

Bebauungsplan „Fuchsbauerweg“; Gemarkung Haidenhof 28. Änderung

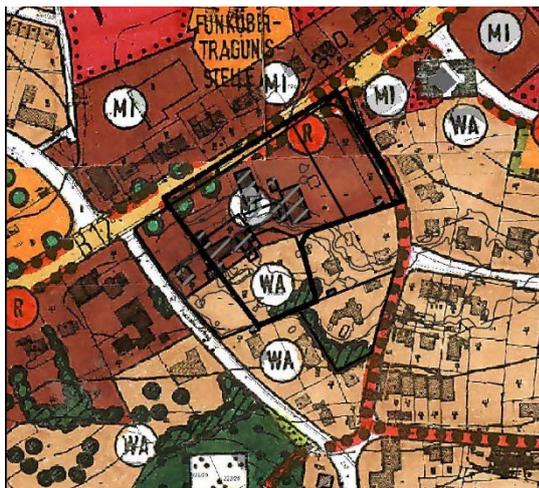
Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

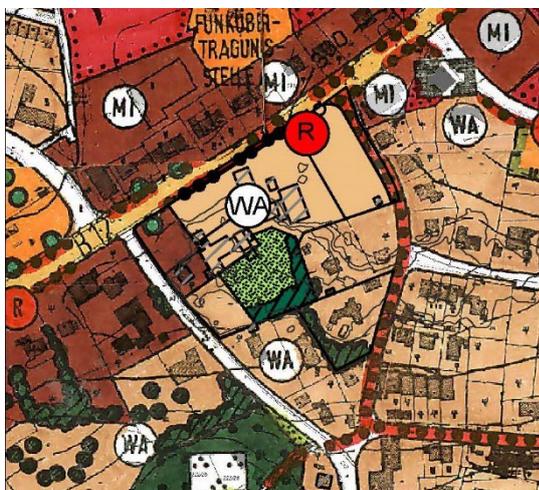
Mit der vorliegenden 28. Änderung gem. §13a BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplans des seit dem 20.05.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Fuchsbauerweg“, 20. Änderung, Gemarkung Haidenhof, soll im Bereich der Neuburger Straße 87 für die Grundstücke mit den Flurnummern 210, 210/24, 210/13 und 210/25, Gemarkung Haidenhof, anstelle des ausgewiesenen Mischgebietes (MI) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um insbesondere im westlich gelegenen Bereich des Kainzenwegs eine Wohnanlage mit Nebenanlagen (Tiefgaragen) realisieren zu können. Hierfür ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß der geplanten Nutzungsart erforderlich. Zudem soll die die Anzahl der Vollgeschosse auf IV festgelegt werden. Auf dem südlich gelegenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 210/26, welches sich bereits im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes befindet ist bislang kein Baurecht durch ein Baufenster ausgewiesen. Dieses Grundstück bleibt bis auf grünordnerische Maßnahmen unberührt kann als Freiflächenanteil in der GRZ/GFZ Berechnung für das Baugebiet berücksichtigt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.04.2021 die 28. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das betreffende Gebiet ein Mischgebiet (MI) direkt im Anschluss an Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Bestand)



Ausschnitt Flächennutzungsplan (berichtigt)

2. Planung:

Art und Maß der baulichen Nutzung werden neu festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, Bauweise sowohl offen als auch geschlossen zulässig. Als Dachformen sind Flachdächer vorgesehen. Flachdächer sind außerhalb der Dachterrassen zu begrünen.

Die maximale Wandhöhe wird auf 14,5 m, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bzw. Außenwand/Oberkante Attika Dachterrasse festgesetzt. Die Grundfläche des vierten Geschosses ist auf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses begrenzt. An der Neuburger Straße sind keine Dachterrassen zulässig.

In der Stadt Passau besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Ziel gemäß Baulandbeschluss der Stadt Passau vom 20.07.2020 soll es sein, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen. Deshalb wird auf einer Teilfläche im Baugebiet sozialer Mietwohnungsbau für studentisches Wohnen festgesetzt.

Da auf dem Areal bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Baurecht für Geschosswohnungsbau besteht, gilt bei diesem Baugebiet eine entsprechende Regelung zum Sozialen Mietwohnungsbau.

Berechnung Baulandbeschluss mit GFZ 1,2:

3.450 m² (> 2.500 m²) an nicht störenden Gewerbe (= 40% von max. 5.174 m² an max. zulässiger Geschossfläche entfallen und können nun als Wohnfläche umgesetzt werden. Hiervon 30% ergeben ca. 1.040 m² BGF. Wohnfläche mit Sozialen Wohnungsbau. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen, ebenso etwaige Fristen für die Fertigstellung des sozialen Wohnungsbaus und der übrigen Hochbauten.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.

Die Versorgung mit Löschwasser ist ausreichend. Die Grundschutz- Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.

Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über bestehende Systeme. Bei neuen baulichen Maßnahmen ist die Entwässerung mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer gedrosselt einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kainzenweg.

Eine Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zur Neuburger Straße. Versorgungseinrichtungen (Läden) für den täglichen Bedarf liegen direkt gegenüber an der Neuburger Str.

Notwendige Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume sind der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Kurz und Fischer Nr. 21152-01 vom 29.03.2022 (<https://www.o-sp.de/passau/plan?67002>) zu entnehmen und bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans. Entsprechende Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan getroffen:

- Außenwohnbereiche:
Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen, Balkone, usw.) sind so anzuordnen bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Loggien, Schutzwände, usw.) so zu schützen, dass dort ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) durch einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten wird.
- Belüftung von Schlafräumen:

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 49 dB(A) überschreitet (Gebäude an der Neuburger Str., Nord-, Ost- und Westfassade) ist bei Schlaf- und Kinderzimmern o. ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel nachts einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.

- Anlagenlärm (Nord-West-Fassaden zu Fl.-Nr. 211)
Entlang der westlichen Baugrenze ist eine Anordnung der offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109:1989-11 aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht zulässig.
- Tiefgaragenrampen:
Tiefgaragenrampen sind mit einem Fahrbahnbelag ohne Riffelung auszuführen. Tiefgaragentore und Entwässerungsrinnen haben dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen. Die Tiefgaragentore sind körperschallentkoppelt und geräuscharm auszuführen. Der Abdeckrost der Regenrinnen ist kraftschlüssig mit dem Rinnenkörper zu verbinden und belagsbündig zu verlegen, damit Klappergeräusche bei der Überfahrt vermieden werden.
Eingehaute Tiefgaragenrampen sind an den Innenwänden schallabsorbierend auszukleiden mit einem Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz. Die Einhausungen sind, sofern sie nicht in Gebäude integriert werden, mit einem Schalldämmmaß von min. 25 dB auszuführen.

3. Grünordnung:

3.1. Vegetationsbestand

Auf den Grundstücken mit Flur Nr. 210, 210/13, 210/24 und 210/26, für die das vorliegende Änderungsverfahren durchgeführt wird, wurde am 12.08.2021 eine Kartierung des Gehölzbestandes durchgeführt und in beiliegendem Bestandsplan dargestellt. Im Bestandsplan wurde farblich unterschieden, welche Bäume und Gehölze im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden müssen und welche erhalten werden können.

Im Untersuchungsraum finden sich einige zusammenhängende Feldgehölzstrukturen, vor allem in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen. Darüber hinaus gibt es einige stattliche Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1.00 m. Dazu zählen vor allem 2 Buchen auf dem Grundstück mit Flur Nr. 210, eine Esche auf dem Grundstück Flur Nr. 210/24 und eine Linde sowie eine Buche auf dem Grundstück Flur Nr. 210/26. Die beiden Buchen und die Esche müssen der künftigen Bebauung weichen, wohingegen die Linde und die Buche im Süden erhalten werden können.

Auf Flur Nr. 210/13 waren in der Biotopkartierung Bayern zwei nebeneinanderstehende Silberweiden als Biotop Nr. PA-1106/02 erfasst. Diese Silberweiden wurden bei einem der letzten Stürme gebrochen. Beide wurden daraufhin gefällt, wobei eine durch Wiederaustrieb heute als strauchartige Weide eine Gehölzgruppe aus Brombeeren und Heckenkirschen ergänzt. Das Biotop als solches ist nicht mehr vorhanden. Die Biotopkartierung findet sich als Anlage zur Begründung.

Für den Verlust der Bestandsbäume werden im Zuge der Planung Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück vorgesehen, die im Folgenden näher erläutert werden.

3.2. Gestalterisches Konzept

Mit vorliegendem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Fuchsbauerweg soll eine Teilfläche, die im Bebauungsplan derzeit als MI ausgewiesen ist, in ein WA umgewandelt werden. In diesem Zuge wird auch das Freiflächen- und Grünordnungskonzept an die neuen städtebaulichen Anforderungen angepasst.

Der ursprüngliche Bebauungsplan war darauf beschränkt, einen Großteil der Bestandsbäume planlich festzusetzen, auch innerhalb der Baugrenze, ungeachtet einer konzeptionellen, baulichen Gestaltung. Als Neupflanzung waren lediglich fünf Bäume entlang der Neuburger Straße als alleeartige Ergänzung zum Bestand vorgesehen.

Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das eine Tiefgarage unter weiten Teilen des Änderungsbereiches vorsieht, auf der die einzelnen Gebäude zu stehen kommen. Demzufolge können die Bestandsbäume auf den Grundstücken mit Flur-Nr. 210, 210/13 und 210/24 nicht erhalten werden, wohingegen das Grundstück mit Flur-Nr. 210/26 als allgemein nutzbare Grünfläche vollständig mit seinem dichten Baum- und Gehölzbestand erhalten werden soll. Die Grünfläche dient künftig als Spiel- und Erholungsfläche für das gesamte Quartier.

Zur Eingrünung des Quartiers und zur Begrünung der Straßenräume wird eine durchgehende Allee entlang der Neuburger Straße mit kleinkronigen oder säulenförmigen Bäumen festgesetzt. Mit dieser Allee wird auch den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes „Neuburger Straße“ Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Bebauungsplan „Fuchsbauerweg“, 28. Änderung Begründung (Stand 10.10.2022) Seite 3 | 6

großkronige Alleebäume entlang des Kainzenweges und entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Abschirmung des Parkplatzes der Firma Plechinger vorgesehen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird zur Eingrünung eine 5,00 m breite Hecke festgesetzt, die im Südwesten an den bestehenden Gehölzbestand anschließt.

3.3. Ökologisches Konzept

Abhandlung der Schutzgüter

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß §13a BauGB i. S. der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Zudem besteht für die Änderungsfläche bereits ein Baurecht mit einer GRZ von 0,6, die im Änderungsverfahren auf 0,4 reduziert wird. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen demzufolge nicht ausgeglichen werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m., § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben hingegen unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die geplante Tiefgarage wird mit einer Erdüberdeckung von 1,00 m ausgeführt, sodass die Flächen auf der Tiefgarage die Funktion von unversiegelten Bodenflächen übernehmen im Hinblick auf Wasserrückhaltung und Verdunstungsfähigkeit des Bodens. Außerdem sind Gehwege, Garageneinfahrten, private Stellplätze, Hauseingänge und Freisitze mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gemäß textlicher Festsetzungen herzustellen, um den Oberflächenwasserabfluss so gering wie möglich zu halten.

Während der Bauzeit ist der Oberboden durch entsprechendes Aufsetzen, Lagern und Ansäen bis zur Wiederverwendung zu schützen.

Schutzgut Klima

Die Fläche im Umgriff der Deckblattänderung ist derzeit durch ausgedehnte Grünflächen geprägt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit südlichen Gartenflächen und mit dem Kainzenpark einen kleinklimatischen Ausgleich zu den sonstigen, verdichteten Baulandflächen bilden.

Mit der Deckblattänderung wird die GRZ von ursprünglich 0,6 auf 0,4 gesenkt, d.h. es bleibt trotz verdichteter Bebauung 20 % mehr unversiegelte Fläche als im Ursprungsbebauungsplan. Die kleinklimatische Situation erfährt somit eine Verbesserung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zudem eine Begrünung von Flachdächern außerhalb der Dachterrassen festgesetzt. Dachbegrünung ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, da sie der Aufheizung befestigter Flächen entgegenwirkt und aufgrund der Wasserrückhaltung und Verdunstung eine klimaausgleichende Wirkung zeigt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die aktuellen Freiflächen bestehend aus Wiesen, Feldgehölzstrukturen und Einzelbäumen und bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere. Im südwestlichen Grundstücksbereich auf dem Flurstück 210/26 bleibt dieser Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten mit seinen dichten Gehölzstrukturen vollständig, unbeeinträchtigt erhalten und kann während der Bauphase auch als Rückzugsgebiet dienen.

Auf den Flurstücken 210 und 210/14 kann der Vegetationsbestand aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Dort sind aber umfangreiche Begrünungsmaßnahmen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen möglichst naturnahen Lebensraum für die vorhandenen Arten zu gewährleisten, bzw. wiederherzustellen.

Als Ersatz für die zu entfernenden Bestandsbäume wird auf dem Baugrundstück 1 Baum je 300 m² Grundstücksfreifläche textlich festgesetzt. Ein Großteil diese Bäume ist außerhalb der Tiefgarage, also mit direktem Bodenanschluss durch Planzeichen fixiert. Die übrigen Bäume können mit entsprechend vorgesehener Erdüberdeckung (1,5 m) auf der Tiefgarage gepflanzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

Weitere Habitatflächen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze in Form einer 5,00 m breiten, naturnahen freiwachsenden Hecke festgesetzt. Darüber hinaus ist zur Verbesserung der Habitatstruktur eine Dachbegrünung vorgesehen, die zur Erhöhung der Artenvielfalt beiträgt.

Die festgesetzte Bepflanzung hat spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen und ist im Sinne der grünordnerischen Festsetzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Um weiterhin die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten, sind Gartenzäune ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit auszubilden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten werden unter 3.4 Artenschutz gesondert behandelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Untersuchungsfläche liegt im städtischen Kontext einer verdichteten Siedlungsentwicklung entlang der Neuburger Straße. Der Einfügung in das Stadt- bzw. Landschaftsbild wird durch eine Allee entlang der Neuburger Straße Rechnung getragen, analog zu den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze vermittelt eine naturnahe Hecke zu den angrenzenden Gärten. Im Osten entlang des Kainzenweges sorgt eine Allee mit großkronigen Bäumen für die Eingrünung der Baulandfläche und für die

Wiederbegrünung des Straßenraumes. Im Westen schafft eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen die Abschirmung zu der westlich anschließenden Parkierungsfläche.

Schutzgut Mensch

Mit der Deckblattänderung wird ein Mi in ein WA umgewandelt, d.h. hier entsteht neuer, stadtnaher Wohnraum für Familien und Studenten.

Zusammenfassung

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Bebauung mit einer GRZ von 0,6 im Planungsgebiet vorgesehen, die keinerlei Gliederung bzw. nur spärliche Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen enthielt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 28. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsbauerweg“ eine Verbesserung im Hinblick auf GRZ und Erhalt zusammenhängender Habitatflächen erreicht wurde und die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten/Lebensräume, Landschaftsbild und Mensch nicht beeinträchtigt, sondern durch die geforderten Maßnahmen im Bebauungsplan abgesichert werden.

3.4. Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz hat im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung stattgefunden. Dabei wurden die Bestandsgebäude auf Fledermausvorkommen untersucht und die Bestandsbäume und Gehölzstrukturen im Hinblick auf Fledermäuse, Brutvögel, höhlenbrütende Vögel und die Haselmaus. Die jeweiligen Gutachten liegen in der Anlage bei.

3.4.1 Ergebnis der Vorprüfung der Fledermausvorkommen

Die Untersuchung der Bestandsgebäude auf Fledermäuse zeigte in der Villa an der Neuburger Straße 84, Flur-Nr. 210/13, deutliche Fledermausspuren der Zwerg- und Mückenfledermaus an der südlichen Holzverschalung. Über Ausflugskontrollen wurde das Vorkommen der Zwerg- und Mückenfledermaus in der Villa nachgewiesen. Dabei handelt es sich vermutlich um ein Zwischenquartier, evtl. auch um ein Wochenstubenquartier im Sommer. Ein Winterquartier ist aufgrund des kalten, offenen Quartiertyps eher unwahrscheinlich. Um darüber Sicherheit zu gewinnen, sind noch zusätzliche Ausflugskontrollen an warmen Wintertagen durchzuführen.

Im Gebäude Fuchsbauerweg 1 wurde bei der Ausflugskontrolle die Bartfledermaus nachgewiesen, die allerdings nicht in Gebäuden überwintert. Das Vorkommen der Zwerg- und Mückenfledermaus ist hier nicht auszuschließen, sodass hier ebenfalls Ausflugskontrollen im Winter durchzuführen sind. Anhand dieser Daten lässt sich der geeignete Abrisstermin für die Gebäude ermitteln.

Im vorhandenen Baumbestand konnten keine Wochenstuben für Fledermäuse nachgewiesen werden.

3.4.2 Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse

Eine Beseitigung von Quartieren der Zwerg- und Mückenfledermaus bedarf der Ausgleichsmaßnahmen. Im Bereich der zu erhaltenden Grünfläche sind zum Ausgleich Fledermaustürme in ausreichender Anzahl aufzustellen.

3.4.3 Ergebnis der Vorprüfung Brutvogelvorkommen

In einigen Bäumen innerhalb des Untersuchungsraumes wurden im Kronenbereich alte, verlassene Vogelnester gefunden, die aufgrund des Untersuchungszeitraumes gegen Ende der Brutzeit ausnahmslos nicht mehr als Brutstätte genutzt wurden. Anhand der Nester und der Flugbeobachtungen wurde das Vorkommen häufiger und nicht gefährdeter Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Kohlmeise u.a.) bestätigt. Diese Vogelarten sind anpassungsfähig und haben die Möglichkeit auf benachbarte Habitatstrukturen auszuweichen (Kainzenpark und Dobel Fuchsbauerweg). Es ist nicht von einer Beeinträchtigung der Bestände auszugehen. Baumhöhlen, Spechtlöcher, Quartiersbäume oder andere potentielle Habitatstrukturen konnten nicht gefunden werden. Die Bestandsgebäude werden 2022 auf am Gebäude brütende Vögel (Gebäudebrüter) untersucht und die Ergebnisse in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit aufgenommen.

3.4.4 Maßnahmen zum Schutz der Brutvogelarten

Die Rodung des Gehölzbestandes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Unter Einhaltung dieses Rodungszeitraumes ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

3.4.5 Ergebnis der Vorprüfung Haselmausvorkommen

Das zu untersuchende Gelände steht in räumlichem Zusammenhang mit ausgedehnten Gehölzstrukturen, die sich hangabwärts Richtung Inn erstrecken (Kainzenpark östlich und Dobel am Fuchsbauerweg westlich). Dieser ausgedehnte zusammenhängende Lebensraum umfasst mindestens 20 ha und birgt reichlich Habitatstrukturen für die Haselmaus. Ein Vorkommen der Haselmaus im Untersuchungsgebiet ist nicht auszuschließen und wird in einer ordnungsgemäßen Untersuchung, beginnend im Frühjahr 2022, geprüft. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Teil der Genehmigungsplanung.

3.4.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Fuchsbauerweg ist seit 02.06.2004 rechtskräftig und soll mit vorliegendem Verfahren in einem Teilbereich geändert werden, d. h. das bisher festgesetzte Mischgebiet soll umgewandelt werden in ein allgemeines Wohngebiet. Demzufolge ist ein Baurecht bereits vorhanden, sodass die artenschutzrechtliche Prüfung Teil der Genehmigungsplanung sein wird.

Zur Bebauungsplanänderung wurden die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen in einer Vorprüfung erfasst und die weiteren naturschutzrechtlich erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen ermittelt und dargestellt. Die winterlichen Ausflugskontrollen für die Zwerg- und Mückenfledermaus werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Haselmaus und Gebäudebrüter wird im Februar 2022 begonnen und während der gesamten Vegetationsperiode 2022 fortgesetzt, sodass die Ergebnisse und eventuell erforderliche Maßnahmen im Zuge der Genehmigungsplanung abgearbeitet werden können. Falls erforderlich, sind vor Baubeginn die evtl. nach der Untersuchung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatzmaßnahmen, bzw. Ersatzquartieren unter fachlicher Begleitung zu schaffen und nachzuweisen.

Die Umsetzung von Ausgleichs-, Artenschutz- und Naturschutzmaßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

4. Bodendenkmäler:

Im Bereich des Planungsgebiets befand sich die Hochgerichtsstätte des Hochstifts Passau. Von 1690 bis 1779 wurden dort Hinrichtungen mit dem Schwert und möglicherweise auch durch Rad und Galgen durchgeführt. Die genaue Lage dieser Hinrichtungsstätte ist nicht bekannt.

Durch Ausgrabungen an anderen Fundorten (z.B. in Ochsenfurt, Archäologie in Bayern 2020, 140 - 143) ist bekannt, dass an ehemaligen Richtstätten mit Resten baulicher Strukturen als auch mit Bestattungen von Hingerichteten zu rechnen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Fall ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren.

Stadt Passau, den 09.11.2022

Stadt Passau, den 09.11.2022

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister