



# STADT DEGGENDORF



© BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2020

## BEGRÜNDUNG

### EINFACHER BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 178 „HISTORISCHE SIEDLUNG GAISBERG“

ENTWURF VOM 06.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
B Planungsrechtliche Situation.....	3
C Beschreibung des Planungsgebiets.....	7
D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung.....	8
E Erschließung.....	22
F Ziele der Grünordnung.....	23
G Städtebauliche Flächenbilanz.....	23
H Verfahren.....	23
I Anhang.....	24
J Abbildungsverzeichnis.....	24

## A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Deggendorf beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu schaffen und stellt hierzu den einfachen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 178 „Historische Siedlung Gaisberg“ zur Wahrung des städtebaulichen Charakters am Südhang des Gaisbergs auf. Anlass der Planung war eine am 21. Juli 2021 bei der Deggendorfer Stadtverwaltung eingegangene Unterschriftensammlung mit dem Ziel der „Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg“. Die Originalfassung findet sich im Anhang „Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg | Forderung nach Aufstellung eines „nachhaltigen familien- und bürgerfreundlichen Bebauungsplanes (bzw. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), der den Charakter des Viertels erhält“.

Im Zuge allgemein steigender Bautätigkeiten und der erhöhten Nachfrage im Eigentums- und Mietwohnungsbau ist der Siedlungsdruck auch am Südhang des Gaisberg stark gestiegen. Eine ungeordnete Verdichtung wird an dieser Stelle sowohl städtebaulich, als auch verkehrs- und freiraumplanerisch als problematisch beurteilt. Angesichts dessen hat sich die Gemeinde Deggendorf dazu entschieden, die Nachverdichtung des südlichen Gaisberg auf planungsrechtlicher Ebene zu steuern. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der Bestandsituation, welche vor Ort erfasst wurde, lassen dabei jedoch im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch Raum für Entwicklung.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt über die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 178, der Festsetzungen zur Art und zum **Maß der baulichen Nutzung, zu Haustypen, im historischen Kern zu überbaubaren Grundstücksflächen** sowie zur Grünordnung zum Inhalt hat. Es werden keine bestehenden Bebauungspläne überlagert. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB, d. h. nach der Eigenart der näheren Umgebung.

## B Planungsrechtliche Situation

### 1.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Große Kreisstadt Deggendorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum dargestellt. Der Raum um Deggendorf ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft.

Die Große Kreisstadt Deggendorf befindet sich nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 12 – Donau-Wald.

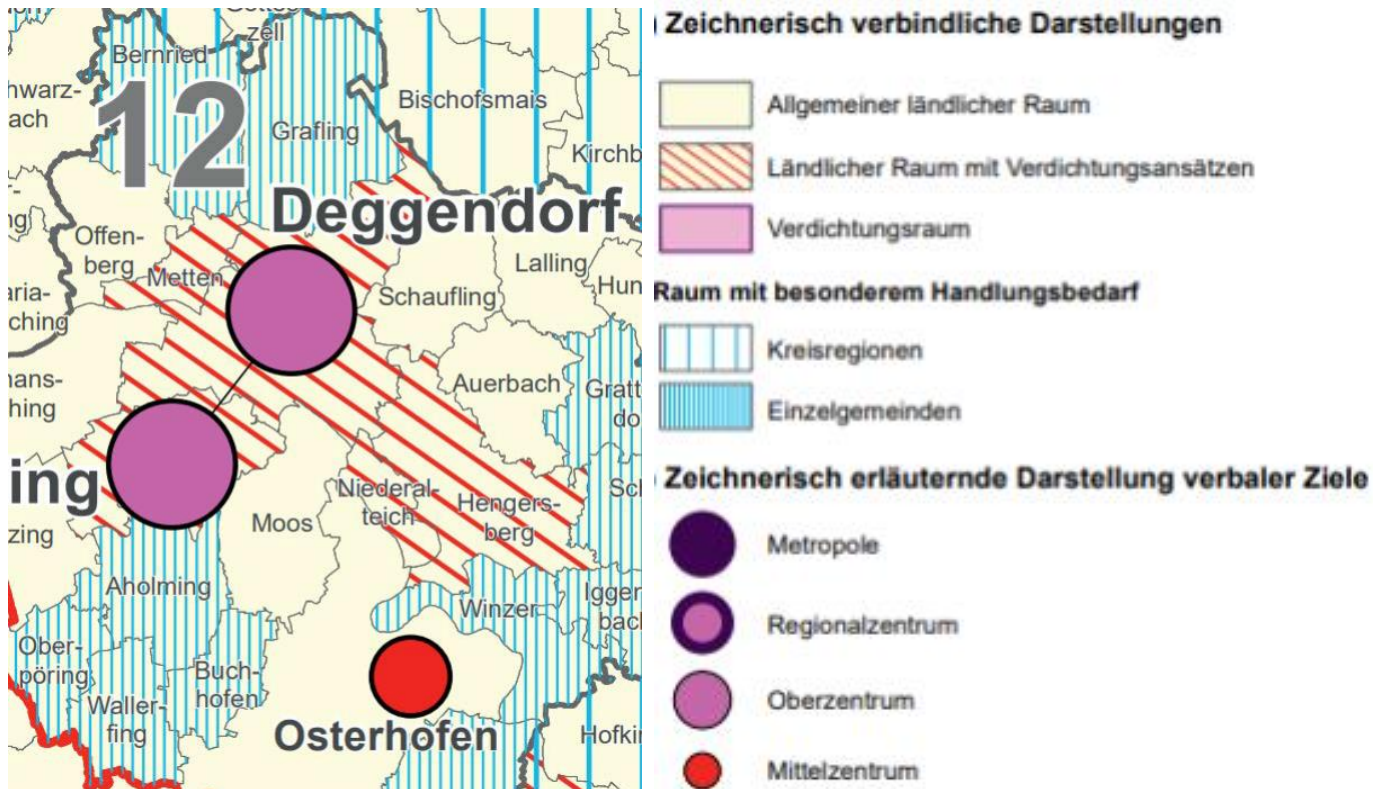


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP die im folgenden zitierten Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert.

## 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

### 1.2 Demographischer Wandel

#### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

## 3. Siedlungsentwicklung

### 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter



besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

## Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Große Kreisstadt Deggendorf in der Region 12 – Donau-Wald. Der Verfahrensbereich ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Zudem liegt Deggendorf auf einer Entwicklungsachse.

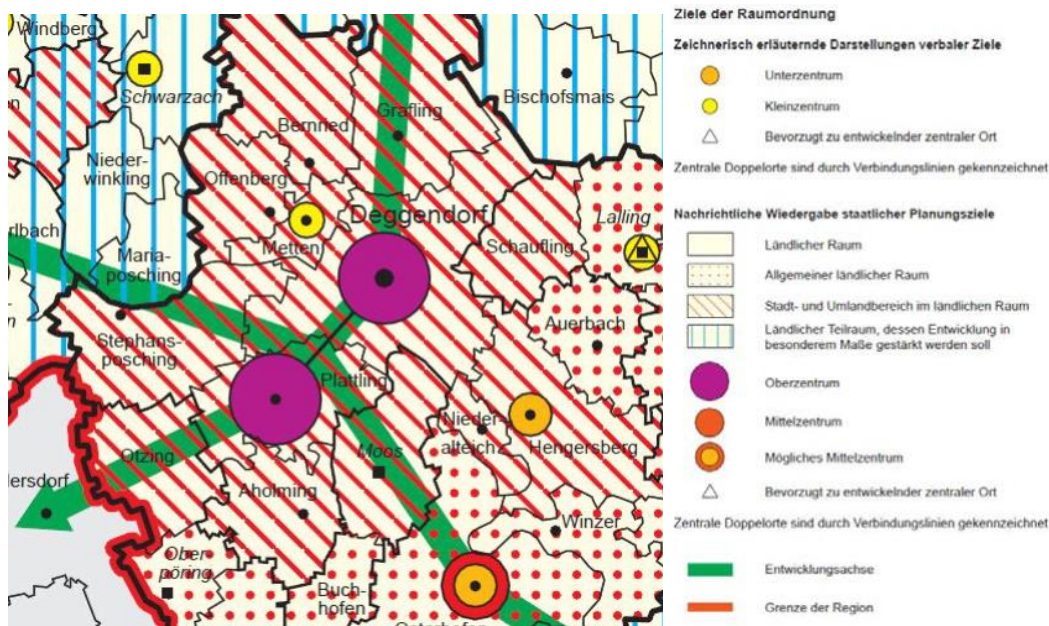


Abb. 2: Regionalplan 13 Landshut, Karte Raumstruktur

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

### Teil A I Leitbild

- (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.
- (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

### Teil B II Siedlungswesen

#### 1. Siedlungsentwicklung

- 1.0 (G) Die Siedlungsentwicklung soll sich in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

### Fazit Landes- und Regionalplanung

Die aufgeführten Zielvorgaben sowie ein hoher Veränderungsdruck vor Ort der seinen Ausdruck in gezielten Grundstückskäufen durch Bauträger, Gebäudeabbrüchen und einer fortschreitenden Überformung der Siedlungsstruktur findet begründen die Planungsinteressen der Stadt Deggendorf für den hier in Frage stehenden Raum. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Regelung einer verträglichen Nachverdichtung als erforderlich beurteilt. Ziel dabei ist es, eine städtebaulich verträgliche Dichte zu gewährleisten, welche zum einen die grünplanerischen Stärken der Siedlung bewahren und verfestigen soll sowie eine Überlastung der kleinteiligen Verkehrserschließung vor Ort vermeiden soll um damit nicht zuletzt auch die Verkehrssicherheit für den Fußverkehr sicherzustellen. Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern durch die geplante Bauleitplanung erfüllt werden können.

## 1.2 Darstellung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Deggendorf entwickelt.



Abb. 3 Auszug aus dem im Februar 2024 rechtswirksamen Deggendorfer Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf ist die Siedlung Gaisberg als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich und östlich sind Gemeinbedarfsflächen (Neues Rathaus, Elisabethenheim) sowie das Sondergebiet Krankenhaus dargestellt. Die Siedlung Gaisberg liegt im unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich faktisch um ein allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 178 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Hierbei sind weder eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans noch die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts oder eine zusammenfassende Erklärung erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich fällt ebenfalls nicht an. Den Zielen der Grünordnung wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

## C Beschreibung des Planungsgebiets

### 1. Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in recht zentraler Lage, am Südhang des Gaisberg zwischen Neuem Rathaus und Donauisar Klinikum Deggendorf-Dingolfing-Landau.

Das Gelände liegt in Hanglage und steigt von Südwesten nach Nordosten von ca. 320 m auf ca. 385 m ü. NN deutlich an.

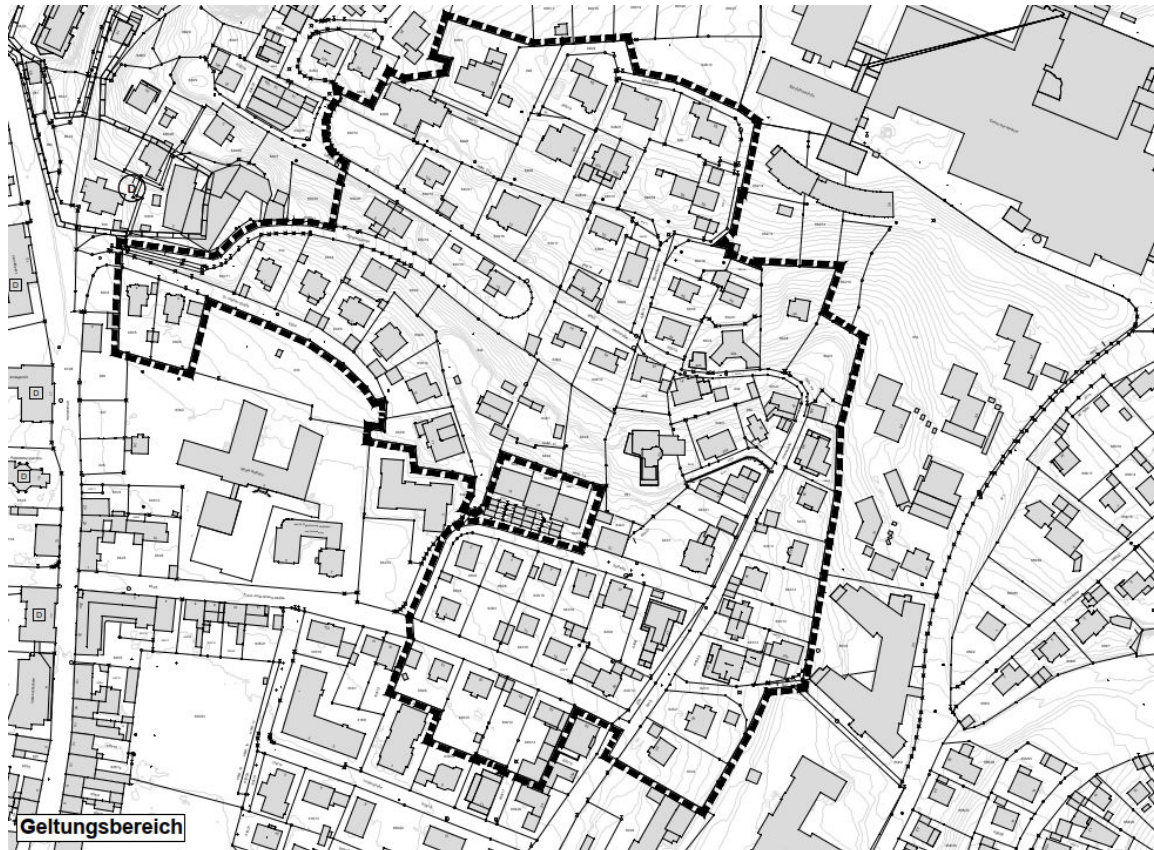


Abb. 4 Lageplan (Lage im blauen Rechteck)

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. **7,6** ha. Er bildet den Bereich ab, in welchem ein Handlungsbedarf zur Bewahrung der überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur identifiziert wurde.

Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.



*Abb. 5 Geltungsbereich*

## D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

### 1. Städtebauliche Grundlagen

Gemäß § 1 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. [...] [Dabei haben sie auch den gesetzlichen Auftrag] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Zur Einordnung der durch die Bürgerinitiative „Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg“ vorgebrachten Forderungen wurde seitens des städtischen Planungsamtes eine Bestandsanalyse am Gaisberg durchgeführt, deren Ergebnis als Planungserfordernis beurteilt wurde.



## 1.1 (A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bei dem Gebiet handelt es sich bauplanungsrechtlich aktuell um unbeplanten Innenbereich.



Abb. 6: Städtebauliche Analyse | A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es grenzen zwei Bebauungspläne an den Geltungsbereich an. So liegen nordöstlich für das Klinikareal mit dem BP Nr. 26 „Perlasberg“ und südwestlich mit dem BP „Nördlicher Stadtgraben“ rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bislang (ohne den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 178) nach § 34 (2) BauGB. Folglich ist ein Bauvorhaben dann zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (Einfügegebot).



## 1.2 (B) Nutzungen

Die reale Nutzung des Areals entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.

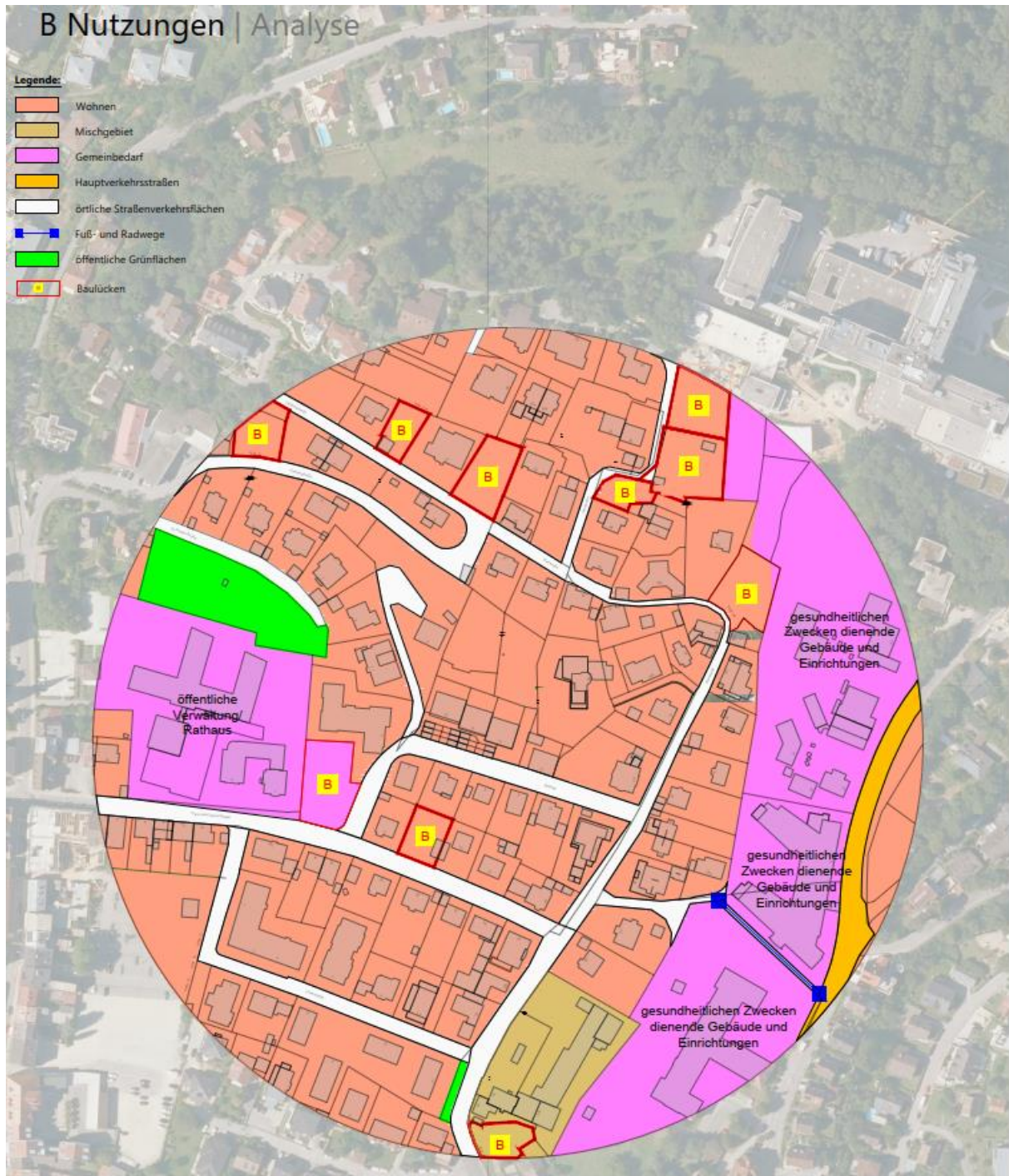


Abb. 7: Städtebauliche Analyse | B Nutzungen



## 1.2 (C) Erschließung

Die zentrale Sammelstraße des Gebietes stellen die Franz-Josef-Strauß-Straße und der südliche Teil der Weinstraße dar. Bei den übrigen Straßen handelt es sich um Nebenstraßen. Die Perlasbergerstraße als überörtliche Hauptverbindungsstraße und auch das Krankenhaus am östlichen Rand des Betrachtungsraumes sind von der Siedlung Gaisberg **auf direktem Weg** nur fußläufig zu erreichen. Gem. den Festsetzungen des BP Nr. 142 „Nördlicher Stadtgraben“ soll zukünftig eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung über die Spilwiese zwischen Altstadt und Neuem Rathaus entstehen.

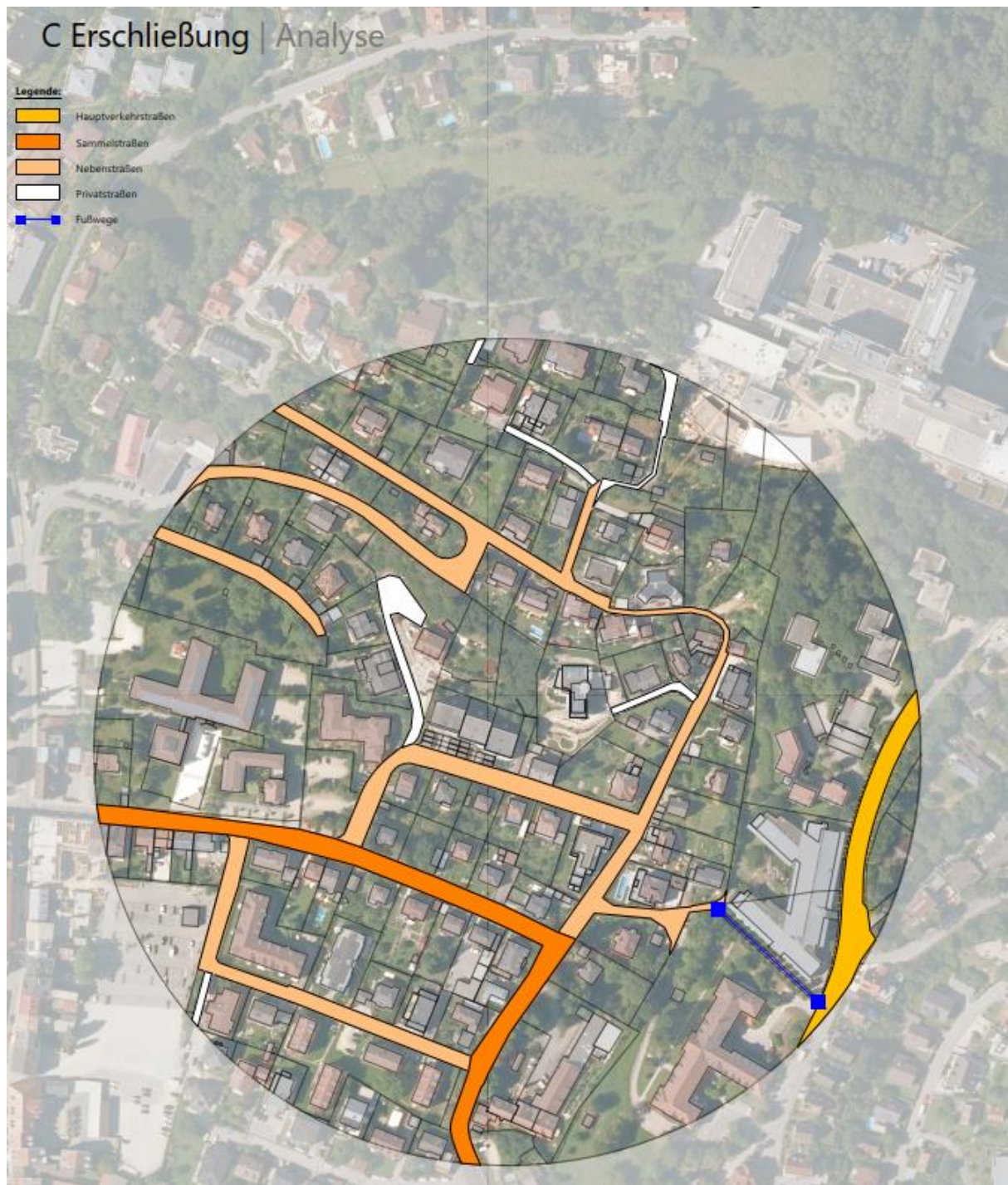


Abb. 6: Städtebauliche Analyse | C Erschließung



### 1.3 (D) Baudichte

Bei der Betrachtung der überbauten Grundstücksfläche lässt sich feststellen, dass kein Grundstück zu mehr als 40 % durch Hauptgebäude überbaut ist. Damit wird die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze (GRZ I 0,4) flächendeckend eingehalten. Der historische Kern zwischen Spittlweg, Franz-Josef-Strauß-Straße und Weinstraße ist dabei fast ausschließlich durch eine GRZ I von lediglich ca. 0,2 geprägt.

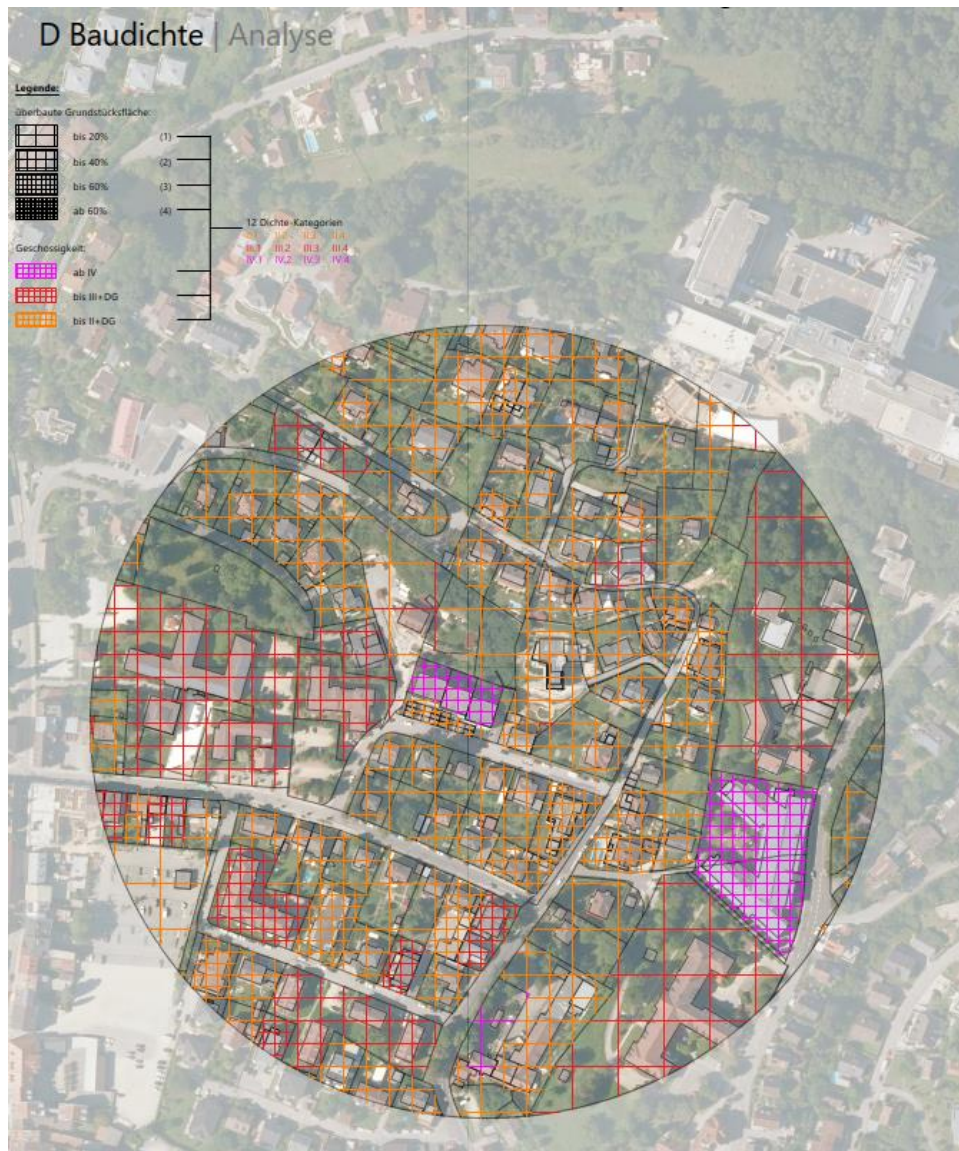


Abb. 7: Städtebauliche Analyse | D Baudichte

Jüngere Bauprojekte nutzen den baurechtlichen Rahmen von 0,4, was vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch positiv zu bewerten ist.

Die Geschossigkeit ist überwiegend zweigeschossig (II+D), sehr vereinzelt sind höhere „Ausreißer“ zu finden.

Die aktuelle baurechtliche Situation (§ 34 BauGB, Einfügegebot; Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H in der BayBO seit 2021) ermöglicht aufgrund der fortgeschrittenen Überformung, ohne weiteres eine deutliche Nachverdichtung der historischen Struktur, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein verträgliches Maß begrenzt werden soll.



## 1.4 (E) Freiraum und Vegetation

Über den gesamten Betrachtungsraum verstreut findet sich markanter Baumbestand. Diese markanten Einzelbäume prägen in besonderer Weise den Charakter des Gaisberg Südhangs, welcher aus der Ferne als ein grüner Hang Deggendorfs erlebbar ist. Der für seine zentrale Lage vergleichsweise hohe Grünflächenanteil macht sich auch kleinklimatisch bemerkbar, wie der Klimaisotopenkarte auf der folgenden Seite zu entnehmen ist.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde die Bestandsanalyse seitens des städtischen Planungsamtes um eine Vitalitätsbegutachtung der prägenden Bäume ergänzt um ausschließlich den Erhalt zukunftsfähiger Einzelbäume festzusetzen.



Abb. 9: Städtebauliche Analyse | E Freiraum und Vegetation



Aufgrund des hohen Freiflächenanteils und des markanten Baumbestands vor Ort herrscht trotz der zentralen Lage der Siedlung im Stadtgebiet sowie der Ausrichtung des Hangs nach Süden im Zentrum des Betrachtungsraumes noch Vorstadtklima und in einzelnen Abschnitten sogar ein Klima innerstädtischer Grünflächen mit lokaler, kleinräumiger Frisch- und Kaltluftproduktion.

Durch klare Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung und gezielte grünordnerische Festsetzungen sollen die positive kleinklimatische Wirkung und das Erscheinungsbild als grüner Hang auch in Zukunft der Allgemeinheit zu Gute kommen.

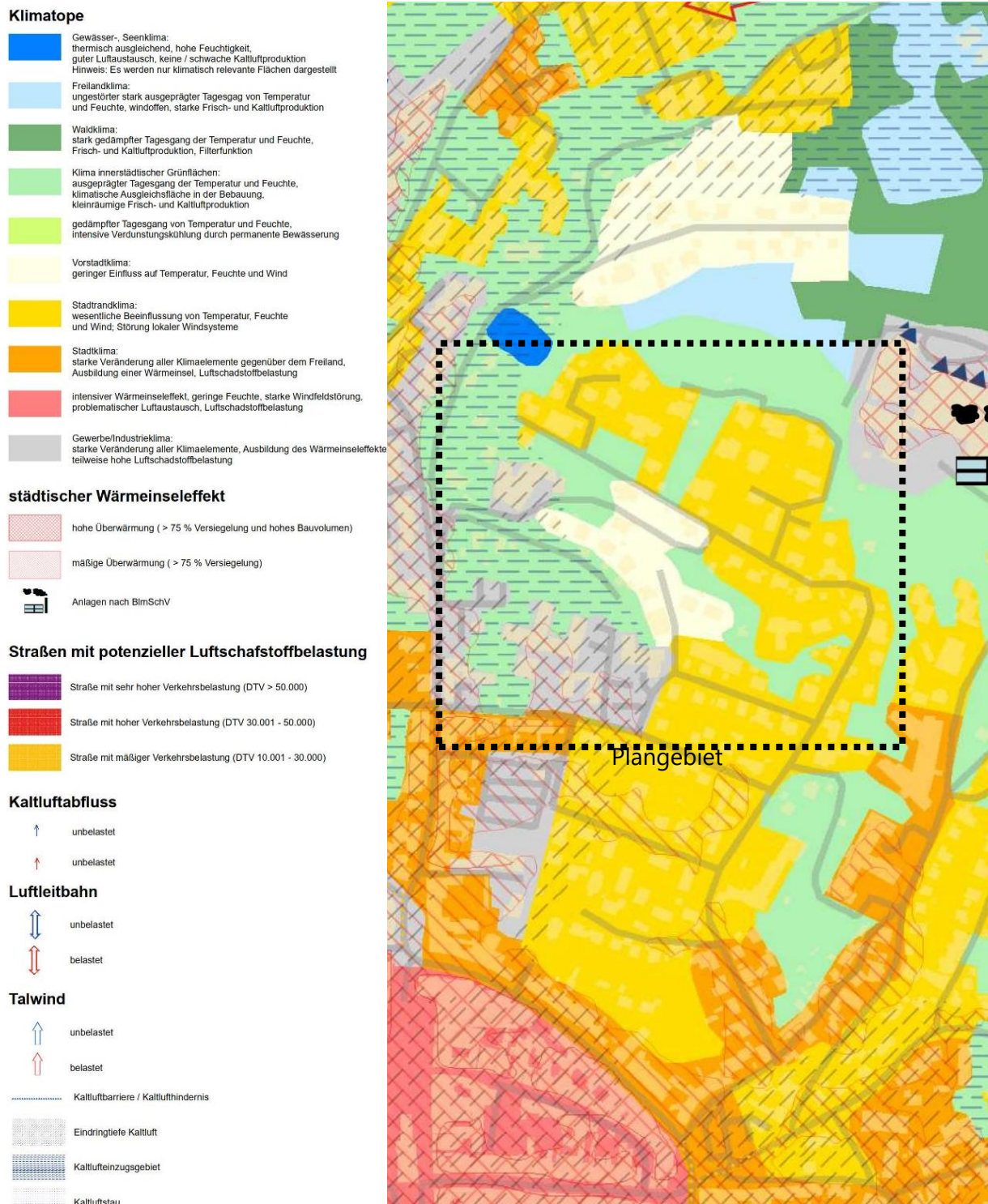


Abb. 8 Auszug Klimafunktionskarte nach VDI 3787 Stadt Deggendorf



## 1.5 (F) Dachlandschaft

Die Dachlandschaft am Gaisberg ist als heterogen zu beschreiben. Den überwiegenden Anteil machen Sattel- und Walmdächer (Mansarddächer inbegriffen) aus. Die zweithäufigsten Dachformen sind Pult- und Flachdächer, mit welchen der überwiegende Teil der Nebengebäude und Anbauten sowie Gebäude jüngeren Baujahres ausgestattet sind. Der historische Kern der Siedlung weist fast ausschließlich steile Walmdächer auf. Damit heben sie sich schon allein in der Dachlandschaft deutlich sichtbar von der späteren Bebauung ab. Aufgrund der bereits hohen Heterogenität des Bestandes werden zwingende Festsetzungen zu Dachformen **städtebaulich als nicht begründbar gesehen und folglich nicht festgesetzt**.

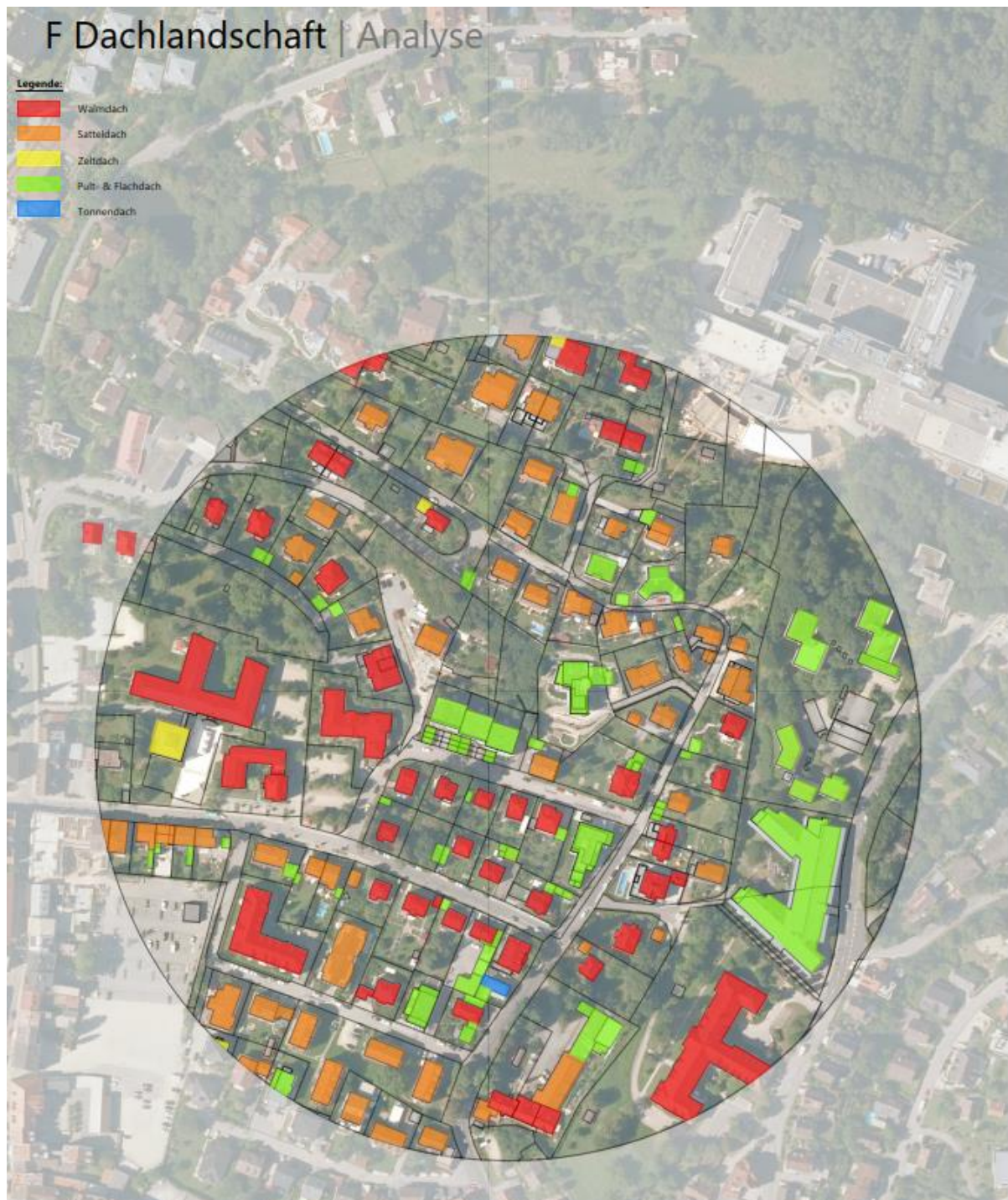
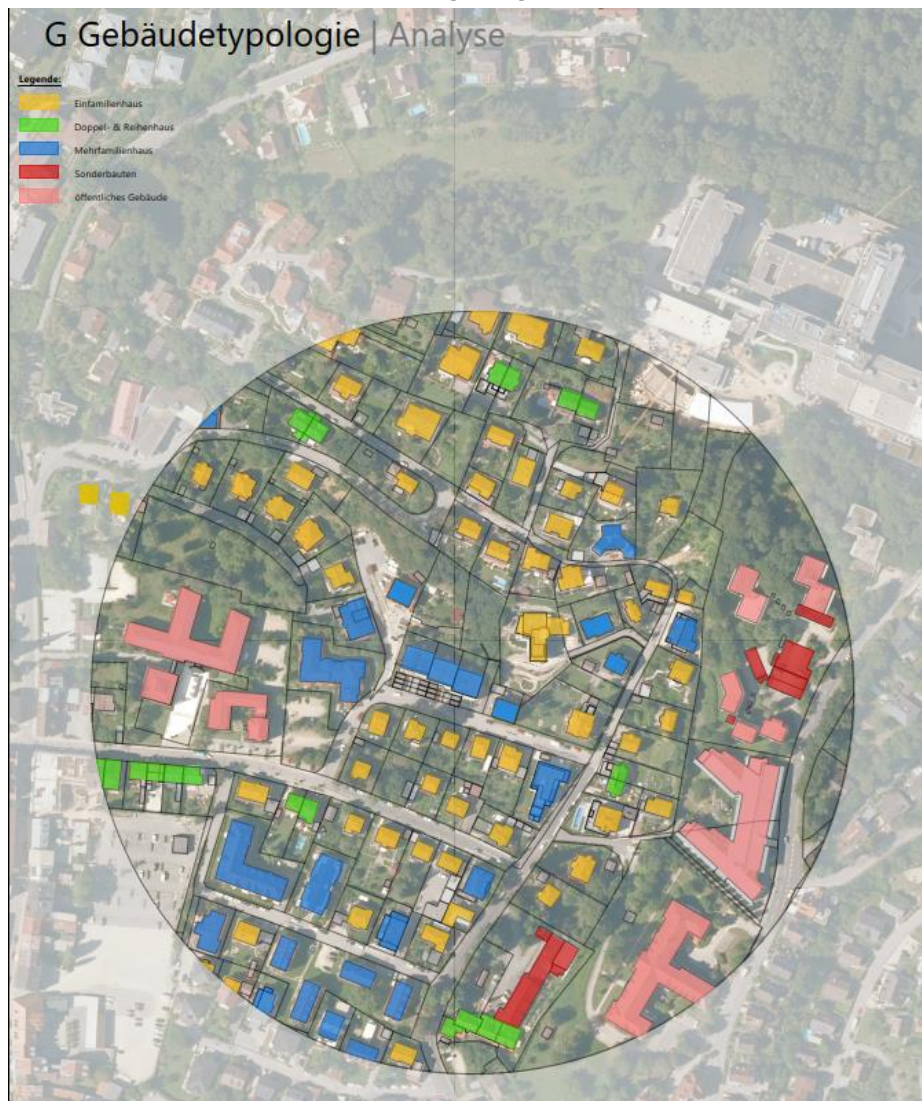


Abb.10: Städtebauliche Analyse | F Dachlandschaft



## 1.6 (G) Gebäudetypologie und Gestalt

Die Siedlung Gaisberg ist ursprünglich in Form kleiner Stadtvillen in offener Bauweise auf nach heutigen Maßstäben großen, bis sehr großen (teilweise > 1000 m<sup>2</sup>) Grundstücken entstanden. Viele dieser großen Grundstücke in zentraler Lage sind durch die Topografie bedingt anspruchsvoll zu bebauen. Allgemein steigende Grundstückskosten, die verhältnismäßig großen Grundstücksgrößen und der bauliche Mehraufwand machen eine Entwicklung tendenziell eher für Bauträger in Form von Mehrfamilienhäusern wirtschaftlich interessant. Die Überformung durch Mehrfamilienhäuser ist bereits von südlich der Franz-Josef-Strauß-Straße über den Spittelweg und ein Stück der Weinstraße hinauf vorgedrungen. Durch voranschreitende Überformung der Grundstücke ist mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit einem drohenden Verlust der die Siedlung prägenden Freiraumqualitäten zu rechnen.



Im historischen Kern der Siedlung am Gaisberg sind die prägenden Gestaltungselemente bisher erhalten geblieben. Dazu zählen in erster Linie:

- unbehandelte rotbraune, steile Walm- oder Satteldächer
- verputzte Lochfassaden
- symmetrisch angeordnete, aufrecht rechteckige Fenster
- Holzklappläden
- transparente, niedrige Einfriedungen.

*Abb.11: Städtebauliche Analyse | G Gebäudetypologie*

Ein langfristiger Erhalt der verbliebenen, historisch prägenden Gebäudetypologie und Gestaltung wäre baurechtlich, falls überhaupt, nur mittels einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durchzusetzen. Hierfür wird der in Frage kommende historische Kern jedoch als zu klein angesehen, als dass sich ein städtebauliches Erfordernis für derart restriktive Festsetzungen begründen ließe. Diese Einschätzung wird zudem durch die Tatsache gestützt, dass keines der Gebäude im historischen Kern eine Denkmaleigenschaft aufweist.



## 1.7 (H) Unterschriften

Insgesamt liegen der Deggendorfer Stadtverwaltung Unterschriften von 132 Personen vor, welche Ihre Zustimmung zur Forderung der Bürgerinitiative („Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg“) bekundet haben. Diese teilen sich zum Stand Dezember 2021 in Hinsicht auf Ihren Wohnort folgendermaßen auf:

- 32 Personen sind Grundstückseigentümer im Betrachtungsraum.
- 23 Personen sind Anwohner im Betrachtungsraum.
- 73 Personen haben ihren Wohnort außerhalb des Betrachtungsraums, wobei 34 Personen ihren Wohnort sogar außerhalb Deggendorfs angegeben haben.

Bemerkenswert ist, dass sich gerade im historischen Kern der Siedlung Gaisberg ausgesprochen viele Grundstückseigentümer den Forderungen der Initiative angeschlossen haben.

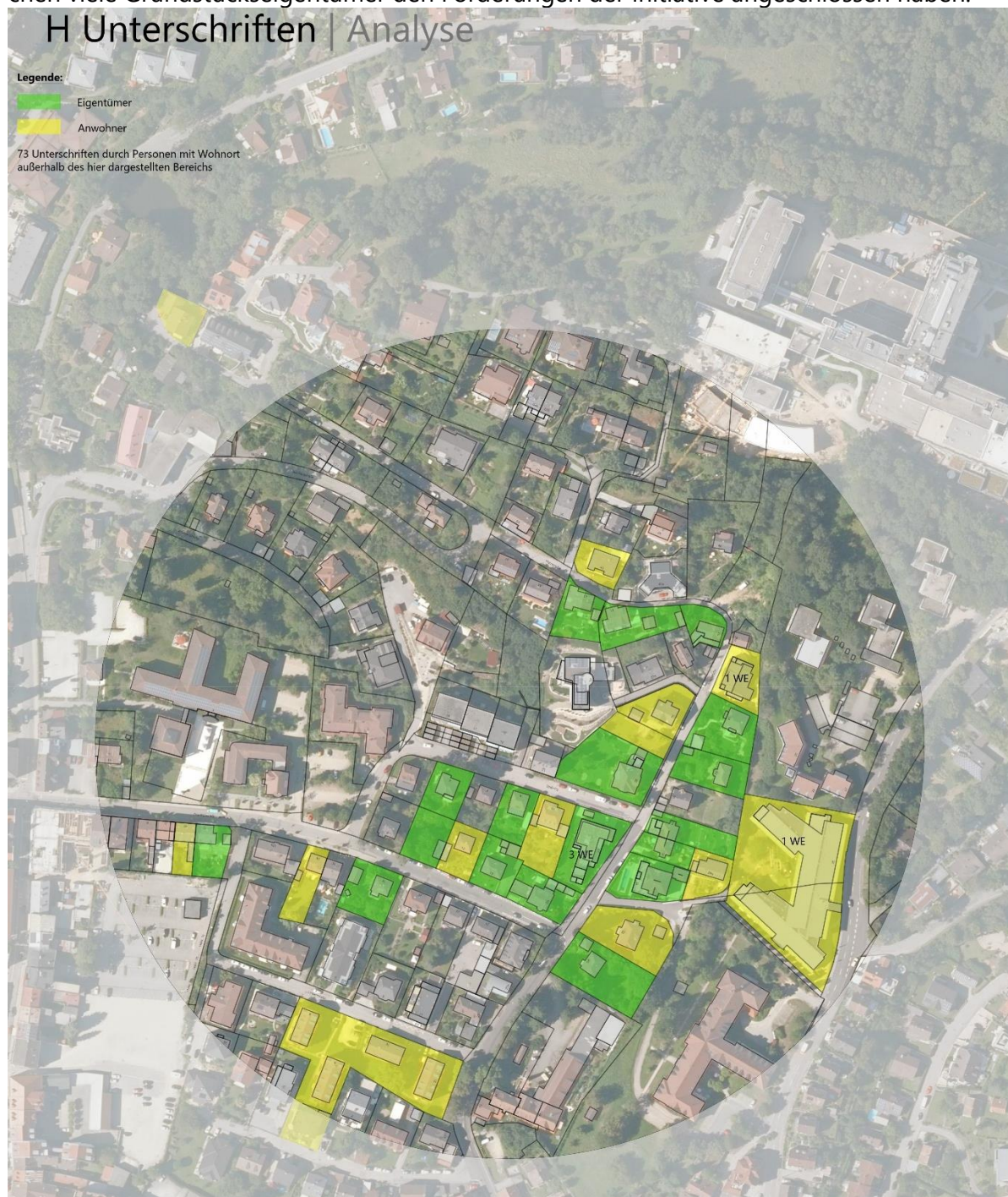


Abb. 12: Städtebauliche Analyse | H Unterschriften



## 1.8 (I) Historie

Die Siedlung Gaisberg ist beginnend im 19. Jhd. bis in die 1960er Jahre als eine der Kernstadt vorgelagerte Satellitensiedlung entstanden. Die Anbindung an die Kernstadt durch Bebauung der Spitalwiese setzte erst nach 1980 ein. Bis heute architektonisch eindeutig erlebbar und zum Teil in Originalsubstanz erhalten, sind die Bebauung innerhalb des Straßengevierts zwischen Spitalweg, Franz-Josef-Strauß-Straße und Weinstraße sowie Einzelgebäude entlang der Weinstraße, der Dr.-Pfahler-Straße sowie der Gaisbergstraße. Eine neuzeitliche Überformung des Gaisbergs ist mit den Abrissen der Gebäude Spitalweg 12 (Neubau Mehrfamilienhaus), sowie mehreren Gebäuden entlang der Weinstraße (Bspw. Hausnummer 24: Neubau von zwei Einfamilienhäusern) und einer fortschreitenden, baulichen Überformung des ursprünglichen, architektonischen Erscheinungsbildes einzelner Bestandsgebäude bereits im Gange.

Am gesamten Gaisberg wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weder Einzeldenkmale eingetragen, noch jegliche Art von Ensembleschutz festgestellt. Im konkreten Fall des Flurstücks 643/12, Gebäude Weinstraße 30 (Ein beabsichtigter Ersatzbau war Auslöser für die Initiative „Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg“) wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Sommer 2021 beteiligt jedoch keine Denkmaleignung festgestellt.

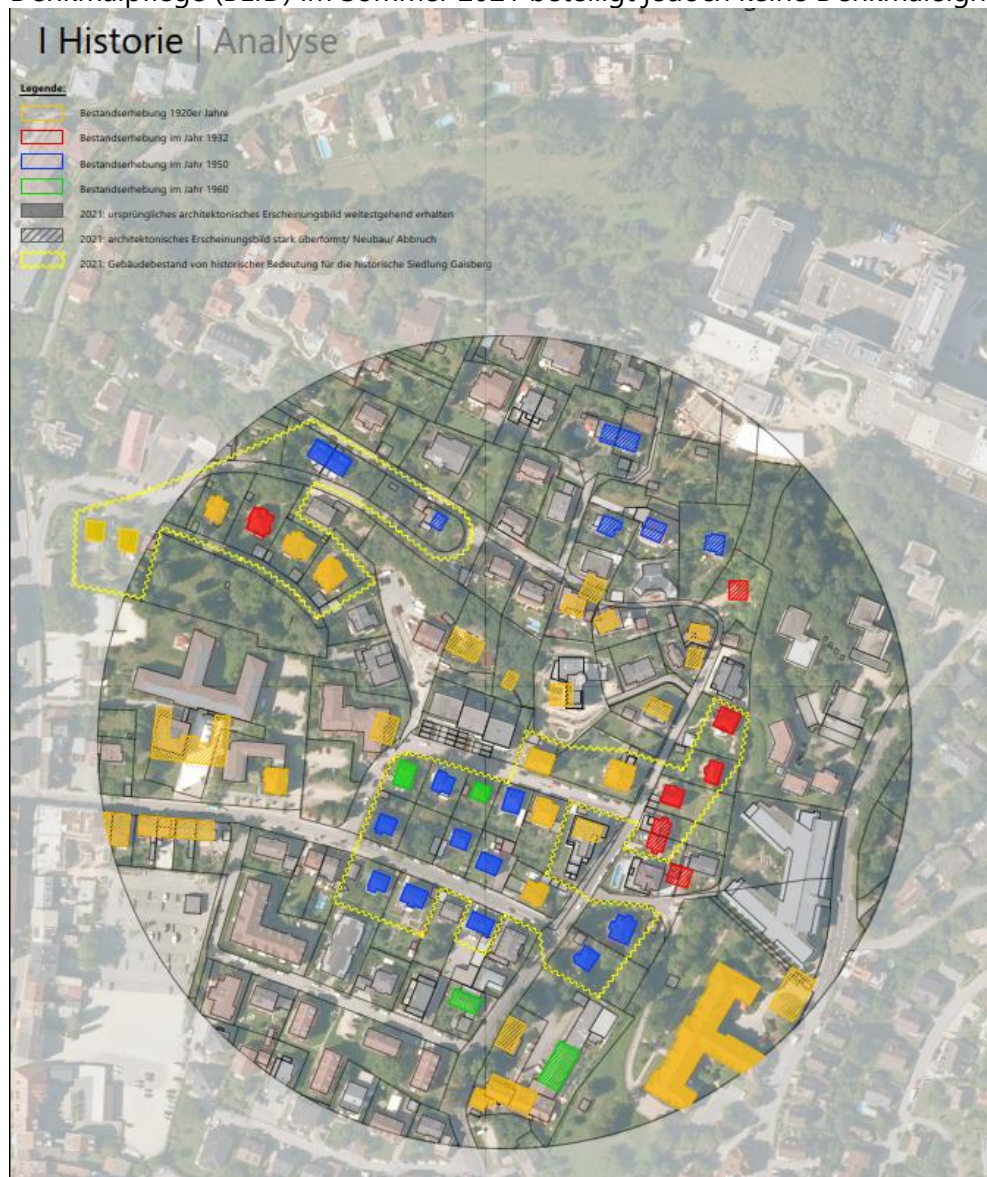


Abb. 13: Städtebauliche Analyse | I Historie

## 1.9 Städtebauliches Fazit der Bestandserhebung

Die Gesamtschau der Analyse zeigt, dass für den Betrachtungsraum ein Planungsbedürfnis vorliegt. Auf diesen zentral im Stadtgebiet gelegenen Grundstücken lastet ein starker Veränderungsdruck. Eine Überformung der organisch gewachsenen, städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestalt ist bereits in Gange. Diese ist seitens der städtischen Baugenehmigungsbehörde unter den planungsrechtlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB (Einfügegebot) nur in recht begrenztem Umfang steuerbar. Es galt mit Bedacht abzuwägen, welche Ziele der Bürgerinitiative, im öffentlichen Interesse, durch planungsrechtliche Regulierung umgesetzt werden sollen.

Der vordergründig geforderte Schutz der verbliebenen, historisch prägenden Gebäudetypologien und Architektur lässt sich nach Einschätzung der Bauverwaltung nicht begründen. Dies wäre baurechtlich, falls überhaupt, wohl nur mittels einer stark restriktiven Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durchzusetzen. Hierfür wird der in Frage kommende historische Kern jedoch als zu klein und für das Wohl der Allgemeinheit als zu unbedeutend angesehen. Diese Einschätzung basiert auch auf der Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt wurde und welches keinem der Gebäude im Geltungsbereich eine Denkmaleigenschaft zugesprochen hat.

Die geforderte Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fußverkehr durch bauliche Maßnahmen ist aufgrund bestehender Platzverhältnisse/Eigentumsverhältnisse planungsrechtlich/baulich nicht möglich. Seitens der Stadt werden jedoch außerhalb der Bauleitplanung bestehende Gehwege unterhalten und mit der Anordnung „Tempo 30“ und Sperrung des Durchgangsverkehrs mit der Zusatzbeschilderung „Anlieger frei“ sind bereits alle verkehrsrechtlichen Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung ausgeschöpft.

Eine weitere zentrale Forderung war die Sicherstellung einer „nachhaltigen Nachverdichtung“ hin zu einem familienfreundlichen Viertel, anstatt befürchteter Trends hin zu maximaler Grundstücksausreizung in Form zahlreicher kleiner Wohneinheiten als „Spekulationsobjekte“ und eines damit einhergehenden Anstiegs erforderlicher Kfz Stellplätze. Um einem unkontrollierten Wohnungsbau entgegenzuwirken und damit auch die Zahl der erforderlichen Kfz Stellplätze - in einem Wohngebiet dessen Verkehrserschließung nicht für ein großes Verkehrsaufkommen dimensioniert ist - gering zu halten, wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens baurechtlich die Idee verfolgt die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude zu begrenzen. Nach juristischer Prüfung durch eine externe Kanzlei hatte sich allerdings herausgestellt, dass eine solche Festsetzung Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer gemäß § 42 Abs. 2 BauGB in Betracht kämen, da Mehrfamilienhäuser die in den letzten sieben Jahren vor Satzung des Bebauungsplanes errichtet wurden Bezugsfälle für die Nachbargrundstücke darstellen. Insofern könnten sich die Grundstückseigentümer der Nachbargrundstücke darauf berufen, dass Ihnen aufgrund dieser Bezugsfälle das gleich Baurecht nach § 34 BauGB zugestanden hätte und Ihnen dieses durch den Bebauungsplan entzogen worden wäre. Die Entschädigungshöhe würde sich bei einer solchen Festsetzung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der bisher zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergeben würde. Unter anderem aus diesem Grund wurde von einer Begrenzung zulässiger Wohneinheiten abgesehen. Ein Weiterer Grund hierfür war auch, dass in Anbetracht des demografischen Wandels, neben Wohnraum für Familien auch vermehrt geeignete Wohnformen für eine zunehmend älter werdende, an ihrem Heimatort verwurzelte Bevölkerung erforderlich werden. Nicht zuletzt wird auch vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele von Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden ein reiner Fokus auf die Zielgruppe junge Familie nicht als zielführend erachtet. Demzufolge sollen vor Ort alle Wohnformen zulässig bleiben.

Aus der Bestandserhebung und den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich für den Bebauungsplan die beiden wesentlichen Planungsziele „Erhalt der prägenden städtebaulichen Struktur“ sowie die „Sicherstellung qualitätvoller Grünflächen“.

## 2. Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulicher Sicht wird als Hauptziel die Erhaltung der prägenden städtebaulichen Struktur am grünen Südhang des Gaisberg gesehen. Dabei sollen die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung sehr großer Grundstücke in angemessener Dichte ermöglicht werden. Der die Siedlung heute prägende Versiegelungsgrad und die wesentliche Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (II+D) soll durch eine klare Begrenzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl erreicht werden. Da im Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden können, soll die klare städtebauliche Struktur/Körnung im historischen Kern der Siedlung mittels Festsetzung von Baugrenzen erhalten werden. Die Bewahrung der prägenden Gartenflächen mit Erhalt stadtbildprägender Einzelbäume und Entwicklung stadtklimatisch wirksamer Bäume auch bei Neubauprojekten werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen gesichert.

### 2.1 Nutzungsart

Als Gebietskategorie werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da das Plangebiet diesem Gebietstypen im Bestand entspricht. Nicht zulässig sind in den WA Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Nachdem die Stadt für diesen Bereich die Bewahrung als attraktiver Wohnstandort als städtebauliche Zielvorstellung hat, werden die genannten Ausnahmen für diesen Bereich ausgeschlossen.

### 2.2. Gestaltung der Baukörper

Da wie unter „1.8 Historie“ und „1.9 Städtebauliches Fazit der Bestandserhebung“ beschrieben keine Substanzerhalt von Gebäuden festgesetzt wird wurde auch von Gestaltungsfestsetzungen abgesehen.

### 2.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO sowohl durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird gemäß § 19 BauNVO geregelt. Die GRZ I (gem. § 19 (2) BauNVO) wird in den WA einheitlich auf maximal 0,40 festgesetzt, was der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 BauNVO entspricht. Mit der Festsetzung einer GRZ wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) ausreichend würdigt. Zur Bewahrung der für die Siedlung prägenden



vergleichsweise hohen Grünflächenanteile darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur bis zu einem Wert von 0,60 überschritten werden.

Abweichend von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 (anstatt 1,2) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der prägenden wahrnehmbaren Höhenentwicklung innerhalb der Siedlung Gaisberg in Form zweier Vollgeschosse sowie eines Dachgeschosses (II+D).

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus richtet sich die Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung (beispielweise für Wandhöhen) weiterhin nach § 34 BauGB, d. h. nach der Eigenart der näheren Umgebung.

## 2.4 Bauweise, Baugrenzen

### Bauweise

Als zulässige Bauweise wird gemäß Planzeichnung rein die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zudem werden entsprechend dem Bestand Haustypen festgesetzt.

### Baulinien und Baugrenzen

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zu Gunsten einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung durch die Eigentümer verzichtet.

Die klare städtebauliche Struktur/Körnung im historischen Kern der Siedlung (Geviert Spitlweg/Weinstraße/Franz-Josef-Strauß-Straße, östlicher Abschnitt Weinstraße und entlang der Dr. Pfahler Straße) wird mittels Festsetzung von Baugrenzen geschärft/erhalten. Im übrigen Geltungsbereich wurde auf die Festsetzung von Bauräumen verzichtet.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus richtet sich die Zulässigkeit zu den überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB, d. h. nach der Eigenart der näheren Umgebung.

## 2.5 Abstandsflächen

### Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Für die Baugrundstücke gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Damit sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

## 3. Immissionsschutz

### 3.1 Schallschutz

Durch die Planung werden keine Schallquellen geschaffen, welche einen immissionstechnischen Bericht erforderlich machen.

## 3.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

## 4. Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in von Überschwemmungen betroffenem Gebiet.

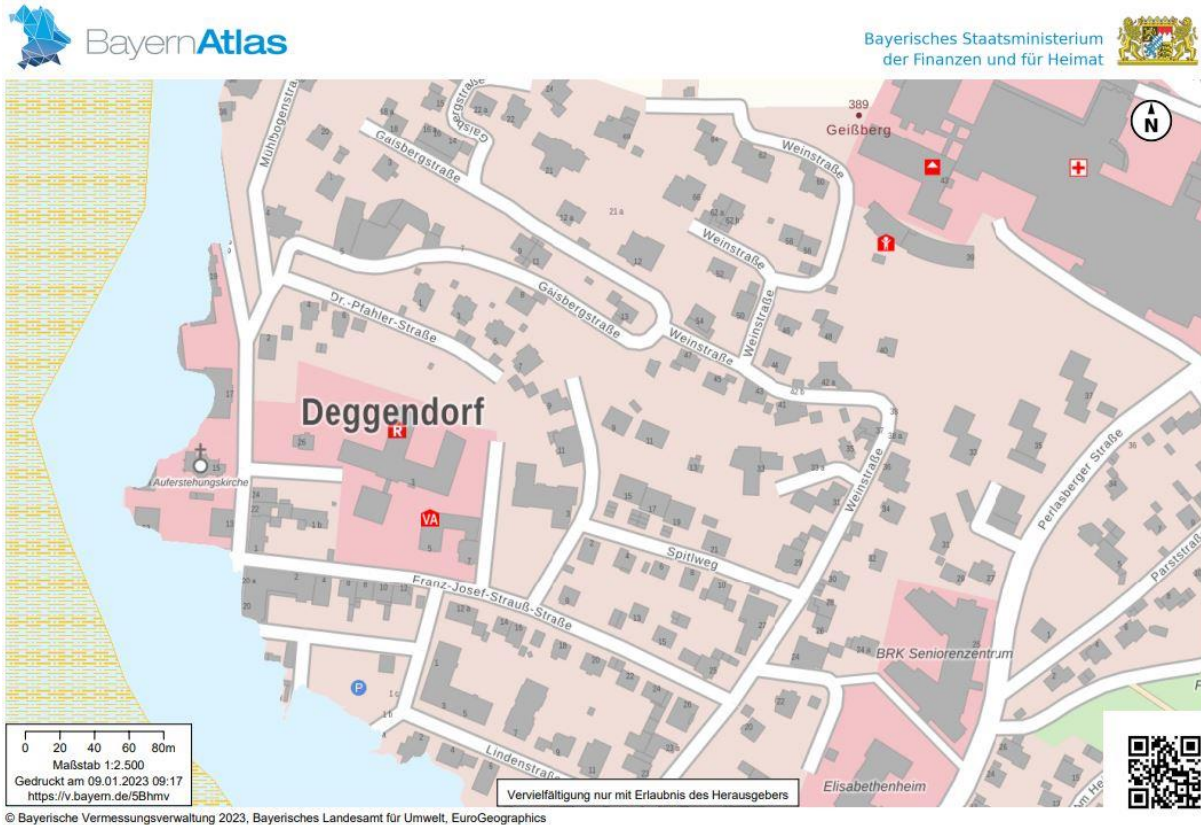


Abb. 14 Hochwassergefahrenkarte (Hellblau = HQextrem, gelb = geschützte Gebiete HQ100)

## E Erschließung

### 1. Verkehr

Die Siedlung ist voll erschlossen, ein Neu- oder Ausbau ist nicht erforderlich.

### 2. Versorgung

#### 2.1. Energie

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Deggendorf. Die Versorgung mit Heizenergie liegt in privater Verantwortung.

#### 2.2. Wasser

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets erfolgt über die Stadtwerke Deggendorf und kann durch das bestehende Netz gesichert werden.

#### 2.3. Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem bestehenden Netz und ist gesichert.

### 3. Entsorgung

#### 3.1. Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt mit Ausnahme der Grundstücke Gaißbergstr. 15 – 24, welche nicht an die öffentliche Kanalisation angebunden sind, über ein Mischsystem.

Die Kanalisation ist für einen Abflussbeiwert von 0,40 und einen Bemessungsregen von 115 l/s/ha ausgelegt. Aktuell verlangt die Stadt Deggendorf bei Nachverdichtungen die Begrenzung der Abflussmenge zum öffentlichen Kanal auf die Bemessungswassermenge (=Bemessungsregen 115 l/s/ha \* Abflussbeiwert \* Grundstücksgröße). Ob die Begrenzung durch Retentionszisternen, Gründächer, Versickerung u. ä. geschieht, ist Sache des Bauwerbers unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

#### 3.2 Altflächen, Altlasten, Grundwasserschäden

Sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

### F Ziele der Grünordnung

Das Planungsgebiet ist in seiner Fernwirkung als grüner Hang erlebbar. Erhaltenswerter, älterer Gehölzbestand findet sich auf zahlreichen Parzellen. Um auf den Grundstücksflächen auch bei Neubauprojekten diese städtebauliche Qualität zu wahren wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO: GRZ (I) = max. 0,40
- zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO: GRZ (II) = max. 0,60
- Festsetzung vitaler, stadtbildprägender Bäume als zu erhalten
- Begrünung und gärtnerische Gestaltung nicht bebauter Flächen
- Für Neubauprojekte qualifizierte Pflanzgebote auf privaten Flächen
- Begrünung von Flachdächern > 50 m<sup>2</sup>
- Begrünung von Stützmauern
- Insektenfreundliche Beleuchtung

### G Städtebauliche Flächenbilanz

Geltungsbereich	76.540,92 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	66.598,69 m <sup>2</sup>
Davon WA 1	26.901,94 m <sup>2</sup>
Davon WA 2	39.696,75 m <sup>2</sup>
Unbeplant	9.942,23 m <sup>2</sup>

### H Verfahrensvermerk

- 15.12.2021     Aufstellungsbeschluss / Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschuss  
20.12.2021     Erlass einer Veränderungssperre / Stadtrat



## I Anhang

- Bürgerinitiative „Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg“ (2021): Forderung nach Aufstellung eines „nachhaltigen familien- und bürgerfreundlichen Bebauungsplanes (bzw. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), der den Charakter des Viertels erhält“.
- Scholl Arthur (2021): Protokoll zur Beobachtung eines Fledermaus-Jagdhabitates vom 06.07.2021

## J Abbildungsverzeichnis

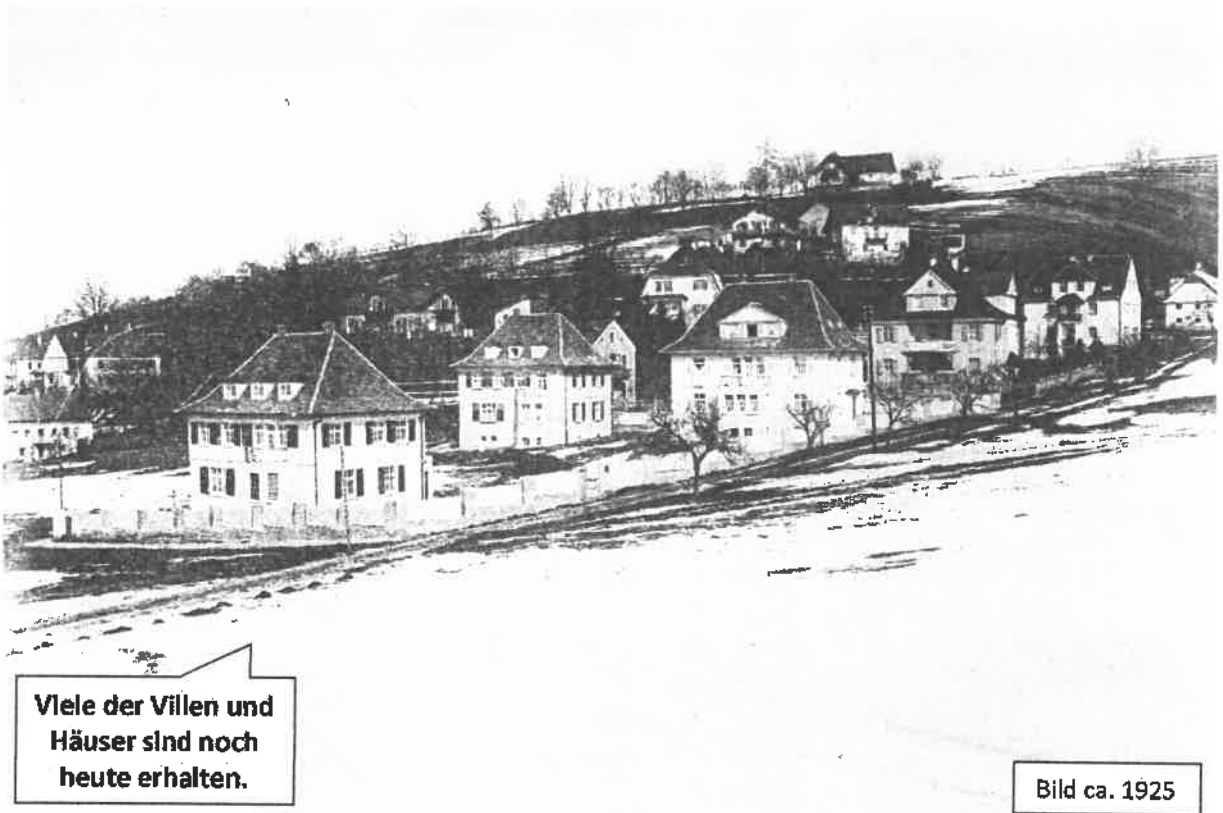
- Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013: geändert 2018, Strukturkarte  
Abb. 2: Regionalplan 13 Landshut: Karte Raumstruktur  
Abb. 3: Auszug aus dem im Februar 2024 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf  
Abb. 4: Stadt Deggendorf: Lageplan  
**Abb. 5: Stadt Deggendorf: Geltungsbereich**  
Abb. 6: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | A Planungsrechtliche Voraussetzungen  
**Abb. 7: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | B Nutzungen**  
Abb. 8: Stadt Deggendorf: Auszug Klimafunktionskarte nach VDI 3787 Stadt Deggendorf  
**Abb. 9: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | E Freiraum und Vegetation**  
**Abb. 10: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | F Dachlandschaft**  
**Abb. 11: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | G Gebäudetypologie**  
Abb. 12: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | H Unterschriften  
**Abb. 13: Stadt Deggendorf: Städtebauliche Analyse | I Historie**  
Abb. 14: BayernAtlas: Hochwassergefahrenkarte

Deggendorf, **den 06.02.2024**

Christoph Strasser  
Abteilungsleiter

## Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg

In der direkten Umgebung des neuen Rathauses  
(Weinstraße / Spitlweg / Franz-Josef-Strauß-Straße)



Viele der Villen und  
Häuser sind noch  
heute erhalten.

Bild ca. 1925

### **Forderung:**

Erarbeitung eines nachhaltigen familien- und bürgerfreundlichen  
**Bebauungsplanes (bzw. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**, der den  
Charakter des Viertels erhält.

### **Bisher:**

Über 130 Befürworter der Initiative (Unterschriften)

### **Kontakt:**

Prof. Dr. Andreas Berl  
Weinstr. 28  
94469 Deggendorf  
Email: [mail@andreas-berl.de](mailto:mail@andreas-berl.de)  
Tel.: 0151/14978504



**Problem:** Im Viertel gibt es bisher **keinen Bebauungsplan**. Daraus ergibt sich direkt die folgende Situation:

- Grundstücke mit alten Gebäuden werden von großen Bauträgern gekauft.
- Die Grundstücke werden durch die Bauträger völlig ausgereizt.
  - Erhaltenswerte, hundertjährige Villen und Häuser werden abgerissen.
  - Die Grundstücke werden mit **größtmöglichen Gebäuden** bebaut.
  - Gärten und Grünflächen verschwinden nahezu vollständig.

#### **Langfristige Nachteile durch den fehlenden Bebauungsplan für Deggendorf:**

- Die Attraktivität des Viertels (und damit auch von Deggendorf) sinkt!
  - Ein geschichtlich wichtiges und durch seine Villen prägendes Viertel Deggendorfs wird durch charakterlose Bauten für immer zerstört.
  - Monotone Gebäude werden errichtet, die die Grundstücke bis zum letzten Quadratzentimeter ausnutzen.
  - Gärten und Grünflächen verschwinden.
  - ➔ Aus einem gewachsenen attraktiven Wohnviertel wird ein gesichtsloses Viertel.
- Das Ziel der Nachverdichtung wird nicht sinnvoll erfüllt!
  - Die entstehenden Wohnblöcke dienen eher als Spekulationsobjekte als zur sinnvollen Nachverdichtung.
    - Extrem hochpreisige Wohneinheiten.
    - Bereits jetzt gibt es beachtliche Leerstände über lange Zeiträume!
  - Familienfreundliche Nachverdichtung wird von vorn herein gar nicht erst angestrebt.
    - Die dort entstehenden Wohnungen sind nicht für Familien geeignet.
    - Viele **kleine hochpreisige** Wohneinheiten zur Gewinnmaximierung.
    - Alibi-Spielplätze: Vorgeschriebene Spielplätze werden notdürftig und nicht nutzungsgerecht umgesetzt.
  - **Aber:** Nur über den Zuzug von Familien kann eine langfristige und sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden.
  - Der fehlende Bebauungsplan **verhindert direkt** die Nachverdichtung durch Familien.
    - Da die Bauträger die Grundstücke bis zum letzten Zentimeter ausbeuten dürfen, können private Käufer immer preislich überboten werden.
    - Kaufwillige Familien können deshalb finanziell nicht mit den großen Bauträgern konkurrieren.
    - Auch für Makler sind Abschlüsse mit den großen Bauträgern attraktiver, als Abschlüsse mit privaten Käufern.
  - ➔ Keine langfristige Strategie für eine sinnvolle Nachverdichtung sichtbar.
- Umweltprobleme durch das Ausreizen der Grundstücke.
  - **Klima:** Gärten und Grünflächen verschwinden nahezu vollständig.
  - **Überflutung:** Flächen werden durch diese Art der Bebauung immer weiter versiegelt. Schon heute ist die Kanal-Infrastruktur stark gefordert.
  - **Verkehr:** Die Gassen in der oberen Weinstraße sind eng. Eine Erweiterung ist aufgrund der Platzbeschränkung nicht möglich. Der Verkehr nimmt aber stetig zu.
    - Stellplätze am Spittweg / obere Weinstraße reichen schon heute nicht aus!
    - Keine Gehwege in der engen oberen Weinstraße vorhanden (nicht möglich).
  - ➔ Probleme bereits heute stark sichtbar.

**Aktueller Auslöser:** Es besteht die Gefahr, dass in der Weinstraße 30 eine weitere alte Villa (1926) durch ein weiteres größtmögliches Gebäude ersetzt wird.



Der damalige Stadtbaumeister konnte sich bei diesem Gebäude auch als Architekt verwirklichen. Es handelt sich mit seiner Stufengiebelarchitektur (ähnlich wie beim alten Rathaus) um eines der herausragenden und erhaltenswerten Häuser im Viertel.

**Das historische Villenviertel am Gaisberg:** Das Viertel um die Weinstraße und den Spittelweg war am Ende des 19. und am Anfang des 20. Jahrhunderts eines der ersten Wohnviertel außerhalb des damaligen Stadtgebietes. Heute gehört es zum engeren Innenstadtbereich. Seine alten Villen und Bürgerhäuser sind ein wichtiger Teil des Stadtbildes und des Charakters von Deggendorf.





**Alte Gebäude im Villenviertel: Diese Villa wurde für eine Wohnanlage abgerissen.**



**Neue Gebäude im Villenviertel: Im Viertel entstanden einige monotone Wohnanlagen ohne Gärten.**



## Vorteile eines Bebauungsplanes:

- Langfristige Erhaltung der Attraktivität des Viertels und damit auch von Deggendorf.
  - Ein gewachsenes historisches Viertel wird erneuert und verschönert.
  - Ein wichtiger Teil Deggendorfs wird geschützt.
- Nachhaltige Nachverdichtung.
  - Ein attraktives Familien- und fußgängerfreundliches Viertel wird geschaffen.
  - Kaufwillige Familien bekommen die Möglichkeit sich anzusiedeln.
- Verhindern von vollständiger Flächenversiegelung.
  - Überflutungsschutz in einem bereits heute sensiblen Bereich.
  - Einige Gärten und Grünflächen werden erhalten.
- Berücksichtigung der Verkehrssituation
  - Enge Straßen werden Kinder- und Fußgängerfreundlich.
  - Stellflächen reichen für die Anwohner aus.

„Den Blick schärfen um Altes zu erhalten und um Neues mit Liebe zu gestalten.“

## Wie kann man so ein Problem angehen? Ein Beispiel aus Weinheim:



Liebe Weinheimer,  
liebe Weinheimerinnen,

der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 21. April 2021 beschlossen, die **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** für die Weinheimer Innenstadt zu überarbeiten.

Über diesen Prozess und Ihre Möglichkeiten, sich einzubringen und zu informieren, möchten wir Sie mit diesem Schreiben informieren.

**Eine Erhaltungssatzung - was ist das?**

Mit Hilfe einer **Erhaltungssatzung** (laut § 172 BauGB) soll erreicht werden, dass die bestehende Charakteristik, die „städttebauliche Eigenart“ eines besonders wertvollen Straßenzugs oder Quartiers, bei baulichen Eingriffen erhalten bleibt.

**Eine Gestaltungssatzung - was ist das?**

In einer **Gestaltungssatzung** werden gestalterische Bedingungen für bauliche Anlagen festgelegt, z. B. Werbeanlagen, Dächer, Fassaden. Es kann auch festgelegt werden, wie einzelne Bauteile, z. B. Gauben oder Fenster, gestaltet werden müssen. Ziel ist die Verbesserung der Gestaltqualität durch ein einheitlicheres Erscheinungsbild.

**Was bedeutet die Überarbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für mich konkret?**

Eine umfassende Bestandsaufnahme hat ergeben, dass unter den heutigen Gesichtspunkten nur noch einzelne Teilbereiche den hohen Anforderungen genügen, die den Erlass einer **Erhaltungssatzung** rechtfertigen: In sieben Teilbereichen (siehe Karte auf der Rückseite) ist eine besondere städtebauliche Eigenart festzustellen, die durch eine **Erhaltungssatzung** geschützt werden soll.

In den übrigen Bereichen soll die bestehende Satzung und damit die besondere notwendige Genehmigung bei Bauvorhaben künftig entfallen. Es ist vorgesehen, die bisherigen Inhalte der **Gestaltungssatzung** dem Grunde nach weitgehend zu erhalten. Allerdings soll künftig stärker zwischen den einzelnen Teilbereichen differenziert werden, z. B. könnten Werbeanlagen an der Bahnhofstraße größer sein als im übrigen Satzungsgebiet. Für Dachgauen außerhalb des Gerberbachviertels könnte es größere Spielräume geben. Die Zulassung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie soll erleichtert werden. Teilweise soll die **Gestaltungssatzung** klarer formuliert werden, z. B. bei der Bestimmung zulässiger Farben. Der Geltungsbereich der **Gestaltungssatzung** bleibt hingegen weitgehend unverändert.

**Wie kann ich mich bei den Aufstellungsverfahren beteiligen?**

Die Stadt Weinheim möchte die Bürgerinnen und Bürger über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus beteiligen und bietet folgende Möglichkeiten dafür in der ersten Phase vom **22. Juni 2021 bis 23. Juli 2021**:

**1) Informationen im Internet**  
Unter [www.weinheim.de/beteiligen](http://www.weinheim.de/beteiligen) haben wir alle Informationen und Satzungsentwürfe für Sie zusammengetragen. Über ein **Beteiligungsfomular** können Sie online Fragen und Stellungnahmen zu den Satzungsentwürfen einreichen.

In **Erklärvideos** (QR-Code mit dem Smartphone scannen) machen wir kurz und einfach verständlich, wozu es diese Satzungen gibt und was sie beinhalten.





## Protokoll "Altes Villenviertel" , Deggendorf, Weinstr.30

### 1. Begehung am 06.07.2021

Manuelle Beobachtung,

Teilnehmer:

- Arthur Scholl, Fledermausfachberater Lkr. Deggendorf
- Margit Eiberweiser, Fledermausfachberaterin Lkr. Deggendorf

Am 06.07.2021 waren wir kurz vor Sonnenuntergang vor dem Grundstück Weinstr.30 in Deggendorf zur manuellen Beobachtung der Fledermausaktivität.

Dabei konnten wir 36 Fledermäuse verschiedener Art zählen, welche von Westen und Süden herkommend in das Grundstück, Weinstr.30 einflogen und hinter dem Haus im Garten verschwanden.

2. Diese Beobachtung veranlasste uns zu einer genaueren Untersuchung. Am 12.08.2021 stellten wir deshalb einen Bat-Corder auf, welcher von 20.00 Uhr bis zum nächsten Tag 06.00 Uhr alle Fledermausrufe aufzeichnete.

Das Ergebnis überraschte uns doch sehr. Insgesamt wurden in dem Zeitraum 522 Fledermausrufe von 14 verschiedenen Arten aufgezeichnet.

Diese Aufzeichnung habe ich dann von Dipl. Biol. Susanne Morgenroth

Biologische Gutachten ,MA Koordinierungsstelle Fledermausschutz Südbayern

Holzhaus 2, 94265 Patersdorf, auswerten und analysieren lassen.

3. Die Auswertung bringt mich - nach Besprechung mit S. Morgenroth - zu dem Ergebnis, daß es sich hier um eine Flugroute in ein wichtiges Jagdgebiet der Fledermäuse Deggendorfs handelt.

Da Fledermäuse immer ihren Flugrouten folgen und daran festhalten, wäre es eine starke Beeinträchtigung der Fledermäuse, wenn hier Bautätigkeiten, besonders ein weiterer Ausbau im Garten hinter dem jetzigen Haus erfolgen würde. Manche Fledermausarten jagen immer im selben Jagdhabitat, d.h. sie sind darauf angewiesen. Wird ihnen hier der Zugang zerstört, ist das fatal für diese Art.

4. Um aber genauere Ergebnisse zu erlangen, wäre eine FCS- Maßnahme notwendig, welche von April bis Oktober erfolgen müßte. Außerdem muß nach dem Artenschutzgesetz eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" (saP-Maßnahme) durchgeführt werden.

Fazit:

Fledermäuse sind nach Paragraph 44 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders und streng geschützt. Das betrifft nicht nur die Tiere selbst, sondern auch ihre Quartier, Ruhe- und Lebensstätten. Und, wie hier bei dem Grundstück ,Weingartenstr. 30 in Deggendorf, wo ein wichtiges Jagdgebiet beginnt, bzw. eine Einflugroute ins Jagdgebiet festgestellt wurde, sollte dies unbedingt geschützt und erhalten werden.

Meine Empfehlung lautet daher:

Das alte Gebäude ist, wenn möglich, zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, darf eine Neubebauung nur in der Größe des jetzigen Hauses erfolgen.

Hochachtungsvoll

Arthur Scholl

Rörertr.22

94469 Deggendorf

ehrenamtlicher Fledermausfachberater

für den Landkreis Deggendorf

Tel. 0160-96204936

Taxon	altes_Villenviertel (12.08.21) in Rufsekunden[s]
Alpenfledermaus ?	10,557
Bartfledermaus unbestimmt	6,056
Großer Abendsegler	1,896
Kleinabendsegler	1,765
Myotis	3,763
Nordfledermaus	1,78
Nyctaloid	2,02
Pipistrelloid	40,562
Rauhautfledermaus	115,138
Unbestimmt	46,126
Wasserfledermaus	2,146
Weißrandfledermaus	98,664
Zwergfledermaus	20,691
kleine Myotis	5,674
mittelfrequente Pipistrelle	201,5641
tieffrequente Pipistrelle	8,509
# Aufnahmen	522
# Sekunden	566,6764
# Sessions	1





Kein Element zur Auswahl

orf