STADT DEGGENDORF



© BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2020

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 169 „BRÄUGASSE“

ENTWURF VOM 04.04.2024

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung....3

B Planungsrechtliche Situation....3

C Beschreibung des Planungsgebiets....6

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung....7

E Erschließung....16

F Gestalterische Ziele der Grünordnung....17

G Umweltbericht....17

H Städtebauliche Flächenbilanz....29

I Verfahren....29

J Abbildungsverzeichnis....30

K Anhang....30

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Deggendorf beabsichtigt einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Altstadtareals zwischen Bräu und Rosengasse aufzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da auf den dortigen Grundstücken ein hoher Veränderungsdruck liegt, der seinen Ausdruck in gezielten Grundstückskäufen und Gebäudeabbrüchen findet. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Neuplanung erforderlich. Ziel dabei ist es, ein nutzungsgemischtes Quartier in einer für das Altstadtensemble verträglichen Dichte zu entwickeln, die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr zu ordnen sowie die fußläufige Durchlässigkeit sicherzustellen.

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.

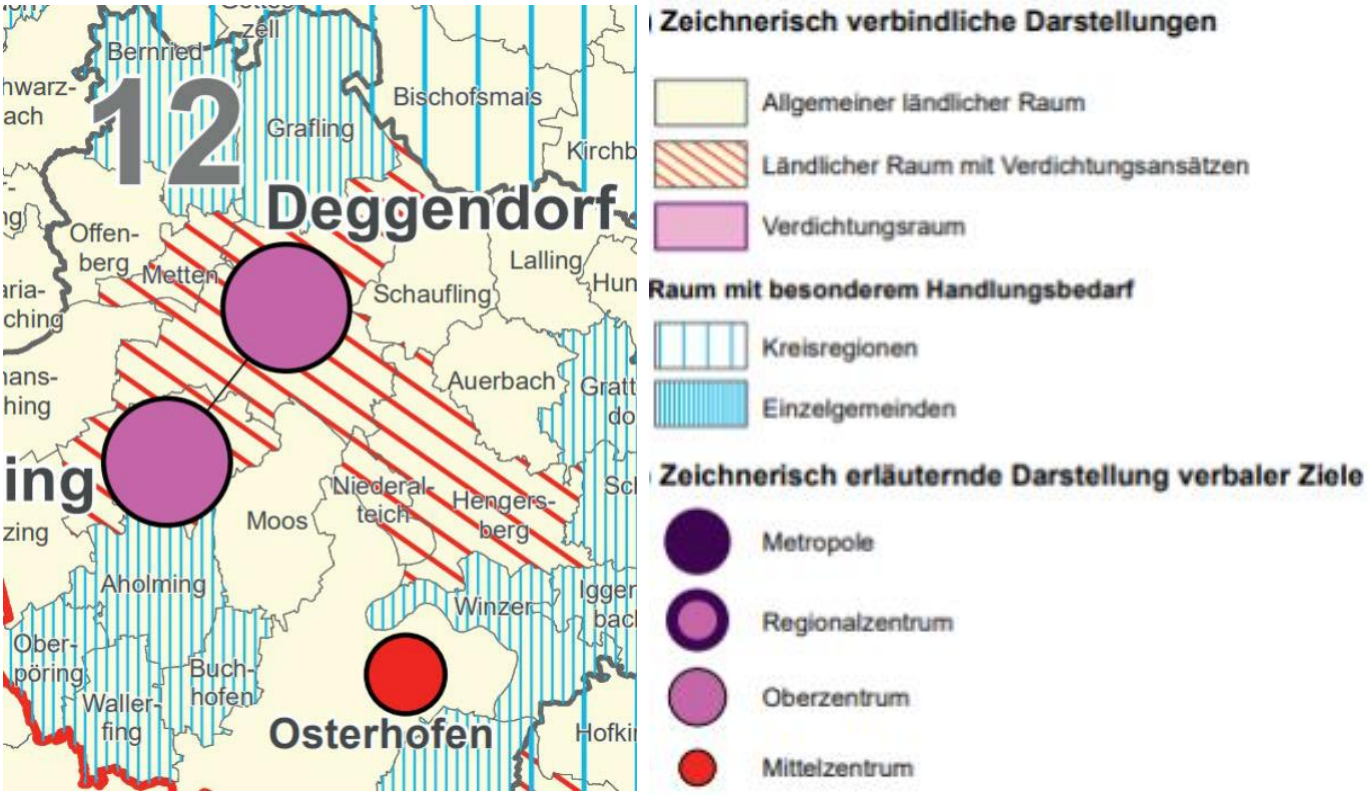


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende 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.

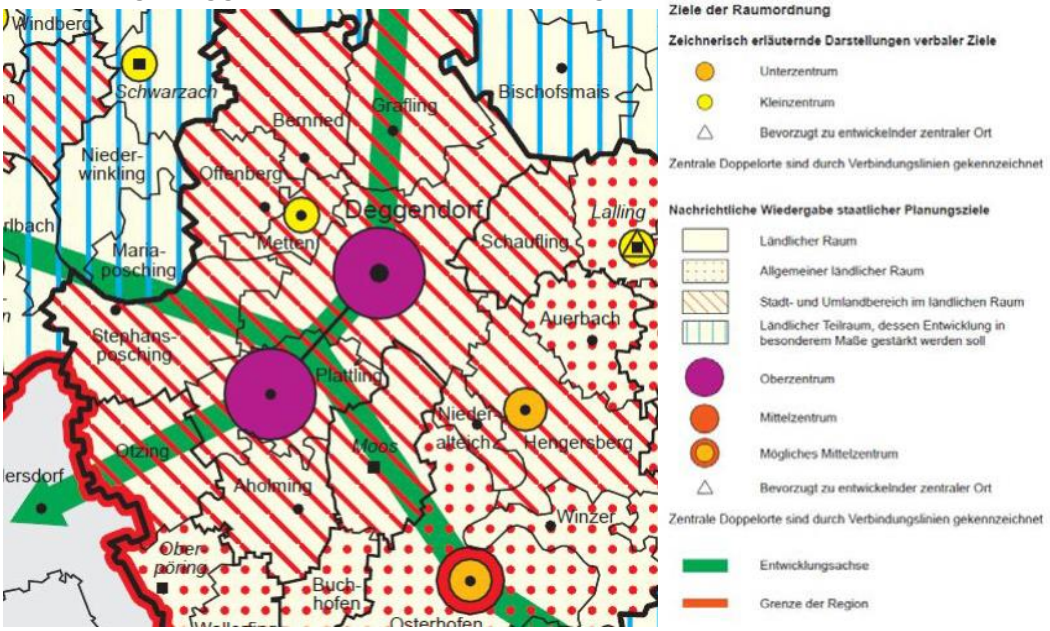


Abb. 2: Regionalplan 13 Landshut, Karte Raumstruktur

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

Teil A I Leitbild

1 (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 Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

2 (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 und Gebäudeabbrüchen findet begründen die Planungsinteressen der Stadt Deggendorf für den hier in Frage stehenden Raum. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Neuplanung erforderlich. Ziel dabei ist es, ein nutzungsgemischtes Quartier in einer für das Altstadtensemble verträglichen Dichte zu entwickeln, die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr zu ordnen sowie die fußläufige Durchlässigkeit 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 aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Deggendorf entwickelt.

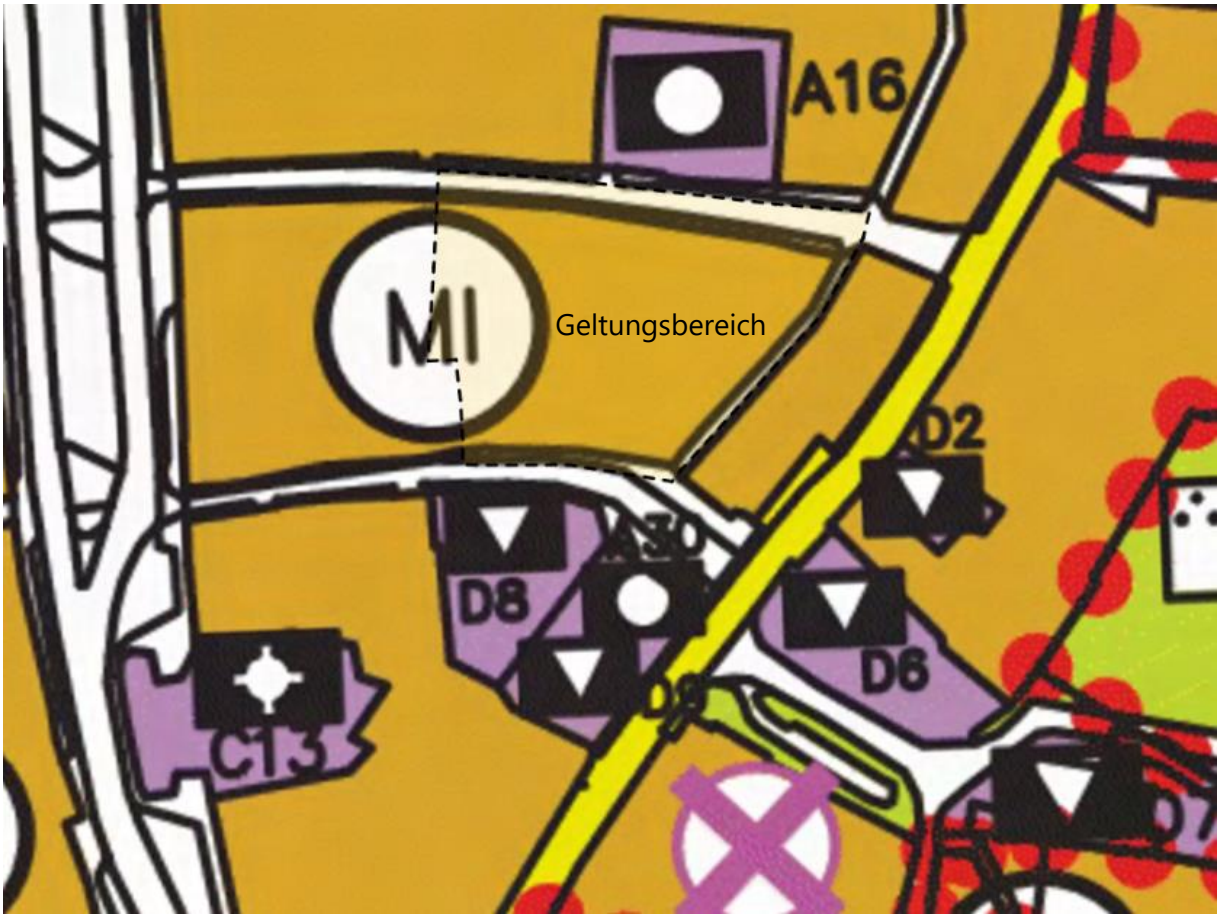


Abb. 3 Auszug aus dem 2022 geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf

Dieser stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet MI dar, ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Der Landschaftsplan trifft dazu keine zusätzlichen Aussagen.

C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Deggendorfer Altstadt und wird begrenzt durch die Bräugasse im Norden, die Rosengasse im Süden, an den Luitpoldplatz angrenzende Bebauung im Westen sowie die Östliche Zwingergasse im Osten. Es fügt sich zwischen drei Einzelbaudenkmälern in sein historisches, städtebauliches Umfeld ein.

2. Geltungsbereich



Abb. 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 111, 112, 112/2, 113, 114, 115, 116, 120/4, 120/5, 127, 128, 129 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 107, 130/2 und 133/1. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 6000 m².

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Die planmäßige Struktur der Deggendorfer Altstadt geht auf Ihre Gründung im Hochmittelalter zurück. An einer Wegekreuzung entstand damals das charakteristische und klare Ordnungsmuster, welches bis heute unverkennbar im Stadtgrundriss ablesbar ist. Die Wesensmerkmale historischer Altstädte unterliegen einem starken Veränderungsdruck, den es zu gestalten gilt. Auch in Deggendorf zeigten sich die typischen Fehlentwicklungen der Gründer- und Nachkriegszeit: mangelhaft ausgestattete Wohnungen mit Belichtungs-, Besonnungs-, und Hygienemängeln – verursacht durch das fortschreitende Verbauen der Innenhöfe, störende Gewerbebetriebe, hohe Verkehrsbelastungen, mangelnde Grünflächen, fehlende attraktive Aufenthaltsbereiche, die in der Konsequenz zu einer schleichenden Entvölkerung des Stadtkerns führten. Durch eine Fülle städtebaulicher Konzepte und Maßnahmen ist es gelungen in weiten Tei-

len der Deggendorfer Altstadt die historische Bausubstanz zu bewahren, behutsam weiterzuentwickeln und die Altstadt, neben Ihrer Wohnfunktion, entsprechen ihrem geschichtlichen Hintergrund als Handels- und Dienstleistungszentrum zu bewahren und weiter zu beleben.
Die einst durch lockere Blockrandbebauung gefassten Straßenräume der Bräu- (ehemals Arachauergasse) und Rosengasse haben jüngst durch Gebäudeabbrüche ihre klare Fassung verloren und fransen derzeit in einen undefinierten Hybriden aus Parkplatz und Wohnhinterhof mit unzureichender Begrünung und von geringer Aufenthaltsqualität aus. Es handelt es sich um einen ehemaligen Klostergarten, welcher früher stellenweise mit Nebengebäuden bebaut und nach Osten hin von einer Kapelle als Abschluss begrenzt war.

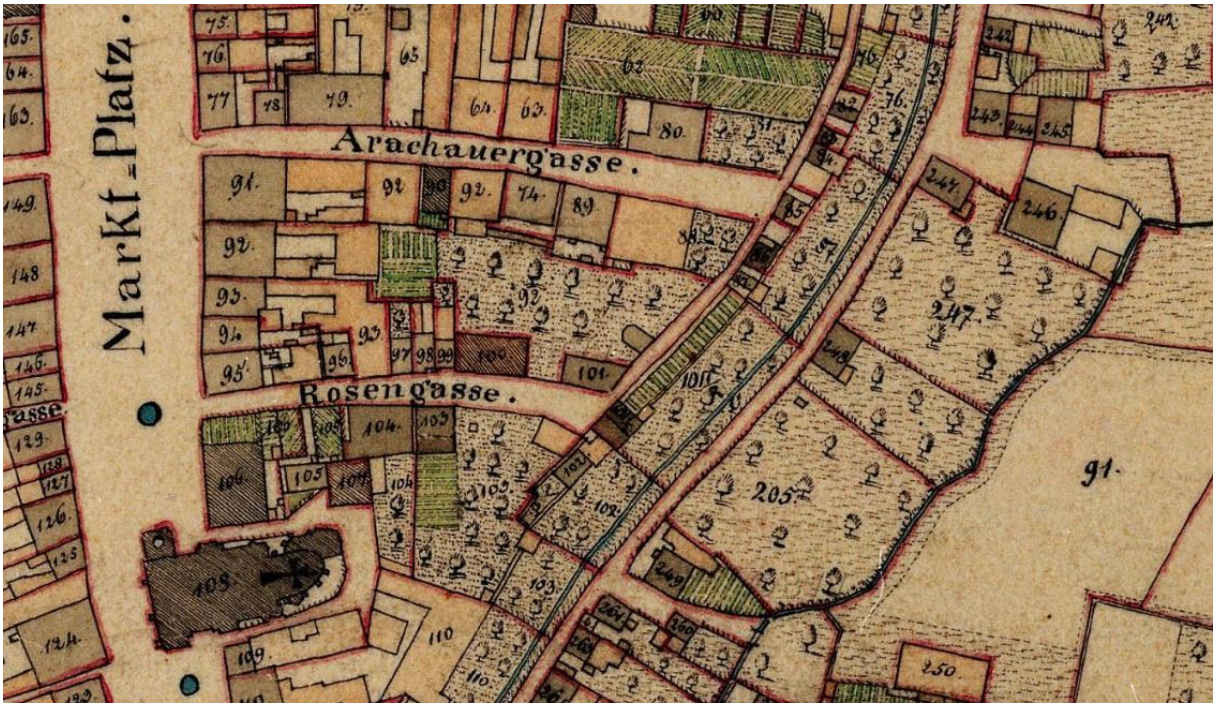


Abb. 5: Auszug aus dem Urkataster

Ende des 19. Jahrhunderts entstand an der heutigen Bräugasse die heutige Traditionsgaststätte „Weißbräu“ - nach Umzug aus der Metzgergasse 1893 - mit eigener Braustätte. Als dieses Brauhaus 1992 seinen Betrieb als letzte der ehem. Deggendorfer Brauereien einstellte, wurde dies seitens der Deggendorfer Bevölkerung als herber Verlust empfunden. Mit dem „Weißbräu“ samt Biergarten findet sich heute eine historisch erhaltenswerte städtebauliche Struktur, welche in die Entwicklung des Quartiers integriert werden soll. Trotz der Lage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein Einzelbaudenkmal. Im nahen Umfeld finden sich jedoch mit dem *Wohnhaus* in der *Rosengasse 11 aus dem 17./18. Jh.*, dem Neo-Renaissancebau der ehemaligen *Fronfeste* in der Bräugasse 15, dem Neo-Barockgebäude des *Stadtmuseums* am Östl. Stadtgraben, dem ehemaligen Langhaus der profanierten *Kapuzinerkirche* (heute *Kapuzinerstadel)* am Maria-Ward-Platz 10 sowie dem Gebäudeensemble entlang des Stadtplatzes zahlreiche Einzelbaudenkmäler. Entsprechend wichtig ist es, dass sich das zukünftige Quartier in rücksichtsvoller Dichte und qualitätvoller Gestaltung in seine bauliche Umgebung einfügt.
Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich drei Bodendenkmäler wovon eines sich über den gesamten Geltungsbereich erstreckt.

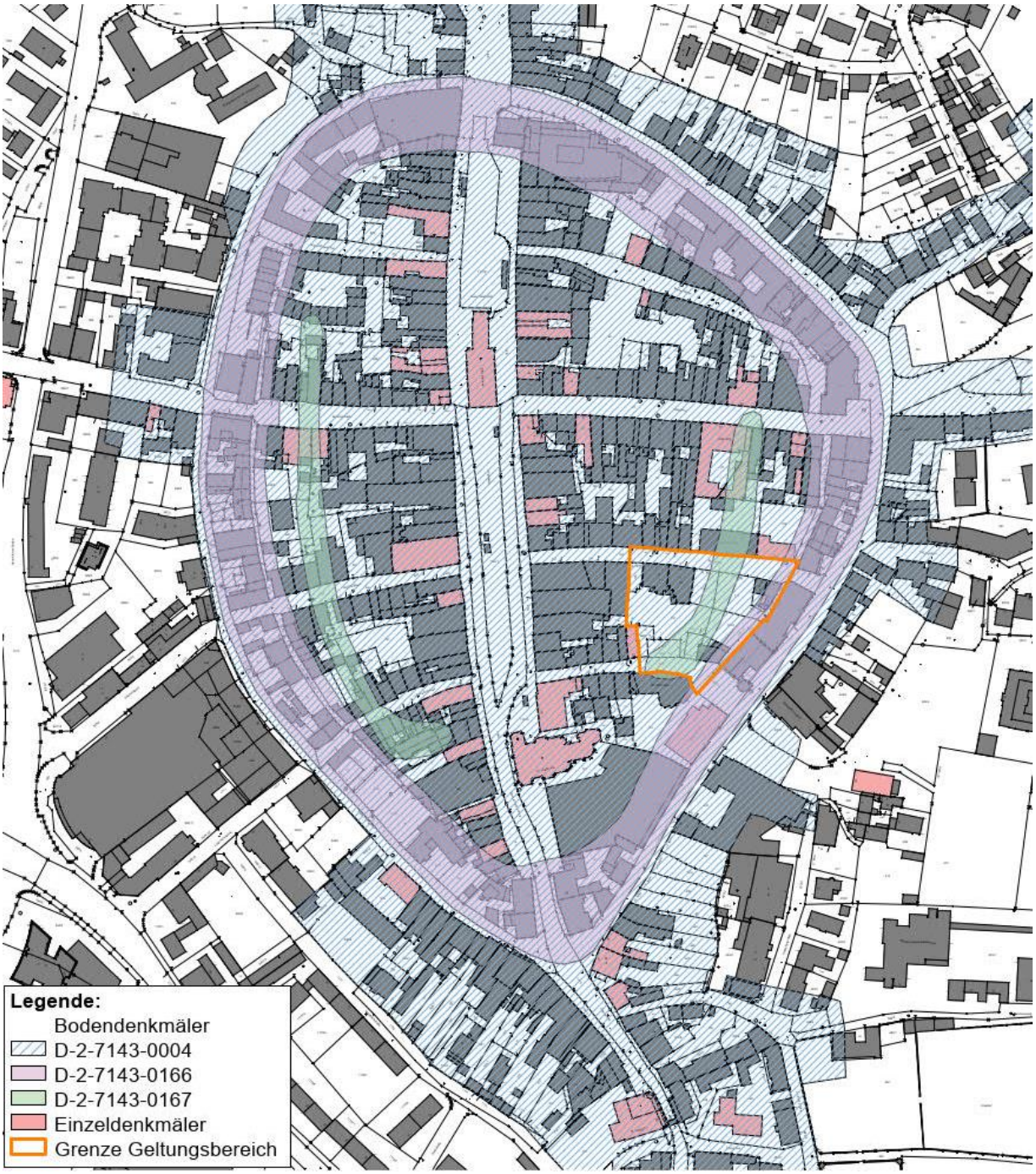


Abb. 6: Denkmalübersicht

Verkehrlich ist das Quartier über die Bräu- und Rosengasse erschlossen, welche beide als Einbahnstraßen angeordnet sind. Für den Fußverkehr ist das Quartier derzeit über die Baulücken entlang der Bräu- und Rosengasse erreichbar, eine Anbindung an die Östliche Zwingergasse fehlt.

2. Städtebauliches Konzept

Da, wie bereits unter „1. Städtebauliche Grundlagen“ beschrieben innerstädtisch divergierende Strukturen entstanden sind, soll auch dieses in weiten Teilen als Brache zu bezeichnende Areal unter Beachtung des historischen Umfelds behutsam, aber dennoch zeitgemäß entwickelt werden. Entstehen soll eine teilweise durchbrochene Blockrandbebauung, welche eine innenstadt-

typische Mischnutzung aus Wohnen und die Innenstadt belebenden Ladengeschäften, Gastronomie, Praxen, Kunsthandwerk, und ähnlichem aufnehmen kann. Der Block soll dabei an allen Seiten, die an den öffentlichen Raum grenzen zumindest einmal durchbrochen sein, um zum einen die Durchlässigkeit für den Fußverkehr zu gewährleisten und die Auffindbarkeit sowie den halböffentlichen Charakter der Traditionsgaststätte zu stärken. Aus stadtklimatischen Gründen ist die Begrünung der Innenhöfe und Plätze im Altstadtbereich ein aktuelles Ziel der Stadtentwicklung, um der bereits heute nachweisbaren hohen Überwärmung entgegenzuwirken. So zeigt die im Rahmen des Modellvorhabens „Klimagerechter Städtebau“ erhobene Klimafunktionskarte nach VDI 3787 auf, dass in der durch sehr hohen Versiegelungsgrad geprägten Altstadt ein intensiver Wärmeinseleffekt vorliegt, welcher mit geringer Feuchtigkeit, starken Windfeldstörungen, einem geringen Luftaustausch und einer erhöhten Luftschadstoffbelastung einhergeht.

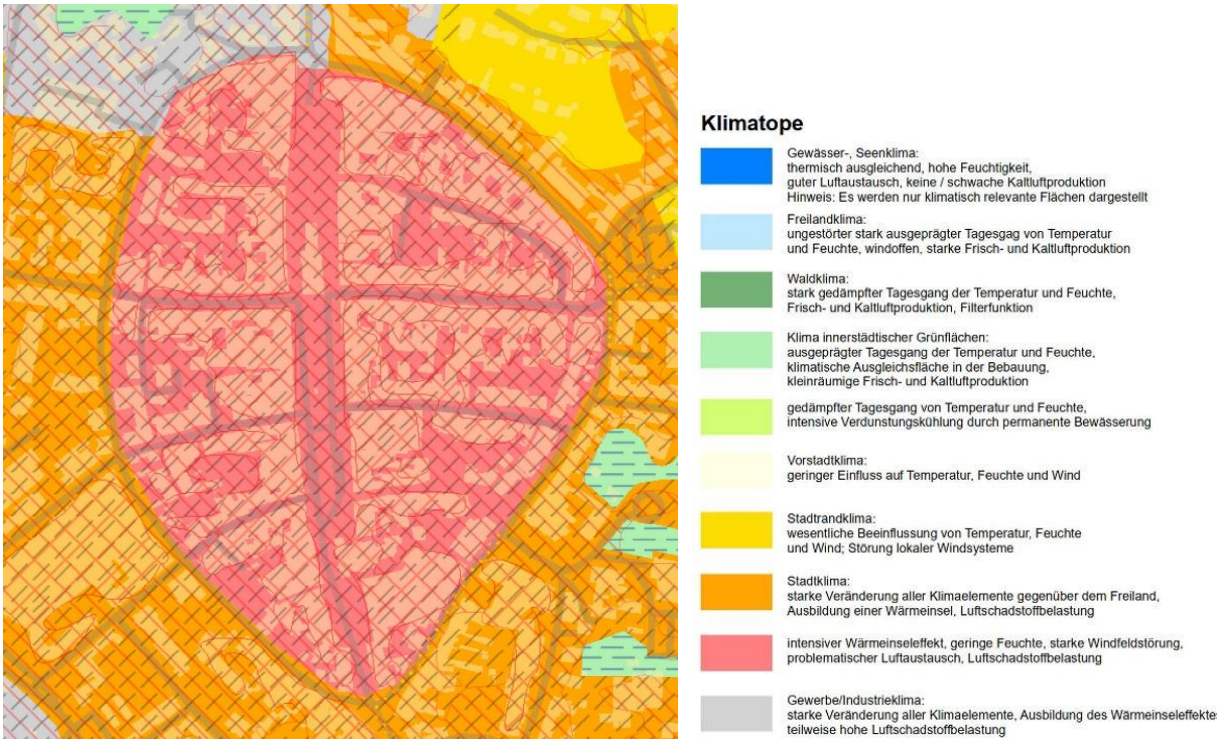


Abb. 7 Auszug Klimafunktionskarte nach VDI 3787 Stadt Deggendorf

Im inneren des Blocks soll ein begrünter Innenhof entstehen. Die Bauraumfestsetzungen ermöglichen es, dass dieser Hof durch einen von der Rosengasse eingeschobenen Baukörper in zwei separate Höfe geteilt und diese damit gefasst werden können. Dies bietet den Vorzug, dass zum einen im westlichen Teil, an die Traditionsgaststätte angrenzend, der halböffentliche Hof mit Biergartennutzung bestehen bleiben kann während sich im östlichen Teil ein geschützter, privater Wohnhof entwickeln kann. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs grenzen Fensterlose Brandwände an. In diesem Bereich soll ein Baulückenschluss zulässig sein, welcher eine Erweiterung der Traditionsgaststätte sowie Lagerflächen aufnehmen kann, welche nur geringe Anforderungen an natürliche Belichtung erfordern. Auf diese Weise kann der traditionsreiche Biergarten bestehen bleiben und weiterentwickelt werden, die historische Nutzung als (Kloster)Garten fortgeführt werden und nicht zuletzt ein wertvoller ökologischer Beitrag dazu geleistet werden den intensiven Wärmeinseleffekt im stark versiegelten urbanen Raum abzumildern und damit das Mikroklima sowie die Luftqualität zum Wohl der Allgemeinheit positiv

zu beeinflussen. Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze müssen zu Gunsten von Begrünung und Aufenthaltsqualität in einer Tiefgarage geschaffen werden. Dabei ist insbesondere auf die in „1. Städtebauliche Grundlagen“ aufgeführten Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

2.1 Nutzungsart

Als Gebietskategorie wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, welches in idealer Weise die erforderlichen Festsetzungsmöglichkeiten zum Erreichen der definierten Planungsziele bietet. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO, d. h. Vergnügungsstätten und Tankstellen. Nachdem die Stadt für diesen Bereich ein gemischt genutztes Wohngebiet mit Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören als städtebauliche Zielvorstellung hat, werden die Ausnahmen für diesen Bereich ausgeschlossen.

2.2. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Die Gebäude haben sich hinsichtlich des Maßes Ihrer baulichen Nutzung in das historisch gewachsene Stadtbild einzufügen. Altstadtgerechte Bebauung definiert sich hier über geschlossene Blockrandbebauung aus zu den Gassen hin maximal dreigeschossigen, klaren Baukörpern, mit klarer Adressbildung durch Orientierung der Hauseingänge hin zum öffentlichen Raum. Die festgesetzten Wandhöhen orientieren sich an den Wandhöhen des umgebenden Bestandes.
Die Gebäude haben sich nicht zuletzt auch wegen der auf allen Seiten an den Geltungsbereich angrenzenden Einzelbaudenkmälern hinsichtlich Ihrer Gestaltung rücksichtsvoll in das historisch gewachsene Stadtbild zu integrieren. Altstadtgerechte Gebäude definieren sich hier über:

- Als verputzte Lochfassaden ausgeführte Baukörper mit stehenden, regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil, in überwiegend gedeckter, bevorzugt erdiger Farbgebung welche ohne hervortretende technische Anlagen (beispielsweise Klima-, Lüftungs-, Abluftanlagen, Antennen und Satellitenempfangsanlagen) auskommen.
- Steile Sattel- oder Walmdächer in Ziegeldeckung im Rund- oder Segmentschnitt, welche weder engobiert noch glasiert sind.
- Den sparsamen Einsatz von Dachgauben, welche wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster, möglichst zwischen den Sparren sitzend, verputzt oder mit Kupferblech verkleidet, mit demselben Ziegel wie das Hauptdach gedeckt und ohne außenliegende Verschattungs- und Verdunkelungselemente ausgeführt sind.
- Den sparsamen Einsatz von Dachflächenfenstern, welche in Größe, Art und Form vergleichbar einer Dachausstiegsluke geformt, nahezu flächenbündig mit der Dachhaut eingebracht, in Kupfer gerahmt, vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar angeordnet und ohne außenliegende Verschattungs- und Verdunkelungselemente ausgeführt sind.
- In die Gebäude integrierte Tiefgaragenzu- und ausfahrt.
- Aus Gründen einer optisch ansprechenden Stadtgestaltung sind Müll- und Wertstoffsammelbehälter in die Gebäude zu integrieren. Eine Ausnahme stellen hierbei Mülleimer im Sinne von Straßenmobiliar dar. Für die Biergartennutzung sind für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig.

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 und 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die Wandhöhen, die Dachform, die maximal erlaubte Dachneigung und durch die Bauräume/Baugrenzen/Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO geregelt. Die GRZ wird auf maximal 0,87 festgesetzt. Grund für die Festsetzung einer Überschreitung des in § 17 BauNVO 1990 als Orientierungswert vorgegebenen Werts von 0,8 ist die planerisch gewollte, unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereichs. Im städtebaulichen Umfeld Altstadt befinden sich zahlreiche Grundstücke mit noch weitaus höheren GRZ Werten. Mit der Festsetzung der 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.

2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise

Als zulässige Bauweise wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Baulinien und Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der Hauptgebäude errichtet werden können.

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 des Art. 6 BayBO und die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Damit sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

3. Immissionsschutz

3.1. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3221368-Reva mit Datum vom 22.03.2024 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr

sowie der Gewerbebetriebe und dem Anwohnerparken hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005, den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV sowie den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens dargestellt.
Bezüglich des Verkehrslärmes können im Plangebiet im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) kann es hingegen angrenzend an die Bräugasse zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 1 dB(A) kommen. Des Weiteren können die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen der nördlichen und südlichen Baugrenze überschritten werden. In der Prognose wurden für die Verkehrslärmberechnung in der Bräugasse und der Rosengasse eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (Mindestgeschwindigkeit gemäß Berechnungsprogramm) anstatt der tatsächlich zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 20 km/h (Bräugasse) bzw. Schrittgeschwindigkeit (Rosengasse) berücksichtigt. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen somit aufgrund der berücksichtigten Geschwindigkeit über den tatsächlich anzutreffenden Beurteilungspegeln.
Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sollten schutzbedürftige Räume möglichst an den von der Bräugasse und Rosengasse abgewandten Fassadenseite angeordnet werden. Zusätzlich sollten an besonders ruhebedürftigen Schlafräumen, Kinderzimmern, etc. an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Auf die nächtlichen Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden. Nach gängiger Rechtsprechung sind bei Tagaufenthaltsräumen, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, im Gegensatz zu Schlafräumen Stoßlüftungen durchaus zumutbar.
Im Vergleich mit den Richtwerten der TA Lärm und den Orientierungswerten der DIN 18005 kann festgehalten werden, dass diese unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschimmissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben sowie der geplanten Tiefgarage und dem Biergarten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 169 „Bräugasse“ in großen Teilen des Plangebiets eingehalten werden können. Im Bereich der Baulinien bzw. Baugrenzen angrenzend an die Bräugasse sind vor allem im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) Überschreitungen nicht auszuschließen. An den betroffenen Fassaden sollten keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden. Falls dennoch schutzbedürftige Räume in diesem Bereich vorgesehen sind, so sind deren Fenster mit baulichen Maßnahmen (z. B. Fenster mit Prallscheiben, nicht öffenbare Fenster, etc.) zu versehen, wodurch nach der TA Lärm ein Immissionspunkt vermieden werden kann.
Um sicherzustellen, dass durch die geplante Tiefgaragenzufahrt an den schutzbedürftigen Räumen der nachbarschaftlichen Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftreten, ist ein Mindestabstand der Tiefgaragenzu- & ausfahrt zu diesen von sechs Metern einzuhalten.
Es ist nicht auszuschließen, dass die Spitzenpegel im Nachtzeitraum an der nördlichen Baugrenze angrenzend an die Bräugasse durch das Öffnen und Schließen von Garagentoren sowie

das Türenschlagens auf Parkplätzen teilweise über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Da es sich dabei um in Wohnbereichen übliche Alltagserscheinungen handelt und der Parkplatz zugehörig zum Bürogebäude des Staatlichen Bauamtes Passaus in der Regel auf den Tagzeitraum begrenzt ist, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.
Auf der Grundlage der Prognoseergebnisse (Gesamtbeurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm) wird die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges von 31 bis 40 dB(A) (nördliche Bauparzelle) bzw. 30 bis 37 dB(A) (südliche Bauparzelle) innerhalb des Plangebiets für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die Mindestanforderungen an die Fassaden können dem Kapitel 11.2 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3221368-Reva entnommen werden. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen ist ein Nachweis der Luftschalldämmung für das Plangebiet zu erbringen. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, dass bei der Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen leicht erhöht werden, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.
Bei der Betrachtung des Park- und Fahrverkehrs der geplanten Tiefgarage des Plangebiets auf die angrenzende Bebauung der Bräugasse 13, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber deutlich unterschritten werden (vgl. Anlage 6). In der lautesten Nachtstunde können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Spitzenpegel bei dem nächtlichen Öffnen und Schließen der Garagentore teilweise über den Immissionsrichtwerten liegen können. Da es sich bei dem Immissionsort Bräugasse 13 um ein Bürogebäude handelt, bei dem sich die Nutzung in der Regel auf den Tagzeitraum begrenzt, kann das Erreichen bzw. Überschreiten der Immissionsrichtwerte in der Nacht (Beurteilungspegel wie auch Spitzenpegel) vernachlässigt werden.
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind innerhalb des Plangebiets die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schalltechnisch relevanter Betriebe ist daher ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nach den Anforderungen der TA Lärm zu erbringen.

3.2. Elektromagnetische Strahlung

Nicht relevant.

3.3. Emissionen aus der Landwirtschaft

Nicht relevant.

3.4 Sonstige Immissionen

Nicht relevant.

4. Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Durch die südlich verlaufende Eindeichung besteht ein Hochwasserschutz HQ100. Es ist jedoch ein Risikogebiet für Extremhochwasser (HWextrem).

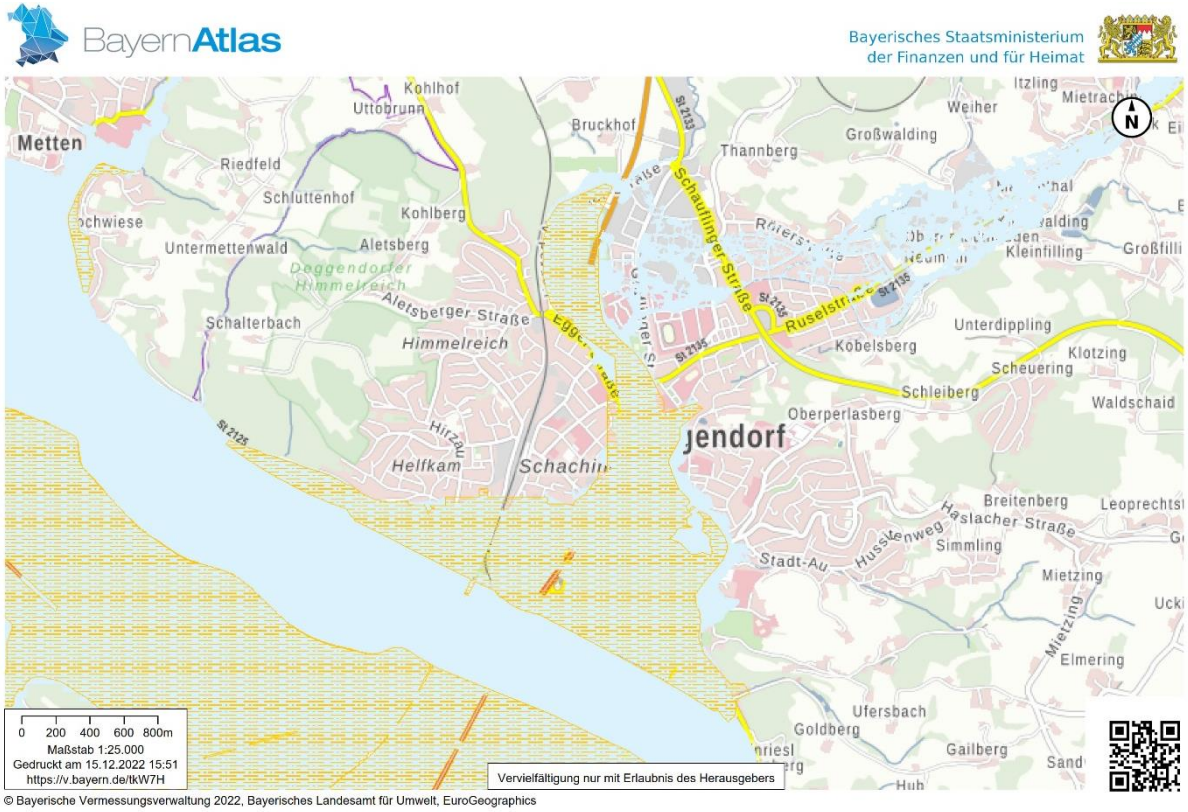


Abb. 8 Umweltgefahren: blau = Hochwassergefahrenfläche HQ extrem; gelb = Geschützte Gebiete HQ 100

Ein HWextrem ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HW100 führt; für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HW100 angenommen. In den erstellten Hochwassergefahren- und –risikokarten ist der Standort des gegenständlichen Bauvorhabens deshalb als ein Gebiet gekennzeichnet, in dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem HWextrem der Donau bestehen; der Standort des Bauvorhabens liegt dementsprechend in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. Die Hochwasserschutzanlagen an der Donau sind zwar auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HW100) ausgelegt und entsprechen den Regeln der Technik, bieten jedoch keinen planmäßigen Schutz vor einem HWextrem der Donau. In Katastrophenfällen, d. h. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. bei einem größeren Hochwasserereignis als dem 100-jährlichen Hochwasserereignis kann das Gebiet daher überflutet werden. Mit der Genehmigung von Vorhaben ist kein Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagen der Anlagen begründet. Der Bauwerber hat bzgl. der verbleibenden Hochwassergefahr eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.

E Erschließung

1. Verkehr

1.1. Motorisierter Verkehr

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem Quartier geschaffen werden. Oberirdische Stellplätze werden aufgrund Ihres hohen Platzbedarfs zu Gunsten einer besseren Grundstücksauslastung, Begrünung des Innenhofs und höheren Aufenthaltsqualität nicht zugelassen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Bräugasse, welche bereits das Staatliche Bauamt anbindet, um den motorisierten Verkehr zu bündeln, die Rosengasse verkehrlich zu beruhigen und Verkehrsflächen im Innenstadtbereich auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Rosengasse soll weitestgehend vom Kfz-Verkehr freigehalten werden, da sich die Stadt Deggendorf das städtebauliche Ziel einer qualitätvollen „Grünen Achse“ zwischen Luitpoldplatz und Naherholung am Klosterberg (auch entlang die Rosengasse) gesetzt hat. Die städtebauliche Gestaltung dieser Ache soll zu kleinklimatischen Verbesserungen der im städtischen Klimaanpassungskonzept als Hitzeinsel identifizierten Altstadt beitragen und dabei insbesondere dem Fuß- und Radverkehr für eine optimierte Anbindung von Grün- / Freiräumen an innenstadtnahe Wohnquartiere dienen. Entlang dieser Achse liegen zahlreiche Gebäude mit öffentlicher Nutzung, wie die Stadtbibliothek, das Stadtmuseum, das Handwerksmuseum, der Kapuzinerstadl sowie die Grundschule Theodor Eckert, Mittelschule Theodor-Heuss und Realschule Maria-Ward, welche allesamt von vielen Nutzern zu Fuß oder mit dem Rad besucht werden. Anlieferungen hingegen sollen weiterhin sowohl über die Bräugasse als auch über die Rosengasse erfolgen können.

1.2. Fußverkehr

Für den Fußverkehr soll im Altstadtbereich eine möglichst hohe Durchlässigkeit geschaffen werden. Daher ist neben dem öffentlichen Fußweg östliche Zwingergasse – historischer Verlauf des Zwingers der Deggendorfer Stadtbefestigung – auch über den halböffentlichen westlichen Innenhof eine Durchwegung für Fußgänger zu errichten und von Einzäunungen und Absperrungen uneingeschränkt freizuhalten.

2. Versorgung

2.1. Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Deggendorf und ist gesichert.
Aufgrund der Lage innerhalb der historischen Altstadt und des räumlichen Zusammenhangs zum Ensemblebereich Altstadt sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie zur Bewahrung einer homogenen Dachlandschaft auf an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Dachflächen unzulässig.

2.2. Wasser

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Deggendorf mit Trinkwasser versorgt.

2.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Deggendorf gesichert.

3. Entsorgung

3.1. Abwasser

In der Altstadt ist ein Mischsystem für die Abwasserabführung vorhanden. Das Baugebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser kann in das bestehende Kanalsystem abgeleitet werden.

3.2 Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald. Die Müllabfuhr kann im Norden über die Bräugasse und von Süden über die Rosengasse das Gebiet anfahren. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z. B. Altglas, Altkleider, etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

F Gestalterische Ziele der Grünordnung

Leitlinien für das Grünkonzept sind:

- die Durchlässigkeit des Quartiers durch eine Fußwegeverbindungen sicherzustellen, weshalb am westlichen Rand des Plangebiets eine Durchwegung anzulegen ist und Einfriedungen die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen nicht zugelassen sind.
- die positive Beeinflussung des Mikroklimas durch hohen Grünflächenanteil mittels Baumerhalt, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung und gärtnerischer Gestaltung der Innenhöfe.
- der Erhalt des Gaststättenstandortes mit Biergarten

G Umweltbericht

1. Einleitung

Mit der Festsetzung von neuem Baurecht und der anschließenden Umsetzung, d. h. der Erschließung und Bebauung von Flächen werden in der Regel Umweltwirkungen ausgelöst, die als „Eingriffe“ in den Naturhaushalt gelten und soweit wie möglich zu vermeiden oder auszugleichen sind.
Zur Ermittlung und Planung dieser Maßnahmen dient der sogenannte „Umweltbericht“ als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
Im vorliegenden Fall sind von der geplanten baulichen Entwicklung fast ausschließlich bereits versiegelte oder baulich genutzte Flächen und nur stark untergeordnet Grünflächen betroffen.

Durch die Planung können daher im Gegensatz zum üblichen Fall positive Umweltwirkungen ausgelöst werden.
Im Folgenden sollen hierzu die relevanten Angaben zur Betroffenheit von Umwelt-Schutzgütern zusammengestellt werden, um in den für die Planung notwendigen Abwägungen die entsprechenden Belastungen oder auch Aufwertungen sachgerecht berücksichtigen zu können.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan soll für das Gebiet zwischen Rosengasse und Bräugasse die künftige Nutzung und die Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden städtebaulich geordnet werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6000 m².
Da, wie bereits unter „1. Städtebauliche Grundlagen“ beschrieben innerstädtisch divergierende Strukturen entstanden sind, soll auch dieses in weiten Teilen als Brache zu bezeichnende Areal unter Beachtung des historischen Umfelds behutsam, aber dennoch zeitgemäß entwickelt werden. Entstehen soll eine teilweise durchbrochene Blockrandbebauung, welche eine innenstadttypische Mischnutzung aus Wohnen und die Innenstadt belebenden Ladengeschäften, Gastronomie, Praxen, Kunsthandwerk, und ähnlichem aufnehmen kann. Der Block soll dabei an allen Seiten, die an den öffentlichen Raum grenzen zumindest einmal durchbrochen sein, um zum einen die Durchlässigkeit für den Fußverkehr zu gewährleisten und die Auffindbarkeit sowie den halböffentlichen Charakter der Traditionsgaststätte zu stärken. Aus stadtklimatischen Gründen ist die Begrünung der Innenhöfe und Plätze im Altstadtbereich ein aktuelles Ziel der Stadtentwicklung, um der bereits heute nachweisbaren hohen Überwärmung entgegenzuwirken. So zeigt die im Rahmen des Modellvorhabens „Klimagerechter Städtebau“ erhobene Klimafunktionskarte nach VDI 3787 auf, dass in der durch sehr hohen Versiegelungsgrad geprägten Altstadt ein intensiver Wärmeinseleffekt vorliegt, welcher mit geringer Feuchtigkeit, starken Windfeldstörungen, einem geringen Luftaustausch und einer erhöhten Luftschadstoffbelastung einhergeht. Im inneren des Blocks soll ein begrünter Innenhof entstehen. Die Bauraumfestsetzungen ermöglichen es, dass dieser Hof durch einen von der Rosengasse eingeschobenen Baukörper in zwei separate Höfe geteilt und diese damit gefasst werden können. Dies bietet den Vorzug, dass zum einen im westlichen Teil, an die Traditionsgaststätte angrenzend, der halböffentliche Hof mit Biergartennutzung bestehen bleiben kann während sich im östlichen Teil ein geschützter, privater Wohnhof entwickeln kann. Auf diese Weise kann der traditionsreiche Biergarten bestehen bleiben und weiterentwickelt werden, die historische Nutzung als (Kloster)Garten fortgeführt werden und nicht zuletzt ein wertvoller ökologischer Beitrag dazu geleistet werden den intensiven Wärmeinseleffekt im stark versiegelten urbanen Raum abzumildern und damit das Mikroklima sowie die Luftqualität zum Wohl der Allgemeinheit positiv zu beeinflussen. Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze müssen zu Gunsten von Begrünung und Aufenthaltsqualität in einer Tiefgarage geschaffen werden. Dabei ist insbesondere auf die in „1. Städtebauliche Grundlagen“ aufgeführten Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.
Im Geltungsbereich teilen sich die geplanten Flächen nach der Überplanung im Einzelnen wie folgt auf:

1. Öffentliche Erschließungsflächen (Bestand): ..... 1865 m²
2. Nettobauland neu ..... 2655 m²
3. Grünflächen..... 1514 m²

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Gesetzliche Grundlagen

Für Bewertungen und Planungen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches sowie
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes

herangezogen. Hinzutreten als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele u. a. des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Immissionsschutzgesetze sowie die zugehörigen einschlägigen Verordnungen.

Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Geltungsbereich ist sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf als Mischgebiet, in Teilen auch als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Habitatpotentialanalyse zu Fledermausbeständen und Gebäudebrütern durchgeführt.

2.1.1. Material und Methode

Die Kontrollen wurden folgendermaßen durchgeführt:

- Innenkontrolle von 3 Gebäuden in der Bräugasse. Haus Nr. 8 (Altes Brauhaus und Wirtschaft) Haus Nr. 10 (Aufgrund von Einsturzgefahr mittlerweile in Abstimmung mit der Fledermausbeauftragten Frau Morgenroth Abbruchgenehmigung erteilt und abgerissen) und Haus Nr. 16. Haus Nr. 18 konnte innen nicht kontrolliert werden. An allen vier Gebäuden erfolgte soweit möglich eine Außenkontrolle.
- Morgendliche und abendliche Aus- und Einflugbeobachtung von Gebäudebrütern und Fledermäusen 1x Frühjahr, 2 x Sommer, 1 x Spätsommer 3 x Winter für je drei Stunden.
- Zusätzliche Erfassung von 9 vollständigen Nächten.
- Termine: 10.5.21, 11.5.21, 20.5.21, 21.7.21, 22.7.21, 23.7.21, 22.8.21, 25.10.21, 02.12.21, 18.3.21
- Zeiss Fernglas
- Taschenlampe mit Rotlicht, sowie flir scout TK Wärmebildgerät, Nachtsichtgerät
- Batcorder III und Batcorder mini

- Fledermausdetektoren: Wildlife Smartphoneaufsatz und SSF Bat 2 und SSF Bat 3



Abb. 9: Lageplan der in der saP untersuchten Gebäude

2.1.2. Ergebnis

Gebäudebrüter

Gebäude Bräugasse 8

- Stadttauben (unter dem Außendach)
- ca. 1-2 Paare des Haussperlings (unter dem Außendach)

Gebäude Bräugasse 10

- Eine große Anzahl an Stadttauben (im halboffenen Areal)
- Ein Pärchen des Hausrotschwanzes (an dem Balkon der ehemaligen Wohnung)
- ca. 3-5 Paare des Haussperlings (im halboffenen Areal)

An der mit Efeu bewachsenen östlichen Außenwand des Gebäudes Bräugasse 4, neben der Wirtschaft Haus Nr. 8 wurde eine Brutkolonie des Feld- (möglicherweise auch Haussperling) beobachtet (ca. 20 Tiere)

Gebäude Bräugasse Nr. 16

- Ein Pärchen des Hausrotschwanzes (unter dem Dach)

Gebäude Bräugasse Nr. 18

- Kein Nachweis

In allen untersuchten Häusern wurden keine Mauerseglernester gefunden. Einfliegende Mauersegler oder Dohlen sowie Schwalben (Mehl- und Rauchschwalbe) wurden nicht beobachtet. Der Turmfalke fehlte ebenfalls.

Gebäudebrüter Potenzialarten

Von den potenziell vorkommenden Gebäudebrütern wurden festgestellt:

- Hausrotschwanz *(Phoenicurus ochruros)* Schutzstatus: nicht gefährdet, besonders geschützt gem. BNatSchG.
- Haussperling *(Passer domesticus)* Schutzstatus: nicht gefährdet, besonders geschützt gem. BNatSchG. RL By. Vorwarnstufe

- Feldsperling *(Passer montanus)* Schutzstatus: nicht gefährdet, besonders geschützt gem. BNatSchG. RL By. Vorwarnstufe

Bei den Haussperlingen, die zum kleinen Teil ihre Brutplätze in dem teilweise entkernten Haus Nr. 10 hatten, handelt es sich um rückläufige Arten (RL By. Vorwarnstufe). Ein

besonderes Augenmerk soll auf die große Sperlingskolonie gelegt werden, welche sich in der mit Efeu bewachsenen östlichen Hauswand in der Bräugasse Nr. 4 befindet. Diese ist allerdings nicht direkt vom Eingriff betroffen, könnte jedoch durch vermehrte Störung vergrämt werden. Alle europäischen Vogelartenarten sind besonders geschützt § 39 Abs. 1 BNatSchG. Die Stadttauben, die in den Gebäuden 8 und 10 zahlreiche Brutplätze unterhalten, haben keinen naturschutzrelevanten Schutzstatus aber unterliegen ebenso wie alle anderen Arten dem Tierschutzgesetz (insb. §4 und §5).

Fledermäuse

Am Gebäude Bräugasse 8 wurden folgende ausfliegende Fledermäuse beobachtet

- 1 - 2 Bartfledermäuse spec. (Große oder Kleine Bartfledermaus) am 10.5.21
- 2 Pipistrellen (vmtl. Weißrandfledermaus, evtl. Rauhautfledermaus) am 22.7.21

Am Gebäude Bräugasse 10 (teil abgerissen) wurden folgende ausfliegende Fledermäuse beobachtet

- 6 Abendsegler am 10.5.21 und 6 Abendsegler am 22.7.21
- 2 Nordfledermäuse am 22.7.21
- ca. 3 Pipistrellen (vmtl. Weißrandfledermaus, evtl. Rauhautfledermaus) am 10.5.21 und am 22.7.21 sowie 22.8.21
- 1 Pipistrellus am 25.10.21 und am 18.3.22

Am Gebäude Bräugasse 16 (Wohngebäude) wurden folgende ausfliegende Fledermäuse beobachtet:

- 1 Bartfledermaus spec. (Große oder Kleine Bartfledermaus) und 1 Pipistrellus spec. am 10.5.21
- 1 Pipistrellus spec. (vmtl. Weißrandfledermaus, evtl. Rauhautfledermaus) am 22.7.21 sowie 22.8.21

Am Gebäude Bräugasse 18 (Wohngebäude) wurden folgende ausfliegende Fledermäuse beobachtet:

- 1 Pipistrellus spec. (vmtl. Weißrandfledermaus, evtl. Rauhautfledermaus) am 22.7.21 (Übergangsquartier)

In Keinem der drei Gebäude wurden innen im Dachboden Fledermausspuren gefunden. In Keinem der vier an der Außenfassade kontrollierten Gebäude wurden Fledermausspuren registriert.

Gebäudefledermäuse Potenzialarten

Von den potenziell vorkommenden Gebäudefledermäusen wurden 8 – 10 Fledermausarten gefunden. Die sogenannten Zwillingsarten sind mit der Methodik nicht voneinander zu unterscheiden.

- Breitflügelfledermaus *(Eptesicus serotinus)*
- Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipistrellus)*

- Große/Kleine Bartfledermaus *(Myotis mystacinus/brandtii)*
- Zweifarbfledermaus *(Vespertilio murinus)*
- Weißrand/Rauhautfledermaus (*Pipistrellus kuhlii/nathusii)*
- Große Abendsegler *(Nyctalus noctula)*
- Mopsfledermaus *(Barbastella barbastellus)*

Alle genannten Arten sind im Stadtgebiet bekannt. Es kann sich in den Fledermausgruppen zusätzlich eine weitere Art befinden, die anhand der Rufe noch nicht sicher bestimmt werden konnten. Z.B. könnte die Alpenfledermaus *(Hypsugo savii)* eine sich nach Norden ausbreitende Art - bereits im Stadtgebiet vorkommen, die Bestimmung ist aufgrund fehlender Sozialrufe jedoch nicht sicher.
Die Gebäude, vor allem das alte Bräuhaus Nr. 8 und das Haus Nr. 10 sind bestehende Fledermausquartiere für Nord-, Große/Kleine Bart-, Weißrandfledermaus und Großer Abendsegler sowie potentielle Quartiere für weitere Fledermausarten wie Zwerg-, Breitflügel-, Zweifarbfledermaus. Da Gebäudefledermäuse auch in den Gebäuden
überwintern können, wurde eine Überprüfung im Herbst/Winter bei günstigen
Wetterbedingungen vorgenommen. Anhand der Daten ist zu erkennen, dass im Winter 2021/22 keinen Hinweis auf ausfliegende oder schwärmende Fledermäuse im Winter und damit keinen Hinweis auf ein größeres Wintervorkommen in den betroffenen Häusern Nr. 8, Nr. 10, Nr. 16 und Nr. 18 vorliegt.
Alle europäischen Fledermausarten stehen unter strengem Schutz und sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG geschützt.

2.1.3. Auswirkungen

Verbotstatbestände Gebäude:

Vögel
Ohne Maßnahmen treten bei einer Baufeldfreimachung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung, Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ein. Durch Nutzungsänderung kann eine erhebliche Störung bei Bau, Anlage und Betrieb eintreten.

Vermeidungsmaßnahmen
- Vermeidung der Baufeldfreiräumung in der Zeit von 1.3. bis 1.10. (Brutzeit)
- Baufeldfreimachung im Winter vom 1.12 – 1.3. des darauffolgenden Jahres.

Minimierungsmaßnahmen
- Abschirmen der Sperlingskolonie im Efeu an Wand von Bräugasse 4 durch geeignete Maßnahmen bei Bau und Betrieb. Ggf. Absprache mit ökologischer Bauleitung (s.u.).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen)
- Bis 01.03. Anbringung von 3 Sperlingsmehrfachkästen im ungestörten Umfeld (ca. 500 m).
- Bis 01.03. Anbringung von 3 Halbhöhlenkästen im ungestörten Umfeld (ca. 500 m)

Fledermäuse
Ohne Maßnahmen treten bei einer Baufeldfreimachung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung, Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ein.

Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidung der Baufeldfreiräumung in der Zeit von 01.03. bis 01.12. (Sommer und Übergangsquartiere).
- Baufeldfreimachung im Winter vom 01.12 – 01.03. des darauffolgenden Jahres.

Minimierungsmaßnahmen

- Ökologische Baubegleitung vor und ggf. während der Baufeldfreimachung.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen)

- Bis 01.03. Anbringung von 5 unterschiedlichen Fledermauskästen im ungestörten Umfeld (1000 m).
- Bis 01.03 Ausgleichsmaßnahmen in einem geeigneten Dachboden (Schaffung von 2 Einflugöffnungen und 5 Dachbodenquartiere). Die Maßnahme wurde bereits im Stadtmuseum umgesetzt (siehe Bericht Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 26.04.2022 mit Update vom 30.05.2022).

Freiflächen:

Bezogen auf die Freiflächen ergeben sich im Verhältnis zu den aktuellen Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt durch die Planung keine erheblichen Verschlechterungen, auch wenn jüngere Baumbestände nur zum Teil als zu erhaltend festgesetzt werden.
Mit den neu festgesetzten Gehölzen kann ein gegenüber dem Bestand deutlich größerer Gehölzbestand neu etabliert werden. Der Grünflächenanteil wird sich merkbar erhöhen, allerdings sind diese Grünflächen mit Tiefgaragen unterbaut und werden künftig intensiv genutzt und frequentiert.

Bewertung der Auswirkungen

In der Gesamtbilanz sind die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt als „Aufwertung“ gegenüber dem Bestand zu bewerten. Mit Hilfe der genannten Maßnahmen lassen sich Verbotstatbestände vermeiden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.
Für die festgestellten Fledermäuse wurden bereits geeignete CEF-Maßnahmen ergriffen, um artenschutzrechtlich unzulässige Schädigungen, Tötungen oder Störungen auszuschließen.
Die für die festgestellten Vögelarten erforderlichen CEF Maßnahmen wurden zum aktuellen Zeitpunkt (Januar 2023) noch nicht umgesetzt.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Die bayerische Übersichtsbodenkarte (1:25.000) gibt für den Raum als Bodentyp „Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ an. Im Gebiet liegen jedoch tatsächlich vor allem anthropogen stark veränderte, d. h. überbaute oder versiegelte Böden vor.

Auswirkungen

Im westlichen Bereich ohne Tiefgaragenbauraum werden sich durch die Planungen keine relevanten Veränderungen ergeben.
Innerhalb der Bau- und Tiefgaragenbauräume wird ein großer Teil der Fläche aufgrund unzulässiger oberirdischer Stellplätze auch mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Allerdings soll im Gegensatz zur jetzigen Oberfläche oberhalb der Tiefgaragendecke ein größerer Teil des

Areals einen neuen Bodenaufbau mit einer Dicke von mindestens 0,6 m erhalten. Damit werden einige Bodenfunktionen in diesen Bereichen teilweise wiederhergestellt.
Die vorliegenden Böden besitzen in Bezug auf die wesentlichen Bodenfunktionen keine oder nur geringe Bedeutung. Die bestehenden Bodenversiegelungen und Überbauungen sind als teils intensive Vorbelastungen zu bewerten.
Im Zuge der Überplanung kann erreicht werden, dass die Versiegelung durch die Festsetzung von Grünflächen begrenzt wird. Im Bereich von festgesetzten Grünflächen ohne Tiefgaragenunterbauung ergibt sich für das Schutzgut Boden damit keine Verschlechterung.
Gegenüber dem nach Art. 34 BauGB möglichen Versiegelungsgrad ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verbesserung.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Durch das Planungsgebiet werden Oberflächengewässer nicht berührt.
Die vorhandene großflächige Überbauung und Versiegelung im östlichen Teilbereich bedeutet eine intensive Störung und Vorbelastung des Wasserhaushaltes. Durch die undurchlässigen Oberflächen wird die Einsickerung von Niederschlagswasser in den Boden und in das Grundwasser unterbunden, das anfallende Oberflächenwasser wird stattdessen den nächsten Vorflutern bzw. der Kanalisation zugeleitet. Hierdurch wird eine signifikante Beschleunigung und Erhöhung der Abflüsse in den aufnehmenden Gewässern verursacht.
Die bestehende intensive Flächenversiegelung ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser als erhebliche Vorbelastung zu bewerten.

Auswirkungen

Künftig werden Oberflächen, soweit sie nicht auch in der Neuplanung für Erschließung bzw. Bauflächen gewidmet werden, mit einer mehr oder weniger starken Bodenschicht (je nach statischer Belastbarkeit der TG-Decke, jedoch mit mindestens 0,6 m Dicke) ausgeführt werden.
Diese Bodenschicht kann und soll in Zukunft einen nennenswerten Teil des Niederschlagswassers aufnehmen. Im westlichen Bereich ist eine Versickerung möglich.

Bewertung der Auswirkungen

Der Wasserhaushalt wird vor allem im östlichen Teilgebiet durch die Sicherung des Grünflächenanteils nicht verschlechtert. Gegenüber dem nach Art. 34 BauGB möglichen Versiegelungsgrad ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verbesserung.
Erhebliche anderweitige, qualitative Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt, wie z. B. Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, werden durch geeignete Schutzmaßnahmen ausgeschlossen bzw. auf ein unerhebliches Maß begrenzt.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Die Fläche wird durch Emissionen aus den Heizanlagen im Gebäudebestand und aus den Verkehrsbewegungen belastet. Diese Belastung bewegt sich allerdings in einem für Siedlungsflächen durchschnittlichen Rahmen. Die Fläche weist keine erheblichen Einschränkungen gegenüber der natürlichen Durchlüftung auf.

Auswirkungen

In Bezug auf die Heizungsanlagenemissionen ist aufgrund der heute üblicherweise eingesetzten Technik trotz einer Zunahme der Wohn- und nichtstörenden Gewerbeeinheiten mit einer nur relativ geringen Zunahme an Emissionen zu rechnen.
Durch die Tiefgarage werden etwa im vergleichbaren Umfang wie der derzeitigen Nutzung des Innenhofs als Parkplatz Stellplätze zur Verfügung gestellt, auch die Frequenz der Fahrzeugbewegungen wird sich in einem ähnlichen Rahmen bewegen. Allerdings erfolgt die Entlüftung der Tiefgarage zukünftig u. U. auf wenige Punkte konzentriert.

Bewertung der Auswirkungen

Die Änderungen der Emissions- und Immissionssituation in Bezug auf das Schutzgut Luft werden als nicht erheblich bewertet.

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der dicht bebauten Innenstadt. Ein direkter, ökologisch wirksamer Verbund besteht aufgrund der weitgehend geschlossenen Bebauung nicht.

Auswirkungen

Durch die Neuplanung wird im westlichen Hofbereich der wesentliche Baumbestand erhalten und ergänzt. Über der Tiefgarage werden Grünflächen mit Baumpflanzungen neu angelegt. Allerdings werden diese Flächen als Freiflächen intensiv genutzt werden.

Bewertung der Auswirkungen

Nach Umsetzung der neu geplanten Bebauung mit Herstellung der entsprechenden Freiflächen wird insgesamt ein höheres Lebensraumangebot wie derzeit bereitgestellt. Der Grünflächenanteil nimmt deutlich zu, wird allerdings intensiv genutzt.
Das Planungsgebiet besitzt aktuell nur eine sehr begrenzte Bedeutung für den ökologischen Verbund, dies wird sich im Zuge der Überplanung leicht verbessern.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestand

Die westliche Hoffläche wird als teilweise baumüberstandener Biergarten für die private Freizeitgestaltung und Erholung genutzt. Die östliche, heute als Parkplatz genutzt Fläche bietet derzeit keine Erholungsfunktion.

Auswirkungen

Durch die Überplanung ergibt sich eine signifikante Verbesserung. Die geplanten Grünflächenanteile werden in Teilen künftig für private Gartennutzungen zugänglich gemacht. Die Freiräume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer Aufenthaltsqualität gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert. Die Aufenthaltsqualität und der Erholungswert des Biergartens werden weiter gesteigert. Gem. dem erstellten Schallschutzgutachten ist eine Nachtnutzung des Biergartens aus schallschutzgründen auszuschließen.

Bewertung der Auswirkungen

Die Auswirkungen werden als positiv bewertet, in Bezug auf die Aufenthaltsqualität in den künftig öffentlich zugänglichen Freiräumen (vor allem entlang der fußläufigen Wegeverbindung und im Biergarten) kann eine erhebliche Aufwertung erreicht werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

An den Geltungsbereich grenzen im Nordosten, Südwesten und Südosten Einzelbaudenkmäler an. Für das Gebiet ist das Antreffen von Bodendenkmälern möglich und wahrscheinlich (die Fläche wurde in der Bay. Kartierung von Bodendenkmälern erfasst als „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Deggendorf“ und „Untertägige Befunde und Funde im Bereich der hochmittelalterlichen Stadtbefestigung von Deggendorf, siehe Plandarstellung unter „D 1. Städtebauliche Grundlagen“).
Weitere Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Auswirkungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung, durch welche u. a. auch negative Auswirkungen auf Einzeldenkmäler vermieden werden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bewertung der Auswirkungen

Der Bebauungsplan sichert die städtebaulichen Qualitäten vor Ort in einem höheren Maß, als dies im baurechtlichen Status quo als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB der Fall ist.

2.8 Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall sind aus der Wechselwirkung von Umweltgütern (z. B. Wirkung von Bodenveränderungen auf den Wasserhaushalt und/oder die Tier- und Pflanzenwelt) keine planungs- und abwägungserheblichen zusätzlichen Wirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Inanspruchnahme einer mindestens vergleichbaren Flächengröße für Wohnnutzungs- und Gewerbezwecke an anderer Stelle zu erwarten. Hierdurch würden Auswirkungen auf Schutzgüter in dem dortigen Bereich auftreten. Da voraussichtlich eine weniger intensiv vorbelastete Fläche betroffen wäre, wäre eher mit deutlich größeren negativen Wirkungen auf Umweltschutzgüter zu rechnen.
Im Geltungsbereich selbst würde in diesem Fall der aktuelle, u. a. von großen versiegelten Flächen und Vorbelastungen gekennzeichnete Zustand erhalten bleiben; grundsätzlich ist aber

auf Basis des § 34 BauGB auch unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Bebauung möglich (in einem durch die Umgebung vorgegebenem Maß). Durch den Bebauungsplan wird eine rücksichtsvolle, städtebaulich adäquate Baudichte gewährleistet.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffswirkungen verfolgt die Planung das grundsätzliche Ziel, den zur Verfügung stehenden Raum im Sinne des „verdichteten Bauens“ möglichst gut und intensiv für die Schaffung von Wohnflächen (Obergeschosse sowie zum Innenhof orientierte Erdgeschosszone) bzw. von Handels- und Nutzflächen (zum Straßenraum orientierte Erdgeschosszone) auszunutzen.
Durch den Erhalt einzelner Gehölze, die Neupflanzung von Gehölzen, den Ausschluss einer Unterbauung des Biergartens und die Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragendecke werden die Wirkungen auf die Schutzgüter -soweit wie im gegebenen Rahmen möglich- berücksichtigt.
Gegenüber dem aktuellen Zustand des Planungsgebietes mit intensiven Vorbelastungen von Schutzgütern wird die Neuplanung merkbare Verbesserung bewirken.
Im Geltungsbereich selbst dienen insbesondere die Festsetzungen

- zur Begrünung der Tiefgaragenoberfläche,
- zur Bepflanzung und zum Erhalt von Gehölzen und

der Verbesserung des Zustandes von Umweltschutzgütern und der Sicherung von Ausgleichswirkungen innerhalb des Planungsgebietes.

4.1 Ausgleichsbedarf

Gegenüber den bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zur Bebauung des Gebiets ergeben sich durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche mit entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen ist, da durch die Planung in der Gesamtschau keine erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltgütern verursacht werden, nicht erforderlich.

5. Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Als nennenswerte Alternative kommt die Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht in Betracht. Als Folge eines Verzichts auf die Überplanung würde Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB bestehen, die Ausgestaltung wäre dann jedoch städtebaulich und grünordnerisch erheblich schwerer zu steuern.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung wird auch die Umsetzung der Festsetzungen zu den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes kontrolliert und sichergestellt.

Im Zuge der allgemeinen Kontrolle und beim Unterhalt der Erschließungseinrichtungen wird der Zustand der Grünflächen regelmäßig mit kontrolliert.

7. Zusammenfassung

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.
Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 169 „Bräugasse“ ist es, ein nutzungsgemischtes Quartier in einer für das Altstadtensemble verträglichen Dichte zu entwickeln, die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr zu ordnen sowie die fußläufige Durchlässigkeit sicherzustellen.
Als Gebietskategorie wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, welches in idealer Weise die erforderlichen Festsetzungsmöglichkeiten zum Erreichen der definierten Planungsziele bietet. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO, d. h. Vergnügungsstätten und Tankstellen. Nachdem die Stadt für diesen Bereich ein gemischt genutztes Wohngebiet mit Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören als städtebauliche Zielvorstellung hat, werden die Ausnahmen für diesen Bereich ausgeschlossen. Die Erdgeschosszonen sollen zum öffentlichen Raum hin die Bräu- und Rosengasse beleben, weshalb Wohnnutzung hier ausgeschlossen wird.
Aus stadtklimatischen Gründen ist die Begrünung der Innenhöfe und Plätze im Altstadtbereich ein aktuelles Ziel der Stadtentwicklung, um der bereits heute nachweisbaren hohen Überwärmung entgegenzuwirken.
In Abstimmung mit dem Landratsamt wurden ein Schallschutzgutachten und eine Habitatpotentialanalyse zu Fledermausbeständen und Gebäudebrütern durchgeführt und entsprechende Festsetzungen aufgenommen.
Für das Gebiet ist das Antreffen von Bodendenkmälern möglich und wahrscheinlich. Weitere Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

H Städtebauliche Flächenbilanz

Geltungsbereich	6.034 m²
Summe öffentlicher Verkehrsanlagen	1.865 m²
Öffentliche Grünfläche	0 m²
Private Freifläche, öffentlich eingeschränkt begehbar	834 m²
Private Freifläche, öffentlich begehbar	680 m²
Summe Private Grünflächen	1.514 m²
Urbanes Gebiet (nördlicher Bauraum)	1.510 m²
Urbanes Gebiet (südlicher Bauraum)	1.145 m²
Summe Nettobauland	2.655 m²

I Verfahrensvermerk

25.09.2019 Aufstellungsbeschluss / Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschuss
22.07.2020 Beschlussvorschlag des Vorentwurfs
29.03.2023 Beschlussvorschlag des Entwurfs

Deggendorf, den 04.04.2024

Christoph Strasser
Abteilungsleiter

J Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013: geändert 2018, Strukturkarte
Abb. 2: Regionalplan 13 Landshut: Karte Raumstruktur
Abb. 3: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf
Abb. 4: Stadt Deggendorf: Geltungsbereich
Abb. 5: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Auszug Urkataster
Abb. 6: Stadt Deggendorf: Denkmalübersicht, Grundlage: Bayerischer Denkmal-Atlas
Abb. 7: Modellprojekt Klimagerechter Städtebau: Klimafunktionskarte nach VDI 3787
Abb. 8: Bayerisches Staatsministerium; BayernAtlas; Umweltgefahren
Abb. 9: Stadt Deggendorf: Lageplan der in der saP untersuchten Gebäude

K Anhang

Anlagen:

- Immissionstechnischer Bericht Nr. 2022-2480, Bebauungsplan Nr. 169 „Bräugasse" vom 22.03.2024 vom Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), 26.04.2022 mit Update vom 30.05.2022, Bebauungsplan Nr. 169 „Bräugasse“ durch Dipl. Biol. Susanne Morgenroth
- Umsetzungsbericht CEF-Maßnahmen 2022 durch Stadt Deggendorf