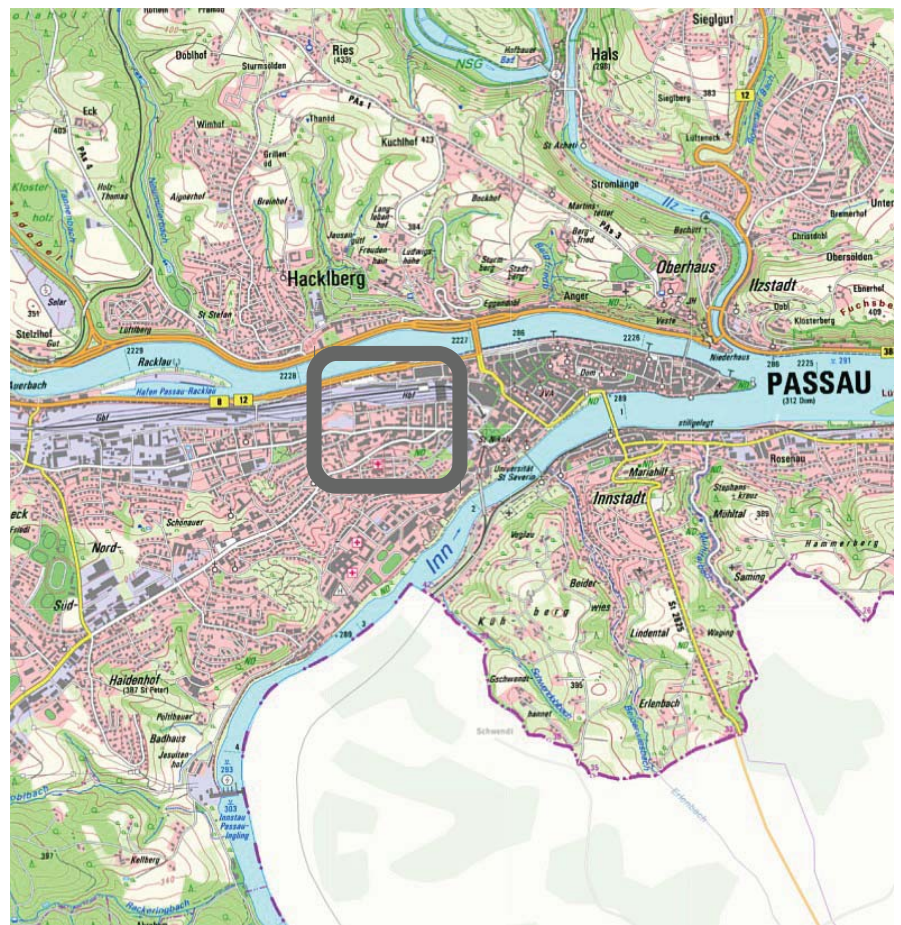


# 121. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau Umweltbericht

STADT PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:\\_2294\_UBB\_Peschl\_Passau\beric  
hte\FNP\FNP\_DB\_121\_UB\_1.odt

fritz halser – 21.01.2019

PLANUNG:

Team **G+S**  
Umwelt  
Landschaft

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>e</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggenorf

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 Landschaftsplanerische Ziele.....	3
1.3 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1 Naturräumliche Situation.....	4
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	5
2.2.1 Arten und Lebensräume.....	5
2.2.2 Boden.....	6
2.2.3 Wasser.....	6
2.2.4 Kleinklima und Luft.....	6
2.2.5 Landschafts- und Ortsbild.....	6
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	7
2.2.7 Schutzgut Mensch.....	7
2.2.8 Schutzgut Fläche.....	7
2.2.9 Wechselwirkungen.....	7
2.3 Eingriffsbewertung.....	8
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	8
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	8
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	8
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	9
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	9

Anlagen:

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der 121. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll anstelle bislang dargestellter Gewerbe- (GE) und Mischgebietsflächen (MI) im Bereich des aufgelassenen Brauereigeländes der Fa. Peschl an der Auerspergstraße ein „urbanes Gebiet (MU)“ im Sinne des § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanänderung ist es, das seit Jahren brach gefallene Brauereigelände einer neuen geeigneten Nutzung zuführen zu können.

Dabei ist insbesondere das sich in der Vergangenheit gewandelte Umfeld des historischen Brauereigeländes zu beachten, das sich nun weitgehend aus Mischgebieten (MI) bzw. Flächen für Gemeinbedarf (Post) sowie Bahnflächen zusammensetzt.

## 1.2 Landschaftsplanerische Ziele

- Weitestmöglicher Erhalt des vorhandenen Naturdenkmals
- weitestmöglicher Erhalt des Gehölzbestands an der nordexponierten Leitenböschung
- Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange.

## 1.3 Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung von Bauflächen mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen im Zuge von Gehölz- und Gebäudebeseitigungen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, bauliche Nutzung, Verschattung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- mögliche Belastungen der geplanten Bebauung durch angrenzende Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Bahnlinie).

## 1.4 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.

### 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 der Deckblattänderung 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 beigefügten 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 Sandlehm 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.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt. Der Plan stellt die Situation vor den in 2017 durchgeführten Rodungs- und Abbruchmaßnahmen dar. Das Areal ist derzeit weitgehend planiert mit initialem Bewuchs mit Gras-/Krautfluren.

### 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 Gehölzstrukturen vorhanden. Wertgebend ist dabei insbesondere der alte 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 2017). Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Kernaussagen sind im folgenden zusammengefasst.

Es wurden 6 Fledermausarten mit Habitaten im Gebäude- und Gehölzbestand nachgewiesen. Aus Artenschutzsicht besonders bedeutsam war das Vorhandensein einer Wochenstube des Grauen Langohrs (Gebäudequartier).

Aus der Artengruppe der Reptilien wurde im Vorhabensbereich die Mauereidechse nachgewiesen.

Die avifaunistischen Untersuchungen wiesen 14 Brutvogelarten nach, es handelt sich dabei durchwegs um ubiquitäre Arten.

Die im Gebiet vorhandenen Kleinstrukturen sind überwiegend als Flächen von geringer – mittlerer Wertigkeit (befestigte Flächen, Gebäude, Gehölze, Grünflächen) und kleinflächig als Bereiche mit hoher Wertigkeit (Naturdenkmal Kastanienbestand) für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen.

#### Auswirkungen:

Mit dem durchgeführten Gebäudeabbruch gingen die Quartiere für die gebäudebewohnenden Fledermausarten verloren. Hierfür wurden im Artenschutzgutachten zur Baufeldfreimachung von LARS consult (30.01.2017) CEF- und FCS- Maßnahmen festgelegt. Für die weiteren Artengruppen wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Es ist vorgesehen, die kleinflächige Inanspruchnahme des vorhandenen Naturdenkmals über eine Befreiung von der Verordnung zu erlangen.

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

### 2.2.2 Boden

#### Beschreibung:

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.

Altlasten sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

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

#### Beschreibung:

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

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

#### Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren.

**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. Bei angemessener Durchgrünung können Beeinträchtigungen des Kleinklimas vermieden werden.

### 2.2.5 Landschafts- und Ortsbild

#### Beschreibung:

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. Übergeordnete Blickbeziehungen waren nicht gegeben.

### 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.

**Es 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

#### Beschreibung:

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde durch Büro Steger & Partner GmbH ein Lärmgutachten erstellt (Bericht Nr. 4922/B1/plu vom 31.08.2018). Demnach ist das Planungsgebiet hohen Verkehrsgeräuschbelastungen insbesondere durch die Bahnlinie Passau-Regensburg sowie durch die umliegenden Straßenabschnitte ausgesetzt.

#### Auswirkungen:

Ohne Schallschutzmaßnahmen werden in Teilbereichen des geplanten Baugebiets sowohl der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete als auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des erstellten Verkehrsgutachtens (blanke und ambrosius 2018) 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

#### Beschreibung:

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 Eingriffsbewertung

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

Für vom Eingriff berührte Gebiete ergeben sich folgende Flächengrößen:

Gebiete geringer Bedeutung:	1,4 ha
Gebiete mittlerer Bedeutung:	0,5 ha
Gebiete hoher Bedeutung:	0,02 ha

Näherungsweise ist mit einem Kompensationsbedarf von ca. 0,5 ha zu rechnen. Der Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Passau erbracht.

## 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 Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

Entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind für die Artengruppen der Fledermäuse, der Reptilien und Vögel neben Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Abbruchs CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen sowie sonstige Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (Anlage von Ersatzquartieren und -habitaten). Weitere Maßnahmen werden bei Eingriffen in den Altbaumbestand des Naturdenkmals erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Vorgaben zum Schallschutz zu entwickeln.

Gleiches gilt im Hinblick auf die Neugestaltung des Ortsbilds und die Ausstattung mit Grünstrukturen.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nutzungsänderung der innerstädtischen Brachfläche zu einem urbanem Gebiet stellt eine städtebaulich geeignete Entwicklung dar. Alternativen wurden nicht untersucht.

## 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 (Taw 2018) berücksichtigt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsbedarf ca. 0,5 ha) werden über das Ökokonto der Stadt Passau erbracht.

Ergänzend werden Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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