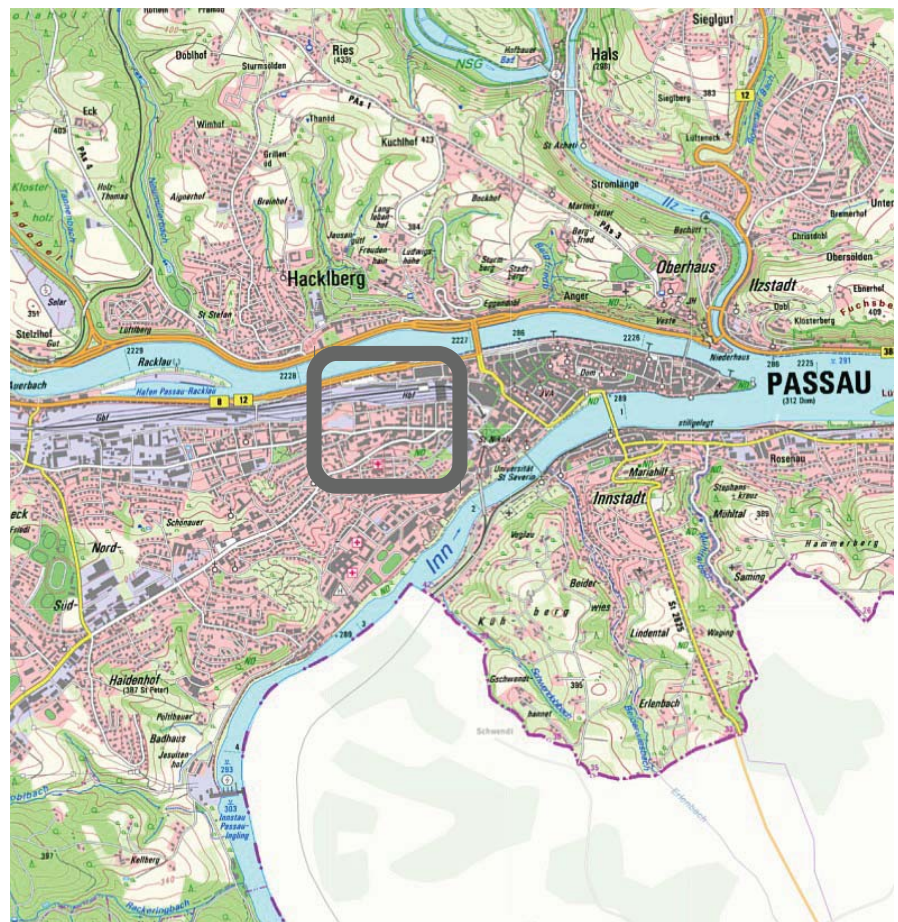


Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemaliges Brauereigelände an der Auerspergstraße“

Stadt Passau
Umweltbericht, Begründung Grünordnung

STADT PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_2294_UBB_Peschl_Passau\beric
hte\GOP\GOP_Begrundung_UB_E5
.odt

fritz halser – 21.01.2019

PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Grünordnerische Ziele.....	3
1.3 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	4
1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1 Naturräumliche Situation.....	5
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	6
2.2.1 Arten und Lebensräume.....	6
2.2.2 Boden.....	9
2.2.3 Wasser.....	10
2.2.4 Kleinklima und Luft.....	10
2.2.5 Landschafts- und Ortsbild.....	11
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	12
2.2.7 Schutzgut Mensch.....	12
2.2.8 Schutzgut Fläche.....	12
2.2.9 Wechselwirkungen.....	13
2.3 Eingriffsbilanzierung.....	13
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
4 Geplante Maßnahmen zur Gestaltung, zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	14
4.1 Gestalterische Maßnahmen.....	14
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich von Eingriffen....	14
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	18
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19
9 Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz.....	20
9.1 Umsetzung Artenschutzmaßnahmen aus dem Gutachten LARS consult 30.01.2017 (Abruch, Baufeldfreimachung).....	20
9.1.1 FCS-Maßnahmen für Verlust einer Langohrenwochenstube.....	20
9.1.2 Umsetzung CEF-Maßnahmen Gebäudefledermäuse.....	22
9.1.3 Anbringen von Vogelnistkästen.....	23
9.1.4 Ausgleich für Habitatverluste gehölzbrütender Vogelarten.....	23
9.1.5 Ausgleichsmaßnahme Mauereidechse.....	24
9.2 Ergänzende Wirkungsabschätzung für die Beseitigung von Bäumen im Bereich des Naturdenkmals.....	25
9.2.1 Artengruppe Fledermäuse.....	25
9.2.2 Artengruppe totholzbewohnende Insekten.....	28
9.2.3 Artengruppe höhlenbrütende Vogelarten.....	28

Anlagen:

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung
- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (LARS consult)
- Maßnahmenkonzept Mauereidechse (Dipl. Biologe Sebastian Zoder)

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die innerstädtische Brachfläche an der Auerspergstraße („Peschl-Areal“) soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wird eine entsprechende Bauleitplanung erstellt.

Die zu entwickelnde Fläche umfasst ca. 2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,7 ha.

Das Planungsgebiet soll als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Bruttogeschossfläche wird mit einer Obergrenze von 32.070m² festgelegt. Bewohnerparkplätze sind in Tiefgaragen vorgesehen.

Der am Südrand im Bereich der Spitalhofstraße vorhandene Gehweg wird verbreitert, am Ostrand werden ein Sicherheitsbereich für Fahrräder, Längsparker und ein abgesetzter Fußweg angelegt.

Die innere Erschließung erfolgt einerseits durch eine Platzfolge von Süden nach Norden, vorgesehen vor allem für die fußläufige Erschließung, zeitlich begrenzt befahrbar für Anlieger und Sonderfahrzeuge und andererseits über private Erschließungsstraßen hin zu den Tiefgarageneinfahrten.

1.2 Grünordnerische Ziele

- Weitestmöglicher Erhalt des wertgebenden Baumbestands im Bereich des Naturdenkmals
- weitestmöglicher Erhalt des Gehölzbestands an der nordexponierten Leitenböschung
- Entwicklung attraktiver Grün- und Freiräume im neuen Quartier
- gestalterische Aufwertung von Haitzinger und Auerspergstraße durch Baumpflanzungen sowie Erhöhung der Sicherheit / Attraktivität durch Verbreiterung von Gehwegen / Schaffung von Sicherheitsbereichen für Fußgänger und Radfahrer.

1.3 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- temporäre Flächeninanspruchnahme für Abbruch und Baufeld
- Barrierewirkungen/Zerschneidung/Kollisionsrisiko während der Bauphase; insbesondere für bodengebundene Arten
- Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Licht, optische Störungen: Bau- und abrißbedingt

Anlagebedingte Wirkprozesse

- Flächeninanspruchnahme: Die Errichtung von Wohngebäuden, Zufahrten und Tiefgaragen führt zum dauerhaften Verlust von Heckenstrukturen und Baumgruppen.
- Auch bestehende urbane Lebensraumstrukturen, wie Fugenrisse oder Lagerflächen von Baustoffen, gehen durch die Umgestaltung des Bestands verloren.
- Barrierewirkungen/Zerschneidung: Durch die dichte Wohnbebauung werden bisher zusammenhängende Lebensräume zerschnitten
- Verschattungswirkungen zwischen geplanten Gebäuden und zu bestehenden Gebäuden hin.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Licht, optische Störungen: Durch die Verkehrsemissionen und Wohnnutzung.

1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Entsprechende Anregungen konnten im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingebracht werden. Hierbei ergingen folgende Hinweise:

- der Verlust von Quartiersbäumen für Fledermäuse im Bereich des Naturdenkmals „Roskastanienbestand des ehemaligen Biergartens“ ist artenschutzrechtlich abzuarbeiten.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden Bebauung / Straße kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse von Landschaftsstruktur und Blickbeziehungen im näheren Umfeld. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wird die umgebende Bebauung in die Betrachtungen einbezogen.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Januar 2017 vor Durchführung der Rodungen und des Abrisses der Gebäude durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Für das Schutzgut Fauna wurde der zum Gebäudeabbruch und zur Baufeldfreimachung erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ausgewertet (LARS consult 2017).

Wegen der gegebenen Empfindlichkeit des Planungsbereiches bzgl. der Umweltgüter erlaubt diese Vorgehensweise eine ausreichende landschaftsplanerische Beurteilung.

1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Passau ist regionalplanerisch als Oberzentrum, als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Geltungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Passau. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Passau stellt den Planungsbereich als Fläche für Gewerbe (östlicher Planungsbereich) und Mischgebiet (westlicher Planungsbereich) dar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Passau wird im Parallelverfahren durch Deckblatt 121 geändert.

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Passau (2004)

Für das Stadtgebiet Passau liegt kein Arten- und Biotopschutzprogramm vor. Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau ist die Donau als bayernweite Verbundachse auch im Bereich des Stadtgebiets mit folgenden Zielvorgaben (Kartenteil) dargestellt.

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Auwälder und Hangkomplexe im Donautal.
- Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume, offener besonnener Felsbereiche sowie magerer Mähwiesen.

- Optimierung der Donau und ihrer Auen in ihrer landesweiten Bedeutung als Lebensraum, Ausbreitungsachse und naturraumübergreifendes Vernetzungselement für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen.
- Optimierung des Donautales als Lebensraum sowie als landesweit bedeutsame Ausbreitungsachse insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von FFH- und SPA-Gebieten.

Folgende Fläche der amtlichen Biotopkartierung Bayern aus dem Jahr 2008 ist im Geltungsbereich vorhanden:

PA-1135-001: „Baumgruppe an der Auersperger Straße. Aufgelassener Biergarten mit sechs Kastanienbäumen (Stammdurchmesser 40-70 cm). Die Bäume sind stark zurückgeschnitten und in mäßigem Zustand. Im Umfeld relativ dichte Bebauung und Bahnanlage“.

Geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Areal des ehemaligen Peschl-Biergartens ist als Naturdenkmal geschützt (Roskastanienbestand des ehemaligen Biergartens). Die Grenzen des Naturdenkmals sind im beigelegten Bestandsplan dargestellt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Grenzbereich der Untereinheiten Südliche Donaurandhöhen und Donauengtal. Das Donauengtal umfasst das oberhalb Vilshofen beginnende Durchbruchstal der Donau im kristallinen Grundgebirge. Der Talraum wird weitgehend von der ca. 200 bis über 400 m breiten Donau eingenommen. Sie wird von Gehölz- und schmalen Auwaldsäumen begleitet. Die im Süden angrenzenden Südlichen Donaurandhöhen stellen die südlich der Donau gelegenen Ausläufer des Bayerischen Waldes dar und fallen steil zum Donautal ab. Sie bilden ein insgesamt flachwelliges Hügelland, in welches die zum Donaudurchbruchstal entwässernden Flüsse und Bäche tiefe Sohlen- und Kerbtäler eingeschnitten haben (ABSP 2004).

Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden fast ausschließlich Braunerden aus Sandeisen bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) (BodenAtlas Bayern 2018).

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 310m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz (2018) wird die potenziell natürliche Vegetation von folgenden Vegetationstypen gebildet:

- Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald.
- Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald

Klima

Das Durchbruchstal der Donau ist durch seine geschützte Lage sowie aufgrund der ausgleichenden Wirkung durch die Donau klimatisch begünstigt. Die Jahresmitteltemperatur bewegt sich um 7,6 °C, wobei die hohen Temperaturmittelwerte im Frühjahr und Sommer den subkontinentalen Charakter des Donautales anzeigen. Die Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1000 mm (ABSP 2004).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Seit Aufgabe der Produktion in der Brauerei (2008) wurde das Gelände überwiegend für Lagerzwecke und als Kleingärten genutzt. Einige der Gebäude waren für Wohnzwecke genutzt worden.

Als Typen mit erhöhter Lebensraumfunktion waren vorhanden:

- Hecken und Gebüschflächen
- Einzelbäume
- Kletterpflanzenbewuchs an Gebäuden und Zäunen
- alter Kastanienbestand im ehemaligen Peschl-Biergarten (Naturdenkmal).

Neben diesen Vegetationsstrukturen wies der Gebäudebestand eine teilweise bedeutsame Lebensraumfunktion für Fledermäuse auf.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange war vor Durchführung der Abbruch- und Rodungsmaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden (LARS consult). Das Gutachten ist als Anlage beigefügt. Die Kernaussagen sind im folgenden zusammengefasst.

Artengruppe der Fledermäuse

Bestand

Folgende Arten sind im Vorhabensbereich möglich:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Vorkommen
Mopsfledermaus	Barbastellus barbastellus	Nachweis
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	Nachweis
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Potenziell möglich
Brandtfledermaus	Myotis brandtii	Potenziell möglich
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Potenziell möglich
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Potenziell möglich

Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Nachweis
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	Potenziell möglich
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Nachweis
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	Nachweis
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Potenziell möglich
Graues Langohr	Plecotus austriacus	Nachweis
Zweifarbflfledermaus	Vespertilio murinus	Potenziell möglich

Aus Artenschutzsicht besonders bedeutsam war das Vorhandensein einer Wochenstube des Grauen Langohrs (Gebäudequartier).

Darüber hinaus wurde für weitere Gebäudearten eine Quartiersfunktion angenommen (Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Brandtfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus).

Im Bereich der Kastanien des ehemaligen Biergartens wurden die Rauhautfledermaus und der Große Abendsegler nachgewiesen. Den hier vorhandenen Kastanien ist eine hohe Habitatfunktion zuzuweisen.

Weitere Baumhöhlen wurden im Gehölzbestand des Gebiets nicht festgestellt.

Auswirkungen:

Mit dem durchgeführten Gebäudeabbruch gingen die Quartiere für die gebäudebewohnenden Arten verloren. Hierfür wurden im Artenschutzgutachten zur Baufeldfreimachung von LARS consult (30.01.2017) CEF- und FCS- Maßnahmen festgelegt. Die Maßnahmenumsetzung ist in Kapitel 9 erläutert.

Gegenüber der gutachterlichen Einschätzung der saP vom 30.01.2017 ergeben sich zusätzliche Wirkungen durch die geplante Beseitigung einer Altkastanie im Bereich des ehemaligen Biergartens. Durch die Beseitigung des Quartierbaums gehen potenzielle Höhlenquartiere verloren (Habitatverlust = Schädigungsverbot) und es sind bei der Rodung Tötungen möglich (Tötungsverbot).

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen. Das Tötungsrisiko wird nicht signifikant erhöht. In Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgt die Wirkungsabschätzung im Rahmen des Umweltberichts (kein separater Artenschutzbeitrag). Die Ausführungen sind in Kapitel 9 enthalten.

Artengruppe Reptilien

Bestand:

Im Vorhabensbereich wurde die Mauereidechse nachgewiesen.

Auswirkungen:

Mit der durchgeführten Baufeldfreimachung gingen die Habitate für die Mauereidechse verloren. Die Baufeldfreimachung erfolgte in den Mauereidechsenhabitaten unter Begleitung eines Reptilienexperten mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

- schonende Entfernung von Aufwuchs und Versteckmöglichkeiten
- Abbruch der relevanten Gebäudebereiche nach der Winterruhe der Tiere unter Schonung des potenziell besiedelten Umfelds.

Zum Ausgleich von Habitatverlusten werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (siehe beigefügter Plan „Maßnahmenkonzept Mauereidechse“).

Artengruppe Vögel

Bestand:

Sowohl die ursprünglich vorhandenen Gebäude wie auch der Gehölzbestand dienten als Habitat für gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten. Es wurden die nachfolgenden Arten nachgewiesen (Quelle LARS consult 30.01.2017)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	ökologische Gilde	EZK
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	1	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	2	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	3	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	1	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	1	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	1	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	2	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	V	2	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	3	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	1	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	1	
Rotkelchen	<i>Erithacus vulgaris</i>	-	-	1	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	1	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	1	

RL D & RL BY

ökologische Gilde

siehe Tab. 1

Kategorien und Beschreibung:

- 1 Gehölzbrüter
- 2 Halbhöhlenbrüter
- 3 Höhlenbrüter

EKZ

siehe Tab. 1

Es handelt sich dabei durchweg um häufige Arten.

Auswirkungen:

Mit dem durchgeführten Gebäudeabbruch und den durchgeführten Gehölzrodungen gingen die Quartiere für die aufgeführten Arten verloren.

Zur Kompensation dieser Habitatverluste wurde in der saP von 2017 (LARS consult, 30.01.2017) eine Ausgleichspflanzung im Umfang von 1.800m festgelegt sowie das Anbringen von Nistkästen im westlichen Gehölzbestand.

Schutzgebiete:

Der vorliegende Vorentwurf sieht eine randliche Inanspruchnahme des Naturdenkmals ehemaliger Peschl-Biergarten vor. Damit ist die Beseitigung von 3 Kastanien verbunden. Es handelt sich um 2 jüngere Kastanien (Stammdurchmesser ca. 25 cm) und eine Altkastanie (Stammdurchmesser ca. 70 cm). Als Maßnahme der Eingriffsminimierung sind Ersatzpflanzungen im Bereich des Biergartens vorgesehen sowie Schutzmaßnahmen im Rahmen des Baubetriebs. Im Zuge mehrerer Planungsschritte wurde eine Eingriffsreduzierung erreicht. Die Überlagerung von baulicher Inanspruchnahme und Naturdenkmal konnte damit weitgehend auf die frühere Zufahrt zum ehemaligen Biergarten beschränkt werden.

Das zwingende Erfordernis der randlichen Inanspruchnahme des Naturdenkmals ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Es ist vorgesehen, die Inanspruchnahme über eine Befreiung von der Verordnung zu erlangen. Diese muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Der erreichte Bestandserhalt sichert in Verbindung mit den geplanten Ersatzpflanzungen in Form von Großbäumen dauerhaft den Bestand der bildprägenden und artenschutzfachlich bedeutsamen Bauminself. Der Schutzzweck kann damit gewahrt werden.

Biotop- und Nutzungstypen:

Vorhabensbedingt ergibt sich eine Inanspruchnahme von Bereichen mit geringer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Der im Nordwesten des Geltungsbereichs vorhandene Gehölzbestand an der nordexponierten Böschung bleibt überwiegend erhalten. Am Ostrand ergeben sich Eingriffe. Die weiteren Gehölzstrukturen (außerhalb des Naturdenkmals) wurden im Zuge der Abbruch- und Rodungsarbeiten entfernt.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden den Kategorien nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zugeordnet (siehe beigefügter Bestandsplan). Die Zuordnung erfolgte auf Grundlage einer Luftbilddauswertung und den im Rahmen der Umweltbaubegleitung zum Gebäudeabbruch erstellten Aufzeichnungen.

Folgende Typen wurden erfasst:

Typ	Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume
Baumgruppe Naturdenkmal	hohe Wertigkeit
Gebüsch, Heckenbewuchs über 6m Höhe	mittlere Wertigkeit
Gebüsch, Heckenbewuchs 4-6m Höhe	mittlere Wertigkeit
Gebüsch, Heckenbewuchs bis 4m Höhe	mittlere Wertigkeit
Rasenflächen, strukturarme / intensiv genutzte Gärten	geringe Wertigkeit
struktureiche Gärten und Grünflächen	mittlere Wertigkeit
befestigte Flächen	geringe Wertigkeit
Gebäude	Geringe, teilweise hohe Wertigkeit (Fledermäuse)

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.2 Boden

Bestand:

Aufgrund der Vornutzung als Gewerbefläche (Brauerei) mit Bebauung, umfangreichen Kelleranlagen, Verkehrsflächen und Lagerflächen sind die Böden im Geltungsbereich bereits im Ausgangszustand stark verändert. Mit Durchführung des Gebäudeabbruchs und der Baufeldfreimachung wurde dies noch verstärkt.

Gemäß dem erstellten Baugrundgutachten (Tauw GmbH, 2018) sind im Planungsgebiet folgende Bodenverhältnisse gegeben:

- Die ursprünglich teilweise vorhandenen oberflächennahen humosen Oberböden wurden vermutlich im Rahmen des Abbruches vollflächig abgeschoben und entfernt.
- Oberflächennah wurden aufgefüllte feinkörnige und gemischtkörnige Böden angetroffen, die bis zur Endteufe überwiegend von Lößböden unterlagert werden (schluffige Feinsande und feinsandige Schluffe).

- Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus fein- und gemischtkörnigen Böden (sandige Schluffe und schluffige Feinsande, zum Teil mit kiesigen Anteilen) und weisen in der Regel sehr geringe und geringe, teilweise auch erhöhte technogene Anteile auf.
- Ab Tiefen von 2,70 – 5,60 m steht verwitterter Gneis in Form von grusigen/kiesigen Sanden an, die teilweise relevante steinige Anteile besitzen.
- Die vorhandenen Sommerkeller wurden im Zuge des Abbruchs mit örtlichem Recyclingmaterial verfüllt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Vorhabenswirkungen:

Infolge der geplanten Bebauung ergibt sich gegenüber dem Istzustand eine Erhöhung der Flächenversiegelung. Bereiche mit belebtem Oberboden sind nur kleinflächig im Bereich der nordexponierten Hangleite betroffen. Damit sind vorhabensbedingt keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.3 Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer oder grundwassernahe Standorte sind nicht vorhanden. Wassersensible Standorte oder Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Gleiches gilt für Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Der kristalline Untergrund besitzt je nach Klüftigkeit in der Regel eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit und wirkt wegen seiner geringen Wasserdurchlässigkeit in der Regel als Grundwasserstauer. Im Bereich der anstehenden Lockergesteine und Zersatzzone (kiesige Sande und Kristallinersatzzone) sowie oberhalb der feinkörnigen/bindigen Lößböden ist in Abhängigkeit von der Witterung und extremen Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze mit der Bildung von Schicht- und Hangwasser mit einer Mächtigkeit von bis zu mehreren Dezimetern zu rechnen (Tauw GmbH, 2018).

Die vorhandenen Böden sind aufgrund ihrer Durchlässigkeitsbeiwerte für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet (Tauw GmbH, 2018).

Es handelt sich überwiegend um Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Um Abflussverschärfungen zu minimieren, wird im Bereich der Platzflächen und Innenhöfe der Versiegelungsanteil geregelt, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, Flachdächer sind mit einem Gründach zu versehen.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer - mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Kleinklima und Luft

Beschreibung:

Kleinklimatisch bedeutsame Bereiche werden nicht berührt (Frischluf-/Kaltluftbahnen etc.). Das Donaubecken wirkt als großräumiger Senkenbereich.

Auswirkungen:

Im Vergleich zum Ausgangszustand ist mit einer Reduzierung des Grünflächenanteils zu rechnen. Um negative Effekte auf das Stadtklima zu vermeiden, werden Gründächer sowie Baum- und

Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Mit erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima ist nicht zu rechnen.

2.2.5 Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Nach den durchgeführten Gehölzrodungen und Abbruchmaßnahmen sind als Relikte des Altbestands noch die Kastanien im ehemaligen Biergarten sowie die Gehölzbestockung in der nordexponierten Hangleite vorhanden.

Vor der Baufeldfreimachung war das Gelände durch gliedernde / einbindende Gehölzstrukturen und die Brauereigebäude einschließlich Turm geprägt.



Abbildung 1: Kastanienbestand im Bereich des ehemaligen Biergartens

Auswirkungen:

Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgte eine Entfernung des teilweise raumwirksamen Gehölzbestands sowie der Brauereigebäude.

Der bildprägende Kastanienbestand im Bereich des ehemaligen Biergartens bleibt weitestgehend erhalten. Die zur Entfernung vorgesehene Altkastanie weist starke Schäden im Kronenbereich auf.

Das grünordnerische Konzept sieht raumwirksame Gehölzpflanzungen insbesondere im Bereich der geplanten zentralen Platzachse, im Bereich der geplanten Innenhöfe und am West- und Ostrand des Geltungsbereichs vor. Im Bereich der nordexponierten Hangleite werden am Ostrand randliche Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Im Rahmen der verfügbaren Fläche erfolgen hier ergänzende Pflanzungen, um insbesondere von der Haitzinger Straße aus den Charakter der gehölzbestockten Leite aufrechtzuerhalten.

Die Orientierung an den umgebenden Gebäudehöhen und die Berücksichtigung der Topografie bei der Platzgestaltung tragen zur Einbindung in die Umgebung bei.

Insgesamt ergeben sich für das Landschafts- und Ortsbild Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht anzunehmen.

2.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand:

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde durch Büro Steger & Partner GmbH ein Lärmgutachten erstellt (Bericht Nr. 4922/B1/plu vom 31.08.2018). Wesentliche Ergebnisse:

- Das Planungsgebiet ist hohen Verkehrsräuschbelastungen insbesondere durch die Bahnlinie Passau-Regensburg sowie durch die umliegenden Straßenabschnitte ausgesetzt.
- Im Beurteilungszeitraum Tag werden an den Außenfassaden der im Gebiet geplanten Gebäude sowohl der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete als auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten.
- An den Fassaden im Inneren des Planungsgebietes werden sowohl der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV als auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete eingehalten.

Auswirkungen:

Zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz für die Gebäude erforderlich.

Gemäß dem erstellten Verkehrsgutachten (blanke und ambrosius 2018) sind folgende Vorhabenswirkungen zu erwarten:

- zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die neue Wohnbebauung von 418 Pkw-Fahrten/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr;
- zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Gewerbenutzung von 57 Kfz-Fahrten/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr;
- zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Kindergarten von 77 Kfz-Fahrten/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten;

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die Neubebauung des Areals der ehemaligen Peschl-Brauerei in der vorgesehenen Form zu keiner nennenswerten Veränderung der Verkehrssituation im Umfeld des Bauvorhabens führt.

Während der Bauphase ist vorübergehend mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Mensch Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.8 Schutzgut Fläche

Bestand:

Der Vorhabensbereich war vor der Baufeldfreimachung zunächst durch die gewerbliche Nutzung als Brauerei geprägt. Nach der Nutzungsaufgabe haben sich neben einer innerstädtischen Brache in Teilbereichen kleingärtnerische Nutzungen entwickelt.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die innerstädtische Brachfläche einer Nutzung als urbanes Gebiet

zugeführt. Flächeninanspruchnahmen in bisher unberührten Außenbereichen können damit reduziert werden.

2.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.3 Eingriffsbilanzierung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

Schutzgutbezogene Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Baumgruppe Naturdenkmal	201	III	I+	I+	I+	III	III	2	402
Gebüsch, Heckenbewuchs über 6m Höhe	1032	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,9	929
Gebüsch, Heckenbewuchs 4-6m Höhe	1102	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,9	992
Gebüsch, Heckenbewuchs bis 4m Höhe	1077	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,8	862
Rasenflächen, strukturarmer / intensiv genutzte Gärten	2880	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	864
struktureiche Gärten und Grünflächen	2077	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,8	1.662
befestigte Flächen	5821	I-	I-	I+	I-	I+	I	0	0
Gebäude	5329	I-	I-	I+	I-	I+	I	0	0
Kompensationsbedarf gesamt									5.308

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in die Felder AI bis AIII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,3 – 0,6 bzw. 0,8-1,0 bzw. 1,0 – 3,0).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit, gegebenen Vorbelastungen und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) werden folgende Kompensationsfaktoren gewählt:

- versiegelte Flächen und Gebäudebestand: Faktor 0 (es ergeben sich vorhabensbedingt keine Verschlechterungen im Sinne von Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Flächen mit geringer Bedeutung: Faktor 0,3
- Flächen mit mittlerer Bedeutung: Faktor 0,9 bei Einstufung der Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Lebensräume mit mittlere Bedeutung oberer Wert
- Flächen mit mittlerer Bedeutung: Faktor 0,8 bei Einstufung der Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Lebensräume mit mittlere Bedeutung unterer Wert
- Flächen mit hoher Bedeutung: Faktor 2,0.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern über das städtische Ökokonto erbracht. Flächen mit Erhalt des vorhandenen Bewuchses und der vorhandenen Topografie werden nicht als Eingriffsfläche gewertet. Gleiches gilt für die im Anschluss an die Hangleite geplante Grünfläche (Spielplatz, Fledermaustürme). Der im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelte Kompensationsbedarf für Verluste von Gehölzlebensräumen ist im oben ermittelten Kompensationsumfang enthalten.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung ist von einem Fortbestand der innerstädtischen Brache auszugehen bei gleichzeitigem Entwicklungsbedarf an anderer Stelle.

4 Geplante Maßnahmen zur Gestaltung, zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

4.1 Gestalterische Maßnahmen

Das grünordnerische Konzept sieht raumwirksame Gehölzpflanzungen insbesondere im Bereich der geplanten zentralen Platzachse, im Bereich der geplanten Innenhöfe und am West- und Ostrand des Geltungsbereichs vor. Im Bereich der nordexponierten Hangleite werden am Ostrand randliche Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Im Rahmen der verfügbaren Fläche erfolgen hier ergänzende Pflanzungen, um insbesondere von der Haitzinger Straße aus den Charakter der gehölzbestockten Leite aufrechtzuerhalten. An der Haitzinger und Auerspergstraße wird der breite Straßenraum durch eine Baumreihe / gruppenweise Baumpflanzung stärker gefasst.

Die zentrale Platzachse bildet aus grünordnerischer Sicht den Gestaltungskern. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen und der Festsetzung wassergebundener Decken wird das Grünelement des im Nordosten vorhandenen, ehemaligen Biergartens aufgenommen und in die neue Bebauung integriert.

Die geplanten Innenhöfe werden im Kernbereich als Grünflächen entwickelt und tragen so zur Aufenthalts- und Wohnqualität bei.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich von Eingriffen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Fledermäuse:

Entsprechend den Vorgaben der saP wurden für die Artengruppe der Fledermäuse neben Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Abbruchs CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen durchgeführt. Ein Anstrahlen der Kastanien im Bereich des Naturdenkmals wird ausgeschlossen.

Als FCS-Maßnahme erfolgten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich von Dachböden an Kirchen im stadtnahen Bereich.

CEF-Maßnahmen:

- Anbringen von 15 Fledermauskästen an Gebäude in der Vornholzstraße 40
- Aufstellen von 2 Fledermaustürmen an der gehölzbestockten Hangleite im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Für die vorhabensbedingte Beseitigung einer Altkastanie im Bereich des Naturdenkmals sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Entfernung der Kastanie hat im Zeitraum September / Oktober, ggf. auch im Mai zu erfolgen
- mindestens 1 Woche vor der Kastanienentfernung sind vorhandene Höhlen nach dem Reusenprinzip so zu verschließen, dass für Fledermäuse ein Verlassen des Quartiers möglich ist, ein Wiedereinflug aber verhindert wird; die Maßnahme hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- die Entfernung der Kastanie hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- Stammabschnitte mit Höhlen sind in einer Länge von mindestens 4m abzutragen, als Totholzbiotop zu sichern und an Bestandsbäume anzubringen (Lage abseits stärker frequentierter Wege, eine Montage an den als CEF-Maßnahme zu entwickelnden Biotopbäumen wird empfohlen)
- als kurzfristiges Ersatzquartier sind an geeignetem Standort mindestens 5 Fledermauskästen mit unterschiedlichen Quartierstypen anzubringen (1 Winterschlafkasten, 2 Großraumsommerröhren, 2 Fledermausflachkästen), eine räumliche Zuordnung zu den folgenden Biotopbäumen wird empfohlen
- als mittel- bis langfristiges Ersatzquartier sind 3 Bestandsbäume in einem geeigneten Waldbereich aus der Nutzung zu nehmen und als Biotopbäume zu entwickeln
- die Durchführung der CEF-Maßnahmen hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- die Maßnahmenstandorte sind zu dokumentieren und rechtlich zu sichern.

Reptilien

Neben Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem städtischen Grundstück am Güterbahnhof Fl.st. 107/62 Gemarkung Haidenhof vorgesehen (Fläche 210 qm). Das vom Diplombiologen Sebastian Zoder entwickelte Maßnahmenkonzept ist im Anhang aufgeführt.

Brutvögel

Entsprechend den Vorgaben der saP wurden Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Abbruchs und der Baufeldfreimachung umgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestands an der nordexponierten Hangleite 12 Nistkästen angebracht (6 Höhlen- und 6 Halbhöhlennistkästen). Aufgrund der randlichen Eingriffe in die Leitenbestockung wird eine Versetzung von 3 der Kästen nach Westen erforderlich.

Als Ausgleich für Gehölzbeseitigungen wurde im Rahmen der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung

eine Ausgleichspflanzung im Umfang von 1.800 qm festgelegt.

Gegenüber der gutachterlichen Einschätzung der saP vom 30.01.2017 ergeben sich zusätzliche Wirkungen durch den geplanten Eingriff in den Gehölzbestand an der Hangleite im Norden des Geltungsbereichs. Aufgrund des in der saP nachgewiesenen Artenspektrums ohne Vorkommen gefährdeter Arten wird eine inhaltliche Ergänzung der saP nicht als erforderlich eingestuft. Erforderlich ist eine Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahme im Umfang der zusätzlichen Gehölzrodung (= 314 m²). Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Passau. Die Gehölzrodungen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit.

Eingriffe im Bereich des Naturdenkmals

Zum Schutz des Naturdenkmals während der Bauphase werden Schutz- und Sicherungsmaßnahmen festgelegt. Als Ersatz für die Beseitigung von 3 Bäumen werden Großbaumpflanzungen mit Kastanien (Stammumfang 30-35cm) festgelegt.

Schutzgut Boden und Wasser

- Um eine Erhöhung des Oberflächenabflusses im Zuge der Neubebauung zu minimieren, sind Gründächer und wasserdurchlässige Stellplätze vorgesehen.
- Im Bereich der Platzflächen und Innenhöfe wird der Versiegelungsanteil geregelt.

Schutzgut Orts- Landschaftsbild, Schutzgut Mensch

Der Altbaumbestand des ehemaligen Biergartens bleibt als markantes Grünelement und Relikt des Altbestands weitestgehend erhalten.

Weitere gestalterische Ansätze sind in Kapitel 4.1 dargelegt.

Durch Festsetzungen zum Schallschutz ist die Einhaltung einschlägiger Richt- und Grenzwerte gewährleistet.

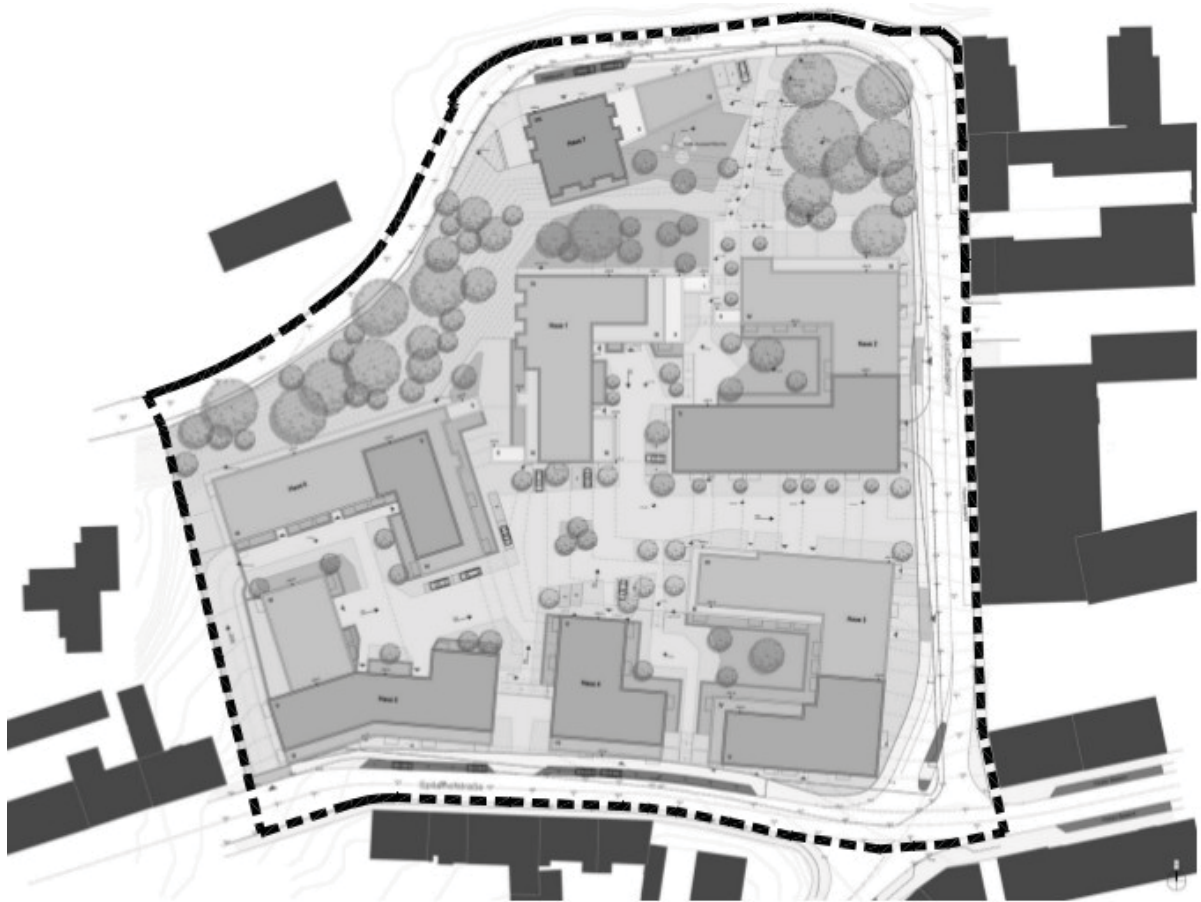
Durch Baumpflanzungen wird der Straßenraum von von Haitzinger und Auerspergstraße aufgewertet. Die Sicherheit und Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer in der Spitalhofstraße und der Auerspergstraße werden durch Verbreiterung von Gehwegen bzw. Schaffung von Sicherheitsbereichen erhöht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der topografischen Situation und einer günstigen baulichen Nutzung des Gebiets ergeben sich räumliche Überschneidungen mit dem ausgewiesenen Naturdenkmal im Bereich des ehemaligen Biergartens (überwiegend alter Kastanienbestand). Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung vom Vorentwurf zum Entwurf wurde die Inanspruchnahme des Naturdenkmals auf 2 Jungbäume und einen sturmgeschädigten Altbaum reduziert. Ergänzende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für den Altbestand werden festgesetzt. Gleichzeitig werden in größerem Umfang Ersatzpflanzungen in baumfreien Bereichen des Naturdenkmals vorgesehen.

Im Vorfeld der nunmehr vorliegenden Planung wurden mehrere andere städtebauliche Entwürfe vorgelegt und diskutiert (siehe untenstehende Abbildung), aber letztlich zugunsten der aktuellen Planung verworfen aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen.

Die grundsätzliche Aufteilung in Bau-, Verkehrs- und Grünräume im Zusammenhang mit wichtigen Erschließungsaspekten und vor allem auch mit Schallschutzaspekten und den daraus resultierenden Gestaltungsqualitäten für den Freiraum und für die Hochbauten mit ihren Wohnumfeld-Qualitäten konnten in den vorherigen Planungsalternativen nicht vollumfänglich überzeugen.



Städtebauliche Planung, Stand 2017

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Die Erfassung der Nutzungen und Kleinstrukturen wurden im Januar 2017 vor Durchführung der Rodungen und des Abrisses der Gebäude durchgeführt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange war vor Durchführung der Abbruch- und Rodungsmaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden (LARS consult 2017).

Bei der Wirkungsabschätzung zum Schutzgut Mensch wurden das vorliegende Lärmgutachten (Steger und Partner 2018) sowie das vorliegende Verkehrsgutachten (Blanke und Ambrosius, 2018) berücksichtigt.

Bei der Wirkungsabschätzung zum Schutzgut Boden wurden das vorliegende Baugrundgutachten (Tauw 2018) berücksichtigt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die durchgeführten FCS-Maßnahmen (Langohrenwochenstuben) sind durch ein Monitoring auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Dabei wird in Rücksprache mit der Höheren Naturschutzbehörde Niederbayern nach der ersten Kontrolle alle drei Jahre über insgesamt neun Jahre ein Monitoring erforderlich. Die Ergebnisse sind dabei zu protokollieren und zum Ende des jeweiligen Jahres der zuständigen Behörde vorzulegen. Sollte im Zuge des Monitorings sich ein Erfordernis von Nachbesserungen ergeben, sind diese in Rücksprache mit den zuständigen Behörden umzusetzen. Es ist ein Nachweis darüber zu führen, dass die Maßnahme langfristig gesichert ist. Dieser ist der Höheren Naturschutzbehörde vorzulegen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines urbanen Gebiets im Bereich einer innerstädtischen Brachfläche angestrebt.

Die Planung sieht eine verdichtete Wohnbebauung zwischen der Spitalhofstraße im Süden und der Haitzingerstraße im Norden vor.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Bruttogeschossfläche wird mit einer Obergrenze von 32.070m² festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsbedarf 0,53 ha) werden über das Ökokonto der Stadt Passau erbracht.

Ergänzend werden Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich (CEF- und FCS-Maßnahmen für Fledermäuse, Entwicklungsmaßnahmen für die Mauereidechse)

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwicklung der durchgeführten FCS-Maßnahmen (Langohrenwochenstuben) vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	gering
Wasser	Gering - mittel
Klima, Luft	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	mittel

9 Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz

9.1 Umsetzung Artenschutzmaßnahmen aus dem Gutachten LARS consult 30.01.2017 (Abbruch, Baufeldfreimachung)

9.1.1 FCS-Maßnahmen für Verlust einer Langohrenwochenstube

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Ausnahmeantrag sah folgende Maßnahme vor:

FCS1 Öffnung und Herrichtung von Gebäuden für das Graue Langohr:

„Insgesamt sind drei geeignete Gebäude im Stadtgebiet Passau oder dessen nahen Umfeld (10 km) für das Graue Langohr zugänglich zu machen, sowie Hangplätze und Versteckmöglichkeiten zu integrieren. Die Zugänglichkeit der Gebäude kann durch den Einbau von Fledermausziegeln geschaffen werden. Für die Herrichtung von Quartiermöglichkeiten sind Fledermausbretter für den Innenraum im Dachboden in verschiedenen Höhen anzubringen. Neben bisher unbesetzten Gebäuden kommen insbesondere Gebäude mit ehemaligen Vorkommen des Grauen Langohr für solche Maßnahmen in Frage. Die Maßnahmen sind in einer Abbildung zu lokalisieren und deren Umfang darzustellen. FCS-Maßnahmen sind durch ein Monitoring auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Dabei wird in Rücksprache mit der Höheren Naturschutzbehörde Niederbayern nach der ersten Kontrolle alle drei Jahre über insgesamt neun Jahre ein Monitoring erforderlich.“

Maßnahmenumsetzung (Fachbeitrag Frau Susanne Morgenroth, Dipl. Biologin):

Im Stadtgebiet konnte nur eine FCS Maßnahme durchgeführt werden, da weitere freiwillige und dauerhafte Maßnahmen zum Fledermausschutz in den Kirchen und anderen Gebäuden nicht akzeptiert sowie wichtige Bedingungen (siehe nachfolgend) nicht erfüllt wurden. Daher musste als Ersatzquartier auf Kirchen im Umland von Passau ausgewichen werden. Statt drei Gebäuden wurden dafür vier Kirchen im Umfeld von Passau und eine denkmalgeschützte Wirtschaft im Stadtgebiet begutachtet und für Langohrfledermäuse geöffnet und verbessert. Im Folgenden ist – wenn nicht explizit das Graue Langohr genannt wird, von Langohrfledermäusen spec. die Rede. Da Braunes und Graues Langohr die gleichen Quartiere in Gebäuden und Kirchen besiedeln ist es nur möglich Quartiere für Langohrfledermäuse spec. zu optimieren. Allerdings wurde darauf geachtet, dass die FCS- Maßnahmen in den von Grauen Langohren bevorzugten, klimatisch wärmeren Gebieten durchgeführt wurden. Eine Maßnahmendokumentation mit Fotos wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung erstellt.

Folgende Voraussetzungen mussten die Ersatzquartiere erfüllen:

- Vorkommen von Langohrfledermäusen (Grauen Langohren) in der Nähe oder ein ehemals besetztes aber verlassenes Quartier.
- Verantwortliche (Pfarrer und /oder Kirchenpfleger/Architekt) müssen eine positive Einstellung zu Fledermäusen haben.
- Geeignete Jagdhabitats müssen sich in der Nähe befinden
- Ein Quartierbetreuer vor Ort, der sich als Vertrauensperson um das Ersatzquartier kümmern kann.

Folgende Ersatzquartiere wurden für das Graue Langohr optimiert:

Stadtgebiet Passau

1. Altes Wirtshaus ehem. Gasthaus "Zum Felsen" an der Freyunger Str. in Passau

Maßnahme: denkmalgeschütztes Hauptgebäude zur Zeit in Renovierung, wird nach Fertigstellung Fledermäusen zugänglich gemacht. Anfang 2018 wurde bereits das Nebengebäude (nicht in Renovierung) für Fledermäuse geöffnet. Der Dachboden des Nebengebäudes und des Hauptgebäudes sind als Fledermausquartier ohne weitere Maßnahmen sehr gut geeignet. Nach Fertigstellung sollen trotzdem im Hauptgebäude zusätzliche Spaltenquartiere eingebracht werden.

Jagdhabitats: Sehr gute Jagdhabitats befinden sich direkt hinter dem Gebäude im Wald, am Waldrand

und an der Ilz.

Vorkommen Langohrfledermäuse: Ein erloschenes Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs befand sich in der Kirche Hals. Einige Langohrfledermäuse konnten im Keller der Burgruine aufgefunden werden.

Quartierbetreuer: Bernhard Jander Stadt Passau

Südliches Umfeld Passau

2. Kirche Dommelstadl

Maßnahme: August 2017 Einbringen von drei Einflugöffnungen. Der sehr spaltenreiche Dachboden verfügt über zahlreiche Fledermausquartiere. Zusätzliche Maßnahmen waren nicht notwendig.

Jagdhabitate: Sehr gute Jagdhabitate in der Nähe am Inn und entlang der Hangwälder am Inn

Vorkommen Langohrfledermäuse: In der Kirchen befanden sich alte Spuren der Langohrfledermaus spec. Die Tiere verschwanden vermutlich nach Verschluss der Einflugöffnungen.

Quartierbetreuer: Dorothee Hartmann, Landschaftsarchitektin Büro Landschaft und Plan.

3. Kath Kirche St. Stephan in Aigen am Inn

Maßnahme: 17.10 2017 Einbringen von zwei Einflugöffnungen in die Gitter an den Schallöffnungen des Kirchturms.

Jagdhabitate: Sehr gute Jagdhabitate in der Nähe am Inn und in den Auwäldern sowie in den Streuobstwiesen der Umgebung.

Vorkommen Langohrfledermäuse: Aktuell kleine Kolonie Langohrfledermäuse in der Wallfahrtskirche St. Leonhard. Alter Kot in der kath Hauptkirche St. Stephan im Dachboden und Turm. Aufgrund der Vergitterung waren aktuell keine Tiere mehr anwesend.

Quartierbetreuer: ehrenamtlicher Fledermausfachberater Wolfgang Hager aus Eggfing (Nachbarort)

Nördliches Umfeld Passau

4. Kirche Windorf

Maßnahme: 3.7.2017 Einbringen von Einflugöffnungen und vier verschiedenen Spaltenquartieren im Turm.

Jagdhabitate: Sehr gute Jagdhabitate in den Hangwäldern der Donauleiten, Altarm an der Donau.

Vorkommen Langohrfledermäuse: Früher Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs. Quartier war seit kleiner unbetreuter Renovierung und Verschluss des Turmes verwaist. Eine Woche nach der Öffnung und nach Anbringung der Spaltenquartiere zeigte frischer Kot die Rückkehr von Langohrfledermäusen an.

Quartierbetreuer: Frau Höttl, ehemalige Fledermausbetreuerin.

5. Kirche St. Margaretha in Tiefenbach

Maßnahme: Da zwischen Turm und Dachboden eine Feuerschutztüre eingebaut wurde, konnten die Langohrfledermäuse nicht über die Schallöffnungen in den Dachboden einfliegen. Der Dachboden war aufgrund der eingebauten Fenster zu hell. Am 30.4.2017 wurden die bereits vorhandenen Einflugöffnungen von gefährlichen Gittern befreit und die hellen Fenster mit aufgenagelter Pappe an den

Rahmen verdunkelt. Spaltenquartiere waren im Dachboden bereits vorhanden.

Jagdhabitate: Sehr gute Habitatsituation aufgrund von Streuobstwiesen und Wald sowie Bach und die Gaißa in der Nähe.

Vorkommen Langohrfledermäuse: Früher Wochenstubenquartier in der Kirche, 2017 nur noch älterer Kot, vmtl aufgrund des Verschlusses und der Helligkeit.

Quartierbetreuer: Horst Braunbart, ehrenamtlicher Fledermausfachberater aus Tiefenbach.

9.1.2 Umsetzung CEF-Maßnahmen Gebäudefledermäuse

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sah folgende Maßnahme vor:

CEF1 Aufhängen von Fledermauskästen (Gebäude):

„Die im Zuge des Eingriffs verloren gehenden Gebäudequartiere sind durch das Ausbringen von Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermäuse zu ersetzen. Der Ausgleichsfaktor pro verlorenem Quartier wird mit drei angesetzt, damit sind für die neun Quartiergebäude 27 Kästen auszubringen.“

Maßnahmenumsetzung:

Das Anbringen / die Neuschaffung von Ersatzquartieren für Gebäudefledermäuse erwies sich als schwierig und führte zu zeitlichen Verzögerungen bei der Maßnahmenumsetzung. Dies war in der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Gebäude begründet.

Die vorgesehene Anbringung von 27 Fledermauskästen konnte nicht vollständig umgesetzt werden, da an den avisierten, geeigneten Standorten keine ausreichende Bereitschaft gegeben war.

15 Kästen konnten im Bereich der Vornholzstraße 40 angebracht werden. Der Standort war mit Umweltamt (Herr Jander), dem Grundeigentümer (Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mbH, vertreten durch Herrn Stadler) und der Koordinationsstelle für Fledermausschutz (Frau Morgenroth) abgestimmt worden.

Da für die verbleibenden 12 Kästen kein Standort gefunden werden konnte, wurden als Ersatz 2 Fledermaustürme im Bereich einer geplanten Grünfläche auf dem Peschl-Areal angebracht. Durch die Lage nahe der gehölzbestockten Geländekante ist Anbindung an die vorhandene Leitstruktur gegeben. Die freie Anflugmöglichkeit ist gewährleistet.

Standorte und Quartierstypen für die Fledermaustürme waren mit Umweltamt (Herr Jander), planendem Architekten (Herr Wenzl) und der Koordinationsstelle für Fledermausschutz (Frau Morgenroth) abgestimmt worden. Die Standorte sind im beigefügten Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt.



Abbildung 2: Standort Fledermauskästen an Gebäude in der Vornholzstraße 40 (Süd, Nord- und Ostfassade)

9.1.3 Anbringen von Vogelnistkästen

Gemäß artenschutzfachlichen Vorgaben (CEF3 Ausbringen von 6 Halbhöhlennistkästen, CEF4 Ausbringen von 6 Höhlennistkästen) waren insgesamt 12 Kästen anzubringen. Sie wurden im Winter 2017 im zu erhaltenden Gehölzbestand im Nordwesten des Peschl-Areals montiert. Die Standorte sind im beigefügten Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt. Aufgrund der nun geplanten, randlichen Eingriffe in die Leitenbestockung wird ein Versetzen von 3 der Kästen nach Westen erforderlich.

9.1.4 Ausgleich für Habitatverluste gehölzbrütender Vogelarten

Als Ausgleich für Gehölzbeseitigungen wurde im Rahmen der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung eine Ausgleichspflanzung im Umfang von 1.800 qm festgelegt.

Gegenüber der gutachterlichen Einschätzung der saP vom 30.01.2017 ergeben sich zusätzliche Wirkungen durch den geplanten Eingriff in den Gehölzbestand an der Hangleite im Norden des

Geltungsbereichs. Erforderlich ist eine Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahme im Umfang der zusätzlichen Gehölzrodung (= 314 m²). Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Passau.

9.1.5 Ausgleichsmaßnahme Mauereidechse

Für den Verlust von Mauereidechsen-Lebensräumen auf dem Peschl-Gelände / Stadt Passau sind 210 qm auszugleichen. Der Ausgleich ist auf einer Ökokontofläche der Stadt Passau (Fl. Nr. 107/62) vorgesehen. Die Maßnahme ist noch durchzuführen. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Passau.

Folgende Maßnahmen wurden auf Vorschlag des örtlichen Reptilienexperten (Dipl. Biol. Sebastian Zoder) geplant:

- Entfernung von Initialgehölzen
- Anlage von Stein-Sand-Riegeln mit Wurzelstöcken auf einer Fläche von 210 qm
 - 5 Stein-Sand-Riegeln
 - Abmessungen je Struktur: 1,5 m x 5 m x 0,8 m (BxLxH)
 - Keine Erdbewegungen (Auskoffern); es besteht Gefahr durch Kampfmittel auf dem Gelände.
 - Material: ca. 15 cbm Schrotten (Durchm. ca. 10-20 cm), ca. 5 cbm Sand bzw. Sand-Kies-Gemisch, 5-10 Wurzelstöcke.
- Pflege: Mahd mit Freischneider 1x jährlich im Oktober; dabei Förderung von einzelnen, stockausschlagfähigen Gehölzen auf der Fläche; Rückschnitt dieser Gehölze etwa alle 5 Jahre. Für die Kostenschätzung der Pflegearbeiten ist ein Zeitraum von 25 Jahren anzusetzen.
- Es wird empfohlen einen Lattenzaun westlich der Maßnahme zu errichten um Müllablagerungen auf der Maßnahmenfläche zu minimieren.



Abbildung 3: Geplante Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechse

9.2 Ergänzende Wirkungsabschätzung für die Beseitigung von Bäumen im Bereich des Naturdenkmals

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Gebäudeabbruch und zur Baufeldfreimachung (LARS consult 30.01.2017) geht von einem vollständigen Erhalt des Baumbestands im Bereich des Naturdenkmals aus. Die vorliegende bauliche Lösung sieht eine Beseitigung von 3 Bäumen vor. Bei den beiden westlichen Bäumen handelt es sich um jüngere Kastanien (Stammdurchmesser ca. 20-23cm). Sie weisen keine Höhlen- oder Spaltenquartiere auf. Ihre Beseitigung ist damit artenschutzrechtlich nicht relevant. Bei der im Südostteil des Naturdenkmals zu beseitigenden Kastanie handelt es sich um einen Altbaum mit Höhlenbildungen bei einem Stammdurchmesser von ca. 70cm. Nach starken Windschäden weist die Kastanie nur noch Kronenreste auf. In vorhandenen Höhlungen können Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden.



Abbildung 4: Zur Beseitigung vorgesehener Kastanientorso

9.2.1 Artengruppe Fledermäuse

Artengruppe der Fledermäuse

Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*),
Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*)

Tierartengruppe nach Anhang IV a) FFH-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: ohne Angabe Bayern: ohne Angabe

Arten im UG: nachgewiesen bzw. potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region

ohne Angabe

Die Fledermäuse der hier behandelten Gilde nutzen vorwiegend natürliche Spalten und Höhlen an bzw. in Bäumen. Damit kommen die Arten vorwiegend in Waldgebieten vor in denen auch ihre Nahrungshabitate liegen. Zum Teil können diese Arten auch Baumhöhlen bei entsprechender Ausformung als Winterquartier nutzen. Grundsätzlich sind die Arten auf ein ausreichendes Angebot an geeigneten Quartieren im Vorkommensgebiet angewiesen. Da natürliche Quartiere an und in Bäumen grundsätzlich nicht langfristigen Bestand haben, sind ausreichend Alternativquartiere von besonderer Bedeutung. Die genannten Arten sind mit Ausnahme des Braunen Langohrs alle in der Lage längere Distanzen zwischen Nahrungshabitat und Quartier zurückzulegen (MESCHÉDE & RUDOLPH 2004).
(Quelle: LARS consult, 2017)

Lokale Population:

Von den hier behandelten Arten wurden Rauhhaufledermaus und Großer Abendsegler mit Quartieren in den Kastanien im Nordosten des Geltungsbereichs nachgewiesen. Darüber hinaus liegen akustische Nachweise von der Mopsfledermaus aus dem Gebiet vor.

Das Braune Langohr und die Wasserfledermaus konnten zwar nicht direkt im Geltungsbereich nachgewiesen werden, treten aber im Fall der Wasserfledermaus regelmäßig im Umfeld der Donau auf. Auch wenn für das Braune Langohr keine direkten Nachweise aus der Umgebung vorliegen, kann die Art aufgrund ihres „leisen“ Rufes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. (Quelle: LARS consult, 2017)

Erhaltungszustand der lokalen Population:

unbekannt

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge der Baumentfernung gehen potenzielle Quartiere verloren. Die genannten Arten können Ersatzquartiere nutzen. Durch den verbleibenden Altbaumbestand bleiben vor Ort Quartiermöglichkeiten erhalten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: ja

- die Entfernung der Kastanie hat im Zeitraum September / Oktober, ggf. auch im Mai zu erfolgen

Artengruppe der Fledermäuse

Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*),
Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*)

Tierartengruppe nach Anhang IV a) FFH-RL

- mindestens 1 Woche vor der Kastanienentfernung sind vorhandene Höhlen nach dem Reusenprinzip so zu verschließen, dass für Fledermäuse ein Verlassen des Quartiers möglich ist, ein Wiedereinflug aber verhindert wird; die Maßnahme hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- die Entfernung der Kastanie hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- Stammabschnitte mit Höhlen sind in einer Länge von mindestens 4m abzutragen und als Totholzbiotop zu sichern und an Bestandsbäumen anzubringen (Lage abseits stärker frequentierter Wege, eine Montage an den als CEF-Maßnahme zu entwickelnden Biotopbäumen wird empfohlen)

CEF-Maßnahmen erforderlich: ja

- als kurzfristiges Ersatzquartier sind an geeignetem Standort mindestens 5 Fledermauskästen mit unterschiedlichen Quartierstypen anzubringen (1 Winterschlafkasten, 2 Großraumsommerröhren, 2 Fledermausflachkästen), eine räumliche Zuordnung zu den folgenden Biotopbäumen wird empfohlen
- als mittel- bis langfristiges Ersatzquartier sind 3 Bestandsbäume in einem geeigneten Waldbereich aus der Nutzung zu nehmen und als Biotopbäume zu entwickeln
- die Durchführung der CEF-Maßnahmen hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- die Maßnahmenstandorte sind zu dokumentieren und rechtlich zu sichern

Schädigungsverbot ist erfüllt: nein

Durch die Kombination aus Bestandserhalt (Entfernung beschränkt sich auf einen potenziellen Quartiersbaum), Sicherung des Stammabschnitts, Entwicklung von Biotopbäumen und Anbringen von verschiedenen Kastentypen ist ein Schädigungsverbot nicht zu erwarten.

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Während der Abbruch bzw. Bauphase und der späteren Nutzung kann eine erhöhte Störung der Quartiere im Kastanienbestand eintreten. Insbesondere eine nächtliche Beleuchtung der Höhlen würde zu einem Funktionsverlust dieser Quartiere führen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: ja

- Auf nächtliche Bautätigkeiten im engeren Umfeld der Kastanien ist während der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu verzichten.

Artengruppe der Fledermäuse

Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*),
Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*)

Tierartengruppe nach Anhang IV a) FFH-RL

- Eine Beleuchtung der Höhlen hat zu unterbleiben.

CEF-Maßnahmen erforderlich: nein

Störungsverbot ist erfüllt: nein

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1,3 u. 5 BNatSchG

Tötungsverbote im Hinblick auf ein erhöhtes Kollisionsrisiko sind nicht zu erwarten. Mögliche Tötungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden in Punkt 2.1 behandelt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: nein

Tötungsverbot ist erfüllt: nein

9.2.2 Artengruppe totholzbewohnende Insekten

In den vorliegenden Artenschutzgutachten von LARS consult (30.01.2017) wird eine Betroffenheit von totholzbewohnenden Insekten ausgeschlossen. Verbotstatbestände sind gemäß dem Gutachten nicht zu erwarten.

Zum sicheren Ausschluss von Verbotstatbeständen erfolgt vor der Rodung der Altkastanie eine abschließende Begutachtung (siehe §15 (5) der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans).

9.2.3 Artengruppe höhlenbrütende Vogelarten

Bei den Erhebungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung waren nur häufige Arten nachgewiesen worden. Die Wirkungsempfindlichkeit dieser Arten ist projektspezifisch so gering, dass Schädigungs- oder Störungsverbote nicht ausgelöst werden.

Zum Ausschluss von Tötungsverböten enthält der Bebauungs- und Grünordnungsplan entsprechende Festsetzungen (§ 15 (4)).