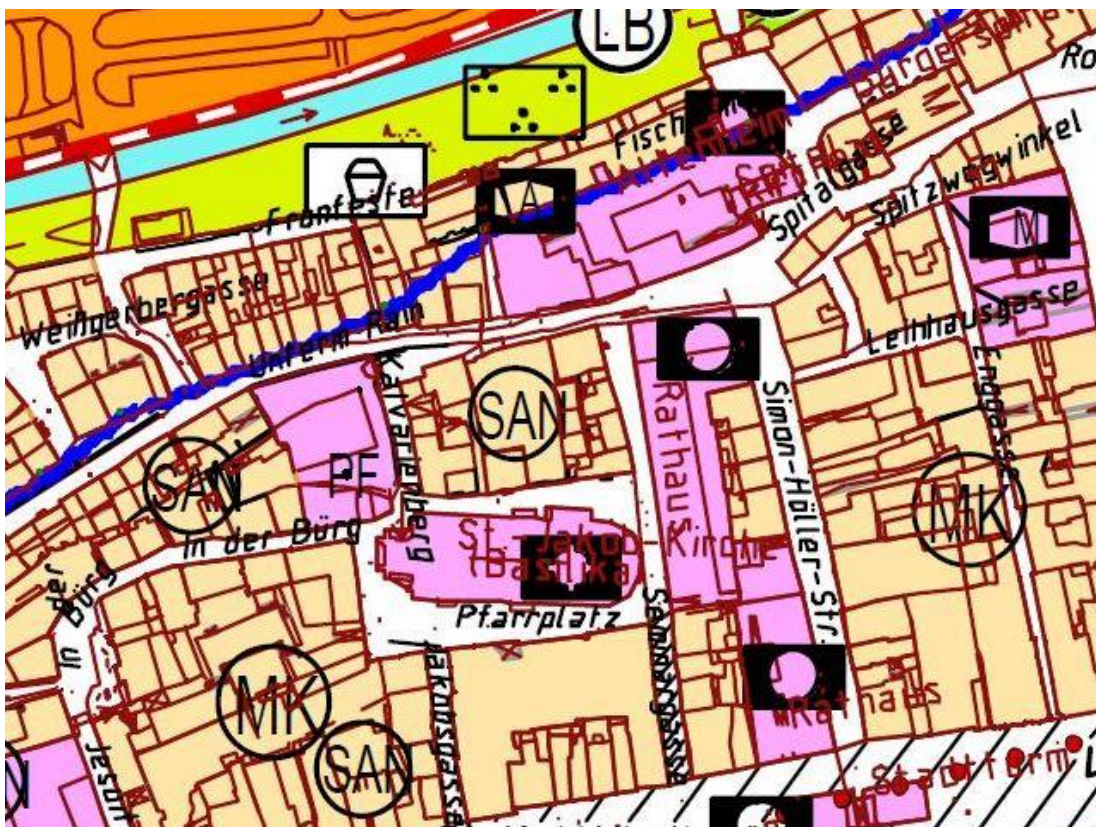




STADT STRAUBING

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „AM PFARRPLATZ“ (Nr. 199)

Umweltbericht



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan
(rechtswirksam seit 13.07.2006 / Stand 22.02.2018)

INHALT

0.	Vorbemerkungen	3
1.	Einleitung, Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans	3
2.	Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	3
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
2.2.	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	3
2.3	Fachliche Programme und Pläne - Naturschutz und Landschaftspflege.....	4
2.4	Kommunaler Landschaftsplan	4
3.	Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1.	Schutzgut Mensch	5
3.2.	Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	6
3.3.	Boden	6
3.4.	Wasser – Grundwasser / Oberflächenwasser	7
3.5.	Luft	7
3.6.	Klima.....	8
3.7.	Stadt- und Landschaftsbild / Erholung	8
3.8.	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter.....	9
3.9.	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander.....	10
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
5.	Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	11
6.	Methodik / Grundlagen	11
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8.	Zusammenfassung	12

0. Vorbemerkungen

Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Pfarrplatz“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung, Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes „Stadtkern Straubing III, Block 35“. Ziel dieser Bauleitplanung ist es für das weitgehend brachliegende Gelände (leerstehende Gebäude, z.T. unter Denkmalschutz, extensive Parkplatzfläche), eine städtebaulich adäquate Bebauung zu entwickeln. Dadurch soll die Innenstadt in ihrer Zentrumsfunktion gestärkt und als attraktiver Wohnstandort aufgewertet werden.

2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 2013, Teilfortschreibung 2018/2019

Zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Straubing ist als Oberzentrum sowie in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Gemeinde Parkstetten und der Stadt Bogen als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP

Die vorliegende Bauleitplanung

- dient zur Sicherung der Funktion als regionaler Wirtschaftsschwerpunkt (2.2.6 – Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen)
- nutzt Potentiale der Innenentwicklung (3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- unterstützt soweit möglich den Erhalt von Baudenkmalern und dient der Erneuerung und Weiterentwicklung der historischen Innenstadt (8.4.1 – Schutz des kulturellen Erbes)

Den für das Plangebiet insbesondere relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird somit entsprochen.

2.2. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung Stand 13. April 2019

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Folgende fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung sind für die vorliegende Bauleitplanung insbesondere relevant.

- B IV Wirtschaft 4.4 – Handel und Dienstleistungen: *„Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden.“* (Grundsatz)

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.3 Fachliche Programme und Pläne - Naturschutz und Landschaftspflege

Arten- und Biotopschutzprogramm

Für die Stadt Straubing liegt kein Arten- und Biotopschutzprogramm vor.

Geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht

Geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld, westlich des Weges „Kalvarienberg“ wurde in der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Stadt) ein schützenswertes Biotop mit der Nummer SR-0076-001 erfasst (Erhebung 1984: „verwilderter Kulturgarten hinter der Pfarrei St. Jakob“). Dieses wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

Baumschutzverordnung der Stadt Straubing

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung. Geschützte Bäume sind nicht vorhanden.

2.4 Kommunalen Landschaftsplan

Von den im Landschaftsplan der Stadt Straubing, rechtswirksam seit 13.07.2006, für das Kerngebiet (MK) der Innenstadt formulierten Zielen ist relevant:

- Entkernung der Innenhöfe, Begrünung, Aufwertung zu privaten / halböffentlichen Grünflächen

3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nrn. 7a (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden Betrieb der vorgesehenen Nutzung. Beispiele hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden **drei Stufen** unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**. Eine tabellarische Übersicht dazu findet sich im Kapitel Zusammenfassung am Ende des Umweltberichts. Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen dargestellt.

3.1. Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt. Eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen ist damit gegeben. Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich von Nachbarkaminen.

Auswirkungen

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellenverkehr. Betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärm- und Abgasemissionen aus Anlieger- und Besucherverkehr sowie ggf. aus der Gebäudebeheizung. Aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Vorbelastung werden die zusätzlichen Verkehrsimmissionen als gering eingestuft. Laut schalltechnischer Stellungnahme des IB Geoplan Nr. S1606038 vom 31.03.2020 sind keine Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte durch den öffentlichen Verkehr sowie die geplanten Tiefgaragen (incl. Ein- und Ausfahrten) zu erwarten. Ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft sowie die zukünftigen Anwohner der geplanten Gebäude ist demnach gesichert.

Die Emissionen aus Heizungsanlagen unterliegen den einschlägigen technischen Vorschriften. Unzureichende Schornsteinhöhen von Nachbarkaminen, die sich zu nah an Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen befinden, können zu erheblichen Geruchsbelästigungen und Gesundheitsgefahren führen. Auch wenn der Mindestabstand eingehalten wird, können außerhalb noch bedenkliche Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen vorliegen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

durch Festsetzung im Bebauungsplan:

- Verteilung des Anliegerverkehrs durch Festsetzung der Tiefgaragenzufahrten
 - Festsetzung zum Immissionsschutz (Lufthygiene) für im Wirkungsbereich von Nachbarkaminen liegende Räume
- mögliche bauliche Maßnahmen (Empfehlung zur Schaffung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes)
- Freiflächengestaltung erfolgt nach Maßgabe des Freiflächengestaltungsplanes

Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: gering

anlagenbedingte Auswirkungen: gering

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG.

Das Gelände ist teilweise überbaut. Die Freiflächen sind geschottert und weisen nur an den Rändern einen Saum von Gras- und Krautflur sowie Gehölzanflug auf.

Zum Vorhandensein bzw. der Betroffenheit von nach EU-Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgte im Zuge der Vorplanung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Straubing. Als möglicherweise relevant sind die Artengruppen Fledermäuse und Vögel einzustufen. Daher erfolgte im März sowie im Sommer 2016 durch Dipl. Biol. Susanne Morgenroth eine Kontrolle der zur Renovierung bzw. zum Abriss vorgesehenen Häuser Pfarrplatz 13b und 15 auf Fledermaus- und Vogelvorkommen. Lt. Ergebnisberichten der Begehungen wurden keine Spuren relevanter Arten vorgefunden.

Das Vorkommen weiterer relevanter Arten kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Biotopausstattung) und der bekannten regionalen Verbreitung ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Durch Renovierungsmaßnahmen bzw. Gebäudeabriss können Individuen geschützter Arten und deren Lebensräume beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Aufgrund der negativen Kartierungsergebnisse sind keinerlei Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, eine Bauzeitenbeschränkung ist nicht notwendig.

Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: gering

anlagenbedingte Auswirkungen: gering

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

3.3. Boden

Bestand

Das Gelände im Vorhabengebiet ist aufgrund der Innenstadtlage und der jahrhundertelangen Nutzung stark überprägt, z.T. aufgefüllt und verändert. Der Versiegelungsgrad ist hoch (Überbauung, Befestigung der Freiflächen mit Schotter). Die Bodenstruktur ist daher bereits stark gestört, und die Funktion als Vegetationsträger und Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist gering.

Im Altlastenkataster der Stadt Straubing liegt für das Gebiet kein Eintrag vor. Im Zuge einer Baugrundvoruntersuchung durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, 2013, wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile in den anthropogenen Auffüllungen festgestellt.

Eine Kampfmitteluntersuchung liegt nicht vor, der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis zum möglichen Vorkommen und Umgang mit Fundmunition. Durch die Stadtarchäologie Straubing wurden archäologische Grabungen durchgeführt.

Auswirkungen

Durch weitere Überbauung und unterirdische Baukörper (Tiefgaragen) wird die Bodenversiegelung weiter erhöht bzw. die Bodenstruktur verändert.

Durch unsachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Schmiermitteln oder flüssigen Baustoffen im Zuge der Bauausführung können Schadstoffeinträge in den Boden erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Verkehrserschließung erfolgt über vorhandene Straßen und Wege, somit werden dafür keine weiteren Flächen beansprucht.

bauliche Maßnahmen (Hinweise):

- Aushubmaterial ist nach Homogenbereichen zu separieren und mittels Haufwerkbeprobung untersuchen zu lassen, anfallender belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen
- Minimierung von Schadstoffeinträgen durch sachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Ölen und Schmiermitteln. Fachgerechte Entsorgung von festen und flüssigen Baurückständen.

Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: gering

anlagenbedingte Auswirkungen: mittel

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

3.4. Wasser – Grundwasser / Oberflächenwasser

Bestand

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage an der Hochterrassenkante zur Donau ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Laut geotechnischem Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 28.06.2013 ist Grundwasser vermutlich erst ab etwa 12,0 m unter Geländeoberkante vorhanden (mittlerer Grundwasserstand bei 317 bis 318 m ü. NN, höchster bisher zu erwartender Grundwasserstand bei 319,5 m ü. NN). Die Straße Unterm Rain liegt auf einer Höhe von rund 324 bis 325 m ü. NN, die Bauflächen oberhalb der Stadtmauer auf rund 330 m ü. NN. Von einzelnen Schichtwasserführungen sollte ausgegangen werden.

Auswirkungen

Aufgrund des hohen Flurabstandes sind negative Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

im Bebauungsplan: -/-

bauliche Maßnahmen:

- Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über das vorhandene städtische Kanalnetz vorgesehen.

Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: gering

anlagenbedingte Auswirkungen: gering

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

3.5. Luft

Bestand

Durch die Innenstadtlage und angrenzende Straßen ist eine gewisse Vorbelastung der Luftqualität durch Emissionen aus der Gebäudebeheizung und dem Straßenverkehr gegeben.

Auswirkungen

Zusätzliche Luftbelastungen entstehen zeitlich befristet durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) und die Bautätigkeiten selbst. Die Belastungen aus Anliegerverkehr durch die künftige Nutzung als Büro- und Wohnstandort dürften voraussichtlich nicht höher sein als durch die derzeitige intensive Parkplatznutzung. Durch Gebäudeheizung sind zusätzliche Emissionen möglich. Diese unterliegen jedoch den einschlägigen technischen Vorschriften.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

im Bebauungsplan: -/-

Zur Gebäudebeheizung ist die Kombination Wärmepumpe-Fernwärme, Fernwärme bzw. Gas in Kombination mit einer Wärmepumpe vorgesehen.

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

3.6. Klima

Bestand

Aufgrund der geringen Größe ist das Vorhabengebiet für kleinklimatisch wirksamen Luftaustausch nicht von Bedeutung.

Auswirkungen

Großflächige Versiegelung durch Gebäude und Flächenbefestigungen fördert eine Aufheizung in den Sommermonaten und wirkt sich dadurch kleinklimatisch ungünstig aus.

Bei Nutzung fossiler Energieträger für Heizzwecke ist mit der Freisetzung klimaschädlicher Gase zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

im Bebauungsplan: Festsetzung zu pflanzender Baum

lt. Vorhaben- und Erschließungsplan VEP IV (Freiflächengestaltungsplan):

Hofbegrünung durch Baumpflanzung, Fassadenbegrünung und Pflanzflächen

Zur Gebäudebeheizung ist die Kombination Wärmepumpe-Fernwärme, Fernwärme bzw. Gas in Kombination mit einer Wärmepumpe vorgesehen.

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

3.7. Stadt- und Landschaftsbild / Erholung

Bestand

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern der Straubinger „Neustadt“. Aufgrund der exponierten Lage an der Hochterrassenkante und der Nähe zur Basilika St. Jakob wirkt es wesentlich auf das Stadtbild. Die nördlich angrenzende Straße „Unterm Rain“ liegt 5 bis 6 m niedriger, der Höhengsprung wird durch die historische Stadtmauer aufgefangen.

Für Erholungsnutzung hat das Bauareal keine Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch Abbruch bestehender Gebäude und Errichtung neuer Baukörper kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Stadtbildes. Dabei wird jedoch ein städtebaulicher Missstand (Leerstände, Baulücke, Brachfläche) beseitigt. Durch die vorgesehene Sanierung und Wiedernutzung des seit langem leerstehenden denkmalgeschützten Gebäudes Pfarrplatz 15 wird ein gestalterischer Problempunkt (verfallender Baukörper) behoben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Es sind umfangreiche Festlegungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung getroffen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP I – IV) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Gliederung und Strukturierung des Bauareals durch Baulinien und Baugrenzen
- Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Bereich des VEP II zum Lückenschluss des Blockrandes an der Seminargasse
- Festlegung der Wand- und Firsthöhen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen VEP I-III
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (Putzflächen, Fenster, Dachdeckung, Ausschluss von Solaranlagen an Dach- und Fassadenflächen)

Dadurch soll eine kleinmaßstäbliche Gliederung und optimierte Einpassung in die umgebende Baustruktur und in das Innenstadt-Ensemble erzielt werden.

Gesamtbewertung

für das Stadt-und Landschaftsbild:

baubedingte Auswirkungen: mittel

anlagenbedingte Auswirkungen: mittel

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

für die Naherholung:

insgesamt geringe Auswirkungen

3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand

Im Projektgebiet sind die Gebäude Pfarrplatz 15, die ehemalige Remise bei Pfarrplatz 17 sowie die im Norden das Grundstück begrenzende Ringmauer der ehemaligen Stadtbefestigung als Baudenkmäler ausgewiesen. Im nahen Umfeld sind zahlreiche weitere Baudenkmäler vorhanden. Der gesamte historische Stadtkern ist als Ensemble und als Bodendenkmal ausgewiesen („untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des historischen Stadtkerns von Straubing“). Die Kirche St. Jakob und der historische Stadtkern Straubing sind zudem als landschaftsprägende Denkmale dargestellt.

Archäologische Grabungen wurden durchgeführt. Es wurden eine gotische Treppe aufgefunden und als Bodendenkmal ausgewiesen sowie 2 Brunnenstuben dokumentiert. Im Bereich Pfarrplatz 13b befindet sich innerhalb des Gebäudes eine historische Stadtmauer.

Auswirkungen

Die denkmalgeschützte Remise soll abgebrochen werden, die historische Bausubstanz geht damit verloren. Für die Tiefgaragenzufahrt zur Ebene 2, die von der Straße „Unterm Rain“ aus vorgesehen ist, ist eine Durchbruchöffnung in der Stadtmauer erforderlich. Diese erfolgt in dem bereits stark veränderten Bereich der Stadtmauer. Das Baudenkmal wird beeinträchtigt, ein Teil geht verloren. Durch den Bau der geplanten Tiefgarage könnten eventuell geologisch-hydrologische Wechselwirkungen auftreten, die zu einer Beeinträchtigung benachbarter Baudenkmäler führen könnten. Dies ist vorab zu prüfen und auszuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

im Bebauungsplan: Beschränkung des Einfahrtbereichs Tiefgarage, weitere Festsetzungen: „Die gotische Treppe ist in situ zu erhalten. Die denkmalgeschützte Hofmauer mit Tor ist zu erhalten bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme in der ursprünglichen Form wiederherzustellen.“ Zudem ist textlich festgesetzt, dass die von der Stadtarchäologie noch nicht vollständig ergrabenen und dokumentierten Bereiche vor Baubeginn bzw. baubegleitend durch fachliche Ausgrabungen zu erfassen sind. Dies betrifft auch die vorgefundenen historischen Brunnen.

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals ist bei einem Eingriff in den Boden eine Erlaubnis nach Art. 7 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Sollten bei Erd- und Abbrucharbeiten weitere Funde auftauchen, ist nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu verfahren.

Das Baudenkmal Pfarrplatz 15 wird denkmalgerecht saniert und damit vor dem weiteren Verfall bewahrt. Zudem sind Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen (bzgl. Fassadengestaltung, Fenster, Ausschluss von Solaranlagen, Dachdeckung), um eine ortsbildgerechte Einbindung der Baukörper in das Umfeld zu erzielen.

Bezüglich eventueller geologisch-hydrologischer Wechselwirkungen wurde eine statisch-konstruktive Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH vom 16.12.2016). Als Verbausystem kommen nur Verfahren zur Anwendung, die als erschütterungsarm gelten. Eine Übertragung von Schwingungen über den Untergrund auf die Basilika St. Jakob, die zu einer Schädigung führen könnten, wird daher ausgeschlossen. Die in Teilbereichen der Baugrube zum Einsatz kommende Rückverankerung ist in der räumlichen Ausdehnung kleiner als die Fundamente der Kirche, insofern wird auch von dieser Seite eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Die Erstellung einer Baugrubenstatik ist bauaufsichtlich angezeigt, die Bescheinigung eines Bausachverständigen ist vorzulegen. Durch entsprechendes Monitoring während der Bauphase (z.B. Erschütterungsmessungen durch die Aufstellung von Messgeräten in der Kirche) ist die Verträglichkeit des Verbausystems mit dem historischen Bauwerk ständig überwachbar.

Eingriffe in das Grundwasser bzw. eine Grundwasserabsenkung sind nicht zu erwarten. Die Baugrubensohle liegt nach aktuellem Kenntnisstand oberhalb des Grundwassers. Ein Eingriff in das Grundwasser, z.B. durch eine Wasserhaltung oder durch eine Absenkung der Baugrube ohne aktive Wasserhaltung, kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge der Baugrundhauptuntersuchung Erkenntnisse auftreten, die eine intensive Berücksichtigung des Grundwasserspiegels erforderlich machen, wird dies in Abstimmung mit der Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde berücksichtigt.

Zur Erläuterung der Auswirkungen auf die Basilika St. Jakob wurde vom Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer eine Stellungnahme zur Baugrubenkonzeption erstellt. Demnach befindet sich die Baugrubenböschung bzw. der Baugrubenverbau außerhalb des Lastausbreitungswinkels der Basilika. Evtl. erforderliche Ankerlagen des Verbaus üben keinen Einfluss auf die Gründung der Basilika aus.

Bewertung:

baubedingte Auswirkungen: mittel

anlagenbedingte Auswirkungen: gering

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

3.9. Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall. Das Gelände ist bereits teilweise überbaut und größtenteils versiegelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Straubing sowie im vorliegenden einfachen Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ ist das Plangebiet als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Somit ist eine Grundflächenzahl (GRZ) zulässig von 1,0, d.h. das Gelände dürfte vollflächig überbaut bzw. versiegelt werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf). Insgesamt und so auch in Bezug auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Bauleitplanung im Bereich „PFARRPLATZ“ als umweltverträglich zu werten.

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Pfarrplatz“ entsteht somit keine Ausgleichserfordernis in Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5. Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Gelände voraussichtlich weiterhin eine innerstädtische Brachfläche. Der Bauzustand der leerstehenden Baudenkmäler würde sich weiter verschlechtern.

6. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte eine Ortseinsicht des betroffenen Gebietes und der unmittelbaren Umgebung. Daneben wurden die angeführten Fachgesetze/Fachpläne sowie Fachbeiträge herangezogen. Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

Herangezogene Fachgesetze / Fachpläne / sonstige Unterlagen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2013, Teilfortschreibung 2018/2019
- Regionalplan Planungsregion 12 (Donau-Wald), Stand 13. April 2019
- Amtliche Biotopkartierung Bayern, Bereich Stadt Straubing (Erhebung 1984)
- Baumschutzverordnung der Stadt Straubing
- Altlastenkataster der Stadt Straubing (nachrichtlich)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP I – IV)
- Ergebnisbericht Kontrolle der Häuser Pfarrplatz 13b und 15 auf Fledermaus- und Vogelvorkommen am 4.3.2016 sowie Stellungnahme zur Renovierung des denkmalgeschützten Hauses Pfarrplatz 15 in Straubing vom 29.07.2016 (Sommerbegehung) durch Dipl. Biol. Susanne Morgenroth
- Baugrundvoruntersuchung zur Bebauung des Grundstückes Pfarrplatz 17, Geotechnischer Bericht Nr. 52.13.1379 vom 28.06.2013, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf
- Statisch konstruktive Untersuchung zum geplanten Tiefgaragenbau v. 26.12.2016, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf
- Schnitt 7-7: Verbaukonzept mit Basilika St. Jakob, Büro für Bauwesen Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, vom 03.09. 2019
- Schalltechnische Stellungnahme Revision 2, Nr. S1606038, GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 31.03.2020

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Pfarrplatz“ soll eine städtebaulich adäquate Bebauung festgelegt und die Innenstadt in Ihrer Zentrumsfunktion und als attraktiver Wohnstandort gestärkt und aufgewertet werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, deren Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Am stärksten betroffen sind die Schutzgüter Stadt- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter. Für die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten überwiegend geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild reduziert. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Missstand (Leerstände, Baulücke, Brachfläche) beseitigt. Für das Schutzgut Kulturgüter sind nachteilige Auswirkungen (Verlust an denkmalgeschützter Bausubstanz), aber auch Verbesserungen (Sanierung und Wiedernutzung eines Baudenkmals) zu erwarten.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Bauleitplanung im Bereich „Am Pfarrplatz“ als umweltverträglich zu werten.

Die abschließende tabellarische Bewertung gibt einen Überblick über die Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter, sie erfolgt in den drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	gering	mittel	gering
Wasser	gering	gering	gering
Luft	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Stadt- / Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Erholungseignung	gering	gering	gering
Kulturgüter	mittel	gering	gering