

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"AUERBACH"
2. Änderung
STADT PASSAU - GEMARKUNG HAIDENHOF**

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Vorhabenträger

**Stadt Passau
Rathausplatz 2
94032 Passau**

Bearbeitung

**Peter Kitzmüller
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Wörthstraße 1, 94032 Passau
T 0851 - 46747 F 4901174**

**Aidenberger Walter, Architekt
Nibelungenstraße 28, 94032 Passau
T 0851 – 98 83 11 – 10 F 5 10 71**

Planungsstand: Bebauungsplan vom Januar 2020

Begründung zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Auerbach" 2. Änderung

Stadt Passau, Gemarkung Haidenhof

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Flächennutzungsplanung
4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Abstandsflächen
 - 4.4. Überschwemmungsgebiet
 - 4.5. Verkehrliche Erschließung
 - 4.6. Weitere Erschließung
 - 4.7. Baulicher Schallschutz
5. Belange der Bodendenkmalpflege
6. Grünordnung
 - 6.1. Grünordnerische Maßnahmen
 - 6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Eingriffsregelung, Artenschutz und Ausgleich
7. Baugrund
8. Bauleitplanverfahren

1. Anlass und Ziele der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auerbach“ ermöglicht die Bebauung des Geltungsbereichs der 2. Änderung mit einem Mischgebiet. Eine festgesetzte, mittig den Geltungsbereich querende beschränkt öffentliche Straßenverkehrsfläche erschwert derzeit die Bebauung.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine wirtschaftlichere, der städtebaulichen Situation angepasste Bebauung entlang der Regensburger Straße ermöglicht werden.

Die bauliche Nutzung bleibt Mischgebiet, die Erschließung ist gegeben. Die beschränkt öffentliche Verkehrsfläche wird überplant. Die Möglichkeiten eines durchgängigen Geh- und Radweges entlang der Regensburger Straße und Stelzhamer Straße und einer längeren Rechtsabbiegespur in der Regensburger Straße werden geschaffen.

Das vorhandene Biotop Baumgruppe wird in die Planung integriert.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Auerbach“ mit Deckblatt 2 erfolgte am 06. März 2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr.

Von Februar bis März 2019 fanden die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vorgenommen.

Von Oktober bis November 2019 fanden die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vorgenommen.

Aufgrund von mittlerweile veränderten Eigentümerverhältnissen im südlichen Bereich von Flur-Nr. 161 Gemarkung Haidenhof, wird eine bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wird erneut öffentlich ausgelegt.

Diese Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Öffentlichkeit fanden von Dezember 2019 bis Januar 2020 statt.

Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vorgenommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auerbach" liegt im Westen der Stadt Passau, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Er grenzt im Norden an die Regensburger Straße (B8) und im Süden an ein Gewerbegebiet, gelegen an den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn, im Osten verläuft die Stelzhamer Straße, im Westen liegt das Gewerbegebiet Auerbach.

Verkehrstechnisch befindet sich das Plangebiet in optimaler Lage an der B8 zwischen der Autobahn im Westen und dem Stadtgebiet im Osten.

Der Geltungsbereich ist bereits derzeit intensiv bebaut und fast vollständig versiegelt.

Topografisch gesehen handelt es sich um eine leicht nach Süden geneigte Fläche.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von ca. 4.693 qm auf, wobei ca. 1.100 qm davon öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlicher Rad- und Fußweg sind.

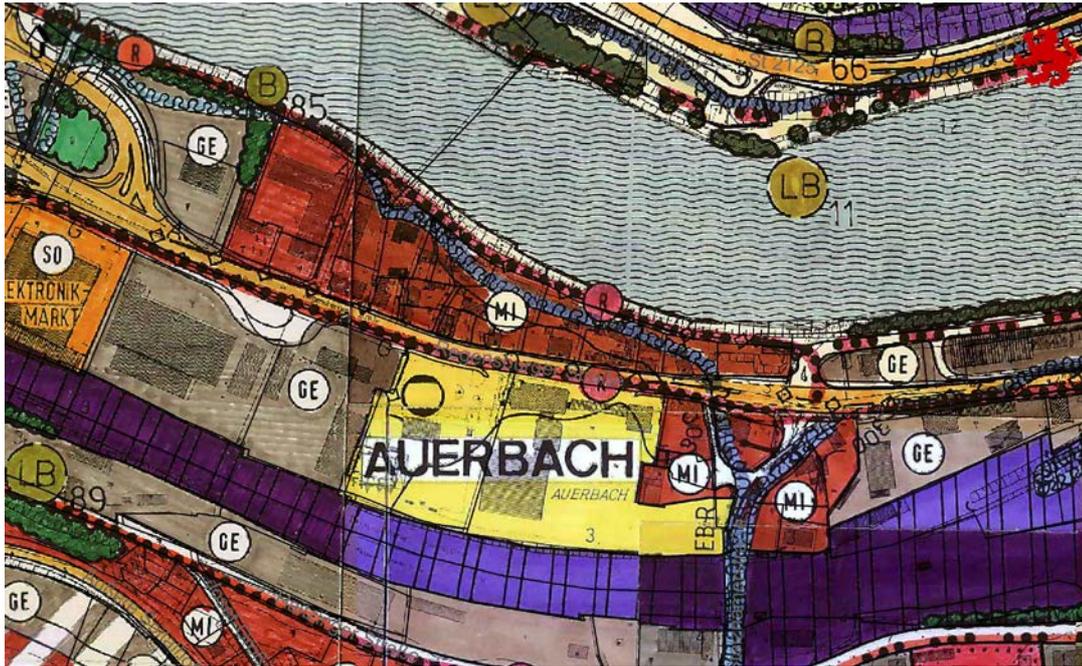
Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 160, Flur-Nr. 160/4, Flur-Nr. 160/10 und Flur-Nr. 162/1 Gemarkung Haidenhof und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 144/4 und Flur-Nr. 161 (Stelzhamer Straße) Gemarkung Haidenhof.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Passau bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Die Stadlergasse ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets ist eingetragen.

Darstellungen die Grünplanung betreffend sind nicht getroffen.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Inhalten des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



(1) Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Internetseite Stadt Passau

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind u.a. in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO wie bereits derzeit festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ beträgt im aktuellen Bebauungsplan 0.6. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert.

Geschossflächenzahl

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl GFZ beträgt im aktuellen Bebauungsplan 1.2, diese wird auf 1.8 angepasst.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im aktuellen Bebauungsplan II+Dachgeschoß.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf vier Geschosse erhöht. Die Wandhöhe wird beschränkt auf maximal 314.00 ü.NN.

4.3. Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen

Die Baukörper werden über Baugrenzen und Baulinien definiert.

Durch die Überplanung der beschränkt öffentlichen Stadlergasse können die Baugrenzen geändert werden, ein geschlossener Baukörper entlang der Regensburger Straße ist möglich. Im Nordosten wird die südliche Baugrenze auf die Fassadenkante des Bestandsgebäudes zurückgenommen.

Bereits im Zuge der Vorbereitung der Planung wurde von Seiten der Stadt Passau zugestimmt, aus städtebaulichen Gründen die enge, geschotterte, wenig verkehrssichere Stadlergasse zu überbauen und im Gegenzug dazu eine verkehrstechnisch ansprechende Lösung eines Geh- und Radweges im Osten des Geltungsbereichs zu realisieren.

Die Baulinien werden aufgrund der von der Stadt Passau geplanten Verlängerung der Abbiegespur nach Süden verschoben.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird von zwei plus Dachgeschoß auf vier erhöht.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als beschränkt öffentlich festgesetzte Stadlergasse wird als solche aufgelöst. Entsprechender Flächentausch zwischen Investor und Stadt Passau ist vertraglich mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Passau zu regeln. Die sich in der Stadlergasse befindlichen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Passau müssen umgelegt werden. Die Neuverlegung ist im Gehweg der Regensburger Straße und Stelzhamer Straße geplant. Die Kosten der Neuverlegung sind zwischen Investor und den Stadtwerken Passau zu regeln.

4.4 Überschwemmungsgebiet

Die Grenzen des aktuellen Überschwemmungsgebietes werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dargestellt. Die Fläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im HQ extrem. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind zu vermeiden, eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist zu vermeiden, die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu planen. In Planung, Bauausführung und Nutzung von Gebäuden und Flächen sind die rechtlichen Erfordernisse für Vorhaben im Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Hier ist unter anderem Retentionsraumverlust auszugleichen.

Im Rahmen der Beantragung des jeweiligen Bauvorhabens ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG zu erwirken.

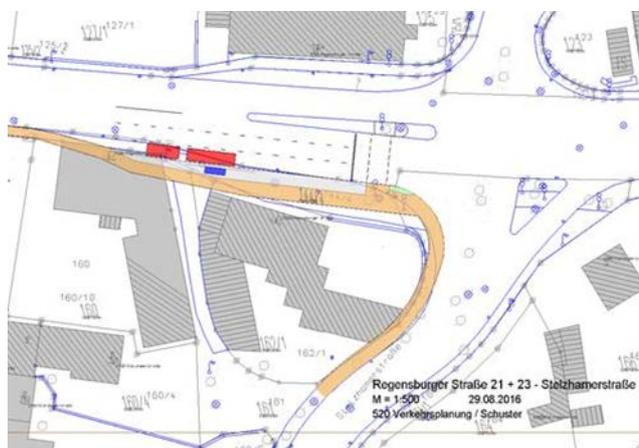
Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA – Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.

Der komplette Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb von HQextrem. Dabei sind die Wassertiefen für HQextrem zwischen den Bestandsgebäuden im Westen größer 0 – 0.5 m, im restlichen Geltungsbereich größer 0.5 m (vgl. IÜG Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik).

4.5. Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist von Verkehrsflächen umschlossen. Die Zufahrt in die Grundstücke wird wie derzeit praktiziert von der Stelzhamer Straße aus erfolgen.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, südlich der Regensburger Straße wird durch Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche die Ausweitung einer längeren Abbiegespur möglich. Als Ausgleich zur Überplanung der beschränkt öffentlichen Stadlergasse kann im Osten durch Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche der kombinierte Geh- und Radweg in einer durchgängigen Breite von 3 m an den Geh- und Radweg der Stelzhamer Straße angebunden werden. Entsprechender Flächentausch zwischen Investor und Stadt Passau ist vertraglich mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Passau zu regeln. Eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Passau ist zu treffen.



Übersichtsskizze, Stadt Passau, Stand 2016

Öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht nötig.

Festsetzungen über die Anlage von Stellplätzen für Fahrräder sind im Bebauungsplan getroffen.

4.6. Weitere Erschließung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage. Die Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf die derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf die derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- dezentrale Regenrückhaltung
 - Begrenzung der zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Dst. Umweltschutz zu beantragen ist, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen des § 25 oder § 46 erfolgt. Die Bestimmungen des DWA-Merkblattes M 153 sind einzuhalten. Im vorliegenden Fall empfiehlt sich die Ableitung des Oberflächenwassers in den verrohrten Auerbach, der in der Stelzhammer Straße verläuft.

Die Entwässerungsplanung ist mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die konkrete Anschlussstelle (Regenwasser) und die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Ein Überflutungsnachweis hinsichtlich der Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserentsorgung ist erforderlich.

Energie und Wasserversorgung

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt in aktuell geplanter Weise.

Telekommunikationsdienste sind möglich.

Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Passau, die derzeit in der Stadlergasse liegen, werden innerhalb des neugeplanten Geh- und Radwegs im Norden, Osten und Südosten neu verlegt werden. Die Umlegung der Leitungen der Stadlergasse erfolgt auf Veranlassung und auf Kosten des Investors.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das zusätzliche Gebäude wird über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

Verrohrter Bach

Aufgrund von Plandarstellungen der Stadt Passau wird vermutet, dass sich unter Teilflächen der Flur-Nr. 161, 162/1 und 144/4 die Verrohrung eines Bachs befindet. Gemäß Planeintrag verläuft die Verrohrung in gerader Verlängerung der Stelzhamer Unterführung nach Norden Richtung Donau. Es ist nicht bekannt, ob die Verrohrung noch Wasser führt und wie der exakte Verlauf sich darstellt.

Tritt diese Verrohrung bei Erdarbeiten zu Tage, so ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Passau abzustimmen.

Müllentsorgung

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

4.7. Baulicher Schallschutz

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden von Hoock Farny Ingenieure den Schallschutz betreffende Untersuchungen durchgeführt und Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Anschluss an, im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) entstehen.
2. Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen), die im Anschluss an, im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Fassaden entstehen, sind durch Glaselemente, erhöhte Brüstungen oder andere bauliche, gleichwertige Schallschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem der vorgesehenen Nutzung angemessen großen Teilbereich nachweislich eingehalten wird.
3. In den, im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Festverglasungen sowie nicht zu öffnende Fenster sind zulässig.

4. Zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Schlafräumen und Kinderzimmern, die in, im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fassaden zu liegen kommen, sind nur dann zulässig, wenn durch verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Prallscheiben oder andere bauliche, gleichwertige Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist, dass der nachts geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Nacht}=54 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird.
5. Alle Schlafräume und Kinderzimmer sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
6. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 zu erfüllen. Die Luftschalldämmungen sind nach der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens bauaufsichtlich eingeführten DIN-Norm zu ermitteln.

vgl. „Festsetzungsvorschlag zum Schallschutz“, Hook Farny Ingenieure, Landshut, 05.12.2018

5. Belange der Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in der Stellungnahme vom 11.02.2019 darauf hin, „ ... , dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, 11.02.2019

6. Grünordnung

6.1 Grünordnerische Maßnahmen

Im aktuellen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind im Nordosten des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Bäume, Gehölz zu erhalten“ festgesetzt.

Dieser Baumbestand wird in der Stadtbiotopkartierung 2008/2009 der Stadt Passau als Teilfläche TF01 des Biotops PA-1035-001 Einzelbäume und Baumgruppe in Steinbach, Auerbach und Graneck aufgeführt:

„ Baumgruppe aus vier Kastanien und einer Esche in einem Biergarten. Stammdurchmesser 50-75 cm, Versiegelungsgrad 30-90%, Bäume in mäßigem Zustand. Im Umfeld dichte Bebauung“.

Gemäß Stadtbiotopkartierung 2008/2009

Diese Festsetzung „Bäume zu erhalten“ bleibt bestehen, die tatsächlichen Standorte der Bäume wurden vor Ort eingemessen und in die Planung integriert. Die Biotopgrenze wird der aktuellen Situation angepasst.

Die Fläche unter den zu erhaltenden Bäumen zuzüglich ihres Wurzelbereichs wird als private Grünfläche dargestellt, der Wurzelbereich ist zu entsiegeln (vgl. Stellungnahme Stadt Passau, Untere Naturschutzbehörde, 11.03.2019).

Ergänzend ist jedoch anzumerken, dass die Bäume, insbesondere die Kastanien, in den vergangenen Jahren äußerst massiv im Kronenbereich geschnitten wurden. Großflächige stammnahe Schnitte und alte Kronenkappungen sind feststellbar. Die Bäume zeigen durch starke, reiterförmige Neuaustriebe in der Krone Ausgleichsbestrebungen zum Verlust des Kronenvolumens. Nicht überwallte großflächige stammnahe Schnittwunden mit erkennbaren Faulstellen sind vorhanden. Durch die unnatürliche waagrechte Nebenstammausbildung, bedingt durch die Kappungen, zeigen sich bereits oberflächige Faulstellen. Eine naturnahe oder gar natürlich Kronenform ist nicht gegeben. Die Kastanien sind von der Kastanienmoniermotte befallen.

Außerdem wurde mittlerweile die komplette ehemalige Biergartenfläche mit Gehwegplatten überbaut. Wasser- und Sauerstoffaufnahme von Boden und Wurzeln sind damit nachhaltig gestört. Um die Baumstämme wurden mit Betoneinfassungen sehr kleinen Baumscheiben hergestellt, die Stämme ca. 20 cm hoch mit Riesel eingefüllt.

Aufgrund vor genannter Vorschädigungen ist mit einer beschränkten Lebenserwartung der Bäume zu rechnen.

Maßnahmen an den Bäumen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, bei Verlust sind die Bäume gleichwertig gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zu ersetzen (vgl. Stellungnahme Stadt Passau, Untere Naturschutzbehörde, 11.03.2019).

Eine Nutzung vorhandener Baumhöhlen durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Eingriffsregelung, Artenschutz und Ausgleich

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, die Änderungen im Bebauungsplan stellen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Im Mai 2017 und im November 2017 wurde das Gelände von Experten hinsichtlich Reptilien- und Fledermausvorkommen begangen. Die detaillierten Ergebnisse sind dem artenschutzfachlichen Kurzgutachten des Planungsbüros Team, Umwelt, Landschaft zu entnehmen.

Vgl. „Bebauungsplan Regensburger Straße – Stelzhamer Straße, Stadt Passau, Artenschutzfachliches Kurzgutachten“, Team Umwelt Landschaft, F. Halser, Ch. Pronold, S. Morgenroth, S. Zoder, Deggendorf, 22.12.2017

Bzgl. der Bruchsteinmauer Stelzhamer Straße. 4 – südwestlicher Gebäudeteil wurde folgendes festgehalten: „Bei einer Begehung am 18.05.2017 wurden in dem beschriebenen Bereich zwei Mauereidechsen (...) nachgewiesen. Ein Nachweis für Reproduktion konnte nicht erbracht werden, wird aber nicht ausgeschlossen, da entsprechende Spalten für die Eiablage vorhanden sind.“ (vgl. vor)

Die Bruchsteinmauer wird im Osten aufgrund des geplanten Geh- und Radwegs der Stadt Passau abgetragen werden.

Vier Bäume weisen Baumhöhlen auf. „Eine Nutzung durch Fledermäuse kann damit nicht ausgeschlossen werden.“ (vgl. vor)

Aus dem Artenschutzrechtlichen Kurzgutachten sind folgende Vergrämnungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Eidechsen zu zitieren: (vgl. vor)

„Entfernung Holunder und weiterer Vegetation (jederzeit möglich); vorsichtige Entfernung von Fensterbrettern, Werbetafeln, Regenrinnen, Dachdeckung sowie weiterer Strukturen (im Sommer, Anfang März bis Ende September bei warmer Witterung), Begleitung durch Umweltbaubegleitung.“

„Vorsichtiger Abriss der Steinmauern Stelzhamerstraße 4 im Zeitraum Anfang April bis Ende September bei warmer Witterung. Kein Abriss im Winter (Oktober bis März). Empfohlen wird ein Abriss der Steinmauern im Zeitraum Anfang April bis Anfang Mai oder im September, da dann auch eine Schädigung der Eiablage vermieden werden kann.“

Bzgl. Fledermäuse sind aus dem Artenschutzrechtlichen Kurzgutachten folgende Handlungsempfehlungen zu zitieren: (vgl. vor)

„Die Fällung der Bäume erfolgt unter Aspekten des Fledermausschutzes am besten im Zeitraum Mai oder September/Okttober; dabei ist sicherzustellen, dass keine Vogelbruten in den betroffenen Bäumen stattfinden. Die Fällung während der Vogelbrutzeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, die Fällung der Bäume ist von einer Fledermausfachkraft zu begleiten.“

Da aufgrund von Planänderungen keine Fällung der Bäume mehr beabsichtigt ist, sollten die Handlungsempfehlungen im Rahmen der Baumpflege berücksichtigt werden.

Wird die Bruchsteinmauer im Osten aufgrund des geplanten Geh- und Radwegs durch die Stadt Passau abgetragen, so werden im oben genannten Fachbeitrag folgende Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien genannt:

„Es werden Ausgleichsflächen auf dem östlich angrenzenden Bahngelände vorgeschlagen (städtisches Grundstück). Anlage von linearen Strukturen (Steinriegel, Wurzelstöcke) in der Länge von ca. 15 m. Dies entspricht ca. der Länge der als gut geeignet eingestuften Habitatstruktur im Eingriffsbereich.“

(vgl. vor genanntes Artenschutzrechtliches Gutachten)

7. Baugrund

Über den Baugrund liegen derzeit keine Kenntnisse vor, ein Baugrundgutachten wird erstellt werden.

Über das Vorhandensein von Ablagerungen, Deponien oder Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist weder der Stadt Passau noch dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf etwas bekannt.

Das anstehende Erdreich soll bei Aushubarbeiten von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die Stadt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

8. Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau beschloss in seiner Sitzung am 6. März 2018 einstimmig die 2. Änderung des seit 28.10.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auerbach“, Gmkg. Haidenhof gem. § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Innenbereich. Außerdem stellen die Änderungen im Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung dar. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich,

Die Belange des Artenschutzes werden durch ein artenschutzfachliches Kurzgutachten hinsichtlich Reptilien- und Fledermausvorkommen berücksichtigt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits ein Mischgebiet dar. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Inhalten des Flächennutzungsplans, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister