtigt, der Gelungsbereich wird entsprechend angepasst.		

	besprochen und sollte entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.			
--	--	--	--	--