

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

ENTWURF

UMWELTBERICHT
EINGRIFFSREGELUNG

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 51071

Planungsstand: Bebauungsplan vom Januar 2020

Umweltbericht: aufgestellt 19.01.2020

INHALT

1.	Einleitung	3
2.	Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	4
2.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	4
2.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	5
2.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.3.1	Schutzgut Mensch	7
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.3.3	Schutzgut Boden	9
2.3.4	Schutzgut Wasser	9
2.3.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	9
2.3.6	Schutzgut Landschaft	10
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung	11
4	Anwendung der Eingriffsregelung – Artenschutz	12
5	Alternative Planungsansätze	13
5.1	Standort	13
5.2	Planinhalt	13
6	Methodik und technisches Verfahren	13
7	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
8	Zusammenfassung Umweltbericht	14
	Literatur	15
	Quellen	15

Anlage 1

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

1. Einleitung

Die Stadt Passau beabsichtigt den Bebauungsplan "Auerbach" an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der Kreuzung Regensburger Straße / Stelzhamer Straße südlich der Regensburger Straße (B 8) mit Deckblatt 2 zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Passau am 06.03.2018 gefasst.

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.

Die wesentlichen Änderungen innerhalb des ca. 4.693 qm großen Geltungsbereichs bestehen in der Verschiebung der Baugrenzen, der Schaffung planlicher Voraussetzung zu einer möglichen Verlängerung der Abbiegespur aus der Regensburger Straße in die Stelzhamer Straße und eines durchgängig 3 m breiten Radwegs entlang der Stelzhamer Straße.

Die Stadlergasse, im derzeitigen Bebauungsplan als 'Beschränkt öffentliche Straßenverkehrsfläche' festgesetzt, soll überplant werden. Im Osten wird der kombinierte Geh- und Radweg auf 3 m verbreitert, zu Lasten des privaten angrenzenden Grundstücks.

Die Bebauungsplanänderung begründet sich in den Bestrebungen eines Investors, die städtebaulich unbefriedigende Situation der ungepflanzten Anwesen Regensburger Straße 21 und 23 zu verbessern und die planlichen Voraussetzungen für einen durchgehenden Geh- und Radweg in 3m Breite entlang der Stelzhamer Straße und einer längeren Abbiegespur in der Regensburger Straße zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung an dieser wichtigen Zufahrtsstraße nach Passau gewährleisten.

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.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.693 qm.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Lage, Größe, Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Passau, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Es grenzt im Norden an die Regensburger Straße (B8) und im Süden an die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn an.



aus Google Earth

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.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.693 qm.

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.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit ein `Mischgebiet` mit einer GRZ von 0.6 und einer GFZ von 1.2 festgesetzt. Die Festsetzung `Mischgebiet` bleibt unverändert, die GRZ bleibt bei 0.6, die GFZ wird auf 1.8 angehoben.

Durch die Überplanung der beschränkt öffentlichen Stadlergasse können die Baugrenzen geändert werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschoße wird von zwei plus Dachgeschoß auf vier Vollgeschoße erhöht.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, südlich der Regensburger Straße wird durch Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche die Ausweisung einer längeren Abbiegespur möglich. Ebenso 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.

Öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht nötig.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt in aktuell geplanter Weise. Jedoch werden die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Passau, die derzeit in der Stadlergasse liegen, innerhalb des neugeplanten Geh- und Radwegs im Norden und Osten verlegt werden. Die Umlegung der Leitungen aller Sparten der Stadlergasse erfolgt auf Veranlassung und auf Kosten des Investors.

Eine schalltechnische Begutachtung wurde durchgeführt, entsprechende Festsetzungen zur Beachtung des Lärmimmissionsschutzes wurden im Bebauungsplan getroffen.

Festsetzungen der Grünplanung sind von den Bebauungsplanänderungen nicht betroffen.

Aktuell ist eine Nutzung der nordwestlichen Gebäude nicht ersichtlich, der Biergarten wird bewirtschaftet. Die Gebäude sind äußerst ungepflegt, die Bausubstanz schwer geschädigt. Im Süden wird das Plangebiet überwiegend als PKW-Parkplatz genutzt, in den südwestlichen Gebäuden befindet sich eine Firma für Siebdruck und Beschriftung.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan bedarf keiner Änderung.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst gemäß Bebauungsplan "Auerbach" 2. Änderung vom 18.07.2018 eine Größe von ca. 4.693 qm. Die Fläche ist derzeit komplett bebaut, die Stadlergasse z.T. geschottert.

Die Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf den gegenwärtig möglichen Bedarf an Grund und Boden.

2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, **nicht** vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist jedoch folgendes amtlich kartierte Biotop der Stadtbiotopkartierung 2008/2009 vorhanden (vgl. 5):

PA-1035-001 Einzelbäume und Baumgruppe in Steinbach, Auerbach und Graneck
„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“.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Bereits im aktuellen Bebauungsplan sind jedoch Mischgebietsflächen im Überschwemmungsgebiet zulässig. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung an das aktuell festgelegte Überschwemmungsgebiet angepasst.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans der Stadt Passau vom Jahre 1992 und ist als 'Mischgebiet' ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

2.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beurteilt werden im Umweltbericht die geplanten Änderungen in Bezug auf die aktuellen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans sind die Überplanung der beschränkt öffentlichen Stadlergasse mit Baugrenzen und der Nutzung Mischgebiet, die Ausweisung einer längeren Abbiegespur an der Regensburger Straße und die Verbreiterung des kombinierten Geh- und Radwegs an der Stelzhamer Straße.

Die Auswirkungen, die sich aus diesen Bebauungsplanänderungen bezogen auf das jeweilige Schutzgut ergeben, sollen dargestellt werden

2.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch:

Bau-/Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits derzeit als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Überbauung der beschränkt öffentlichen Stadlergasse wird zukünftig die nicht ungefährliche Abkürzung für den Fahrradverkehr unterbinden, die fußläufige Verbindung soll lt. derzeitiger Objektplanung durch eine Passage weiterhin möglich sein.

Die Verlängerung der Abbiegespur an der Regensburger Straße Richtung Stelzhamer Straße, die durch Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche möglich wird, wird zu einer, wenn auch geringen, Entlastung der Geradeauspur in der Regensburger Straße führen.

Als Ausgleich zur Überplanung der beschränkt öffentlichen Stadlergasse kann durch die Inanspruchnahme von Privatgrund der kombinierte Geh- und Radweg entlang der Regensburger Straße in einer durchgängigen Breite von 3 m an den Geh- und Radweg der Stelzhamer Straße angebunden werden.

Verkehrslärmimmissionen werden auf die Planungsgrundstücke durch den Straßenverkehrslärm auf der Regensburger Straße und der Stelzhamer Straße einerseits sowie durch den Schienenverkehrslärm auf den Strecken 5830 und 5845 der DB andererseits hervorgerufen. Außerdem sind Geräuscentwicklungen durch den Betrieb der im Planungsumfeld ansässigen gewerblichen Nutzungen feststellbar. Durch die ungünstige Lage im Nahbereich einer Kreuzung zweier vielbefahrener Straßen und der Bahnlinie im Süden ist gemäß hock farny ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik, davon auszugehen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten sein werden. Maßnahmen zum Schallschutz werden notwendig sein.

Mittlerweile von hock farny ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik, erstellte Lärmbelastungskarten, aus denen die prognostizierten Verkehrslärm-Beurteilungspegel während der Tag- und Nachtzeit beispielhaft auf Höhe des vierten Geschosses ersichtlich sind, werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 erheblich überschritten.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, wurden planliche und textliche Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien weist in Ihrer Stellungnahme vom 01.03.2019 auf folgendes hin: „Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase,

Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.“

Durch die geplanten Abrissmaßnahmen und Bautätigkeiten werden in der Bauzeit zusätzliche Belastungen auf Anwohner und Bedienstete der Umgebung zukommen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:

An Vegetationsbestand innerhalb des Geltungsbereichs sind die fünf Bäume des amtlich kartierten Biotops der Stadtbiotopkartierung 2008/2009 im Nordosten des Geltungsbereichs zu nennen (vgl. 5):

PA-1035-001 Einzelbäume und Baumgruppe in Steinbach, Auerbach und Graneck
„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“.

Im aktuellen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind die fünf Bäume als „Bäume, Gehölz zu erhalten“ festgesetzt.

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

Die Stammdurchmesser der Bäume betragen zwischen ca. 65 cm und ca. 80 cm. Die Bäume, insbesondere die Kastanien, wurden in den vergangenen Jahren äußerst massiv im Kronenbereich geschnitten. 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.

Beidseits der Stadlergasse ist ein ca. 1 m breiter Rasenstreifen vorhanden. Südlich des Baukörpers Regensburger Straße 23 befindet sich eine kleine Rasenfläche, eingefasst mit einer Hainbuchenschnitthecke. Südlich des Nebengebäudes Regensburger Straße 21 steht unmittelbar an der Hauswand ein Holunderstrauch. Gemäß derzeitigem Bebauungsplan sind vor genannte Grünstrukturen jedoch bereits als überbaut geplant.

Im Mai 2017 und im November 2017 wurde das Gelände von Experten hinsichtlich Reptilien- und Fledermausvorkommen begangen. Die Ergebnisse sind beiliegendem artenschutzfachlichem Kurzgutachten des Planungsbüros Team, Umwelt, Landschaft zu entnehmen (9).

Bau-/Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bebauungsplanänderung führt zu geringen negativen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Die Standorte der vor beschriebenen Bäume wurden vor Ort eingemessen und in die Planung integriert, die Biotopgrenze der aktuellen Situation angepasst.

Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
Die Fläche unter den zu erhaltenden Bäumen zuzüglich ihres Wurzelbereichs wird als private Grünfläche dargestellt, der Wurzelbereich ist zu entsiegeln.

Zum Schutz von Reptilien und Fledermäusen werden Vermeidungsmaßnahmen und zu beachtende Zeitfenster für Abriss und Pflegemaßnahmen festgesetzt (vgl. 9).
Ferner sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Bestand Schutzgut Boden:

Bau-/Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan (Überbauung Stadlergasse, Verlängerung Abbiegespur, Verbreiterung Geh- und Radweg) sind aufgrund des Bestandes und der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans keine wesentlichen zusätzlichen bau – oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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.“

„Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns (Hinweis des Unterzeichners: Wasserwirtschaftsamt Deggendorf) keine Erkenntnisse vor.

Auch der hierfür zuständigen Dienststelle der Stadt Passau – Umweltamt / Immissionsschutz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Altlasten bekannt.

Vor Baubeginn wird eine Untersuchung des Baugrunds empfohlen. 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.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand Schutzgut Wasser:

Bau-/Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan (Überbauung Stadlergasse, Verlängerung Abbiegespur, Verbreiterung Geh- und Radweg) sind keine wesentlichen zusätzlichen bau – oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Stadlergasse ist zwar derzeit geschottert, durch das deutliche Oberflächengefälle wird aber das meiste Oberflächenwasser den Einläufen im Süden und damit der Kanalisation zugeführt. Auch der ehemalige Biergarten im Nordosten wurde vor einigen Jahren mit einem Betonplattenbelag versehen.

Eine Versickerung ist somit innerhalb der Geltungsbereichsgrenze bereits derzeit kaum gegeben.

Nach Aussage der Stadt Passau, Dienststellen Stadtentwässerung und Umweltschutz, wird vermutet, dass die Bachverrohrung des Auerbachs Teil des städtischen Kanalnetzes ist, das innerhalb der Stelzhamer Straße verläuft. Das Vorhandensein der alten Verrohrung des Bachs im Bereich des Geltungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden. Werden während der Bauarbeiten Teile der Verrohrung aufgedeckt, so ist in Rücksprache mit der Stadt Passau, Dienststellen Stadtentwässerung und Umweltschutz, das weitere Vorgehen festzulegen.

Durch den Betriebsablauf sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser werden wie bereits derzeit festgesetzt und praktiziert abgeführt.

Aufgrund der Planungsänderung erlischt der Bestandsschutz bzgl. Wassereinleitung. Deshalb muss bei Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser oder ein Gewässer (z.B. in den verrohrten Auerbach) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Dienststelle Umweltschutz der Stadt Passau beantragt werden.

Ein Überflutungsnachweis hinsichtlich der Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserentsorgung ist gemäß Stellungnahme der Stadt Passau, Stadtentwässerung, entsprechend dem aktuellen Mustertext erforderlich.

Die neue Grenze des Überschwemmungsgebiets wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. 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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Hier ist unter anderem Retentionsraumverlust auszugleichen. (vgl.20, 21)

2.3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Bau-/Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Die Luftqualität im Geltungsbereich ist sicherlich als belastet einzustufen. Die Fläche ist umgeben von der stark befahrenen Regensburger Straße (Bundesstraße B8) im Norden, der Bahnlinien Passau - Obertraubling und Passau - Neumarkt-St.Veit im Süden und dem intensiv genutztem Kreuzungsbereich der Regensburger Straße mit der Stelzhamer Straße im Osten. Mit hohen Konzentrationen von Feinstaub und Luftschadstoffen ist zu rechnen.

Eine erhöhte Erwärmung der Luft durch bestehende Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizanlagen ist zu vermuten.

Die Änderungen des Bebauungsplans haben keinen Einfluss auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene und werden in der Gesamtheit keine Luftveränderung des Bestandes mit sich bringen.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von dichten Siedlungsstrukturen, die Wahrnehmung eines Naturraums, einer Naturlandschaft ist nicht gegeben. Ökologische Landschaftselemente wie Wasser, Wälder, Wiesen, Hügel und Täler fehlen. Vielmehr überwiegen technische Landschaftselemente wie Gebäude, asphaltierte und gepflasterte Straßen und Flächen, Mauern, Beschilderungen, Ampelanlagen, intensive Beleuchtung, dichter Verkehr.

Eine deutliche Grünstruktur und wichtiges Element der innerstädtischen Durchgrünung stellen trotz ihrer stark geschnittenen und beschädigten Kronen die Bäume des ehemaligen Biergartens im Nordosten des Geltungsbereichs dar.

Unabhängig von der städtischen Prägung ist jedoch anzumerken, dass die verwahten, ungenutzten und stark renovierungsbedürftigen Gebäude an der Regensburger Straße das äußerst negative Erscheinungsbild dieses Ortes bestimmen.

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind bereits jetzt in der Nacht intensiv beleuchtet.

Bau-/Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan ist zu erwarten, dass die derzeitig unansehnlichen Gebäudestrukturen einer städtebaulich ansprechenden, einer der Hauptzufahrtsstraßen nach Passau angemessenen Gestaltung weichen werden.

Die höhere Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße, die sich an bauleitplanliche Festsetzungen und den Bestand im Osten orientieren, wird vermutlich höhere Baukörper bedeuten. Inmitten des städtebaulichen Kontexts ist dies aber zunächst wertfrei für das Ortsbild zu betrachten.

Aufgrund der Vorschädigungen der Bestandsbäume im Bereich der Kronen und Wurzelteller sind in Zukunft verkehrssichernde Maßnahmen an den Bäumen nötig, die zu weiteren Einkürzungen in der Kronenstruktur führen werden. Auch die Notwendigkeit von Ersatzpflanzungen sollte berücksichtigt werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Planbereichs nicht vorhanden.

Bau-/ Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts

Die Flächen des Geltungsbereichs sind durch den aktuellen Bebauungsplans bereits derzeit als Mischgebiet ausgewiesen und bereits sehr intensiv bebaut und versiegelt.

Aufgrund des Zuschnitts der Baugrenzen war in den letzten Jahren eine städtebaulich aufwertende Gestaltung des Ortes nicht möglich. Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke stellen bereits seit Jahren aufgrund fehlender Renovierungsabsichten und falscher Nutzungen eine städtebaulich unbefriedigende Lösung an dieser wichtigen Zufahrtsstraße nach Passau dar. Fehlende Rahmenbedingungen werden auch einen ökologisch und optisch ansprechenden Erhalt der Bäume nicht gewährleisten können.

Bei Nichtdurchführung des Projektes wäre eine weitere Verwahrlosung dieser Mischgebietsfläche zu befürchten. Eine damit einhergehende Gehölz- und Staudensukzession der Flächen mit Rückeroberung befestigter Flächen durch die Natur wäre zwar im Sinne eines verbesserten Umweltzustandes, nicht aber im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle.

4. Anwendung der Eingriffsregelung - Artenschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Innenbereich. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Außerdem stellen die geplanten Änderungen im Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Gelände im Mai 2017 und im November 2017 von Experten hinsichtlich Reptilien- und Fledermausvorkommen begangen. Die Ergebnisse sind beiliegendem artenschutzfachlichem Kurzgutachten des Planungsbüros Team, Umwelt, Landschaft zu entnehmen (9).

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.“ (9)

Vier Bäume weisen Baumhöhlen auf. „Eine Nutzung durch Fledermäuse kann damit nicht ausgeschlossen werden.“ (9)

Sollte der geplante Geh- und Radweg im Osten von der Stadt Passau gebaut werden, müsste die Bruchsteinmauer in diesem Bereich abgetragen werden.

Aus dem Artenschutzrechtlichen Kurzgutachten sind folgende Vergrümnungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Eidechsen zu zitieren (vgl. 9):

„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. 9):

„Die Fällung der Bäume erfolgt unter Aspekten des Fledermausschutzes am besten im Zeitraum Mai oder September/Oktober; 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 eingestuftes Habitatstruktur im Eingriffsbereich.“ (vgl. 9)

5. Alternative Planungsansätze

5.1 Standort

Der aktuelle Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Auerbach" setzt für den zu beurteilenden Standort bereits eine intensiven Bebauung und Versiegelung in Form eines Mischgebiets fest.

Aufgrund der Aufgabenstellung Änderung des bestehenden Bebauungsplans zur Vorbereitung einer attraktiveren Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks war die Notwendigkeit der Prüfung von Alternativstandorten nicht gegeben.

5.2 Planinhalt

Der Planinhalt wurde im Laufe der Vorplanung durch Anpassung von Baugrenzen, Abbiegespur und Radwegeführung optimiert.

Eine ursprünglich geplante Rodung der Bestandsbäume mit Überbauung dieser Freifläche wurde im Planungsverlauf verworfen, die geplante Baugrenze im Bereich der Bäume zurückgenommen, die Bäume als zu erhaltend in die Planung integriert.

6. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Entsprechende Quellen wurden benannt.

Die Plangrundlagen wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen und Begehungen im September 2016, Sommer 2017, Dezember 2017, März 2018 und Juni 2018 ergänzt.

Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit dem Investor und aus Gesprächen mit den Abteilungen Stadtplanung, Umweltschutz und Naturschutz der Stadt Passau.

Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung in Form einer Matrix.

Ein Artenschutzfachliches Kurzgutachten mit Fachbeiträgen Reptilien und Fledermäuse wurde 2017 durchgeführt.

7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Wissensstand nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Passau beabsichtigt den Bebauungsplan "Auerbach" an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der Kreuzung Regensburger Straße / Stelzhamer Straße südlich der Regensburger Straße (B 8) mit Deckblatt 2 zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Passau am 06.03.2018 gefasst.

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.

Die wesentlichen Änderungen innerhalb des ca. 4.693 qm großen Geltungsbereichs bestehen in der Verschiebung der Baugrenzen, der Schaffung planlicher Voraussetzung zu einer möglichen Verlängerung der Abbiegespur aus der Regensburger Straße in die Stelzhamer Straße und eines durchgängig 3 m breiten Radwegs entlang der Stelzhamer Straße.

Die Stadlergasse, im derzeitigen Bebauungsplan als 'Beschränkt öffentliche Straßenverkehrsfläche' festgesetzt, soll überplant und als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Osten wird der kombinierte Geh- und Radweg auf 3 m verbreitert, zu Lasten des privaten angrenzenden Grundstücks.

Für den Geltungsbereich ist derzeit ein 'Mischgebiet' mit einer GRZ von 0.6 und einer GFZ von 1.2 festgesetzt. Die Festsetzung 'Mischgebiet' bleibt unverändert, die GRZ bleibt unverändert bei 0.6, die GFZ wird auf 1.8 angehoben. Die Zahl der zulässigen Vollgeschoße wird von zwei plus Dachgeschoß auf vier Vollgeschoße erhöht.

Die Bebauungsplanänderung begründet sich in den Bestrebungen eines Investors, die städtebaulich unbefriedigende Situation der ungepflegten Anwesen Regensburger Straße 21 und 23 zu verbessern und die planlichen Voraussetzungen für einen durchgehenden Geh- und Radweg in 3m Breite entlang der Stelzhamer Straße und einer längeren Abbiegespur in der Regensburger Straße zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung an dieser wichtigen Zufahrtsstraße nach Passau gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Passau, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Es grenzt im Norden an die Regensburger Straße (B8) und im Süden an die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn an.

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.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt in aktuell geplanter Weise. Jedoch werden die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Passau, die derzeit in der Stadlergasse liegen, innerhalb des neugeplanten Geh- und Radwegs im Norden und Osten verlegt werden. Die Umlegung der Leitungen aller Sparten der Stadlergasse erfolgt auf Veranlassung und auf Kosten des Investors.
Öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht nötig.

Eine schalltechnische Begutachtung wurde im Vorfeld durchgeführt. Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, wurden planliche und textliche Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Festsetzungen der Grünplanung sind von den Bebauungsplanänderungen nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan bedarf keiner Änderung.

Die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Auerbach" sind bezogen auf die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Auerbach" lokal begrenzt und in ihrer Gesamtheit als gering einzustufen.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Lufthygiene	Land- schaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Bau-/ Betriebs- bedingte Auswirkungen	keine bis positiv	gering	keine	keine	keine	keine bis positiv	keine
Beschreibung der Umweltaus- wirkungen	planliche Vorbe- reitung einer funktionsfähige- ren Abbiegespur, durchgängiger Geh- und Radweg in 3 m Breite, Lärm- schutzmaßnah- men	Verlust von Einzelsträucher, Verlust einer Bruchsteinwand			sh. ‚Mensch‘	Neugestaltung der städtebaulich unbefriedigenden Situation	

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

- Literatur:
- (1) Baugesetzbuch BauGB vom 01.01.2018
 - (2) Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
 - (3) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökoko-konto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
 - (4) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg, 2004
 - (5) Stadtbiotopkartierung 2008/2009

Sonstige Quellen:

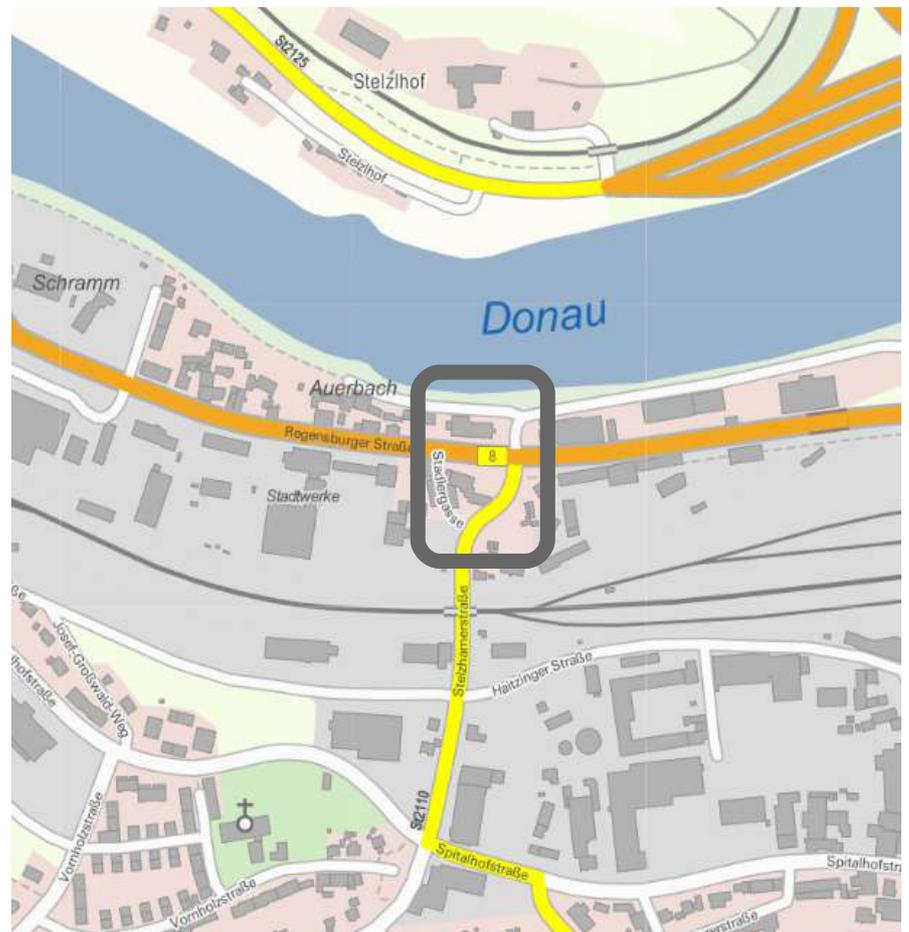
- (6) örtliche Bestandsaufnahme
- (7) Vorentwurf Bebauungsplan "GE/GI Auerbach" vom 10.02.2009
- (8) BauNVO
- (9) „Bebauungsplan Regensburger Straße – Stelzhamer Straße, Stadt Passau, Artenschutzfachliches Kurzgutachten“, Team Umwelt Landschaft, F. Halser, Ch. Pronold, S. Morgenroth, S. Zoder, Deggendorf, 22.12.2017
- (10) hooock farmy ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik, Landshut, „BV Wohn- und Geschäftshaus an der Regensburger Straße 21/23 in Passau, Zwischenstand zur Projektbearbeitung“ e-mail vom 05.12.2017
- (11) hooock farmy ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik, Landshut, „PAS-4218-01: Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Auerbach“ der Stadt Passau, e-mail vom 12.10.2018
- (12) hooock farmy ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik, Landshut, „Festsetzungsvorschlag zum Schallschutz“ 05.12.2018/12.10.2018
- (13) Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, 11.02.2019
- (14) Stellungnahme Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, München, 01.03.2019
- (15) Stellungnahme Stadt Passau, Stadtentwässerung, 26.03.2019

- (16) Stellungnahme Stadt Passau, Untere Naturschutzbehörde, 11.03.2019
- (17) Stellungnahme Stadt Passau, Verkehrsplanung, 11.03.2019
- (18) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 11.03.2019
- (19) Stellungnahme Stadt Passau, Umweltamt – Wasserrecht, 11.03.2019 und Telefonat
29.04.2019
- (20) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 09.10.2019
- (21) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 08.01.2020

Bebauungsplan Regensburger – Stelzhamer Straße Stadt Passau

Artenschutzfachliches Kurzgutachten

STADT PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_2383_Regensburger_strasse\be
richte\2383_regensburger_str_beric
ht3.odt

fritz halser – 22.12.2017

PLANUNG:

in Zusammenarbeit
mit

Dipl. Biol. Susanne Morgenroth

und

Dipl. Biol. Sebastian Zoder

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

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

am stadtpark 8
94469 deggenorf

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ablauf der Bearbeitung.....	3
2	Fachbeitrag Reptilien.....	3
	2.1 Methode.....	3
	2.2 Ergebnisse.....	3
	2.3 Handlungsempfehlungen.....	4
3	Fachbeitrag Fledermäuse.....	5
	3.1 Methode.....	5
	3.2 Ergebnisse.....	5
	3.3 Handlungsempfehlungen.....	5
4	Artenübergreifende Hinweise, Gesamtbeurteilung.....	6
5	Übersichtslageplan.....	7

1 Anlass und Ablauf der Bearbeitung

An der Einmündung Regensburger Straße – Stelzhamer Straße wird zur Realisierung eines Bauvorhabens eine Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Im Rahmen eines durchgeführten scoping-Termins wurde von Seiten des Umweltamts der Stadt Passau eine artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf folgende Aspekte gefordert:

- Prüfung des Baumbestands des ehemaligen Biergartens im Hinblick auf Fledermausquartiere
- Prüfung der abzubrechenden Bestandsgebäude im Hinblick auf Fledermausquartiere
- Prüfung der Einfassungsmauer des Biergartens im Hinblick auf Reptilienvorkommen.

Im April 2017 wurde das Büro Team Umwelt Landschaft mit der Bearbeitung beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit Dipl. Biol. Sebastian Zoder (Fachbeitrag Reptilien) und Dipl. Biol. Susanne Morgenroth (Fachbeitrag Fledermäuse).

Die Ortseinsicht durch Team Umwelt Landschaft am 09.05.2017 ergab Mauereidechsen nachweise und eine gute Habitateignung für die Mauereidechse an der Südseite eines Bestandsgebäudes. Entsprechend wurde die Begutachtung auf diesen Bereich ausgedehnt.

2 Fachbeitrag Reptilien

Die Begutachtung erfolgte im Hinblick auf mögliche Vorkommen von Mauereidechsen (*Podarcis muralis nigriventris*; allochthones Vorkommen).

2.1 Methode

Die auf dem betroffenen Grundstück befindlichen Steinmauern wurden bei einer Ortseinsicht in Augenschein genommen. Die Struktur und das unmittelbare Umfeld wurden geprüft; es wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob die Mauern als Lebensraum für die Mauereidechse in Frage kommen. Zudem fand eine Nachsuche nach Mauereidechsen statt.

2.2 Ergebnisse

Bruchsteinmauer, Regensburger Str. 21 (Hauptgebäude, ehemaliger Biergarten)

Begehung am 04.05.2017, 16:00-16:10, mäßig bewölkt, ca. 18°C sowie am 18.05.2017 16:00-16:25, sonnig, ca. 30°C

Die freistehende, nord- bzw. ostexponierte Steinmauer besteht aus grob gehauenen Granitquadern und ist verputzt. An einigen wenigen Stellen ist die Verputzung bereits beschädigt und herausgebrochen. Dadurch sind kleinere Spalten und Hohlräume von geringer Tiefe entstanden. Der nordexponierte Teil der Mauer ist im Tagesverlauf überwiegend beschattet. Die Mauer ist freistehend, ca. 40 cm breit und somit nicht frostfrei, weswegen sie auch als Winterquartier nicht in Frage kommt. Insgesamt kommt die betrachtete Steinmauer kaum als dauerhafter Lebensraum der Mauereidechse in Frage.

Auch der zwischen Hauptgebäude und Steinmauer befindliche Biergarten eignet sich nicht als dauerhafter Lebensraum für die Mauereidechse:

- Der Innenhof des ehemaligen Biergartens ist überwiegend gepflastert und wird von den dort stehenden Kastanien beschattet.
- Es sind keine Reproduktionsmöglichkeiten vorhanden (lockeres, grabfähiges, besonntes Substrat oder Spalten in Mauern).

Bruchsteinmauer, Stelzhamerstr. 4 (südwestlicher Gebäudeteil)

Begehung am 18.05.2017 16:00-16:25, sonnig, ca. 30°C

Die Steinmauer ist Teil der Außenwand des südlichen Gebäudeteils Stelzhamerstr. 4. Diese besteht aus grob gehauenen Granitquadern und erstreckt sich vom Boden bis auf maximal etwa 1 Meter Höhe. Die Mauer wurde ursprünglich mit einem sehr sandigen Mörtel verputzt, der stellenweise heraus gebröckelt ist. Dies betrifft vor allem einen etwa 5 Meter langen Abschnitt auf der südwestlichen Seite des Gebäudes. Hier haben sich Spalten und teils tiefere Hohlräume gebildet. Der ursprüngliche Mörtel dürfte sich für die Mauereidechse als grabfähiges Substrat darstellen. Die restlichen Mauerabschnitte auf der Ost-, Süd- und Westseite des Gebäudes wurden nachträglich verputzt bzw. ausgebessert. Aber auch hier befinden sich einige Spalten, hinter welchen Hohlräume zu vermuten sind.

Die süd- und ostexponierten Fassaden weisen Rauputz auf, welcher für Mauereidechsen erkletterbar ist. Als wesentliche Struktur- und Quartierelemente existieren hier überstehende Fensterbretter, ein Holunder (südöstliche Ecke des Gebäudes), eine große Werbetafel (südliche Fassade) und Hohlräume zwischen Gebäudewand und Dach/ Regenrinne.

Da die Steinmauern Bestandteil des Gebäudes sind, ist von Frostfreiheit in den Mauern auszugehen. Es ist anzunehmen, dass sich hier Winterquartiere der Mauereidechse befinden.

Bei der Begehung am 18.05.2017 wurden in dem beschriebenen Bereich zwei Mauereidechsen (M, adult; W adult) nachgewiesen. Ein Nachweis für Reproduktion konnte nicht erbracht werden, wird aber nicht ausgeschlossen, da entsprechende Spalten für die Eiablage vorhanden sind.

Sonstige Strukturen

Im Hinblick auf die Mauereidechse bieten Spalten zwischen Hauswand und Asphalt im südexponierten Teil des Gebäudekomplexes ebenfalls Versteckmöglichkeiten. In den Spalten wachsen stellenweise Pflanzen, die weitere Deckung bieten. Von dauerhaften Quartieren ist hier jedoch nicht auszugehen.

2.3 Handlungsempfehlungen

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

Vergrämungsmaßnahmen

- Entfernung Holunder und weitere Vegetation (jederzeit möglich)
- Vorsichtige Entfernung von Fensterbrettern, Werbetafel, Regenrinnen, Dachabdeckung sowie weiterer Strukturen (im Sommer, Anfang März bis Ende September bei warmer Witterung). Begleitung durch Umweltbaubegleitung.

Vermeidungsmaßnahmen (Abriss)

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.

Ausgleichsmaßnahmen

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

3 Fachbeitrag Fledermäuse

3.1 Methode

Am 09.05.2017 erfolgte eine Begutachtung von Gebäuden (einschließlich Dachböden) und Gehölzen (Bäume im ehemaligen Biergarten). Die Bäume wurden im unbelaubten Zustand im November 2017 nochmals begutachtet.

3.2 Ergebnisse

Bäume im ehemaligen Biergarten

Aufgrund des belaubten Zustands und der teilweise dichten, besenartigen Aststruktur war im Mai 2017 nicht der gesamte Kronen- / Stammbereich einsehbar. Entsprechend erfolgte im unbelaubten Zustand im November 2017 eine weitere Ortseinsicht durch Frau Morgenroth.

Entgegen der Ersteinschätzung weisen vier Bäume Baumhöhlen auf. Eine Nutzung durch Fledermäuse kann damit nicht ausgeschlossen werden.

Zum Abriss vorgesehene östliches Gebäude

Der Dachboden weist einen massiven Taubenbesatz auf. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Eine Nutzung durch Fledermäuse ist nicht zu erwarten.

Zum Abriss vorgesehene westliches Gebäude

Der Dachboden weist einen massiven Taubenbesatz auf. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Eine Nutzung durch Fledermäuse ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der Dachüberstände und im Hinblick auf mögliche Zwischenräume im Bereich der Eindeckung war eine nähere Begutachtung nicht möglich.

3.3 Handlungsempfehlungen

Bäume

- Die Fällung der Bäume erfolgt unter Aspekten des Fledermausschutzes am besten im Zeitraum Mai oder September/Oktober; 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;
- als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / -ausgleich sind vorzusehen:
 - Sicherung der Stammabschnitte mit Höhlenbildungen und Anbringen an Bestandsbäumen auf geeigneten Standorten
 - Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen an geeigneten Standorten; je zu entfernendem Höhlenbaum sind drei Fledermauskästen anzubringen (= 12 Fledermauskästen)
- Sicherung von Biotopbäumen auf Ökokontoflächen der Stadt Passau; je zu entfernendem Höhlenbaum ist ein Biotopbaum zu entwickeln (=4 Biotopbäume).

Gebäude

- östliches Gebäude:
Abbruch im Winter möglich mit Beteiligung einer Fledermausfachkraft bei der Entfernung fledermausrelevanter Gebäudeteile;
- westliches Gebäude:

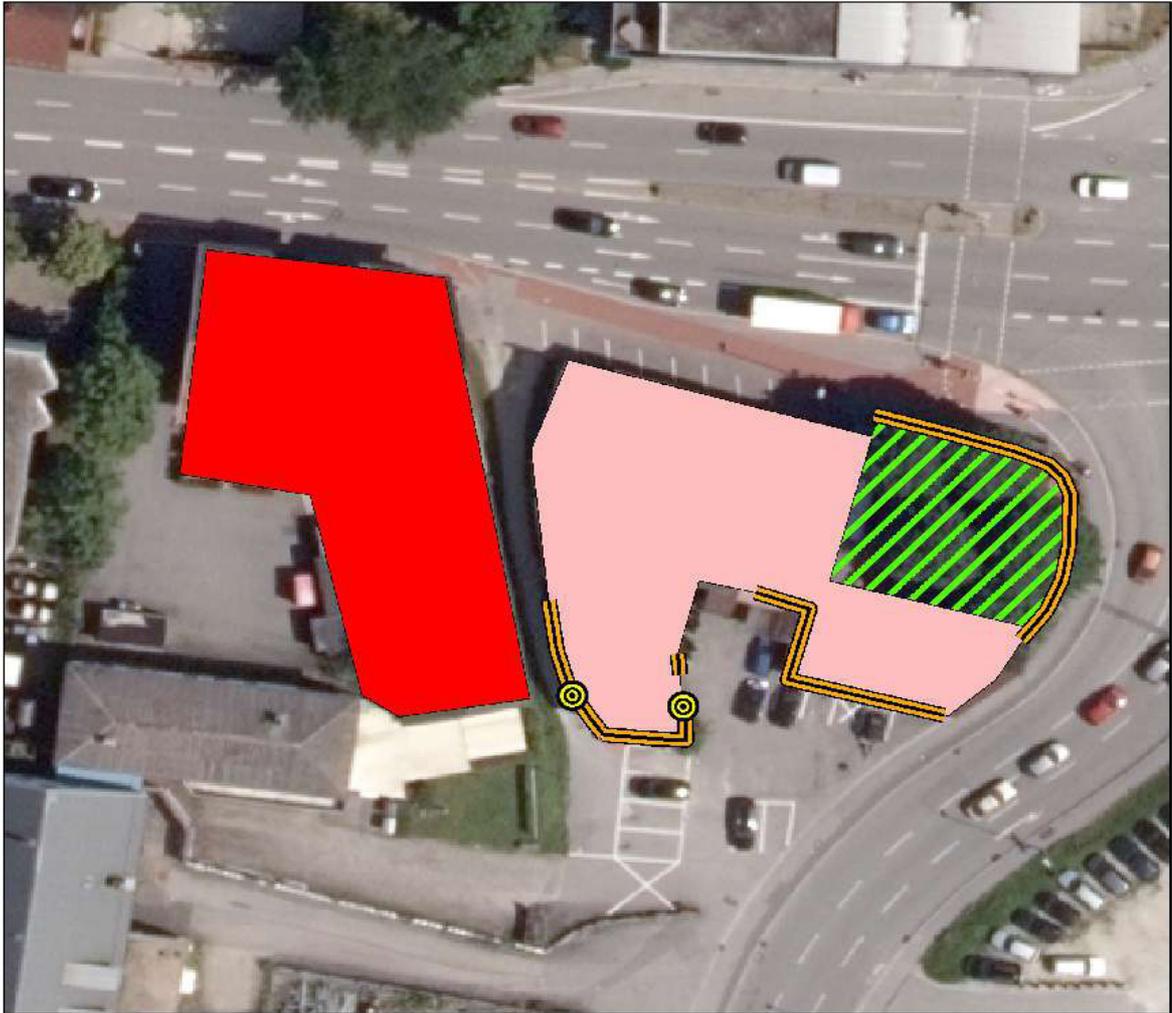
falls das Gebäude unbeheizt ist, kann eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse im Winter ausgeschlossen werden; dann ist Abbruch im Winter möglich mit Beteiligung einer Fledermausfachkraft bei der Entfernung fledermausrelevanter Gebäudeteile;
falls das Gebäude beheizt wird, ist vor dem Abbruch eine Bestandseinschätzung durch Ausflugkontrollen durchzuführen; Zeitfenster für Bestandseinschätzung und Abbruch April/Mai oder September / Oktober.

4 Artenübergreifende Hinweise, Gesamtbeurteilung

Bei Beachtung der zeitlichen Vorgaben zu Gehölzrodung und Gebäudeabbruch ergibt sich folgendes Ergebnis:

- westliches Gebäude:
falls das Gebäude unbeheizt ist, kann eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse im Winter ausgeschlossen werden; dann ist Abbruch im Winter möglich mit Beteiligung einer Fledermausfachkraft bei der Entfernung fledermausrelevanter Gebäudeteile;
falls das Gebäude beheizt wird, ist vor dem Abbruch eine Bestandseinschätzung durch Ausflugkontrollen durchzuführen; Zeitfenster für Bestandseinschätzung und Abbruch April/Mai oder September / Oktober.
- Östliches Gebäude:
der südwestliche Gebäudeteil mit den vorhandenen Bruchsteinmauern ist im Zeitraum April – September bei warmer Witterung abzubrechen (empfohlen wird der Zeitraum April/Mai); von der Mauereidechse bevorzugte Strukturen (Fensterbretter, Werbetafel, Regenrinnen etc.) sind im Beisein einer Umweltbaubegleitung vorsichtig zu entfernen.
Bei der Entfernung fledermausrelevanter Gebäudeteile ist eine Fledermausfachkraft beizuziehen;
- Bäume:
Die Fällung der Bäume erfolgt unter Aspekten des Fledermausschutzes am besten im Zeitraum Mai oder September/Oktober; 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;
als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / -ausgleich sind vorzusehen:
- Sicherung der Stammabschnitte mit Höhlenbildungen und Anbringen an Bestandsbäumen auf geeigneten Standorten;
- Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen an geeigneten Standorten; je zu entfernendem Höhlenbaum sind drei Fledermauskästen anzubringen (= 12 Fledermauskästen);
Sicherung von Biotopbäumen auf Ökokontoflächen der Stadt Passau; je zu entfernendem Höhlenbaum ist ein Biotopbaum zu entwickeln (=4 Biotopbäume).
- Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechse:
Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem östlich angrenzenden Bahngelände vorgeschlagen (städtisches Grundstück) . Anlage von linearen Strukturen (Steinriegel, Wurzelstöcke) in der Länge von ca. 15m. Dies entspricht ca. der Länge der als gut geeignet eingestuftes Habitatstruktur im Eingriffsbereich.

5 Übersichtslageplan



Erläuterung Planzeichen

-  ehemaliger Biergarten mit Bäumen
-  Untersuchungsbereich Zauneidechse
-  Nachweise Mauereidechse
-  abzureissendes Gebäude Ost
-  abzureissendes Gebäude West



1:500