



STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stutzwinkel - WA“ (Westteil)

(Nr. 208)

§ 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 22.02.2018)

Inhaltsverzeichnis:

1.	Aufstellung und Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsanlass	4
4.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
5.	Geltungsbereich	5
6.	Allgemeine Angaben zum Plangebiet	7
	6.1 Lage im Stadtgebiet.....	7
	6.2 Denkmalpflege.....	7
	6.3 Kriegseinwirkungen.....	8
7.	Städtebauliche Planung	9
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
	7.3 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung.....	9
	7.3.1 Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen	11
	7.4 Abstandsflächen	12
	7.5 Einfriedungen.....	12
	7.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, Lärmschutzwall.....	12
	7.7 Soziale Wohnraumförderung	13
	7.8 Kindertageseinrichtung	13
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
	8.1 Verkehrserschließung	13
	8.2 ÖPNV/ sanfte Mobilität.....	13
	8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	14
	8.4 Wasserversorgung.....	15
	8.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz.....	15
	8.6 Stromversorgung	15
	8.7 Telekommunikation.....	15
	8.8 Gasversorgung	16
	8.9 Abfallentsorgung.....	16
	8.10 Grundwasserwärmepumpen	16
9.	Feststofffeuerungsanlagen	16
10.	Grünordnung	17
	10.1 Bepflanzung allgemein.....	17
	10.2 Öffentliche Grünflächen	17
	10.3 Private Grünflächen	18
	10.4 Baumscheiben/ Pflanzstandorte.....	18
	10.5 Lärmschutzwall	18
11.	Emissionen Deutsche Bahn AG.....	19
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
13.	Klimaschutz	20
14.	Anlagen	20
	14.1 Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	20
	14.2 Verkehrliche Stellungnahme vom 07.11.2018.....	20

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.05.2018 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stutzwinkel - WA“ (Westteil) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

2. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Die zulässige Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m². Nach einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.09.2018 bis 08.10.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich verschiedene Gesichtspunkte, aufgrund derer eine nochmalige Überarbeitung des Aufstellungsentwurfs erforderlich wurde. Daher hat der Bau- und Planungsausschuss am 23.01.2019 die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

3. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Arrondierung des seit 2010 östlich angrenzenden bestehenden städtischen Baugebiets „Stutzwinkel“.
Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (rechtswirksam seit dem 13. Juli 2006) wird auch hier dem örtlichen Bedarf an attraktiven Wohnbauflächen nachgekommen.



Luftbild Geltungsbereich

4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

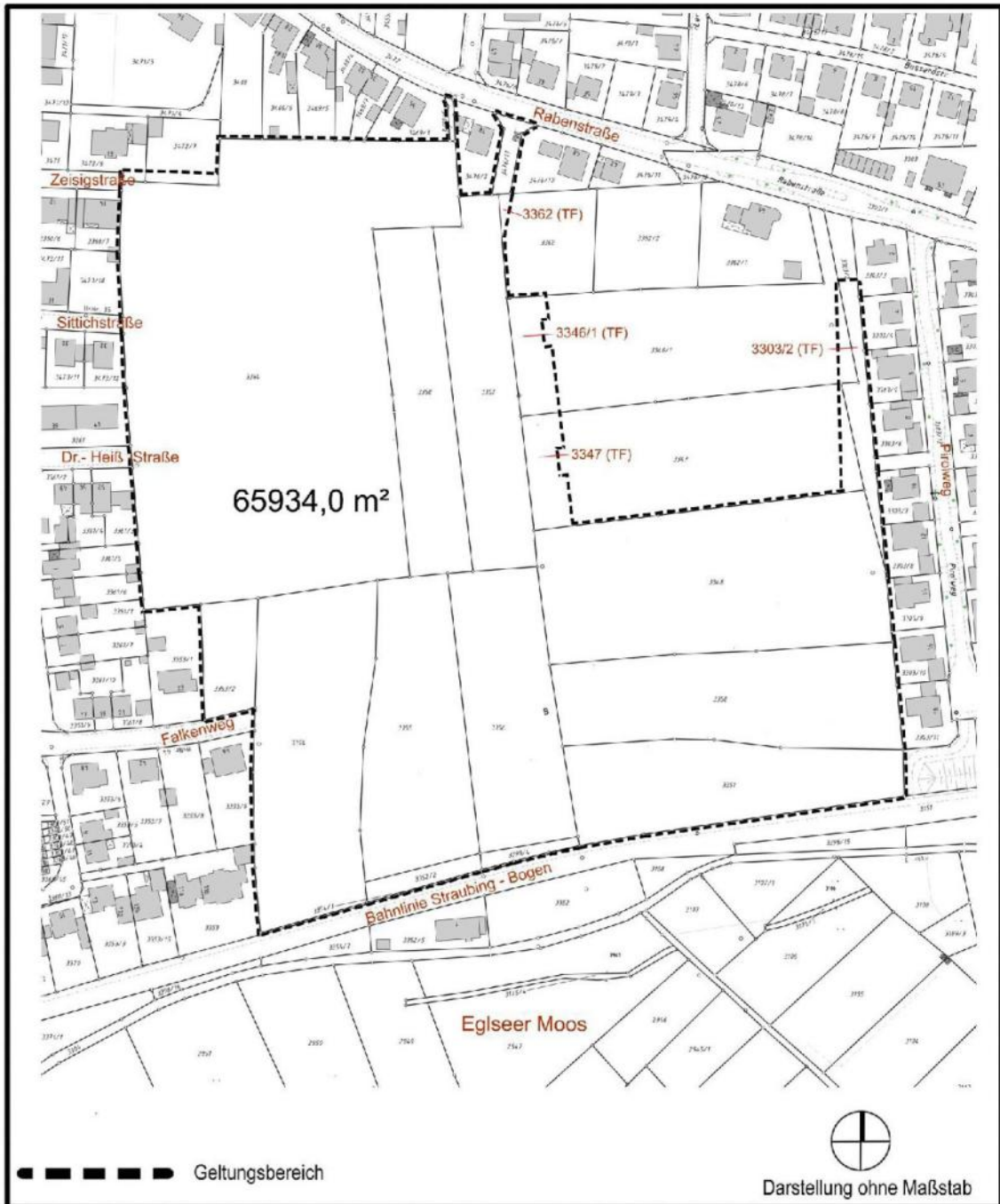
Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist der Bereich südlich der Rabenstraße bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



unmaßstäblicher Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ca. 6,6 ha und beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Straubing:
3472/7(TF), 3360, 3358,3357,3476/13, 3362(TF), 3347(TF), 3346/1 (TF),
3303/2(TF), 3348, 3350, 3351, 3356, 3355, 3354, 3353/2, 3352/2, 3398/4 und
3354/3



Geltungsbereich

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stutzwinkel - WA“ (Westteil) (Nr. 208)

Stadtentwicklung und Stadtplanung



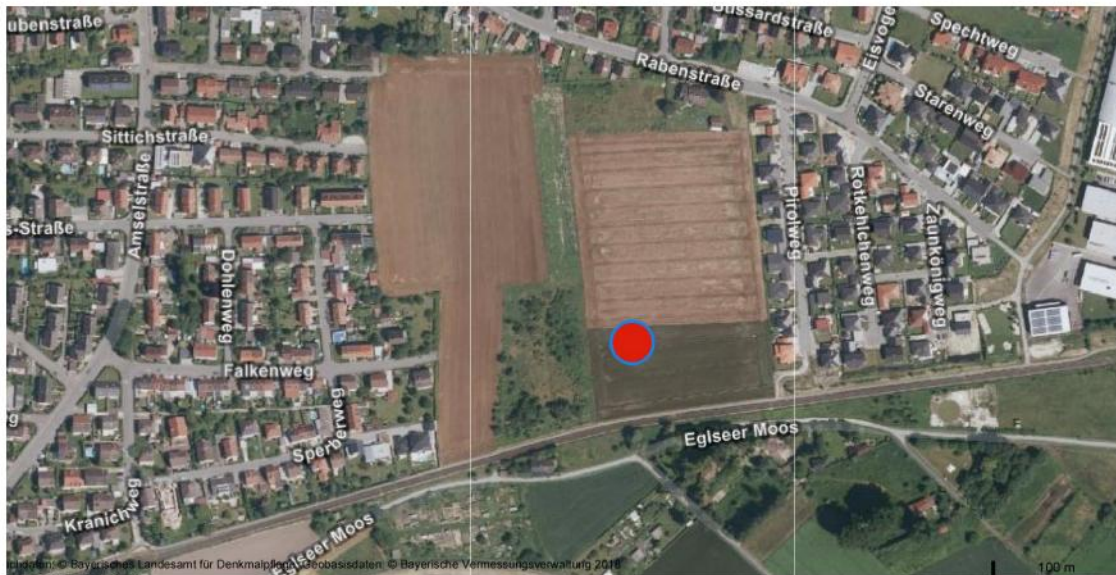
6. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

6.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Straubing-Bogen. Im Süden grenzen die Grünflächen des Eglseer Moos an, im Norden die Rabenstraße, im Osten das bereits 2010 realisierte Wohnbaugebiet „Stutzwinkel“ und im Westen der bestehende wohnbaulich geprägte Bereich (Zeisigstraße, Sittichstraße, Dr.-Heiß-Straße, Falkenweg).







6.2 Denkmalpflege

Der BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet folgende Denkmäler:



Auszug aus dem BayernViewer Denkmal

Legende

-  Bodendenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
-  Bodendenkmal (Benehmen hergestellt)
-  Baudenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
-  Baudenkmal (Benehmen hergestellt)
-  Ensemble
-  Landschaftsprägendes Denkmal

Bodendenkmäler:

- Denkmalnummer: D-2-7141-0436
Grabhügel mit Kreisgraben vorgeschichtlicher Zeitstellung
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt.

Erläuterung zum Bodendenkmal:

Das genannte Grundstück befindet sich in einem Bereich der Stadt Straubing, in dem das eingetragene Bodendenkmal D-2-7141-0436, ein vorgeschichtlicher Grabhügel, liegt. Es handelt sich nach einem Luftbild darüber hinaus um weitere mittelbronzezeitliche Siedlungsbefunde. Nach der am 9.3.2018 dem Liegenschaftsamt erteilten denkmalrechtlichen Erlaubnis (D-2018-17), fanden seit März 2018 Rettungsgrabungen in diesem Gebiet statt. Es konnten durch die Stadtarchäologie Straubing Reste von neolithischer Besiedlung, die genannten mittelbronzezeitlichen Befunde und eine Straße der römischen Kaiserzeit dokumentiert werden. Die Grabungen wurden Ende 2018 abgeschlossen. Anschließend wurde das Gebiet zur Bebauung komplett freigegeben.

Baudenkmäler: keine

6.3 Kriegseinwirkungen

Straubing wurde während des II. Weltkrieges bombardiert. Bahneinrichtungen und Gewerbebetrieb waren im II. Weltkrieg primäre Ziele alliierter Fliegerangriffe. Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1945 lassen im Planungsgebiet Kriegseinwirkungen (Bombentrichter) erkennen. Blindgängereinschläge können auf Luftbildern schlecht oder gar nicht ausgemacht werden. Auch können Blindgängereinschläge durch angrenzende Bombentrichter überschüttet worden sein. Bei Bauarbeiten mit Bodenaushub, ebenso bei Rammarbeiten in den Untergrund, sind Magnetometermessungen (Feststellung von Störungen des natürlichen Magnetfeldes) oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern durchzuführen.



Luftbild vom 20.04.1945

7. Städtebauliche Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Nutzungen gemäß §4 (3) sind unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Werte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,4.

Die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

7.3 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine städtebaulich gewünschte Durchmischung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen geplant.

Einzelhäuser (Parzellen 1 -5):

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang vom bestehenden Siedlungsbe-
reich zu den angrenzenden Bauparzellen (**Parzellen 1-4/ Einzelhäuser**) dieser
Bauleitplanung zu gewährleisten, staffelt sich die Zahl der maximal zulässigen
Vollgeschosse von II (angrenzend an den Gebäudebestand) auf maximal III
Vollgeschosse (entlang der in nordsüdliche Richtung verlaufenden neuen Er-
schließungsstraße. Die traufseitige Wandhöhe beträgt im Bereich der III Vollge-
schosse maximal 9,50 m und im Bereich der II Vollgeschosse maximal 7,50 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücks-
mitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum obern
Abschluss der Wand.

Die Anordnung der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.
Die Abstände der bestehenden, westlich angrenzenden Baukörper zum Straßen-
raum werden durch die geplanten Baugrenzen (**Parzellen 1 -4**) aufgegriffen. Die
Tiefe der Baufelder greift die Tiefe des angrenzenden Baubestandes auf.

Die durch Baugrenzen definierten Baufelder parallel zur in nordsüdliche Richtung
verlaufenden neuen Erschließungsstraße weisen eine Tiefe von 14,00 m (**Parzel-
len 1 -4**) und 22,00 m (**Parzelle 5**) auf.

Die Zunehmende Versiegelung und der Klimawandel bewirken, dass die Innen-
städte durch Wärmestrahlung sehr viel mehr aufgeheizt werden als das Umland
und dass die so entstehenden städtischen Wärmeinseln das Wohlbefinden der
Menschen beeinträchtigen. Man spricht vom sogenannten Urban Heat Island
Effect. Aus diesem Grund sind extensiv begrünte Flachdächer zur positiven För-
derung des Stadtklimas oder flachgeneigte Pultdächer vorgesehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Stellplätze (Ausnahme Parzellen 56 mit 70).

Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände (max. 80cm) überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

Doppelhäuser und Hausgruppen (Parzellen 6 -33):

Hier sind maximal 3-geschossige Baukörper mit einer nördlichen Wandhöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Dieser Baukörper staffelt sich in südlicher Richtung auf eine maximal 2-geschossige Kubatur mit einer südlichen Wandhöhe von maximal 7,50 m herunter. Beide Bereiche sind durch eine zeichnerische Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung definiert.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Anordnung der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Hauptbauzone beginnt in einem Abstand von 3,00 m (private Vorgartenzone) zur parallel verlaufenden Erschließung. Die Tiefe des Baufeldes beträgt 12,00 m

Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen dürfen die südliche Baugrenze (Hauptbauzone) um maximal 3,00 m überschreiten, wenn diese an keiner Wand eine Wandhöhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten.

Die Zunehmende Versiegelung und der Klimawandel bewirken, dass die Innenstädte durch Wärmestrahlung sehr viel mehr aufgeheizt werden als das Umland und dass die so entstehenden städtischen Wärmeinseln das Wohlbefinden der Menschen beeinträchtigen. Man spricht vom sogenannten Urban Heat Island Effect. Aus diesem Grund sind extensiv begrünte Flachdächer zur positiven Förderung des Stadtklimas oder flachgeneigte Pultdächer vorgesehen.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände (max. 80cm) überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Nebenbauzone zulässig. Unnötig lange Garagenzufahrten und die damit verbundenen Versiegelungen sollen vermieden werden

Einzelhäuser (Parzelle 34 -70):

Hier sind maximal 2-geschossige Baukörper mit einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 7,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Anordnung der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Im Bereich der Parzellen **34- 55** sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Nebenbauzone zulässig. Unnötig lange Garagenzufahrten und die damit verbundenen Versiegelungen sollen vermieden werden

Im Bereich der Parzellen **56- 70** dürfen bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die entlang von Straßen festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Zunehmende Versiegelung und der Klimawandel bewirken, dass die Innenstädte durch Wärmestrahlung sehr viel mehr aufgeheizt werden als das Umland und dass die so entstehenden städtischen Wärmeinseln das Wohlbefinden der Menschen beeinträchtigen. Man spricht vom sogenannten Urban Heat Island Effect. Aus diesem Grund sind extensiv begrünte Flachdächer zur positiven Förderung des Stadtklimas, flachgeneigte Pultdächer , symmetrisch geneigte Satteldächer (max 19°) und Walmdächer (max 19°) vorgesehen.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände (max. 80cm) überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

7.3.1 Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes gibt es auch im Bereich der Dachlandschaft Regelungsbedarf.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

Dachaufbauten außer Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7.4 Abstandsflächen

Es gelten außer für die Parzellen 6 mit 33 die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für die **Parzellen 6-33** sind unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen und Baugrenzen keine Abstandsflächen erforderlich.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist durch die gewollte städtebauliche Ordnung gewährleistet.

7.5 Einfriedungen

Art und Höhe der privaten Grundstückseinfriedungen prägen den öffentlichen Raum eines Baugebietes. Ziel dieser Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist es, die Einzäunungen zu den öffentlichen Räumen (Straßen, Wege, Grünflächen) mit geringer Höhe, transparenter Gestaltung und mit lockerer, freiwachsender Bepflanzung auszubilden, so dass ein möglichst offener, homogener Gesamteindruck entsteht. Demzufolge sind hier Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sockel und Mauern sind unzulässig. Unnötige Einzäunungen (z.B. zwischen Garagenzufahrten) werden ausgeschlossen.

Zwischen den einzelnen Bauparzellen ist die verfahrensfreie Errichtung von Einfriedungen durch Art. 57 7. a) der Bayerischen Bauordnung geregelt.

7.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, Lärmschutzwall

Die Baugrundstücke sind auf OK Erschließungsstraße aufzufüllen. Maßnahmen der Gartengestaltung (z.B. Hochbeet, Kräuterspirale o.ä.) sind hiervon nicht betroffen.

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC- Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgreiches wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen. Der RC- Leitfaden kann während der Öffnungszeiten im Umweltamt der Stadt Straubing eingesehen werden.

Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie im Bereich der Parzellen 1-5/ Kindergarten sind zu privaten Grundstücken Stützmauern unzulässig. Abstütungen im Bereich von Garagenzufahrten sowie zwischen den Baugrundstücken sind bis maximal Geländehöhe.

7.7 Soziale Wohnraumförderung

Der am 27. Juni 2016 durch den Stadtrat beschlossene Grundsatzbeschluss zum Thema „Soziale Wohnraumförderung“ wird im Rahmen dieser Bauleitplanung umgesetzt. Es wird eine Fläche festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksfläche (**Parzelle 5**) ist folgendes festgesetzt:

Die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des §9 Abs.1 Nr.7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt insgesamt mindestens **1.466 m²**.

Diese festgesetzte Bruttogrundfläche (BGF) entspricht 15% der gesamten Bruttogrundfläche innerhalb der betroffenen Geschosswohnungsgebäude (Parzellen 1-5).

7.8 Kindertageseinrichtung

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2018 ist im nördlichen Bereich dieser Bauleitplanung auf einer Fläche von ca. 3.800 m² eine maximal 2-geschossige Kindertageseinrichtung geplant. Diese Kindertageseinrichtung kann sowohl von Norden über die Rabenstraße, als auch von Westen über die bestehenden Erschließungsstraßen angefahren werden.

Die Anordnung der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Durch die Freihaltung des südlichen Grundstücksbereichs soll der grünordnerisch wünschenswerte Übergang vom westlich angrenzenden Kinderspielfeld ermöglicht werden.

Festgesetzt ist hier eine maximal II-geschossige Bebauung. Weitere Festsetzungen zur Baugestalt sind hier bewusst nicht getroffen, um der weiteren Ausplanung dieser kindgerechten Einrichtung größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Planungsgebiet von Westen über die Zeisigstraße, Sittichstraße, Dr.-Heiß-Straße und den Falkenweg. In Richtung Norden erfolgt der Anschluss an die Rabenstraße.

8.2 ÖPNV/ sanfte Mobilität

Das Siedlungsareal wird in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing eingebunden. So schließt im Süden des Baugebietes der in Ost-West-Richtung verlaufende „Ittlinger Radweg“ vom Friedhof St. Michael bis nach Ittling an. Der bereits im 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Stutzwinkel-WA“ angedachte, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug wird in die Planung integriert. Dieser

verbindet die Rabenstraße mit dem parallel zum Bahngleis Straubing-Bogen verlaufenden Radweg.

Die innerhalb des bestehenden Baugebiets „Stutzwinkel-WA“ bereits realisierten in Ost-West-Richtung verlaufenden Querwege werden angebunden und fördern somit die fuß- bzw. radläufige Verbindung innerhalb des Quartiers.

Das Planungsgebiet wird durch die Haltestellen der Linie 1 (Dr. Heiß-Straße, Finkenstraße, Brieger Straße) erschlossen. Das Kriterium des Nahverkehrsplanes für eine gute Anbindung an den ÖPNV, wobei eine Haltestelle in etwa 300 m Luftlinie erreichbar sein sollte, wird umgesetzt.

8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an das städtische Kanalsystem entsorgt.

Das Niederschlagswasser, das auf öffentlichen Flächen anfällt, wird über Sickerrohrriegolen in den Untergrund geführt. Im südwestlichen Bereich wird ein Versickerungsbecken erstellt.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Deshalb ist das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

Nur in Ausnahmefällen kann dieses über einen Sickerschacht in den Untergrund eingeleitet werden. Es wird empfohlen, private Regenwassersammeleinrichtungen (Gartenteich, Zisterne) der Versickerung vorzuschalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenwässerung und Toiletten-spülung empfohlen.

8.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing.

8.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Es ist gemäß DVGW- Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100m erreichbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter, DIN 14210 - Löschwasserteiche, DVGW-Prüfzeichen für Hydranten). Hydranten müssen einen Mindestdruck von 4 bar aufweisen. Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) ausschließlich Oberflurhydranten vorzusehen. Wo notwendig und von der Brandschutzdienststelle gefordert, sind Oberflurhydranten mit Fallmantel einzubauen.

Die benötigte Wassermenge kann mit dem erforderlichen Druck zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren „Fassung Februar 2007“ zu beachten (BayBO Art.5).

8.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

Hinweise des Stromversorgers zu Baumpflanzungen:

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits 2,50 m einzuhalten. Die Planung des Leitungsnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den festzulegenden Baumstandorten.

8.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz.

8.8 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

8.10 Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

9. Feststofffeuerungsanlagen

Im Westen der Parzellen 1-3 befinden sich Kamine in der Nachbarschaft, die mit Holzfeuerungsanlagen belegt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Nahbereich der Kamine bei ungünstiger Bauweise der geplanten Wohnhäuser und ungünstigen Witterungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die Bewohner der geplanten Wohnhäuser kommen kann. Um dies Vorzubeugen sind textliche Festsetzungen zur Errichtung von Fenster- und Lüftungsöffnungen für diese Parzellen getroffen.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind normalerweise nach Baurecht als störende Anlagen einzustufen. Störende Anlagen sind in einem allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung unzulässig.

10. Grünordnung

10.1 Bepflanzung allgemein

Das Bebauungs- und Bepflanzungskonzept soll die Errichtung von Passiv- bzw. Nullenergiehäusern ermöglichen. Eine Verschattung der Gebäude durch hohe, bzw. immergrüne Gehölze würde diesem Ziel entgegenwirken. Um dennoch eine wirkungsvolle Durchgrünung innerhalb der Wohnstraßen, der Grundstücke und in den an die Bauflächen angrenzenden Freiräume zu erreichen, wird eine Bepflanzung mit kleinkronigeren Bäumen und niedrigen Gehölzen vorgesehen. Die Bepflanzung des 3,50 m hohen Lärmschutzwalles soll auch aus diesem Grund nur am Wallfuß erfolgen.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Die bereits im ersten Bauabschnitt angedachte in nordsüdliche Richtung verlaufende größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche wird umgesetzt. Diese dient dem gesamten näheren Umfeld und verbindet den nördlichen Siedlungskörper im Bereich der Rabenstraße mit dem im Süden verlaufenden Geh- und Radweg. Die öffentlichen Freiflächen binden an die quer durch das 1. Baugebiet verlaufenden Geh- und Radwege an und verknüpfen den vorliegenden Planungsbereich. Im nördlichen Bereich ist westlich angrenzend an den Freibereich der eingeplanten Kindertagesstätte, ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahren festgesetzt. Durch die Anordnung werden positive grünordnerische und funktionale Synergieeffekte ermöglicht.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums gelegt. Die in nordsüdliche Richtung verlaufende Erschließungsachse soll mit den festgesetzten Baumstandorten den Charakter einer Identität stiftenden Baumallee erhalten. Auch innerhalb der Wohnstraßen sind die Baumstandorte definiert, um gemeinsam mit den notwendigen Zu- und Abfahrten der privaten Grundstücke einen gestalteten Straßenrhythmus zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit den dazugehörigen 2,50 m tiefen öffentlichen Grünflächen auf der Südseite der jeweiligen Wohnstraße angeordnet, um auch hier der Verschattung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke entgegenzuwirken.

Zur Charakterisierung einer jeden Wohnstraße soll pro Straßenzug eine spezielle Baumart verwendet werden.

10.3 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan fordert ein gewisses Maß an Begrünung der privaten Freiflächen. So ist pro Bauparzelle je angefangene 500 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines kleinkronigen Hausbaumes festgesetzt. Zu den öffentlichen Grünflächen hin soll durch die Pflanzung einer mindestens einreihigen, freiwachsenden Strauchhecke ein landschaftsgestalterisch attraktiver Übergang zwischen den öffentlichen und privaten Flächen erfolgen. Besonders wichtig ist die Gestaltung der privaten Vorgartenzone, die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Hier soll mindestens 50% als Grünfläche angelegt werden, um so die Zusammenwirkung mit dem öffentlichen Straßenraum möglichst fließend zu gestalten.

10.4 Baumscheiben/ Pflanzstandorte:

Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung der festgesetzten Bäume zu ermöglichen ist der jeweilige Pflanzstandort mit einer Mindestgröße von 10 m² offene Bodenoberfläche auszuführen. Im Straßen- und Stellplatzbereich sind diese durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel) dauerhaft gegen Anfahren zu schützen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungssystem einzubauen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

10.5 Lärmschutzwall:

Die Südseite des Lärmschutzwalls wird als magere, artenreiche Krautflur entwickelt und mit einzelnen, lockeren Strauchgruppen, die vornehmlich am Wallfuß gepflanzt werden, begrünt.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

11. Emissionen Deutsche Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt Straubing oder dem Vorhabensträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 14ff BNatSchG ist die geplante Bebauung als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Definition der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt **25.026,98 m²**.

Es erfolgt eine entsprechende Ersatzzahlung an das Ökokonto der Stadt Straubing.

Die Ausgleichsflächen werden auf dem Flurstück 434 (TF), Gemarkung Feldkirchen (9.392,4 m²) sowie dem Flurstück 2304 (TF), Gemarkung Alburg (15.634,6 m²) realisiert.

Die Pflege und der ökologisch orientierte Unterhalt der Flächen muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Straubing dauerhaft gewährleistet sein.

13. Klimaschutz

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die bevorzugte Verwendung von umweltschonenden Baustoffen, wie z.B. des nachwachsenden Rohstoffs Holz und auf umweltschonende Dämmstoffe, wie z.B. Dämmstoffe aus heimischen Holzwerkstoffen, Altpapierschnitzeln oder nachwachsenden natürlichen Materialien wie Flachs zu achten.

Es wird angeraten auf die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. Gerade die Photovoltaikstrom- Eigenbedarfsdeckung ist eine Maßnahme zur dezentralen Erzeugung und Verwendung erneuerbarer Energie.

Das Thema Energiestandard wird durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-WärmeG (EEWärmeG) geregelt. Der Bund führt diese noch parallel laufenden Regeln voraussichtlich 2019 im GebäudeEnergieGesetz (GEG) zusammen. Die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind für Bauherren ein wichtiger Faktor in der Finanzierung ihres Vorhabens. Die Vergabe der Zuschüsse und zinsgünstige Kredite orientieren sich an den Energiestandards der sogenannten KfW-Energieeffizienz-Hausstandards (Effizienzhäuser 55, 40 und 40 Plus).

14. Anlagen

- 14.1 Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB
- 14.2 Verkehrliche Stellungnahme vom 07.11.2018 /
Planungsgesellschaft Stadt- Land-Verkehr GmbH