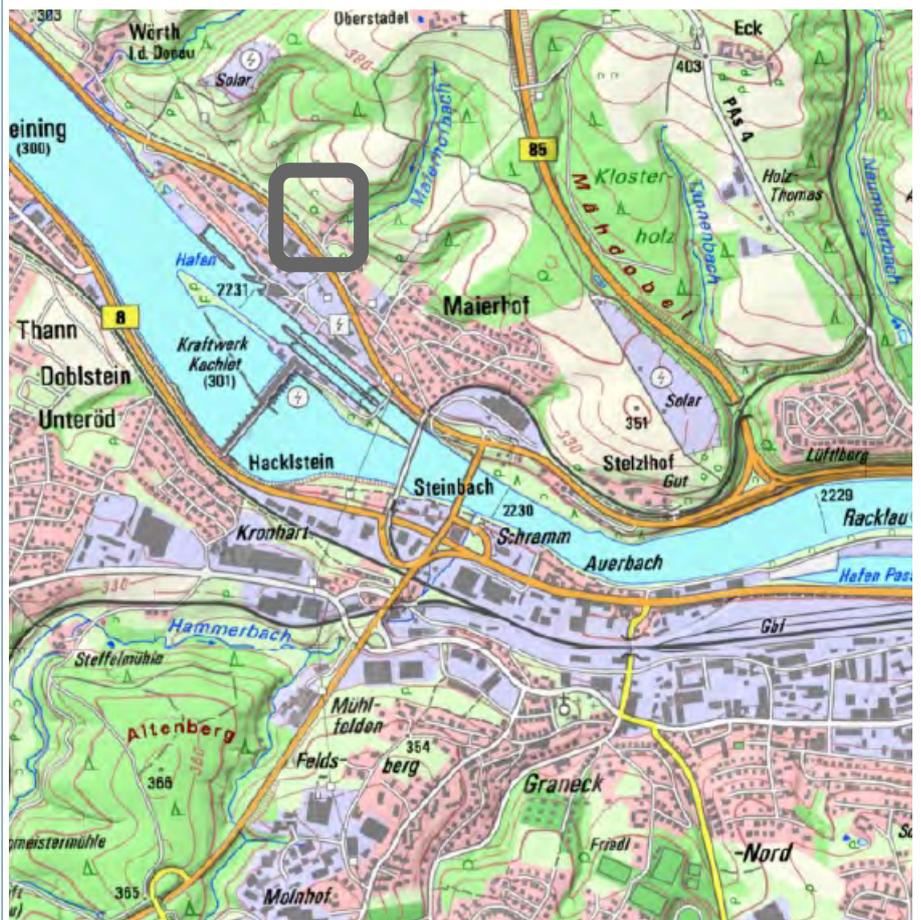


# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ranklhofweg“ Stadt Passau

Umweltbericht, Begründung Grünordnung

STADT PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:\\_2930\_GOP\_Ranklhof\berichte\2930\_GOP\_Ranklhof\_Bericht12.odt

fritz halser,  
sarah augustin – 16.02.2021

PLANUNG:

Team **G+S**  
Umwelt  
Landschaft

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

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

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

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1 Einleitung.....   | 3  |
| 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....  | 3  |
| 1.2 Grünordnerische Ziele.....  | 3  |
| 1.3 Wirkfaktoren der Planung.....   | 3  |
| 1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....  | 4  |
| 1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung..... | 4  |
| 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....  | 6  |
| 2.1 Naturräumliche Situation.....   | 6  |
| 2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....   | 6  |
| 2.2.1 Arten und Lebensräume.....  | 6  |
| 2.2.2 Boden.....  | 10 |
| 2.2.3 Wasser.....   | 10 |
| 2.2.4 Kleinklima und Luft.....  | 11 |
| 2.2.5 Landschafts- und Ortsbild.....  | 11 |
| 2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....  | 12 |
| 2.2.7 Schutzgut Mensch.....   | 13 |
| 2.2.8 Schutzgut Fläche.....   | 13 |
| 2.2.9 Wechselwirkungen.....   | 13 |
| 2.3 Eingriffsbilanzierung.....  | 14 |
| 3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....   | 16 |
| 4 Geplante Maßnahmen zur Gestaltung, zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von<br>Eingriffen.....                              | 17 |
| 4.1 Gestalterische Maßnahmen.....   | 17 |
| 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich von Eingriffen....  | 17 |
| 5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....  | 18 |
| 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken.....                                     | 18 |
| 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....   | 18 |
| 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....   | 19 |

### Anlagen:

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1:1.000
- Abbuchungsflächen städtisches Ökokonto FlNr. 2767 Gmkg. Kirchberg und 860/9 Gmkg. Hacklberg

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Nordwestlich der Ortschaft Maierhof (Gemarkung Hacklberg), am Ranklhofweg, soll ein Mischgebiet entstehen. Zu diesem Zweck wird eine entsprechende Bauleitplanung erstellt.

Die zu entwickelnde Fläche umfasst ca. 0,45 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,59 ha.

Das Planungsgebiet soll als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Zulässige Nutzungen sind nur Wohngebäude (MI1) bzw. in MI2

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgelegt. Als max. zulässige Wandhöhen ab Urgelände werden festgesetzt

- MI1: talseits 8,5 m, bergseits 4,5 m
- MI2: talseits 8,5 m, bergseits 4,5 m.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße mit Zufahrten von Osten und Süden über die vorhandenen Straßen, sowie direkte Zufahrt zu MI2 über die Straße im Süden.

## 1.2 Grünordnerische Ziele

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes durch Laubbäume und Hecken aus standortheimischen Gehölzen
- Abschirmung des Baugebiets nach Norden hin zur anschließenden Ausgleichsfläche durch Heckenpflanzung
- Wiederherstellung der im Norden anschließenden Wiesenfläche als arten- und strukturreiches Extensivgrünland.

## 1.3 Wirkfaktoren der Planung

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

### Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- temporäre Flächeninanspruchnahme für Baufelder
- Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Licht, optische Störungen.

### Anlagebedingte Wirkprozesse

- Flächeninanspruchnahme: Die Errichtung von Straßen, Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen führt zum dauerhaften Verlust insbesondere von Wiesenflächen
- Auswirkungen auf angrenzende naturnahe Lebensräume und den Biotopverbund
- mögliche Verschattungswirkungen
- mögliche Auswirkungen auf das Kleinklima.

### **Betriebsbedingte Wirkprozesse**

- Lärm- und stoffliche Immissionen, Licht, optische Störungen: Durch die Wohnnutzung und die betrieblichen Nutzungen.

## **1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens**

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde eine ergänzende Betrachtung von Auswirkungen auf den Biotopverbund im Bereich der nördlichen Donauleiten angeregt.

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

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden zum Vorentwurf im Februar 2020 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren die im Geltungsbereich ursprünglich vorhandenen Gehölze bereits gerodet.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft, Mensch und Landschaftsbild sowie für die Fauna erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.

Im Juni 2020 erfolgte eine Detailkartierung der vorhandenen Wiesenflächen, um einen möglichen Schutzstatus im Sinne von Art. 23 BayNatSchG und das Vorhandensein von Großem Wiesenknopf (Potentialabschätzung im Hinblick auf mögliche Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen) zu prüfen.

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

### **Landes- und Regionalplanung**

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

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der geplante Geltungsbereich liegt im Stadtteil Hacklberg bei der Ortschaft Maierhof. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Passau stellt den Planungsbereich vor MI1 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bereich des geplanten MI2 und östlich davon ist als Mischgebiet mit Randeingrünung dargestellt. Auf der südlich angrenzenden Straße verläuft ein Radweg. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Passau wird im Parallelverfahren durch Deckblatt 128 geändert.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Passau.

#### Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Passau (2004)

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

- Optimierung der Donau und ihrer Auen in ihrer landesweiten Bedeutung als Lebensraum, Ausbreitungsachse und naturraumübergreifendes Vernetzungselement für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen;
- Optimierung des Donautales als Lebensraum sowie als landesweit bedeutsame Ausbreitungsachse insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen;
- Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume, offener besonnener Felsbereiche sowie magerer Mähwiesen;
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Auwälder und Hangkomplexe im Donautal.

#### Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

#### Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

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

Folgende Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern aus dem Jahr 2008/2009 sind im Geltungsbereich vorhanden bzw. unmittelbar angrenzend:

PA-1011-005: „Hecken bei Maierhof. 5-8 m breite Hecke mit hohem Zierstrauch-Anteil (v.a. Flieder). Im Saum viel Brennnessel.“ Biototyp WH00BK.

PA-1166-003: „Extensivwiesen und magere Brachen zwischen Wörth und Maierhof. Extensiv genutzte, krautreiche magere Wiese mit wenig Obergräsern, viel Wiesen-Flockenblume, Spitz-Wegerich, Knolligem Hahnenfuß, Ruchgras und Schafgarbe. Weitere typische Arten sind Feld-Hainsimse, Wiesen-Salbei, Hornklee, Ferkelkraut, Heil-Ziest und Zypressen-Wolfsmilch. Einzelne Obstbäume.“ Biototyp GE6510.

Der erfasste Biototyp GE 6510 wurde mit Änderung der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (AVBayNatSchG) vom 4. Februar 2020 den gesetzlich geschützten Biototypen im Sinne des Art. 23 BayNatSchG zugeordnet.

Eine Überprüfung von aktueller Flächenabgrenzung und Biotopqualität erfolgte im Juni 2020. Der geschützte Bestand beschränkt sich demnach überwiegend auf das Flurstück 829/18 Gemarkung Hacklberg.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Naturräumliche Situation**

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Nördliche Donaurandhöhen im Grenzbereich zur Untereinheit Donauengtal. Das Donauengtal umfasst das oberhalb Vilshofen beginnende Durchbruchstal der Donau im kristallinen Grundgebirge. Der Talraum wird weitgehend von der ca. 200 bis über 400 m breiten Donau eingenommen. Sie wird von Gehölz- und schmalen Auwaldsäumen begleitet. Die nördlichen Donaurandhöhen sind eine hügelige Hochfläche über tiefgründig verwittertem Kristallin. Kerbtäler mit bewaldeten Flanken führen in dichter Abfolge hinunter ins Donautal (ABSP 2004).

Den geologischen Einheiten liegen gemäß dGK25 im Vorhabensbereich vor: polygenetische oder fluviatile Talfüllung; würmzeitlicher Schmelzwasserschotter; wechsellagernd Gneis oder Diatexit. Als Böden liegen überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor (UmweltAtlas Bayern 2020).

Der Planungsbereich liegt in Südhanglage auf einer Höhe von ca. 311-336 m ü. NN.

Laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz (2020) wird die potenziell natürliche Vegetation vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald gebildet. Im Süden potenziell auch vom Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald.

Das Klima der nördlichen Donaurandhöhen ist deutlich kontinental getönt bei Jahresniederschlagsmengen von 800-900 mm.

Das Durchbruchstal der Donau ist durch seine geschützte Lage sowie aufgrund der ausgleichenden Wirkung durch die Donau klimatisch begünstigt. Die Jahresmitteltemperatur bewegt sich um 7,6 °C. Die Niederschlagsmenge erreicht bis 1000 mm (ABSP 2004).

### **2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung**

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

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

#### **2.2.1 Arten und Lebensräume**

Beschreibung Biotop- und Nutzungstypen:

Der Planungsbereich stellt sich überwiegend als krautarme und von Obergräsern dominierte Wiese dar, die einmal pro Jahr gemulcht wird. In die Wiese waren einzelne Bäume, Sträucher und Gehölzgruppen eingelagert. Zum Zeitpunkt der Erfassung waren diese entfernt. Nach Mitteilung des Grundeigentümers war dies insbesondere für den Nussbaum aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich (Überhang von größeren Astpartien auf das Nachbargrundstück, Astbrüche in der Vergangenheit).

Nach Norden geht das Grünland in einen biotopkartierten Bestand über. Laut Biotopkartierung von 2008/9 handelt es sich um artenreiches Extensivgrünland. Die Kartierung im Juni 2020 ergab, dass sich die aktuelle Ausdehnung des geschützten Bestandes im Wesentlichen auf das Flurstück 829/18 Gemarkung Hacklberg beschränkt. Der übrige ehemals biotopkartierte Bereich stellt sich als krautarme Wiesenfläche dar. Bei der Begehung wurde nahe dem nördlich angrenzenden ca. 1,5 m hohen Ranken (Grasflur, eher nährstoffreich) ein Kleinbestand des Gewöhnlichen Frauenspiegels (*Legousia speculum-veneris*) festgestellt. Im östlich angrenzenden Flurstück 829/18 tritt dieser noch in größeren Beständen auf. Im nördlichen Anschluss befindet sich ein Acker.

Westlich des Vorhabensbereiches stockt eine biotopkartierte, strauchreiche Hecke, deren Ausläufer bis an die Grundstücksgrenze zurückgeschnitten wurden.

Im Südosten besteht ein Regenrückhaltebecken (gepflastert, mit Erdsohle) und im Osten ein Carport, eine Schotterfläche, sowie eine Gruppe Ziersträucher.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden den Kategorien nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zugeordnet (siehe beigefügter Bestandsplan). Die Zuordnung erfolgte auf Grundlage zweier Ortseinsichten und einer Luftbilddauswertung.

Folgende Typen wurden erfasst:

| Typ  | Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume |
|--|--|
| Heckenausläufer                            | mittlere Wertigkeit                                |
| Gehölzgruppe, überwiegend standortheimisch | mittlere Wertigkeit                                |
| Artenreiches Extensivgrünland              | mittlere Wertigkeit                                |
| Krautarme Wiesenfläche                     | mittlere Wertigkeit                                |
| Grasflur an Ranken, eher nährstoffreich    | mittlere Wertigkeit                                |
| Ziersträucher                              | geringe Wertigkeit                                 |
| Schotterfläche                             | geringe Wertigkeit                                 |
| Carport                                    | geringe Wertigkeit                                 |
| Regenrückhaltebecken, gepflastert          | geringe Wertigkeit                                 |

Als Typ mit erhöhter Lebensraumfunktion einzustufen sind:

- Hecken und Gehölzflächen
- Einzelbäume
- Artenreiches Extensivgrünland.

Die südexponierten Donaurandhänge besitzen Bedeutung für den Biotopverbund, insbesondere für artenreiche Frisch- und Magerwiesen im Passauer Donautal (Lebensraumtypen „Magere Flachland-Mähwiese“ und Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen der FFH-Richtlinie). Aufgrund der eingetretenen Bestandsdegradierung ist den Flächen aktuell nur eine mäßige Bestandswertigkeit und damit auch nur eine mäßige Biotopverbundfunktion zuzuordnen. Auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten und auf Grund des Vorhabensumfelds (angrenzende Hecke im Westen, angrenzende Extensivwiesenrelikte im Nordosten) besitzt der Vorhabensbereich ein erhöhtes Entwicklungspotenzial für den Biotopverbund hochwertiger Wiesenlebensräume.

### Auswirkungen:

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

Die im Westen vorhandene Hecke stockt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt erhalten. Ausläufer in das Grundstück hinein wurden zurückgenommen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzgruppen und Bäume sind entfernt.

Wiesenbereiche mit gesetzlich geschütztem Bestand werden nicht in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf den Biotopverbund geht vorhabensbedingt eine Fläche mit erhöhtem Entwicklungspotenzial verloren. Da die geplante Bebauung unmittelbar an bereits vorhandene Bebauung anschließt, entsteht keine neue Barriere im Verbundsystem. Um den Verlust an Entwicklungsfläche für den Extensivwiesenverbund infolge der Mischgebietsausweitung zu kompensieren, wird der Nordteil des Flurstücks als Ausgleichsfläche festgesetzt (inklusive Vorgaben zur biotopspezifischen Pflege). Dadurch bleibt die Trittsteinfunktion im Hangwiesenverbund (wenn auch auf verkleinerter Fläche) erhalten. Unter Berücksichtigung der funktionalen Aufwertung und dauerhaften Sicherung des verbleibenden Wiesenbereichs wird die Verkleinerung der Wiesenfläche als noch vertretbar eingestuft.

Durch die Vorgaben zum Monitoring wird zudem das Erreichen einer hohen Biotopqualität der Ausgleichsfläche sichergestellt (ggf. Variieren des Pflegeregimes und / oder ergänzende Maßnahmen zur Artenanreicherung).

Zur Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** erfolgte eine Potentialabschätzung über mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten:

#### Fledermäuse

Im noch vorhandenen Gehölzbestand im Vorhabensbereich sind keine Quartiersbäume oder anderweitige Quartiersmöglichkeiten vorhanden. Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt. Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund des Vorhabensumfelds kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Zur Quartierseignung der bereits gefälltten Bäume ist keine detaillierte Aussage mehr möglich. Es kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten (insbesondere Höhlen für Fledermäuse und Vögel) durch die Fällung der Obstgehölze verloren gegangen sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird ein Verlust von zwei Höhlungen angenommen. Zur Kompensation sind 10 Ersatzquartiere bereitzustellen, davon 4 Sommerquartiere (Sommerlöcher) für Fledermäuse. Diese sind auf der städtischen Ökokontofläche mit der Fl.-Nr. 860/21 der Gemarkung Hacklberg an geeigneten Bäumen in geeigneter Höhe und Exposition von einem Fachmann anbringen zu lassen.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitats. Ein Vorkommen der Haselmaus ist in der im Westen angrenzenden Hecke aufgrund der isolierten Lage unwahrscheinlich.

Eine vorhabensbezogene Betroffenheit für Säugetiere kann somit ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

Natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe (Schlingnatter, Zauneidechse, Östliche Smaragdeidechse, Äskulapnatter) finden im Eingriffsbereich der Planung keine geeigneten Habitats. Der im Norden vorhandene Ranken mit Südexposition ist potentielles Habitat für die Zauneidechse. Dieser Bereich wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Eine vorhabensbezogene Betroffenheit für Reptilien kann somit ausgeschlossen werden.

### Lurche

Laichgewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Überwinterungs- oder Sommerlebensräume werden nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

### Fische, Libellen, Schnecken und Muscheln

Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Habitate vor. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppen kann ausgeschlossen werden.

### Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie der Thymian-Ameisenbläuling im Vorhabenswirkraum auftreten. Die Wiesen im Vorhabensbereich weisen keine günstigen Bedingungen für die essentiellen Nahrungspflanzen dieser Schmetterlingsarten auf.

Der Gewöhnliche Wiesenknopf wurde im Vorhabensbereich und angrenzend nicht festgestellt (Ortseinsichten im Februar und Juni 2020).

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

Aufgrund des Reliefs des Vorhabensbereichs und der vorliegenden Kulissenwirkung durch unmittelbar angrenzende Bebauung sowie Gehölzbestände und Störwirkungen durch die nahe Staatsstraße ist eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Brutrevier von bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur nicht zu erwarten.

Festsetzungen im Hinblick auf den Zeitpunkt der Baufeldfreimachung und der Anlagenerrichtung sind verzichtbar.

Für die im Westen angrenzende Hecke kann sich eine erhöhte Störwirkung für gehölzbrütende Vogelarten ergeben. Zur Minimierung von Vorhabenswirkungen auf den Heckenbestand sowie zur Stärkung der Lebensraumfunktion werden Festsetzungen getroffen (Beschränkung Baufeld, Bauzaun etc.).

Im Rahmen von Eingrünungsmaßnahmen werden standortheimische Laubbäume und eine Hecke gepflanzt. Der durch die durchgeführten Rodungen verlorene Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten wird dadurch weitgehend wieder hergestellt.

Zur Quartierseignung der bereits gefälltten Bäume ist keine detaillierte Aussage mehr möglich. Es kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten (insbesondere Höhlen für Fledermäuse und Vögel) durch die Fällung der Obstgehölze verloren gegangen sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird ein Verlust von zwei Höhlungen angenommen. Zur Kompensation sind 10

Ersatzquartiere bereitzustellen, davon 6 Nistkästen für höhlenbewohnende Vögel Diese sind auf der städtischen Ökokontofläche mit der Fl.-Nr. 860/21 der Gemarkung Hacklberg an geeigneten Bäumen in geeigneter Höhe und Exposition von einem Fachmann anbringen zu lassen.

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

### 2.2.2 Boden

#### Bestand:

Das natürliche Ertragsvermögen der Böden im Vorhabensbereich ist überwiegend mittel. Die Filter- und Pufferfunktion ist überwiegend hoch (FIS-Natur 2020).

Das Bodengefüge der natürlich vorkommenden Parabraunerden und Braunerden sollte aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland noch weitgehend intakt sein.

Es handelt sich außerhalb befestigter Bereiche um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

#### Auswirkungen:

Infolge der geplanten Bebauung ergibt sich gegenüber dem Istzustand eine Erhöhung der Flächenversiegelung. Bereiche mit belebtem Oberboden sind großflächig betroffen.

**Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.**

### 2.2.3 Wasser

#### Bestand:

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

Die vorhandenen Böden weisen ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf (UmweltAtlas Bayern 2020).

Das vorhandene Regenrückhaltebecken dient der Niederschlagswasserrückhaltung der angrenzend vorhandenen Bebauung.

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

#### Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Um Abflussverschärfungen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Stellplätze ohne unmittelbaren Gebäudeanschluss in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Zur Stabilisierung wurde bereits im Vorfeld ein Rückhaltebecken angelegt.

**Es ergeben sich Auswirkungen von geringer - mittlerer Erheblichkeit.**

#### 2.2.4 Kleinklima und Luft

##### Beschreibung:

Im Bereich der Donaurandhänge fließen Frisch- und Kaltluft großflächig in den Talraum ab. Das Donaubecken wirkt als großräumiger Senkenbereich. Kleinklimatisch besonders bedeutsame Bereiche werden nicht berührt (Frischluftschneise etc.).

##### Auswirkungen:

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

Durch die relativ kleinflächige Mischgebietserweiterung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima gegeben. Es ergibt sich keine wesentliche Barriere für den breitflächigen Kaltluftabfluss.

**Mit nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima ist nicht zu rechnen.**

#### 2.2.5 Landschafts- und Ortsbild

##### Bestand:

Der Vorhabensbereich befindet sich am Rand der vorhandenen Bebauung westlich von Maierhof. Durch die Südhanglage ist der Bereich von der südlich verlaufenden Staatstraße St 2125 gut einsehbar.



*Abbildung 2: Blick vom Nordwestrand des Flurstücks nach Süden (Foto: Halser).*

Im Westen und Osten ist die Sichtbarkeit reduziert durch die vorhandene Hecke bzw. die vorhandene Bebauung.

Bisher stellte sich das Gebiet als Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen dar.

Die un bebauten Donaurandhänge zwischen Maierhof und Wörth bilden eine wichtige Grünzäsur am Ortseingang entlang der Staatsstraße 2125.

#### Auswirkungen:

Im Vorfeld erfolgte eine Entfernung des Gehölzbestands auf der Wiesenfläche. Die Hecke am Westrand des Geländes ist außerhalb des geplanten Geltungsbereich und wird durch das Vorhaben nicht berührt. Zur Minimierung von Vorhabenswirkungen auf den Heckenbestand werden Festsetzungen getroffen (Beschränkung Baufeld, Bauzaun etc.). Für das örtliche Erscheinungsbild ist wesentlich, dass die vorhandene Hecke als raumwirksame Grünstruktur nicht durch die Bebauung übersprungen wird.

Das grünordnerische Konzept sieht Gehölzpflanzungen zur Eingrünung in Richtung Osten und Norden vor.

Die Berücksichtigung der Topografie bei den Vorgaben für geplante Gebäude und Geländemodellierungen tragen zur Einbindung in die Umgebung bei. Durch die geplante Bebauung verlängert sich der Siedlungsbereich in die freie Landschaft hinein, die Grünzäsur zwischen Maierhof und Wörth wird geringfügig reduziert. Die geplante Mischgebietserweiterung orientiert sich in ihrer hangseitigen Ausweitung an der im Osten angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche am Nordrand des Baugrundstücks wird dauerhaft ein Abschluss der Bebauung in Hangrichtung geschaffen.

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

#### 2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Topografie des Geltungsbereichs und aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmälern im Vorhabensumfeld (Grabhügelgruppe nördlich des Geltungsbereiches) können Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Nachrichtliche Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabensträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

### 2.2.7 Schutzgut Mensch

#### Bestand:

Im Osten grenzt ein Mischgebiet an den Vorhabensbereich an. Im Süden verläuft eine Staatsstraße und südlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet. Vorbelastungen durch Lärm sind also bereits gegeben.

Ein Gutachten zum Thema Immissionsschutz liegt derzeit nicht vor.

Das Gebiet ist beliebt bei Radtouristen. Auf der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Straße (Parallelstraße zur St 2125) verlaufen zahlreiche Radwanderwege, u.a. der Donauradweg.

#### Auswirkungen:

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

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird festgesetzt, dass im Planungsgebiet an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen sind, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung mindestens eingehalten werden. Die Anforderungen sind im Plan bzw. in der Festsetzung spezifiziert.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 31 BauGB).

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

### 2.2.8 Schutzgut Fläche

#### Bestand:

Der Vorhabensbereich war bisher durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung und Gehölze geprägt.

#### Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird der Ortsrandbereich in ein Mischgebiet überführt. Der Ortsrand rückt weiter in die freie Landschaft hinein.

**Es ergeben sich für das Schutzgut Fläche Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.**

### 2.2.9 Wechselwirkungen

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

## 2.3 Eingriffsbilanzierung

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

Erläuterung Wertstufen:

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

### Schutzgutbezogene Bewertung und Eingriffsbilanzierung

| Bestandstyp                                | Fläche in m <sup>2</sup> | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landschaftsbild | gesamt | Kompensationsfaktor | Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup> |
|--|--------------------------|-----------------------|-------|--------|----------------|-----------------|--------|---------------------|---------------------------------------|
| Heckenausläufer                            | 168                      | II-                   | II-   | II-    | I+             | II-             | II     | 0,9                 | 151                                   |
| Gehölzgruppe, überwiegend standortheimisch | 205                      | II-                   | II-   | II-    | I+             | II-             | II     | 0,9                 | 185                                   |
| Krautarme Wiesenfläche                     | 3980                     | II-                   | II-   | II-    | I+             | II-             | II     | 0,9                 | 3.582                                 |
| Ziersträucher                              | 5                        | I+                    | II-   | II-    | I+             | II-             | II     | 0,8                 | 4                                     |
| Schotterfläche                             | 18                       | I-                    | I-    | I+     | I-             | I+              | I      | 0,3                 | 5                                     |
| Carport                                    | 27                       | I-                    | I-    | I+     | I-             | I+              | I      | 0                   | 0                                     |
| Regenrückhaltebecken, gepflastert          | 96                       | I-                    | I-    | I+     | I-             | I+              | I      | 0                   | 0                                     |
| <b>Kompensationsbedarf gesamt</b>          |                          |                       |       |        |                |                 |        |                     | <b>3.927</b>                          |

Hinweise:

- bei der Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild wurde vom Zustand vor Durchführung der Gehölzentfernungen ausgegangen (Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen = mittlere Bedeutung)
- im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume wurde für die Wiesenfläche eine Einstufung in mittlere Wertigkeit gewählt. Damit wird auch die Wertigkeit des ursprünglichen Gehölzbestandes gewürdigt.

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

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

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

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird teilweise auf dem Baugrundstück erbracht (Fl.nr. 818 Gemarkung Hacklberg, 1.414 m<sup>2</sup>). Die vorhandene Wiesenfläche wird nach einer Ausmagerungsphase von 2 Jahren durch 3-mal Mahd pro Jahr als 2-schürige Wiese gepflegt. Der Ranken wird durch jährliche Mahd im Herbst (mit Bracheanteil) gepflegt. Der Anrechnungsfaktor beträgt 0,5. Somit ergibt sich eine anrechenbare Kompensationsfläche von 707 m<sup>2</sup>.

Es verbleiben 3.220 m<sup>2</sup> an Kompensationsbedarf. Dieser wird extern über die Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Passau erbracht.

- städtische Ökokontofläche Fl.-St. 2767 der Gemarkung Kirchberg  
Aufwertungsfaktor 1,0  
Abbuchung 3.089 m<sup>2</sup>  
Umwandlung eines Ackers auf Löß über Nährstoffentzug (düngerloser Getreideanbau) und Mähgutübertragungen zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese.
- städtische Ökokontofläche Fl.-St. 860/9 der Gemarkung Hacklberg  
Aufwertungsfaktor 0,5  
Abbuchung 131 m<sup>2</sup> \* 2 :  
Entwicklung von artenarmem Extensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland (magere Flachlandmähwiese, LRT 6510) über Aushagerung durch Mahd und Anreicherung mit Diasporenmaterial.

Vorhabensbereich und Ökokontoflächen sind in nachfolgender Lageübersicht dargestellt:



Abbildung 3: Lageübersicht Ökokontoflächen und Vorhabensbereich

### 3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung ist von einer Fortführung der derzeit praktizierten Schlegelmulchung der Fläche auszugehen und damit von einem Voranschreiten der Degradierung der Wiesenflächen aus naturschutzfachlicher Sicht. Dies gilt sowohl für den Eingriffsbereich wie auch für den Bereich der geplanten Ausgleichsfläche.

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

### **4.1 Gestalterische Maßnahmen**

Das grünordnerische Konzept sieht Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des südlichen Baukörpers und der Stellplätze vor.

Nördlich der Wohnbebauung ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen, die zur Abschirmung des Baugebiets zur nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche dient.

### **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich von Eingriffen**

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt des artenreichen Extensivwiesenrestes im Nordosten und Wiederherstellung einer artenreichen Flachlandmähwiese durch biotopspezifische Pflegemaßnahmen in der Ausgleichsfläche; zur Förderung der Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese erfolgt in der oberen Hälfte der Ausgleichsfläche folgende Aufwertungsmaßnahme:  
Aufreißen der Grasnarbe in einem ca. 7 m breiten Streifen quer zum Hang, grubbern oder eggen zur Saatbettvorbereitung, Aufbringen von samenhaltigem Mähgut oder Heudruschmaterial; die Spenderfläche ist mit dem Umweltamt der Stadt Passau abzustimmen, sie muss den Kriterien einer mageren, artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen (Biotoptyp GU651E im Sinne der Kartieranleitung zur amtlichen Biotopkartierung Bayern) und frei von Neophyten sein. Die Maßnahmenumsetzung ist zu dokumentieren. Sofern keine Umsetzung durch den Landschaftspflegeverband erfolgt, ist eine qualifizierte Begleitung durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.  
Die Maßnahmenvorgabe wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen.
- Erhalt der angrenzenden Hecke
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen (standortheimische Laubbäume, Heckenpflanzung)
- Kompensation des wahrscheinlichen Verlustes von Höhlungen im ehemals vorhandenen Obstbaumbestand durch Anbringen von 10 Ersatzquartieren auf einer städtischen Ökokontofläche.

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Um eine Erhöhung des Oberflächenabflusses im Zuge der Neubebauung zu minimieren, sind Stellplätze ohne unmittelbaren Gebäudeanschluss in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen .

#### **Schutzgut Kleinklima und Luft**

- Um negative Effekte auf das Stadtklima zu vermeiden, werden Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

#### **Schutzgut Orts- Landschaftsbild, Schutzgut Mensch**

- Erhalt und Wiederherstellung der artenreichen Extensivwiese im Bereich der Ausgleichsfläche
- Erhalt der angrenzenden Hecke
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur Pflanzung von Einzelbäumen wäre auch für den südlichen Baukörper eine Eingrünung durch Heckenpflanzung denkbar. Aufgrund der örtlichen Situation wurde die Lösung aufgelockerte Grünstruktur mit Einzelbäumen gewählt.

## 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Die Erfassung der Nutzungen und Kleinstrukturen wurden im Februar 2020 durchgeführt. Der ursprünglich vorhandene Gehölzbestand wurde über vorhandene Wurzelstöcke und das Luftbild eingeschätzt.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Es erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen und vorhandener Grundlagendaten.

Im Juni 2020 erfolgte eine Detailkartierung der vorhandenen Wiesenflächen, um einen möglichen Schutzstatus und das Vorhandensein von Großem Wiesenknopf zu prüfen. Diese Bestandserfassung erfolgte aufgrund der als Entwurf vorliegenden Kartieranleitung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG, Stand 4/2020). Auf dem Flurstück 818 wurden drei Prüftransekte erfasst.

Immissionstechnische Gutachten liegen nicht vor. Im Hinblick auf mögliche Bodendenkmäler kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsfläche beschränken mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insbesondere ist die Wiesenentwicklung (Krautanteil, Artenzusammensetzung) der Ausgleichsfläche zu beobachten. Dabei ist nach 2 Jahren Ausmagerung zu entscheiden, ob das Pflegeregime mit 3-mal Mahd pro Jahr inkl. Mähgutabtransport noch eine Zeit lang weitergeführt werden soll oder ob in das Standardpflegeregime mit 2-mal Mahd pro Jahr inkl. Mähgutabtransport gewechselt werden kann. Bei schlechter Wiesenentwicklung muss eine Artenanreicherung durch Mähgutauftrag (z.B. aus der benachbarten artenreichen Wiesenfläche) in Erwägung gezogen werden.

Das Monitoring ist nach 2 Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude und danach in 3-jährigen Abständen durchzuführen.

Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Mischgebiets am bisherigen Ortsrand westlich von Maierhof angestrebt.

Die Planung sieht einen Bereich für „Arbeiten“ im Südteil und einen Bereich für „Wohnen“ im Nordteil des Baugebietes vor.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 1,2.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsbedarf 0,39 ha) werden teilweise direkt angrenzend an das Vorhaben realisiert. Der Rest wird extern über Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Passau erbracht. Damit ist ein räumlicher und funktionaler Bezug zum Eingriff gegeben.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwicklung der geplanten Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsflächen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</b> |
|-----------------------|--|
| Arten und Lebensräume | mittel   |
| Boden                 | mittel   |
| Wasser                | gering-mittel  |
| Klima, Luft           | keine  |
| Landschaftsbild       | mittel   |
| Kultur- und Sachgüter | keine bekannten Wirkungen  |
| Mensch                | mittel   |
| Fläche                | mittel   |