

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER SCHILDHAUERSTRASSE" STADT STRAUBING

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 10.02.2005

Anlage 1: Umweltbericht
Anlage 2: Eingriffs- und Ausgleichsregelung

gefertigt:

MKS Architekten-Ingenieure



Mühlenweg 8, 94347 Ascha
Tel. 09961/9421-0 Fax -29
E-Mail: ascha@mks-ai.de
Web: <http://www.mks-ai.de>

Dipl.Ing. Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin
Dipl.Ing. Albert Stoll
Architekt Regierungsbaumeister

1. PLANUNGSDATEN

Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss

Auf der Fläche des ehemaligen BayWa-Lagergeländes an der Schildhauerstraße ist beabsichtigt einen SB-Markt sowie einen Gebäudekomplex für mehrere kleinflächige Laden- und Dienstleistungseinheiten zu errichten. Die vorgesehene Verkaufsfläche des SB-Marktes löst eine Sondergebietspflicht aus. Durch die geplante Bebauung können brachliegende innerstädtische Bauflächen wieder einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Der Stadtrat der Stadt Straubing hat daher am 18.10.2004 beschlossen, für das Gebiet „An der Schildhauerstraße“ einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend fortzuschreiben.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als MI dargestellt. Als Verkehrsflächen sind die bestehenden Straßen sowie die Flächen im Bereich der Bahnlinie Passau-Obertraubling ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich, daher besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan angestrebt, somit ist die Entwicklung des B-Planes aus den Inhalten des FNP heraus gegeben.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) wird zur Zeit in den FNP integriert. Konkrete Aussagen zum Planungsgebiet sind nicht enthalten. Als allgemeine Zielsetzungen, die auch das Plangebiet betreffen, sind aufzuführen: Renaturierung bereits ausgebaute Gewässer, stärkere Begrünung des Ziehbrückengrabens als städtebauliches Gliederungselement.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Größe

Bereits am 22.10.2001 hatte der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Bereich Schildhauerstraße beschlossen und den damaligen Geltungsbereich mit Beschluss vom 29.07.2002 erweitert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Schildhauerstraße“ wird als Teil des bereits beschlossenen Gesamtplanungsbereiches im Westen, Norden und Osten durch die Verkehrsflächen der Inneren Frühlingsstraße, der Schildhauerstraße und der Äußeren Passauer Straße begrenzt, im Süden durch die projektierte Straßenverbindung vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße.

Das Plangebiet liegt somit zwischen dem Allachbach-Grünzug im Norden und der Bahnlinie Passau-Obertraubling im Süden und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Straubing mit den Nummern 1093, 1098/2 (Schildhauerstraße), 1098/3, 1101 (Ziehbrückengraben), 1120, 1120/2, 1120/3, 1120/4, 1120/6, 1120/7, 1121, 1121/2, 1122, 1122/2, 1122/3, 1122/4, 1122/5, 1123, 1124/2, 1124/3/1125, 1126, 1126/1, 1128, 1128/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 809 (Inneren Frühlingsstraße), Nr. 1092 (Passauer Straße), Nr. 2085/167 (Bahnhofplatz) und Nr. 2085 (Bahnlinie Passau-Obertraubling).

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 3,17 ha.

Topographie, Bodenverhältnisse, Natur und Landschaft

siehe Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Anlagen 1 und 2

Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

siehe Umweltbericht, Anlage 1

Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist aufgrund der topographischen Lage zwischen Allachbach und Ziehbrückengraben mit Bodendenkmälern zu rechnen. Daher sind Sondagen erforderlich, auf deren Grundlage entschieden werden kann, ob und in welchem Umfang Grabungen notwendig sind.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Straubing ist landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft und als solches zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte geeignet. Der geplante SB-Markt unterschreitet den dafür in der Stadt Straubing verfügbaren Verkaufs- bzw. Geschossflächenrahmen deutlich. Die städtebauliche Integration ist aufgrund der umliegenden WA- und MI-Gebiete gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des vorgesehenen SB-Marktes zu schaffen, wird eine Teilfläche des ehemaligen BayWa-Lagergeländes von einem „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO in ein „Sondergebiet / SB-Markt“ gemäß § 1 BauNVO umgewandelt. Für den SB-Markt und die kleinflächigen Laden- und Dienstleistungseinheiten, d.h. im SO und MI₁ ist aufgrund der projektierten Größen geschlossene Bauweise erforderlich. Die Geschosshöhe wird entsprechend der umgebenden zweidreigeschossigen Bebauung und im Sinne einer wirtschaftlich sinnvollen Umsetzbarkeit auf II begrenzt. Im MI₁ sind aus Gründen des Immissionsschutzes sowohl Wohngebäude als auch Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Die übrigen Bauflächen werden als Mischgebiet (MI₂) mit offener Bauweise ausgewiesen. Geschosshöhe, GRZ und GFZ sind entsprechend dem Bestand festgelegt.

Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen bereits gewährleistet. Die Äußere Passauer Straße ist als Staatsstraße 2142 klassifiziert. Um eine geordnete Abwicklung des Liefer- und Kundenverkehrs bei den geplanten Verbrauchermärkten (im SO und MI₁) sicherzustellen, wird *eine* mittige Ein- und Ausfahrt an der Schildhauerstraße festgesetzt. Die zugehörigen Kundenparkplätze sind nördlich der Gebäude zur Schildhauerstraße orientiert. Zusätzliche Personal-Parkplätze sind an der Südwestseite des SO vorgesehen; hier erfolgt die Zufahrt von der Inneren Frühlingsstraße her. Um unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner auszuschließen, ist diese Zufahrt auf Personal beschränkt, eine Anlieferung ist hier nicht zulässig.

Die Trasse für die projektierte Straßenverbindung vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße wird zunächst als Vorbehaltsfläche Verkehr (Straße, Fuß- und Radweg, Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen) vorgesehen. Die künftige Straßenplanung wird nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen mit der Deutschen Bahn AG erstellt. Dazu ist eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Flächen für die Feuerwehr

Für das geplante SB-Markt-Gebäude im SO und den Gebäudekomplex im MI₁ ist jeweils entlang der Nord- und Südseite und zwischen den beiden Gebäuden eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ erforderlich. Auf der Südseite kann die Feuerwehraufstellfläche auf der ausgewiesenen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sicher gestellt

werden. Diese Verkehrsfläche liegt jedoch zum Teil auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG, daher ist deren Zustimmung für die Ausführung der Feuerwehraufstellfläche erforderlich. Sollte diese Zustimmung nicht erreicht werden, so lassen die Baugrenzen eine Verschiebung der geplanten Gebäude nach Norden und somit die Unterbringung der Feuerwehraufstellflächen auf eigenem Grund zu.

4. GRÜNORDNUNG

siehe auch Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlagen 1 und 2)

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll der vorhandene Gehölzbestand soweit möglich erhalten werden. Gehölzbestand, der aufgrund der Planungen nicht erhalten werden kann, ist in der Eingriffs- und Ausgleichsregelung berücksichtigt. Das SO und MI₁ wird nach Norden zur Schildhauerstraße durch eine Baumreihe eingegrünt. Für die Parkplatzdurchgrünung und die Begrenzung der Bodenversiegelung sind ebenfalls Festsetzungen getroffen. Als Zäsur zwischen SO und MI₂(West) ist ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Die geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche) dient gleichzeitig als Grünzäsur zwischen dem MI₁ und dem MI₂(Ost).

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens werden von der Stadtwerke Straubing GmbH sämtliche vorhandenen und vorgesehenen Versorgungsleitungen vorgelegt. Diese werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Straubing GmbH sicher gestellt. In den Betriebsgebäuden auf Fl.Nr. 1125 befindet sich eine Trafostation (als Bestand im Abbruchplan dargestellt), aus der auch das örtliche Niederspannungsnetz versorgt wird. Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist auch künftig eine Trafostation erforderlich. Der geplante Standort ist daher im Bebauungsplan dargestellt.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist nach Angabe der Stadtwerke Straubing GmbH möglich, eine Zusage kann jedoch erst nach Vorlage der Leistungsdaten gegeben werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Angabe der Stadtwerke Straubing GmbH möglich, eine Zusage kann jedoch erst nach Vorlage der Leistungsdaten gegeben werden. Die benötigten Löschwassermengen sind zwischen Feuerwehr und Stadtwerke Straubing GmbH abzusprechen.

Schutzvorkehrungen für Leitungstrassen bei Baumpflanzungen

Die geplanten Baumpflanzungen werden zwischen Unterer Naturschutzbehörde und der Stadtwerke Straubing GmbH abgestimmt, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu bestehenden Versorgungsleitungen bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Festgesetzte Baumstandorte sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) in die städtische Kläranlage.

Oberflächenwasserentsorgung

Es ist festgesetzt, dass bei entsprechender Eignung des Untergrundes das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Sollte diese Eignung nicht vorliegen, ist eine Ableitung über das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) möglich. Um die Verwertung des Oberflächenwassers am Ort des Entstehens zu fördern, wird den Bauwerbern empfohlen, Sammelanlagen (Zisternen) zur Brauchwassernutzung (z.B. Freiflächenbewässerung, Toilettenspülung) einzubauen.

Recycling, Abfallbeseitigung

Die Wiederverwendung recyclingfähiger Stoffe und die Entsorgung des Restmülls erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Wiederverwertbare Abfälle sollen auch bereits während der Bauphase dem Recyclingverfahren (z.B. über die städtischen Wertstoffhöfe) zugeführt werden.

6. Flächenangaben

a.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	31.692 m ² (100 %)
b.	Nettobauland inkl. Parkflächen	gesamt 18.532 m ² (58,5 %)
	davon Sondergebiet (SO)	6.724 m ² (21,2 %)
	Mischgebiet (MI ₁)	5.876 m ² (18,6 %)
	Mischgebiet (MI ₂)	5.932 m ² (18,7 %)
c.	Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	10.124 m ² (32,0 %)
d.	Grünflächen	1175 m ² (3,7 %)
e.	Wasserflächen	232 m ² (0,7 %)
f.	Ausgleichsfläche	1.629 m ² (5,1%)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER SCHILDHAUERSTRASSE" STADT STRAUBING

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG U M W E L T B E R I C H T

Fassung vom 10.02.2005

gefertigt:

MKS Architekten-Ingenieure 

Mühlenweg 8, 94347 Ascha
Tel. 09961/9421-0 Fax -29
E-Mail: ascha@mks-ai.de
Web: <http://www.mks-ai.de>

Dipl.Ing. Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin

1. EINLEITUNG

1.a Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich, somit besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen als MI dargestellt.

Auf einer Teilfläche des ehemaligen BayWa-Lagergeländes an der Schildhauerstraße ist beabsichtigt einen SB-Markt sowie einen Gebäudekomplex für mehrere kleinflächige Laden- und Dienstleistungseinheiten zu errichten. Durch die geplante Bebauung können brachliegende innerstädtische Bauflächen wieder einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Die bestehenden Gebäude auf dem ehemaligen BayWa-Gelände werden abgebrochen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Sondergebiet / SB-Markt (SO)
mit geschlossener Bauweise, zweigeschossig, GRZ 0,8, GFZ 0,8
- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten SB-Marktes zu schaffen. Die Baukörper sind durch Baugrenzen im südlichen Grundstücksbereich festgelegt, der zugehörige Parkplatz ist nach Norden zur Schildhauerstraße hin vorgelagert. Für die Stellplatzeingrünung sind Pflanzgebote festgelegt.
- Mischgebiet (MI₁)
mit geschlossener Bauweise, zweigeschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,8
für die geplanten Laden- und Dienstleistungseinheiten; Anordnung der Baukörper und der Stellplätze wie beim SO
- Mischgebiete (MI₂)
an der Ost- und Westseite des Plangebietes (entlang der Inneren Frühlings- und der Äußeren Passauer Straße) zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes und der vorhandenen Bandbreite an Nutzungen über den Bestandsschutz hinaus. Die offene Bauweise und die GRZ von 0,4 sollen die bestehende, aufgelockerte Gebäude- und Freiflächenstruktur sichern.
Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (II+D bzw. III+D) und der GFZ von 1,0 bzw. 1,2 orientieren sich am Bestand und der umgebenden Bebauung.
- Grünstreifen zur Parkplatzeingrünung entlang der Schildhauerstraße, als Zäsur zwischen SO und MI₂ (West) mit Pflanzgeboten sowie im Anschluss an die geplante Ausgleichsfläche im Osten
- Straßenverkehrsflächen
als Bestand (Inneren Frühlingsstraße, Schildhauerstraße, Äußere Passauer Straße, öffentliche Zufahrt entlang Ziehbrückengraben)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
als Vorbehaltsfläche für die projektierte Straßenverbindung vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße (vorgesehen sind Straße, Fuß- und Radweg, Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen)
- Wasserfläche (Bestand Ziehbrückengraben)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (als Ausgleichsfläche und Reservefläche zur naturnahen Umgestaltung des Ziehbrückengrabens) im östlichen Teil des ehemaligen BayWa-Geländes, als Grünzäsur zwischen dem MI₁ und dem MI₂ (Ost).

Flächenbedarf

siehe Begründung Pkt. 6

1.b Berücksichtigung relevanter Fachgesetze und -pläne

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 des UVPG entfällt, wenn für den Bauleitplan eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Aufgrund der unten genannten Ergebnisse der Umweltprüfung (Größe und Lage des Vorhabens, Schwere und Komplexität der Auswirkungen) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Eingriffsregelung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (siehe Anlage 2 zur Begründung) wird im Zuge der Umweltprüfung abgehandelt und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen umgesetzt.

Immissionsschutz

Bezüglich der vom künftigen Anliefer- und Kundenparkverkehr ausgehenden Immissionen (Lärm) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass die künftige Verkehrsbelastung nicht erheblich über derjenigen der früheren Lager- und derzeitigen Parkplatznutzung liegt, und daher die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden können. Die Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erscheint daher nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung *einer* mittigen Ein- und Ausfahrt an der Schildhauerstraße und die Beschränkung der Zufahrt von der Inneren Frühlingsstraße nur für Personal werden die Beeinträchtigungen für die Anwohner begrenzt. Im MI₁ sind Wohngebäude sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Technischer Umweltschutz

Im Altlastenkataster der Stadt Straubing sind im Bereich des geplanten SO Altlastenflächen aufgeführt mit der Nr. 263300533. Verursacher der Altlast war der Betrieb einer ehemaligen Tankstelle. Die Bodenuntersuchungen durch ein Ing.Büro im Jahr 2001 ergaben, dass Bodenbelastungen vorliegen. Demnach handelt es sich um den Bereich der früheren Tankstelle, der Umschlaganlage für Heizöl und der Befüllstelle vom Bahngelände aus.

Im Untersuchungsbericht ist vermerkt, dass die durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen an einem Punkt (Abscheider der Heizölschlaganlage) starke Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe ergaben. Die Kontamination liegt im Bereich grundwasserführender Bodenzonen. In der Bodenluft wurden keine maßgeblichen Belastungen festgestellt. Aus einer Voruntersuchung sind hohe MKW-Belastungen des Bodens bekannt, die teils bis in grundwasserführende Schichten reichen. An einem Punkt wurde zudem eine Belastung des Bodens durch PAK gemessen. Die Untersuchungen stellen jedoch nur orientierende Erkundungen an potentiellen Schadensschwerpunkten dar. Zur Gefährdungsabschätzung werden weitere Untersuchungen für erforderlich erachtet. Im Bereich der Heizölschlaganlage seien Grundwasseruntersuchungen angezeigt. Bei Umnutzung des Geländes wird empfohlen, die drei Abscheideranlagen, an denen teils starke Verunreinigungen festgestellt wurden, rückzubauen und das im Umgriff belastete Erdreich auszuheben und zu entsorgen, wobei eine fachtechnische Aushubüberwachung notwendig ist.

Im Bebauungsplan wird dem Rechnung getragen durch entsprechende Festsetzungen zur Überwachung und zu Vorsorge- bzw. Sicherungsmaßnahmen.

Flächennutzungsplan

siehe Begründung

Landschaftsplan

siehe Begründung

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG und amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Allachbach-Grünzug jenseits der Schildhauerstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches, ein Eingriff erfolgt nicht.

Baumschutzverordnung

Die Stadt Straubing hat eine Baumschutzverordnung. Die aufgrund dieser Satzung geschützten Einzelbäume sind im Bestandsplan zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gesondert gekennzeichnet.

Weitere Fachplanungen mit für das Plangebiet relevanten Aussagen sind nicht bekannt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.a Derzeitiger Umweltzustand – Ausgangssituation und Eingriffsbewertung (vgl. hierzu auch Anlage 2 – Eingriffs- und Ausgleichsregelung)

Schutzgut Mensch

Zu berücksichtigen sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld des angrenzenden Baubestandes (Mischgebiete) durch Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen sowie Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Allachbach-Grünzuges. Das Gebiet ist durch Verkehrslärm (öffentliche Straßen, Parkplatznutzung der BayWa-Flächen) bereits vorbelastet.

Die künftigen Lärmimmissionen dürften nicht wesentlich über der derzeitigen Belastung liegen (vgl. Pkt. 1.b - Immissionsschutz).

In Bezug auf Luftschadstoffe sind von der geplanten Bebauung im Sonder- bzw. Mischgebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tier und Pflanze

Der Großteil des Plangebiets hat keine oder nur eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (vollversiegelte Flächen, teilversiegelte Flächen). Die vorhandenen Grünflächen, insbesondere die mit Gehölzen bestandene Böschung zum Bahngelände mit angrenzender Ruderalflur und die Bauminselformen in der Mitte des Gebietes haben einen mittleren Wert als Abstandsgrün und zur Biotopvernetzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Auf den bereits vollversiegelten Flächen bewirkt die Planung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen. Die Bodenversiegelung auf den Grünflächen und der Verlust von Gehölzbeständen durch Überbauung und Parkplatznutzung ist als erheblicher Eingriff zu werten, der auszugleichen ist, auch wenn in gewissem Umfang neue Lebensräume auf den geplanten Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen.

Schutzgut Boden

Laut Erläuterungen zum Landschaftsplan (Grebe, 1982) gehört das zwischen Allachbach und Ziehbrückengraben gelegene Plangebiet zur Niederterrasse des Donautals. Auf den Schottern über tertiärem Untergrund herrschen sandig-lehmige Böden, humusreich und zum Teil schwarzerde-ähnlich vor. Als potentielle natürliche Vegetation wird ein Ulmen-Eichen-Hainbuchen-Wald angegeben.

Aufgrund der Überbauung und der Flächenbefestigungen mit vollständiger bzw. teilweiser Versiegelung ist der Boden im Plangebiet jedoch erheblich gestört und vorbelastet. Punktuell sind Bodenkontaminationen bekannt (siehe Pkt. 1.b - Technischer Umweltschutz).

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird bereits dadurch in besonderem Maße Rechnung getragen, dass brachliegende Bauflächen einer Wiedernutzung zugeführt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen im SO und im MI₁ eine Zunahme der Überbauung und Versiegelung zu. Dies bedingt erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis. Eine Minimierung wird durch die Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Ausschluss von Pestiziden und Mineraldünger und Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen bei den Altlastenflächen erzielt.

Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Als Oberflächengewässer befindet sich nur der als naturfern einzustufende Ziehbrückengraben im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben. Eine Renaturierung bzw. naturnahe Neuanlage führt zu einer deutlichen Verbesserung der derzeitigen Zustandes. Für das Grundwasser liegen keine konkreten Angaben bzgl. Flurabstand vor. Erhebliche Vorbelastungen sind gegeben durch die bestehende Bodenversiegelung (reduzierte Versickerung von Oberflächenwasser) und punktuell durch die Bodenkontamination. Die zusätzliche Bodenversiegelung, verbunden mit einer weiteren Reduzierung der Oberflächenversickerung stellt eine erhebliche Umweltauswirkung dar. Sie wird jedoch kompensiert durch die Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser bei geeignetem Untergrund auf dem Grundstück zu versickern ist. Eine Überprüfung der Eignung des Untergrundes liegt noch nicht vor.

Schutzgut Klima und Luft

Die bebauten und versiegelten Flächen besitzen eine geringe Wertigkeit für Kleinklima und Luftzirkulation. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind durch die zunehmende Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen aufgrund des geringen Umfangs nicht zu erwarten. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote stellen eine Kompensierung dar. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich für das Schutzgut Klima/Luft nicht.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt wegen der vorhandenen heterogenen Bebauung, des hohen Anteils versiegelter Flächen, des geringen Grünanteils und des technisch gestalteten Ziehbrückengrabens einen geringen Wert in Bezug auf das Ortsbild. Einzig der Gehölzbestand entlang der Bahn und des Ziehbrückengrabens ist als Grünzäsur von Bedeutung. Durch die grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Verbesserung des Ortsbildes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Architektonisch oder städtebaulich wertvolle Bauten sowie Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit Bodendenkmälern ist nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund der topographischen Lage zwischen Allachbach und Ziehbrückengraben zu rechnen. Durch die Festsetzung von Sondagen wird die Sicherung evtl. Bodendenkmäler gewährleistet.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Im Plangebiet führt eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung zu einem Verlust an Grünbeständen und zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wodurch auch der Wasserhaushalt betroffen ist. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

Übersicht: Zu erwartende Umweltauswirkungen und Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	wenig erheblich
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Lebensräumen (Grünflächen, Ruderalfluren, Gehölzbestände) - neue Lebensräume in begrenztem Umfang durch geplante Grünflächen	erheblich (Teilflächen)
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung - Teilweise kompensiert durch Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung	erheblich (Teilflächen)
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenretention - Kompensierung durch festgesetzte Versickerung	mäßig erheblich
Luft und Klima	- in geringem Umfang Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung - Kompensierung durch festgesetzte Grünflächen und Pflanzgebote	wenig erheblich
Ortsbild	- Möglichkeit zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	- mögliche Beeinträchtigung evtl. vorhandener Bodendenkmäler - Kompensierung durch festgesetzte Sicherungsmaßnahmen	wenig erheblich
Wechselwirkungen	- keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen	nicht erheblich

2.b Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Diese können durch die festgesetzten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anlage 2 - Eingriffs- und Ausgleichsregelung) egalisiert werden. Insgesamt wird sich durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Pflanzgebote eine Verbesserung der Umweltsituation des Gebietes ergeben.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 18 bis 20 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft, Verursacherpflichten...) nicht anzuwenden. Bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes kämen die getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich nicht zum Tragen. Bei Nichtdurchführung der Planung kann es daher zu einer ungünstigeren Entwicklung des Umweltzustandes kommen.

2.c Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

siehe Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 2)

2.d Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine verbindliche Pflicht zur Prüfung von Alternativen besteht nur, wenn ein Bauleitplan die Ziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten erheblich be-

einträchtigen würde (§ 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG). Dies ist nicht der Fall. Da es sich um brachliegende innerstädtische Bauflächen handelt sowie um Bauflächen, deren Bestand gesichert werden soll, erübrigen sich Alternativen bezüglich der Lage des Plangebietes.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.a Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Anlage 2) wird innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes eine flächendeckende Kartierung der vorhandenen Gehölz- und Grünflächen sowie der Bodenversiegelung durchgeführt und in einem Bestandsplan dargestellt. Zur Beurteilung von Verflechtungen und möglicher Auswirkungen auf die Umgebung wurden die angrenzenden Nutzungen bewertet. Weitere Angaben zu Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser) wurden aus vorhandenen Planungen und Unterlagen wie dem Landschaftsplan, der amtlichen Biotopkartierung oder dem Altlastenkataster übernommen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund der Witterung (Schneedecke) konnten bei der Bestandsaufnahme die Grün-, teil- und vollversiegelten Flächen nicht immer eindeutig abgegrenzt und kaum Aussagen zur Gras- und Krautflur getroffen werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird die Bestandsaufnahme ergänzt und evtl. sich ergebende Änderungen bei der Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung angeglichen.

Ansonsten haben sich keine besonderen Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben. Auf fehlende Unterlagen ist oben hingewiesen. Allerdings beruhen viele Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die neue Bebauung oder der Einfluss der Versiegelung auf das Grundwasser auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden. Die relevanten Umweltfolgen sind bei der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes vorliegen.

3.b Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Bauleitplans

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring):

Die Auswirkungen der Umsetzung werden von der Verwaltung der Stadt Straubing in regelmäßigen Abständen durch Ortsbesichtigungen überprüft.

3.c Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Vorhaben liegt im Innenstadtbereich und hat eine Größe von 3,17 ha. Der Eingriff kann durch Minimierungs- und grünordnerische Maßnahmen begrenzt werden, nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten, da die künftige Verkehrsbelastung nicht erheblich über derjenigen der früheren Lager- und derzeitigen Parkplatznutzung liegen dürfte. Auf dem Gelände befinden sich Altlastenflächen, die vom Betrieb einer ehemaligen Tankstelle herrühren. Überwachungs- und Vorsorge- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Umwelteinwirkungen mit erheblichen Eingriffen liegen beim geplanten SO und MI₁ vor, da die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Zunahme der Überbauung und Versiegelung zulassen. Die Eingriffe liegen vor allem im Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen sowie von Bodenfunktionen. Bei der Abhandlung der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung wurde der Eingriff ermittelt und der Ausgleichsbedarf festgelegt. Der erforderliche Ausgleich kann mittelfristig auf der geplanten Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden.

Für die Vorbehaltsfläche Verkehr (projektierte Straßentrasse vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße) können derzeit noch keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Somit kann auch der Umfang des Eingriffs und der erforderliche Ausgleichsbedarf noch nicht festgelegt werden. Bei Realisierung der geplanten Straßentrasse ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, bei der auch die Umweltauswirkungen zu konkretisieren sind.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER SCHILDHAUERSTRASSE" STADT STRAUBING

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Fassung vom 10.02.2005

gefertigt:

MKS Architekten-Ingenieure 

Mühlenweg 8, 94347 Ascha
Tel. 09961/9421-0 Fax -29
E-Mail: ascha@mks-ai.de
Web: <http://www.mks-ai.de>

Dipl.Ing. Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

(auf der Grundlage des Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, BayStMLU 2003 sowie der Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Stand XII/1999)

- siehe Anlage Lageplan Bestand und Eingriffsbewertung

Vorbemerkung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach gängiger fachlicher Praxis ist in diesem Fall der Unterschied zwischen der Ausgangssituation (tatsächlicher Bestand) gegenüber der zukünftigen Situation ausschlaggebend.

1.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Sondergebiet (SO)

Ein Eingriff liegt vor, da aufgrund der geplanten Bebauung Gehölzbestände und Grünflächen verloren gehen und Zunahme der Bodenversiegelung erfolgt.

Mischgebiet (MI₁)

Ein Eingriff liegt vor, ebenso wie beim SO.

Zugehörige Parkflächen

Ein Eingriff liegt vor, da Grünflächen verloren gehen und die Bodenversiegelung zunimmt.

Mischgebiete (MI₂-Ost und -West)

Das als Zufahrt zu den Personal-Parkplätzen des SO vorgesehene Flurstück Nr. 1120/6 ist derzeit geschottert. Bei einer künftigen Versiegelung liegt ein Eingriff vor.

- kein Eingriff bei den übrigen Flächen. Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sind am Bestand orientiert.

Straßenverkehrsflächen

- kein Eingriff. Es handelt sich um bestehende Straßen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- vorerst kein Eingriff. Die Festsetzung dient dazu, Vorbehaltsflächen für die projektierte Straßenverbindung vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße planungsrechtlich zu sichern. Beim Ausbau der Straßenspanne ist eine Bebauungsplanänderung durchzuführen, erst in diesem Verfahren kann der Eingriff beurteilt werden.

Wenn die Vorbehaltsfläche bereits vor dem Straßenausbau als Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr (für die geplanten Gebäude im SO und MI₁) genutzt wird, ist von einem Eingriff auszugehen, sofern Teile des Gehölzbestandes entfernt und Grünflächen versiegelt würden. Dies wäre auszugleichen.

Wasserfläche Ziehbrückengraben

- kein Eingriff. Der Ziehbrückengraben verläuft in einem stark eingetieften, technischen Trapezprofil, das mit Wasserbausteinen bis zur Oberkante ausgebaut ist. Er ist als naturfern einzustufen. Der begleitende Gehölzbestand ist als zu erhaltend festgesetzt. Durch eine spätere naturnahe Gestaltung bzw. Neuanlage kann die Wertigkeit für Natur und Landschaft verbessert werden.

Grünflächen

- kein Eingriff, da keine negative Umgestaltung oder Nutzungsänderung

Ausgleichsfläche

- kein Eingriff, da keine negative Umgestaltung oder Nutzungsänderung. Der Gehölzbestand ist als zu erhaltend festgesetzt.

1.2 Erfassen und Bewerten des Bestandes

Vorbemerkung

Aufgrund der Witterung (Schneedecke) konnten bei der Bestandsaufnahme die Grün-, teil- und vollversiegelten Flächen nicht immer eindeutig abgegrenzt und kaum Aussagen zur Gras- und Krautflur getroffen werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird die Bestandsaufnahme er-

gänzt und evtl. sich ergebende Änderungen bei der Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Nach Süden zum Bahngelände besteht ein Geländesprung von rund 5 m Höhe, der durch die vorhandenen Gebäude und eine bis 2 m hohe Böschung überbrückt wird. Zwischen Gebäuden und Böschung befinden sich verwilderte Gartenflächen sowie stillgelegte Gleise. Die Böschung ist größtenteils mit Gehölzgruppen (mächtige Robinien, ansonsten u.a. Esche, Vogelkirsche, Holunder, Liguster, Bluthartriegel, Heckenrosen, Brombeeren) bestanden. Die Gras- und Krautflur enthält Trockenheits- und Magerzeiger (Thymian, Johanniskraut). Im Anschluss zum Bahngelände befinden sich ein scheinbar noch in Betrieb befindliches Gleis und geschotterte Parkflächen. An der Ostseite, an der Böschung zum Ziehbrückengraben, stehen einige große Eschen. In der Mitte des Geländes liegt eine Grüninsel – wohl der Garten des ehemaligen Wohngebäudes - mit mehreren großen Pappeln, einem Bergahorn und Birken. Ansonsten findet sich auf dem Gelände mehrfach Wildaufwuchs von Ahorn, Weiden, Birken, Holler u.a. An der Grundstücksgrenze zum MI₂(Ost) befinden sich – offensichtlich wild angefliegen und z.T. eingewachsen in den Zaun - eine Reihe Bergahorn, dazwischen Esche und Kastanie. An der Grenze zum Ziehbrückengraben finden sich ebenfalls Gebüschgruppen, mit Vogelkirsche, Esche, Birke, Weißdorn, Holler. Eine wertvolle, ortsbildprägende Baumgruppe aus Bergahorn, Kastanie und Birken befindet sich im MI₂(Ost) auf Fl.Nr. 1128/2. Außerhalb des Zauns wird sie ergänzt durch eine Gruppe Bergahorn und eine Esche, die sich in der Uferversteinung des Ziehbrückengrabens angesiedelt haben. Im MI₂(West) sind an Grünflächen lediglich (Vor)gärten mit Zierpflanzungen und mehrere Fichten zu verzeichnen, wertvolle Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden.

Auf dem BayWA-Gelände befinden sich noch die ehemaligen Lager- und Verwaltungsbauten. Der komplette Abbruch ist vorgesehen. Die Zufahrten und Gebäudevorflächen sind teils asphaltiert oder betoniert, teils mit einer Granit-Kleinsteindecke befestigt. Die übrigen Freiflächen sind geschottert und werden derzeit als Lagerflächen, Stellplätze und für einen Flohmarkt genutzt.

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Arten und Lebensräume

Grüninsel mit Baumbestand, Böschung mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen: Kategorie II, oberer Wert

struktureiche Gärten, Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre alt): Kategorie II, unterer Wert

teilversiegelte Flächen (Schotter, Pflaster): Kategorie I, unterer Wert

Boden

Versiegelter Boden, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, Altlastenfläche: Kategorie I, unterer Wert

Wasser / Wasserhaushalt

Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Böden): Kategorie I, oberer Wert

Klima und Luft

großflächig versiegelte Bodenbereiche: Kategorie I, unterer Wert

Orts- und Landschaftsbild

Sanierungsbereiche, heterogene Bauformen: Kategorie I, unterer Wert

In der Zusammenschau der verschiedenen Schutzgüter wird das Plangebiet differenziert eingestuft und die **Eingriffsflächen** wie folgt festgelegt.

689 m ²	Grünflächen mit Gehölzbestand, strukturreiche Gärten, Ruderalflächen	Kategorie II, mittlerer Wert
7.565 m ²	teilversiegelte Flächen (Schotter- / Granitbelag)	Kategorie I, unterer Wert
	Gebäude und vollversiegelte Flächen: hier ergibt sich keine Verschlechterung, diese Flächen werden daher nicht einbezogen.	

2.0 Auswirkungen des Eingriffs

Eingriffstyp

Die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 bzw. als Mischgebiet mit GRZ 0,4 sowie die zugehörigen Parkflächen führen zu einem **hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad** und somit zur Einstufung in **TYP A** gemäß Matrix Abb. 7 des Leitfadens.

Vermeidungs- und grünordnerische Maßnahmen

Alle Schutzgüter betreffend

- Wiedernutzung brachgefallener innerstädtischer Bauflächen, dadurch Vermeidung von Flächenverbrauch in der freien Landschaft

Arten und Lebensräume

- Freihaltung der Baumstandorte von Leitungstrassen
- Ausschluss von tiergruppenschädigenden Anlagen (Streifenfundamente und geschlossene Einfriedungen)
- Neupflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen, heimische Gehölze
- Sicherung der Baumscheiben (Mindestgrößen, Schutzvorrichtungen)
- Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung

Boden

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Ausschluss von Pestiziden und Mineraldünger
- Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen bei kontaminiertem Boden (Altlastenflächen)

Wasser / Wasserhaushalt

- Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses durch versickerungsfähige Beläge
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück (bei geeignetem Untergrund)
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Ausschluss von Pestiziden und Mineraldünger

Klima und Luft

- Anlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzung
- Baumpflanzungen zur Beschattung der Stellplätze

Orts- und Landschaftsbild

- Eingrünung durch Baumreihe entlang der Schildhauer Straße und durch Baum- und Strauchpflanzungen zum MI₂(West), Ausgleichsfläche als Grünzäsur zum MI₂(Ost)
- Festsetzungen zur Baugestaltung (Wandhöhe, Dachform, -farbe)

3.0 Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor und Ausgleichsbedarf

Die geplanten Stellplätze sind versickerungsfähig festgesetzt (mind. 50% der anfallenden Niederschläge dauerhaft zu versickern). Im Vergleich zu den bestehenden teilversiegelten Flächen (Granitpflaster, Schotterdecke mit starker Bodenverdichtung) ergibt sich hier keine nachhaltige Verschlechterung. Es wird daher als angemessen erachtet, die geschätzte Stellplatzfläche von der Eingriffsfläche abzuziehen. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass innerstädtische Brachflächen mit bereits stark veränderten und vorbelasteten Böden einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bei zu erwartenden mindestens 180 Stellplätzen (vorsichtige Schätzung) im SO und MI₁ ergibt dies eine Fläche von 2.250 m² zuzüglich der festgesetzten Baumstandorte (18x12m²), insgesamt von 2.466 m².

Intensität der Beeinträchtigung	Kompensationsfaktor n. Leitf. Abb. 7	gewählter Faktor		Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf (Faktor x Fläche)
Überlagerung Kategorie I / Typ A	0,3-0,6	0,3	7.565-2.466=	5.099 m ²	1.530 m ²
Überlagerung Kategorie II / Typ A	0,8-1,0	0,8		689 m ²	551 m ²
Summe Ausgleichsbedarf					2.081 m²

Begründung zur Wahl des Kompensationsfaktors: Aufgrund der Nutzung brachgefallener Bauflächen, des geringen Gesamtwertes des Eingriffsgebiets und der übrigen Vermeidungs- und grünordnerischen Maßnahmen wird der Kompensationsfaktor jeweils an der unteren Grenze angesetzt.

4.0 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit einer Größe von 1629 m² festgesetzt. Damit wird die Fläche gesichert für eine naturnahe Neuanlage des Ziehbrückengrabens. Eine Verlegung des Ziehbrückengrabens ist erst dann sinnvoll umsetzbar, wenn die Äußere Passauer Straße im Kreuzungsbereich Friedhofstraße ausgebaut wird. Eine konkrete Darstellung der Neugestaltung des Ziehbrückengrabens kann daher erst erfolgen nach Vorliegen dieser Planung.

Als Zielsetzung ist festgelegt: offener Bachlauf ohne Sohl- und Uferverbau, abwechslungsreiches Profil durch unterschiedliche Breiten und Böschungsneigungen, Steine als Störelemente, Aufbau eines standortgerechten Gehölzsaums.

Aus der untenstehenden Tabelle ist ersichtlich, dass die oben beschriebenen Eingriffe auf der Ausgleichsfläche ausgeglichen werden können. Der verbleibende Anteil an Ausgleichsfläche kann beim Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Rahmen der dann erforderlichen Bebauungsplanänderung herangezogen werden.

Bestehende Nutzung	Fläche	Zielzustand	Anerk.-Faktor	Anerkennungswert (Fläche x Faktor)
vollversiegelte Flächen (Gebäude), teilversiegelte Flächen	1.629 m ²	Nutzungsumwidmung, Abriss, Entsiegelung, > naturnahe Nutzung (spätere Neuanlage Ziehbrückengraben)	2,0	3.258 m ²
Summe Ausgleichsflächen				3.258 m²

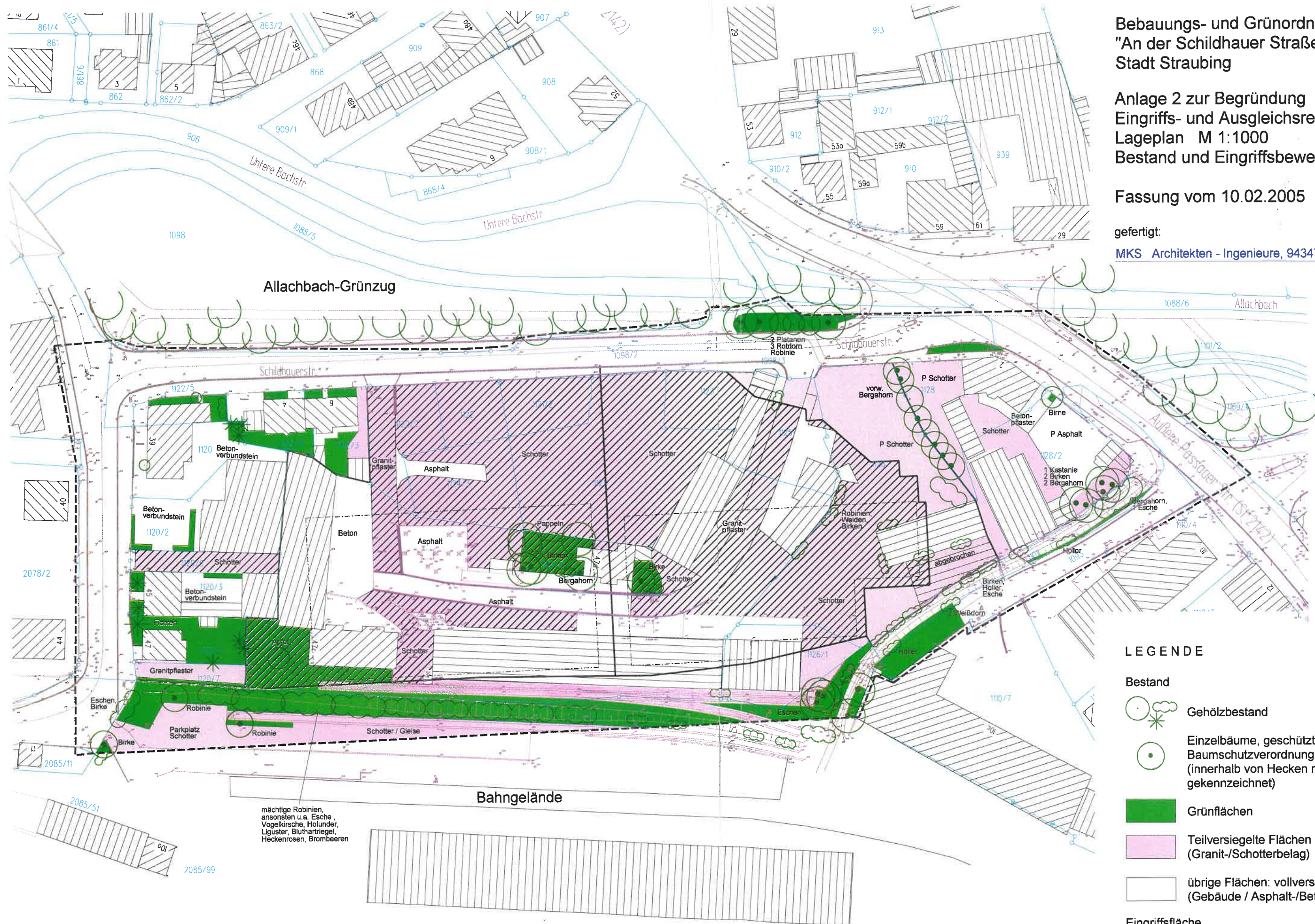
**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"An der Schildhauer Straße"
Stadt Straubing**

Anlage 2 zur Begründung
Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Lageplan M 1:1000
Bestand und Eingriffsbewertung

Fassung vom 10.02.2005

gefertigt:

MKS Architekten - Ingenieure, 94347 Ascha



LEGENDE

Bestand

- Gehölzbestand
- Einzelbäume, geschützt durch Baumschutzverordnung (innerhalb von Hecken nicht gekennzeichnet)
- Grünflächen
- Teilversiegelte Flächen (Granit-/Schotterbelag)
- übrige Flächen: vollversiegelt (Gebäude / Asphalt-/Betonbelag)

Eingriffsfläche

- Grünflächen: 689 m²
- Teilversiegelte Flächen (Granit-/Schotterbelag): 7.565 m²

Bestandsaufnahme: Januar 2005

Anmerkung: Aufgrund der Witterung (Schneedecke) konnten bei der Bestandsaufnahme die Grün-, teil- und vollversiegelten Flächen nicht immer eindeutig abgegrenzt werden.

mächtige Robinien,
ansonsten u.a. Esche,
Vogelkirsche, Holunder,
Liguster, Blüthartreegel,
Heckenrosen, Brombeeren