BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem

GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE AM BURGHOLZ“
ABSCHNITT B

GEMEINDE: STADT PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

EINGRIFFSREGELUNG **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Verfasser: FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94 032 Passau
tel 0851/46943 fax 41321
e s.reichhart@t-online.de

Ort: Passau
Datum: 09.09.2017/24.09.2019

Unterschrift: ……..……

1. Anlass

Die Stadt Passau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Burgholz“ Abschnitt B, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen werden sollen. Durch die Ausweisung soll ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert werden.
Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 22.918 m² (2,29 Hektar), es umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Grubweg:

Fl.Nr. 376/25
Fl.Nr. 376/27

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

2. Vorhabenstyp

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ist das gesamte Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO ausgewiesen. Lediglich ein 10 m breiter Streifen entlang der Kreisstraße bleibt als (bestehende) Ausgleichsfläche von weiterer Nutzung frei, ebenso umlaufend ein Streifen von 10 m Breite an den östlichen und nordöstlichen Außenrändern; im Südosten wird dieser von Bebauung freizuhaltender Streifen auf 20 m ausgedehnt; er schließt ein geplantes Regenrückhaltebecken ein.
Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 festgesetzt, eine Geschoßflächenzahl GFZ wird nicht vorgegeben. Die weiteren Festsetzungen lassen maximale Wandhöhen von 9 Metern zu.

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

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

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

3. Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

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

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

3.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Vorbemerkung:

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

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

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

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

Bei den für Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen handelt es sich um Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen und entsprechend unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

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

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

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

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

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

Kategorie I	geringe Bedeutung für Natur+Landschaft unterer Wert	Fl.nr. 376/25 (westlicher Teil) Gewerbegebiet ohne Eingrünung, Lagerflächen geschottert	13.395 m²
Kategorie II	mittlere Bedeutung	nicht vorhanden	– m²
Kategorie III	hohe Bedeutung für Natur+Landschaft unterer Wert	Fl.nr. 376/27 (östlicher Teil) standortgerechter bodensaurer Wald, Tendenz zu Laubwald	9.523 m²
		Fläche Eingriffsbereich	**22.918 m²**

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

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

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

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

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

Tab. Baugenehmigungsverfahren Fl.nr. 376/25

Bauantrag	Baumaßnahme	Aktenzeichen	Baubescheid	Bemerkung
02.06.2003	- Abbundanlage - Entrindungsanlage - Sozialräume - Holzlagerplatz gesamte Fläche	VE-232-2003	24.09.03	Rodungserlaubnis nicht erforderllich, da Eigentümer Staatsforstverwaltung Auflage der Ersatzaufforstung 1:1 mit naturnahem Laubmischwald
08.08.2008	Lagerhalle für Schüttgut (Standort: Nordwesten)	VE-393-2008	10.10.2008	
28.06.2010	Neubau Unterstellhalle Standort: Süden	VE-290-2010	14.06.2010 01.09.2010	Hinweis Forstamt: Ersatzaufforstung noch nicht vollständig erfolgt; es fehlen noch 1.800 m²

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

Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

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

Weiterentwicklung der Planung

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

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

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

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

3.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

zu 3.3.1 Fl.nr. 376/27 (westliches Teilgebiet)

da hier die erste Erschließung in den entsprechenden Genehmigungsverfahren durch Ersatzaufforstung bereits abgegolten ist, ist lediglich die Erhöhung des Eingriffs anzusetzen, also die Differenz zwischen der

Faktorenspanne von Feld B I zu Feld A I = 0,2
festgelegt wird einvernehmlich 0,2

zu 3.3.2 Fl.nr. 376/27 (östliches Teilgebiet)

aus der Faktorenspanne 1,0-3,0 wird gewählt 1,2

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

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

Durch Nutzungsintensivierung (GRZ = 0,6) wird für das westliche Teilgebiet über die Ersatzaufforstung hinaus ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 0,268 ha ermittelt

Für das östliche Teilgebiet ist auf Grund des hohen Nutzungsgrades und zusätzlicher Inanspruchnahme von Waldbestand höherer Wertigkeit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 0,190 ha anzusetzen.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichmaßnahmen

Ziel ist es, den Ausgleich für das geplante Gewerbegebiet in direktem Bezug zum Eingriff zu schaffen und damit für eine ökologische Einbindung zu sorgen.
Durch Maßnahmen im Gebiet selbst und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff minimiert werden. Ein kleiner Teil des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs im Westen des Plangebiets. Dieser Ausgleich (760 m²) bezieht sich auf in der Vergangenheit bereits erfolgte Eingriffe.

Da es sich bei den beanspruchten Flächen ausnahmslos um Wald handelt, können die erforderlichen Rodungen nach den Bestimmungen des Waldgesetzes durch Ersatz-Erstaufforstungen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Das ist vom Vorhabensträger auch so geplant, wobei die Erstaufforstungsflächen unmittelbar an das große zusammenhängende Waldgebiet anschließen; dies ist naturschutzfachlich sinnvoll. Auf Grund der besonderen Bedeutung des Plangebiets (Lage im „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“ lt. Regionalplan) ist von der Staatsforstbehörde einvernehmlich mit dem Umweltamt der Stadt Passau festgelegt, dass die Ersatzaufforstungen als naturnaher Laubmischwald zu erfolgen haben, dass also gewisse Qualitätsstandards für den Aus-

gleich bzw. den Zielbestand der Erstaufforstung zu gelten haben. In diesem Sinne kann für die Erstaufforstungen ein Anerkennungsfaktor von lediglich 1,0 herangezogen werden, da sich ein reifer Waldstandort erst in vielen Jahren entwickeln wird. Darüber hinaus ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ...“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Der hier ermittelte Kompensationsbedarf ist auf die Ersatzaufforstung anrechenbar.

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

4.1 **Ausgleich / Ersatzaufforstung** für den **westlichen Teilabschnitt**

Folgende Grundstücke sind zur Erstaufforstung nachgewiesen bzw. vorgesehen:

Tab.1 Übersicht Aufforstungsflächen zum westliche Bereich

Flur-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Fläche in ha	Aufforstung geplant	Aufforstung erfolgt	Bemerkung
115/2	Grubweg	Schiermeier	0,40	0,40	0,400	als Sukzession anerkannt
1439	Salzweg	Eder	0,75	0,46	0,437	
1440	Salzweg	Graf Christian	0,50	0,35	0,312	
			1,65	1,21	**1,149**	

Anmerkungen zur Tabelle 1 Erstaufforstungsflächen West:

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

b) Bei der Fläche der Fl.Nr. 118/14 besteht hinsichtlich der Naturschutzbelange ebenfalls Einverständnis, wenn die genannten Qualitätsstandards gesichert sind

Gemäß 3.3 sind Ersatzaufforstungsflächen 1:1 nachzuweisen	1,339 ha
nachgewiesen lt. Tab.1 sind	- 1,149 ha
somit verbleibt als <u>noch zu erbringende Aufforstung für West</u>	0,190 ha
Hinzu kommt lt. 3.3.3 ein <u>zusätzlicher Ausgleichsbedarf</u> in Höhe von aus der Nutzungsintensivierung, begründet im höheren Nutzungsgrad (GRZ=0,6) auf der gesamten Fläche	0,268 ha
Der **Fehlbedarf** zur **westlichen Teilfläche** beträgt demnach insgesamt	**0,458 ha**

4.2 **Ausgleich / Ersatzaufforstung** für den **östlichen Teilabschnitt**

Folgende Grundstücke sind zur Erstaufforstung nachgewiesen bzw. vorgesehen:

Tab.2 Übersicht Aufforstungsflächen zum östlichen Bereich

Flur-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Fläche in ha	Aufforstung geplant	Aufforstung erfolgt	Bemerkung
1440	Salzweg	Graf Christian	0,643	0,643		
179	Straßkirchen	Haidn Ludwig	0,450	0,450		
1440	Salzweg	Graf Christian	0,050	0,050		
			1,143	**1,143**		

Gemäß 3.3 sind Ersatzaufforstungsflächen 1:1 nachzuweisen über einschl. des zusätzlichen Kompensationsbedarfs, Faktor ges. 1,2 1,143 ha
nachgewiesen lt. Tab.2 sind - 1,143 ha

somit ist die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung für den Osten erfüllt 0,000 ha
Die Eingriffe sind somit ausgeglichen

4.3 Bilanzierung des flächenhaften Ausgleichs

Nach 3.1 sind insgesamt als Ersatz-Erstaufforstung bzw. zum Ausgleich 27.502 m² nachzuweisen entspr. 2,750 ha

bereits aufgeforstet und gegenüber dem Forstamt Passau nachgewiesen sind nach 4.1 für den Bereich West - 1,149 ha
und nach 4.2 für den Bereich Ost - 1,143 ha

somit beträgt der noch verbleibende Aufforstungsbedarf
= Kompensationsbedarf insges. (vg. 4.1) **0,458 ha**

Dieser restliche Kompensationsbedarf soll gedeckt werden auf Flächen des Christian Graf, Flurnr. 1440 in der Gemarkung Salzweg. Das betreffende Flurstück ist in Tabelle 2 bereits aufgeführt, es stehen zusätzliche Teilflächen zur Verfügung, insgesamt - 0,458 ha

0,000 ha

Die Eingriffe sind insgesamt somit ausgeglichen.

Gemäß Baubescheid vom 24.09.2003 ist die Erstaufforstung in Form eines naturnahen Laubmischwalds im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Gleiches gilt für die nachher vorgenommenen Waldrodungen (östlicher Teil). Als Qualitätsstandard ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beteiligung der Fachbehörde des Landratsamts Passau sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF Passau-Rotthalmünster Laubmischwald als Zielbestand der Erstaufforstung verbindlich vereinbart. Die Qualitätsanforderungen an die Erstaufforstungen bestehen aus:

- Eintrag einer Grunddienstbarkeit
- Beteiligung der Gemeinde Salzweg, sofern Ausgleichsflächen in deren Gemeindegebiet liegt
- Aufnahme der Ersatzaufforstungen in die Festsetzungen des Bebbaungsplans

- Aufnahme der Ersatzaufforstungen in die 117. Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabensträger und Stadt Passau

4.4 Weitere Ausgleichsmaßnahmen aus saP

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

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

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

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

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

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

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

5. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

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

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

5.3 Fristen

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

5.4 Meldung der Ausgleichsmaßnahme

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

6. Schlussbemerkung

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

Passau, 09.09.2017/24.09.2019

Siegfried Reichhart
LandschaftsArchitekt

Lageplan zur Ersatzaufforstung im B-Plan enthalten